תאריך:18/9/2025

סדר יום לועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/18
שתתקיים בתאריך	28/09/2025 - ו תשרי תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

9:30 תביעת פיצויים 2024/7 – תכנית 352096, 20248 – תכנית 352096

10:00 הפקעות 23/1387, 23/1384.

10:30 תצר 12609

13:00 החלטת מדיניות וועדה מקומית בדבר שימוש בקמינים מקוצר

תיק היתר 2009/0670.04 – הר הרצל הקמת חלקות קבורה חדשות בבית העלמין הצבאי.

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1226166	גילה	התנגדויות	שינויים בבינוי מאושר בהיתר לשם תוספת יחידת דיור חדשה בקומת מרתף		ועדה מקומית
2	12:00	1226851	גילה	התנגדויות	הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליח"ד חדשה רחוב קציעה 2		ועדה מקומית
3		1471770	בית וגן	הפקדה	תוספת קומות לבניין קיים עבור שטח ציבורי ברח' זילברג משה	אליהו עמאר	ועדה מחוזית
4		995332	רחביה	התנגדויות	הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון	אוריאל אלבז	ועדה מחוזית
5		1225895	רמת אשכול	התנגדויות	התחדשות עירונית- פארן 4	גוטסמן אברהם	ועדה מחוזית

6	**1268812**	רמות	הארכת מועד להתנגדויות	תוספות בניה ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות - שניאורסון 75	דניאל ביטון		ועדה מקומית
7	**1261478**	שכונת החבשים	התנגדויות	דיור מוגן- מתחם אורט – הנביאים			ועדה מחוזית
8	**1008879**	ואדי גוז	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	תכנית מפורטת למתחם הגבעה המערבית	..		ועדה מחוזית
9	**1397850**	בית צפפה	הפקדה	תוספת בניה לבניין קיים	עבד אלכרים לאפי		ועדה מחוזית
10	**1422880**	בית צפפה	הפקדה	הגדלת אחוזי בנייה	מעאד גאבר		ועדה מחוזית
11	**1451699**	קטמון הישנה	הפקדה	מדרשיית הרטמן לבנות ומועדון נוער	עיריית ירושלים		ועדה מחוזית
12	**1440437**	רמת שלמה	הפקדה	תוספות בניה ויח"ד חדשות ברחוב הרב מוצפי 30	אליהו חממי פור		ועדה מחוזית
13	**1306000**	פסגת זאב	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת יחידות דיור ותוספת קומה ברחוב הארבעה 40	מרדכי דוד גולובנציץ		ועדה מקומית
14	**1236520**	הולילנד	תיקון החלטה להפקדה	בניה חדשה ברחוב גדעון האוזנר	אסולין יניב		ועדה מחוזית
15	**1485309**	נוה יעקב	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	שינוי ייעוד ברח יצחק טבנקין 7/ב	האגף למבני דת וועדה מקומית ירושלים		ועדה מחוזית
16	**1230200**	פסגת זאב דרום	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור ותוספת בניה רח' רחמילביץ 142	יפה לוי		ועדה מקומית
17	**1398130**	תלפיות	הפקדה	עמים טאוורס- שלב ב	דוד גלבוע		ועדה מחוזית
18	**1453349**	תלפיות מזרח	הפקדה	מאיר נקר 10- הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת המרתף	אלינה קוטליאר		ועדה מקומית
19	**1449339**	רוממה אזור תעשיה	הפקדה	תוספת קומה ויח"ד ברח' אהליאב 20	בע"מ רשב"א		ועדה מקומית

20		**1431477**	רמת שלמה	הפקדה	שינוי קווי בנין ברח' איגרות משה 2	יהודה עמר	ועדה מקומית
21		**1437110**	רמות	הפקדה	הרחבת יח"ד ברחוב ההעברה -18 28	שאול בשארי	ועדה מקומית
22		**1338623**	בוכרים	הפקדה	הקמת מבנה ציבורי ברחוב רבנו גרשום 4	מחקרים תורניים בע"מ תורה מפוארת	ועדה מחוזית
23		**1377407**	קרית היובל	הפקדה	התחדשות עירונית ברחובות שטרן ובוליביה, ירושלים	אברהם ברגר	ועדה מחוזית
24		**1469527**	רמת שלמה	הפקדה	תוספות בניה ליח"ד קיימת, רחוב הצדיק משטפנשט 25	יוסף דב שפירא	ועדה מחוזית
25		**1368232**	פסגת זאב דרום	הפקדה	תוספת יחידת דיור והרחבת בינוי ברחוב דוד ניב 16	נטלה יעקוב	ועדה מחוזית
26		**1280031**	רמת דניה	תיקון החלטה להפקדה	ימימה 24- הרחבת דיור	קרול סימון	ועדה מקומית
27		**1439520**	בית צפפה	הפקדה	הגדלת זכויות	נביל עלין	ועדה מקומית
28		**1451400**	מקור חיים	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומות ושטחים למבנה מגורים		ועדה מקומית
29		**1443092**	גאולה	הפקדה	תוספת בניה והרחבת דיור על הגג הושע 9	שניאור זלמן שיינברגר	ועדה מקומית
30		**1442284**	גאולה	הפקדה	שינוי יעוד ובנית בנין בן 6 קומות ברחוב יחזקאל 9	יהושע עובדיה בן פואד	ועדה מחוזית
31		**1403088**	גאולה	הפקדה	שינוי קווי בנין ברחוב אבינועם ילין 2, ירושלים		ועדה מקומית
32		**1424449**	מקור ברוך	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח רש"י 37	שמואל רבינוביץ	ועדה מקומית
33		**1313972**	שועפט	הפקדה	מבנה רב תכליתי על ציר הרק"ל	יונס עבד אלעטיף	ועדה מחוזית
34		**512ב**	גילה	תכנית בינוי	הקמת בית ספר יסודי - רחוב תירוש	עיריית י-ם - מוריה	ועדה מקומית

35		**1472695**	מחנה יהודה	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומת מגורים במזור 6	חברה	ועדה מקומית
36		**1339522**	מחנה יהודה	הפקדה	תוספת קומות ברח אגריפס 115 ירושלים.	תומר כהן	ועדה מקומית
37		**1435924**	רמת דניה	הפקדה	תוספת זכויות ושינוי בקווי בנין גראנדוס 11	יוסף רוזוליו	ועדה מקומית
38		**1181593**	קריית הממשלה - קריית בגין	הפקדה	קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין	הרל"י	ועדה מחוזית
39		**1455658**	רמת שרת	הפקדה	הקמת מבנה מגורים חדש ברח' דוד מרץ	יעל רחל רגוא'ן לוין	ועדה מחוזית
40		**1013143**	ראס אל עמוד	הפקדה	הכשרת עבירות בנייה ושינוי יעוד		ועדה מחוזית
41		**1088350**	בית ישראל	הפקדה	השלמת קומה ושימוש בחלל גג רעפים ברחוב הבעש"ט 17	אליעזר קאהן	ועדה מקומית
42		**1437482**	רמת אשכול	הפקדה	הרחבות דיור ברח' ים סוף 1	אליהו קהאן	ועדה מקומית
43		**1386671**	טלביה/המוגרבים	הפקדה	התחדשות עירונית - לינקולן 13	מישל די ורולי	ועדה מחוזית
44		**1282706**	בוכרים	הפקדה	הריסה ובנית בנין חדש רח רבנו גרשום 41		ועדה מחוזית
45		**1351907**	הר נוף	הפקדה	תוספת והרחבת בית פרטי ברח' האדמו"ר מבויאן 30	סטיבן נייג'ל הויברגר	ועדה מקומית
46		**988790**	צור באהר	הפקדה	שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה למגרש	מוסטפה עמירה	ועדה מחוזית
47		**1450170**	פסגת זאב דרום	הפקדה	הרחבת יח"ד קיימת ברח' פזנר 12	יוסף שיפמן	ועדה מקומית
48		**1040138**	רמות	הפקדה	התחדשות עירונית, רמות, סולם יעקב -29 37		ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1226166**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**קונסטידור נכסים ובינוי בע"מ**
עורך התכנית:	**בן שטרית קרן**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**24.3.24**
כתובת	**מבוא הצרי 5 , גילה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
28047	41	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשה בשטחים אלה הניתנים לאוורור יש לקבוע פטור מחניה. ,מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית. בתיאום מול מח' תכנון, יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע. יש להשלים חוות דעת מחלקת מידע תכנוני, אגף תושי"ה, אגף תברואה. במידת הצורך, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות המחלקה. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

	מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לתקן בטבלה שבסי 1.5.5 את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר', בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית 10038 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'. בטבלה שבסעיף 5, יש לקבוע את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי. בסעיף 7.2, יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' מבוא הצרי 6-5, גילה, חלקה 41 בגוש 28047 <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תכנית מס' 4150 - משנת 1992, מייעדת את החלקה לאזור מגורים כללי. ומאפשרת הרחבות דיור בשכונת גילה, קווי הבניין הם עפ"י תכנית הבינוי: לכל יח"ד ניתן עפ"י חלופה א' הרחבות דיור כלפי החזית הקדמית עבור מרפסות וכלפי החזית האחורית הרחבות עבור שטחים עיקריים ומרפסות. <u>תאור מצב קיים:</u> בחלקה נבנה מבנה מגורים בעל 2 כניסות בן 4 קומות, שעובר הליך בנייה במסגרת הבקשה להיתר הבנייה של תמ"א 38 – תוספות, מס' תכנית 15253. במסגרת התמ"א למבנה נוספו 3 קומות. המבנה כיום בו 7 קומות. <u>התכנית מציעה:</u> תוספת יח"ד אחת (סה''כ 33) בקומת מרתף חדשה ביחס להיתר תמ"א 38 המאושר. התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 27/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/09/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

שמואל עקיבא, בעל דירה במבנה נשוא התכנית
ע"י עו"ד שירלי כהן מ.ר. 75038

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **היזם מפר את ההסכם שנחתם מול הדיירים על פיו לא יותר ליזם לבנות דירה נוספת.**
2. **תוספת הדירה תגרום לפגיעה בערך דירת המתנגד.**
3. **תוספת הדירה תייצר פגיעה בפרטיות.**
4. **תוספת הדירה תייצר מחסור בחניה.**

<u>התנגדות מספר 2 :</u>

נציגות דיירי מבוא הצרי 5-6 – המבנה נשוא התכנית.
ע"י עו"ד רוני זלושינסקי, מ.ר. 71784

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

5. **היזם מפר את ההסכם שנחתם אל מול בעלי הדירות במבנה על פיו ליזם יותר לבנות דירות חדש אך ורק על גג המבנה, כמו כן, בהסכם נקבע כי לחברה תהיה הזכות להוסיף 2.5 קומות ולא יותר.**
6. **הדירה המוצעת בתכנית דנן מוצעת בקומת המרתף בניגוד להסכם שנחתם מול דיירי הבניין.**
7. **אף אחד מהדיירים לא חתם או אישר את הגשת התכנית דנן.**
8. **מעוניינים להזמין את החברה (מגישת התכנית) לבוררות.**

המלצת מהנדס העיר
לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

<u>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולהפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:</u>

1. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית המוצעת מפרה את ההסכם של היזם מול בעלי הדירות:**

נושא ההסכמים מול היזם מהווים טענה קניינית ולא תכנונית ולכן הוועדה לא יכולה להכריע בעניין זה. לנושא התכנון, התכנית נבחנה ע"י מוסדות התכנון והתכנון המוצע נמצא הולם, שטחים שהוצעו הנם שטחים מאוררים מעל לקרקע אשר ראויים למגורים. תכנונית אין זה נכון לאשר מחסנים מעל לקרקע ולכן אין מניעה לאשר מגורים בשטח זה.

2. **לדחות את ההתנגדות לנושא ירידת ערך הדירה עקב התוספת המוצאת:**

כאמור לעיל, התכנית נבחנה והתכנון המוצע נמצא הולם. מדובר בתוספת מינורית של יח''ד אחת בלבד. יחד עם זאת, ככל שהמתנגד ימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

3. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי הדירה המוצעת תייצר פגיעה בפרטיות:**

הדירה המוצעת נמצאת בקומה נמוכה מדירת המתנגד ועל כן לא ברורה הטענה בנושא פגיעה בפרטיות.

4. **לדחות את ההתנגדות לעניין מחסור בחנייה:**

הוועדה סברה כי במקרה זה נכון לתת פטור מחנייה לדירה והתנתה אישור זה בשלב היתר הבניה מול הוועדה ההמחוזית.

5. **לדחות את ההתנגדות כי היזם מפר את ההסכם שנחתם אל מול בעלי הדירות במבנה על פיו ליזם יותר לבנות דירות חדש אך ורק על גג המבנה, ורק 2.5 קומות ולא יותר.**

נושא ההסכמים מול היזם מהווים טענה קניינית ולא תכנונית ולכן הוועדה אינה יכולה להכריע בהם . לנושא התכנון, התכנית נבחנה ע"י מוסדות התכנון והתכנון המוצע נמצא הולם, שטחים שהוצעו הנם שטחים מאוררים מעל לקרקע אשר ראויים למגורים. תכנונית אין זה נכון לאשר מחסנים מעל לקרקע ואין מניעה לאשר מגורים. מכיוון שישנן הגבלות לתמ''א 38 בעניין התוספות שניתן לקבל בהליך זה , התכנית הנדונה באה להסדיר שטחים אשר לא ניתן להסדיר במסגרת התמ''א.

7. **לדחות את ההתנגדות לעניין העדר הסכמות:**

התכנית עמדה בתנאי סף לאחר בחינה של הנושא על ידי המחלקה המשפטית ונראה על פי היקף ההתנגדויות שרוב הדיירים אינם מתנגדים לתכנית.

8. **לדחות את ההתנגדות לרצון המתנגדים להזמין את מגיש התכנית לבוררות:**

הטענה אינה תכנונית. זכותם של מגישי התכנית למצות את שלל ההליכים הרלונטיים, אין הועדה מכריעה בנושאים אשר אינם תכנוניים.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יוסי פרץ	**מוביל תכנון אזורי**	**8.9.2025**	

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1226851**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**קונסטידור נכסים ובינוי בע"מ**
עורך התכנית:	**בן שטרית קרן**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**24.3.24**
כתובת	**מבוא קציעה 2 , גילה**

גוש	חלקה	בשלמות
28047	36	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשים בשטחים אלה הניתנים לאוורור יש לקבוע פטור מחניה. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחזית. יש להשלים חוות דעת מידע תכנוני ונכסים. במידת הצורך, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות המחלקה. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

	מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בטבלה 5 ישנה טעות בחישוב בסה״כ שטחי הבנייה, יש לתקן לפי הנכון מבניהם. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית 10038 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב׳ ותכנית 5022א׳. בסעיף 7.2, יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' מבוא קציעה 2, גילה, חלקה 36 בגוש 28047 <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תכנית מס' 4150 - משנת 1992, מייעדת את החלקה לאזור מגורים כללי ומאפשרת הרחבות דיור בשכונת גילה. קווי הבניין הם עפ"י תכנית הבינוי: לכל יח"ד ניתן עפ"י חלופה א' הרחבות דיור כלפי החזית הקדמית עבור מרפסות וכלפי החזית האחורית הרחבות עבור שטחים עיקריים ומרפסות. <u>תאור מצב קיים:</u> בחלקה נבנה מבנה מגורים בעל 2 כניסות בן 4 קומות, שעבר הליך בנייה במסגרת הבקשה להיתר הבנייה של תמ"א 38 – תוספות- מס' תכנית 15286. במסגרת התמ"א למבנה נוספו 3 קומות. המבנה כיום בו 7.5קומות. <u>התכנית מציעה:</u> תוספת יח"ד אחת (סה''כ 35 יח''ד) בקומת הכניסה הקובעת ע''ח מחסנים אשר בהיתר בניה מס' 2020/241.1 ביחס להיתר תמ"א 38 המאושר. התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 30/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 08/07/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

מיכאל בלילי, אילן כהן, יפית כהן, משה מיכאלי, רבקה מיכאלי, יצחק הלל - בעלי דירות ושוכרים בבניין נשוא התכנית
ע"י עו"ד ליאור בלילי מ.ר. 91954
רות פז מ.ר. 90617

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **התכנית מוגשת ללא הסכמת בעלי הקרקע.**
2. **הוועדה נותנת יד לעבירות בניה שבוצעו ביודעין ללא הסכמת בעלי הקרקע.**
3. **ע"פ הסעיפים שבמסגרתם התכנית מקודמת אין לועדה סמכות לדון בתכנית.**
4. **התכנית מבקשת לבטל מחסנים שיועדו לבעלי הדירות.**
5. **אישור התכנית תיצור מעמסה של מחסור בחניה על המצוקה הקיימת. בנוסף, לא בוצעו מכפילי החניה שנדרשו ע"פ היתר הבניה.**
6. **התכנית מבקשת להוסיף יח"ד מעבר למספר היח"ד המירבי שאושר בהיתר.**
7. **אישור התכנית ייצור תקדים לבניינים באיזור, דבר היפגע במרקם העירוני.**
8. **אישור היח"ד יגביר את העומס על התשתיות העירוניות.**

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

<u>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בתנאים הבאים:</u>

6. **לדחות את ההתנגדות כי מוגשת ללא הסכמת בעלי הקרקע:**

<u>התכנית עמדה בתנאי הסף לאחר בחינה של הנושא על ידי המחלקה המשפטית ונראה על פי היקף ההתנגדות שרוב הדיירים אינם מתנגדים לכך.</u>

7. **לדחות את ההתנגדות כי הועדה נותנת יד לעברות בנייה, ללא הסכמת בעלי הקרקע:**

<u>הדרך להכשיר עבירות בנייה הינה על ידי הגשת תכנית – כפי שמתבצע במקרה זה. ישנן מגבלות במסגרת תמ"א 38 – ותכנית זו מהווה תכנית משלימה לתמ"א. כמו כן, תכנית דנן נבדקה</u>

ונמצאה ראויה תכנונית. מדובר בשטחים מעל פני הקרקע, מאוורריים ועיקריים במהותם, על כן הוחלט לאפשר הכשרה זו ולהפוכה לדירה.

8. **לדחות את ההתנגדות כי ע"פ הסעיפים שבמסגרתם התכנית מקודמת אין לועדה סמכות לדון בתכנית:**

מדובר בהפיכת מחסנים מעל פני הקרקע ליח''ד, וסה''כ תוספת של יח''ד אחת, בבניין אשר עבר חיזוק. התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 13 תחת סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

9. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית מבקשת לבטל מחסנים שיועדו לבעלי הדירות:** מדובר בטענה קניינית סביב נושא ההסכם אשר נחתם מול היזם, הועדה אינה דנה בטענות קנייניות, אלא תכנוניות בלבד.

10. **לדחות את ההתנגדות כי אישור התכנית ייצור מעמסה של מחסור בחניה על המצוקה הקיימת. בנוסף, לא בוצעו מכפילי החניה שנדרשו ע"פ היתר הבניה.**

הוועדה סברה כי במקרה זה נכון לתת פטור מחנייה לדירה והתנתה אישור זה בשלב היתר הבנייה מול הוועדה המחוזית.

11. **לדחות את ההתנגדות כי התכנית מבקשת להוסיף יח"ד מעבר למספר היח"ד המירבי שאושר בהיתר.**

אכן התכנית מוסיפה יח''ד נוספת מעבר למאושר בהיתר – כפי שתב''ע נקודתית רשאית לבקש. התכנית נבחנה ונמצאה ראויה ועל כן הומלץ על הפקדת התכנית.

12. **לדחות את ההתנגדות כי אישור התכנית ייצור תקדים לבניינים באיזור, דבר היפגע במרקם העירוני.**

כל מקרה תכנוני וכל תכנית נבחן לגופו של עניין. ככל והתכנון נמצא ראוי יתכן וגם תכניות בעתיד יאושרו. כל מקרה ייבחן כאמור על פי ההצעה התכנונית הרלוונטית.

13. **לדחות את ההתנגדות כי אישור היח"ד יגביר את העומס על התשתיות העירוניות.**

מדובר תוספת מינורית של יח''ד אחת בלבד על גבי התכנית המאושרת. התכנית נבחנה ונמצא כי אין יצירת עומס על התשתיות הקיימות.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 3

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1471770**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עמאר אליהו**
עורך התכנית:	**כהן ברכה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה :	**30.07.2025**
כתובת	**זילברג משה 5 , בית וגן**

גוש	חלקה	בשלמות
30192	132	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 7, תשריט גרסה 4

עיקרי התכנית

תוספת בינוי של 3 קומות על גבי בניין מגורים קיים,עבור קומת בית מדרש ו 2 קומות חדרי פנימייה.

מטרות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ,מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות :-2.60,+0.00,+3.12,+6.24 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +9.36,+12.48,+15.60 לשם תוספת שטח ציבורי בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

3. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בקומות חדשות וקיימות.
4. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
5. הגדלת שטחי הבניה בשטח: **שטחים מבוקשים מבנים ומוסדות ציבור לדת** – 695 מ"ר שטחים עיקריים מעל כניסה הקובעת, **מגורים**- 630 מ"ר שטחים עיקריים מעל כניסה הקובעת ועוד 400 מ"ר מתחת לכניסה קובעת, שטחי שירות 70 מ"ר, סה"כ- 1,100 מ"ר עבור מגורים. סה"כ שטחי בניה מרביים: 1,885 מ"ר (מאושר בתב"ע 133900- עיקרי 501.76 מ"ר שירות מתחת ומעל כניסה קובעת 251.65 מ"ר, סה"כ 753.41 מ"ר)

6. הגדלת מספר קומות מ-3 מעל הקרקע ל-6 קומות מעל הקרקע +קומת חניון ומחסנים.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4	608.09 (לפי טבלה 3.2 שטח התוכנית 578.2)	100	**מבנים ומוסדות ציבור ודת**- 695 מ"ר	אחוזי בניה מירביים- 114.29%
				מגורים- 700 מ"ר ועוד 400 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 1100 מ"ר	אחוזי בניה מירביים- 180.92 %
סה"כ	**4**	**608.09**		**1795**	**295.18%**

תיאור המצב הקיים

מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, 4 יח"ד קיימות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

- **133900-** משנת 2014- תב"ע לא מומשה- שטחים עיקריים501.76 מ"ר, שטחי שירות מעל כניסה קובעת 171.6 מ"ר, שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת 80.05 מ"ר, סה"כ שטחי בניה 753.41 מ"ר, יח"ד 4, 3 קומות מעל כניסה קובעת , קומה אחת מתחת לכניסה קובעת. קווי בניין לפי תשריט.
- **2022ג'**- משנת 1989- אזור מגורים 5- ניתן להציע בינוי עד 56% אחוזי בניה (323.68 מ"ר) עד ל3 קומות בתנאי ותשמר מרפסת גג הפתוחה בעומק 3 מ' לפחות או 2 קומות עם גג רעפים, 3 יח"ד. קו בניין קדמי 6 מ', קו בניין אחורי 4 מ', קווי בניין צידיים 3 מ'.

היתרים:
- 2007/0772.00-משנת 2009- היתר מקורי. 3 קומות, שטחי בניה 323.68 מ"ר עיקרי, 3 יח"ד.
- 2014/0711.00- משנת 2023- לא מומש- היתר לתוספת יח"ד לפי תב"ע מס' 133900

עבירות בניה:
במערכת לא קיים תיק עבירת בניה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

מבנה אינו היסטורי מחוץ לגבולות עיר היסטורית
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתבנית הבנייה- אזור מגורים, בינוי לפי תכנית מפורטת עד 6 קומות ב-200%-240% אחוזי בניה מרבים. ג. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה: יח״ד בשטח מעל 95 מ״ר 2 מקומות חניה, יח״ד בשטח מתחת ל95 מ״ר מקום חניה אחת.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	**הערות**
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	כן	מוצעים 695 מ"ר עבור בית מדרש ופנימייה בקומה עליונות מעל מבנה מגורים קיים. חשוב לציין כי ממערב לתוכנית קיים מתחם למבנה דת – ישיבת קריית נוער. באזור קיימים שטחים חומים רבים.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות	לא התקבל

הסביבה	
אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	**הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1471770- תוספת קומות לבנין קיים עבור שטח ציבורי, שכונת בית וגן** **]חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 מתאריך 5.6.2025 ולגרסת תשריט מוצע 4 מתאריך 5.6.2025[** **1. מיקום התכנית :רחוב אליעזר ארגוב 5 , בשכונת בית וגן. גוש 30192 ,חלקות בשלמותן 132** **שטח 0.6 :דונם** **2. מצב סטטוטורי :התכנית מבקשת להחליף את תכנית 133900** **○ מצב מאושר :ייעודי הקרקע לפי תכנית 133900 המאושרים הם ״מגורים ב."** **○ מצב קיים :קיים מבנה 1 בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו קומה 1 מתחת לכניסה הקובעת, סה״כ 4 יח״ד .** **3. מצב מוצע:** • **התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע מ ״מגורים ב״ ל״מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור."** • **הגדלת שטח הדירות הקיימות ללא הוספת יחידות הדיור.** • **תוספת בינוי של 3 קומות על גבי הבניין הקיים, הכולל קומת בית מדרש ו 2 קומות חדרי פנימייה.**

	4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: • **באגף תכנון העיר, מקדמים מסמך מדיניות עבור שכונות רמת שרת ורמת דניה הכולל בתוכו, בין היתר, חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית וצרכים עתידיים של השכונה. המסמך מבוסס על ניתוח פיזי שנעשה בשכונה בהינתן שנות בניה, מצב פיזי ומערך יעודי הקרקע. על סמך ניתוח זה הוכנה פרוגרמה, אשר בחנה את תוספת יח"ד האפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות שטחים ומבני ציבור המיועדים למבני דת. מסמך המדיניות עדיין בעבודה וצפוי להיות מושלם בקרוב.** • **בקרבת הקו הכחול של התכנית ,קיימים ומתוכננים מספר רב של בתי כנסת, תלמודי תורה ומקוואות.** • **על פי המסמכים שהוגשו בפנינו נראה כי הכוונה הינה להקים בית מדרש/מוסד ולא בית כנסת על גג דירות מגורים. במידה והכוונה היתה לייצר בית כנסת פרטי אין ביקוש לשטח כל כך גדול לבית כנסת. בנוסף דירות המגורים בקומות הקרקע נשמרו כך שלא ברור האם דייריהם שותפים לבקשה לשנות את ייעוד הקרקע. כמו כן האזור מאופיין בבינוי נמוך למגורים .אי לכך אנו מתנגדים לקידום התכנית.**
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד חדשות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	ל"ר
השפעות חברתיות:		מוצע בית מדרש, באזור מגורים מובהק
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון	
סביבה ונוף:		• התוכנית אינה בוחנת באופן מחודש את אופן השתלבות הבינוי בתנאי הטופוגרפיה הקיימים. כיום, הכניסה למבנה מוגבהת מהרחוב ללא הנמקה תכנונית מספקת. • מוצעת הרחבת החניון העילי כלפי רחוב משה זילברג, כתוצאה מכך נוצרת חזית אטומה בקו בניין

		0 כלפי רחוב.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה מחוזית לדחות את התוכנית ולא להפקידה.
התוכנית אינה נותנת מענה תכנוני הולם למגרש הנדון, וזאת מהטעמים הבאים:

1. התוכנית מציעה להקים על גג מבנה מגורים קיים 3 קומות עבור בית מדרש בקומה אחת ועוד שתי קומות עבור פנימיה ללא הגיון תכנוני. ,נראה כי השימושים אינם תואמים לסביבת מגורים מובהקת ויגרמו למטרד לדיירים בבניין ובבניינים סמוכים.
2.
3. **אופן שילוב השימושים בחלקה**- מוצעים שטחים עבור בית מדרש ופנימייה בקומות עליונות מעל לקומות המגורים, ללא התייחסות מספקת לנושא הגישה הנפרדת בין פונקציות המגורים לבין הפונקציה הציבורית., אומנם עירוב שימושים הוא דבר מקובל ונפוץ אך הוא אינו יכול להיות בבניין כל כך קטן וללא הפרדה של מדרגת ומעליות בין השימושים השונים.
4. פתרון החניה המוצע אינו ברור ומציע תוספת של מקומות חניה על החזית האחרוית בצורה לא מקובלת ותוך פגיעה בחניה קיימת ברחוב, בנוסף נראה כי קיימת עברת בנייה בכניסה לחנייה ובפועל כל קומת החניה לא נגישה ולא שמישה בפועל
5. **חריגה מהמדיניות**- התוכנית מציעה 7 קומות כלפי רחוב משה זילברג (תוספת 3 קומות מעל בניין קיים) בניגוד למדיניות המאפשרת 6 קומות.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
קוסה ילנה		**18.09.2025**	

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**995332**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**אלבז אוריאל**
עורך התכנית:	**בורשטין יוסף**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**10/06/2024**
כתובת	**שד הזז חיים 15 , רחביה**

גוש	חלקה	בשלמות
30025	210	לא

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
24/07/2025	בהמשך לבקשת המתנגדים למתן ארכה להגשת התנגדויות, הוועדה מחליטה להיענות לבקשה ולהאריך את תקופת הגשת ההתנגדויות ב-14 ימים.
01/07/2025	הוועדה בחנה את בקשת המתנגדים לקבלת ארכה להגשת התנגדויות לתכנית. הוועדה מחליטה להאריך את משך התקופה להגשת התנגדויות לתכנית ב-10 ימים נוספים.
10/09/2024	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה תוך מתן מענה לצרכים ציבוריים נדרשים . בהתאם לכך הוועדה מחליטה לאמץ את החלטת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית כדלקמן: 1. הוועדה קובעת כי יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית כלפי החלק הדרום-מערבי ולקבוע אותו ביעוד מעורב של שצ"פ ומבנה ציבור ללא זכויות בניה וזאת על מנת לאפשר חצרות לשימוש בית הספר בהתאם למספר הכיתות הצפוי. בנוסף, על מנת לאפשר שטחי חצרות נוספים, ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינת הקמת אולם ספורט תת קרקעי ומעליו שטחי חצרות נוספים. 2. הוועדה תבהיר כי שטח התכנית מיצרני בחלקו הצפוני לטיילת הממשיכה לתחומי עמק המצלבה וכי נספח התנועה כולל חניות עיליות בשטח זה. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי יש לצמצם את גבול הקו הכחול מצפון ולהוציא מתחומי התכנית את הטיילת או להציע פיתוח שטח אשר יאפשר את רציפותה תוך ביטול החניות העיליות המוצעות כלפי חזית זו. מיקום חניות עיליות בחזית זאת, ככל שיידרש, יתואם מול אגף תושי"ה בשלב ההיתר. 3. קווי הבניין המוצעים יהיו 0 לכל החזיתות למעט החזיתות הגובלות ביעוד מגורים וזאת על מנת לאפשר גמישות מירבית וכן התכנות לתוספות בינוי משולבות בבינוי הקיים. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום העתקת מתקן חשמל קיים ותכנונו מחדש בתת הקרקע בתאום מחלקת איכות סביבה וחברת חשמל. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של לשכת התכנון. 6. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

	הקיימים בחלקות המצרניות, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
10/07/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: בחזית הצפונית לחזית רחוב מטודלה, קיימת פיתחה של טיילת. מדובר בתחילתה של טיילת הממשיכה לתחומי עמק המצלבה. נספח התנועה מציג חניות עיליות ומדרכה על חשבון הטיילת ותחומי הקו הכחול להמשכיות הטיילת. בהתאם לכך, יש לצמצם את גבול הקו הכחול מצפון ולהוציא מתחומי התכנית את הטיילת או להציע פיתוח שטח שיאפשר את הרציפות של הטיילת נושא החניות עיליות בחזית זאת יתואם מול אגף תושי"ה. יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול את שטח השצ"פ מפותח מדרום לתוך גבולות הקו הכחול של התכנית. שצ"פ זה יתוחם בתא שטח נפרד בייעוד מעורב של שצ"פ ומבנה ציבור. יש לקבוע הוראה תקנונית כי, בת.ש זה לא יקבעו זכויות בנייה. בנוסף, בית הספר רשאי להשתמש בשטח זה בשעות הפעילות הבית ספרית. קווי בנין – תשריט מצב מוצע מציין קווי בנין רק לחזית צפונית ומזרחית. יש לסמן קו 0 בחזית דרומית לשצ"פ, וקו 0 לחזית מערבית הפונה לשדרות חיים הזז לצורך גמישות מרבית . היתכנות שטחי החצרות בהתאם לתוספת כיתות לימוד יבחן בהליך רישוי בתאום מול אגף מבני ציבור. היתכנות מעמד מבני בית ספר הקיימים בכל הנוגע להריסתם או בהריסה חלקית לטובת הקמת מבנים חדשים ולתכנון יעיל יותר יבחן בשלב הליך הרישוי. סעיף 4.1.2א2 – מגביל את המרחק המינמלי של 2 בניינים במגרש ל- 6 מ' וזאת כאשר מדובר בבינוי חדש. יש להדגיש כי מגבלה זו של המרחק לא תחול בבינוי חדש על קונטור בניין קיים ובאם יבוצע בינוי חדש לצד מבנה קיים, אז יש לשמר מרחק של 6 מ' מהבינוי החדש לבינוי הקיים. בסעיף 4.1.1 שימושים: יש להסיר סעיף המציין שימוש למבני דת לשירות הקהילה ובמקום לרשום שימוש לבית כנסת. איכות סביבה: בשטח בית הספר פולה בן גוריון קיים מתקן חשמל. יש לתאם העתקת מבנה זה ותכנונו מחדש בתת הקרקע בשלב הליך רישוי בתאום מחלקת איכות סביבה וחברת חשמל. נגישות: נושא הנגשה של בית הספר בתוך המבנה ובתוך המגרש, יבחן בעת הליך רישוי. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולתקן את הערות המופיעות בחוות הדעת ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד: מבנ"צ, רשות עתיקות, מידע (חוו"ד עדכנית), תושי"ה (חוו"ד עדכנית). בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום להנהלת בתי הספר בשטח התכנית

ושליחת הודעות בדואר במגרשים המצרניים. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות התכנית: יש לקבוע הוראות בינוי בסעיף 4.2.2 בנוגע לייעוד הקרקע דרך וטיפול נופי. נספח תנועה: יש לציין בסימון ומלל מפרצי הורדה והעלאה בחזית מערבית (בשדרות חיים הזז). מידע: התכנית הוגדרה כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה, ע"פ התקנות על תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה על טבלת ההקצאה להיות חתומה ע"י כל הבעלים. חלקות 171 ו173 רשומות כבית משותף לכן החלוקה בהסכמה אינה ברת ביצוע, בשל כך יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים. או לחילופין, יש לבדוק עם אגף נכסים אילו תאי שטח מופקעים, במקרה זה יש לרשום בסעיף הפקעה אילו תאי שטח יופקעו והתכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית. יש להפריד בין הוראות רישום של איחוד וחלוקה לבין הפקעה בתאי השטח היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים. יש לתקן/הוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה:	

	- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
07/12/2022	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לייעל את השימוש במגרש ולהוסיף בו זכויות בניה .
	הוועדה בחנה את בקשת המתנגדים לקבלת ארכה להגשת התנגדויות לתכנית. הוועדה מחליטה להאריך את משך התקופה להגשת התנגדויות לתכנית ב-10 ימים נוספים.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:
התכנית מציעה תוספת זכויות עבור הרחבת בתי ספר אוולינה דה רוטשילד ופולה בן גוריון. וכן פתרון חנייה תת״ק.

עיקרי והוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך לייעוד דרך ו/או טיפול נופי ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שטחי הבנייה ל- 240% בנייה עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-100% בנייה לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 מתחת לכניסה קובעת.
4. קביעת הוראות בדבר שימושים המותרים במגרשים, לרבות בית ספר יסודי, בית כנסת, גן ילדים ומועדון קהילתי
5. הסדרת גבולות החלקה ביחס לשצ״פ הגובל בה.
6. הסדרת גישה לרכב לתחום המגרש וקביעת הוראות בדבר חניה.
7. קביעת קווי בנין והוראות בינוי.
8. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

בתחום התכנית קיימים 2 בתי ספר. בית ספר פולה בן גוריון מצפון ובי״ס אווילנה דה רוטשילד מדרום. (מבנים מדורגים בני 3-2 קומות) ושצ״פ.
המתחם בין הרחובות, הרצוג מדרום, שדרות חיים הזז ממערב, מטודלה מצפון ובן לברט ממזרח.
מדרום למתחם (לא בגבולות התכנית) שצ״פ מפותח ואזור עם חורש טבעי.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:
תכנית מתאר 9988 לשכונת רחביה אשר ייעדה את החלקה למבנים ומוסדות ציבור. תכנית המתאר קבעה שימושים ותנאים למתן היתר בנייה בין היתר הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה או לתוספת ע״י תכנית מפורטת.
תכנית 1521 משנת 1970 אשר ייעדה את החלקה לשטח לבנין ציבורי. התכנית קבעה 2 תאי שטח לטובת 2 בתי ספר. בינוי עד 2 קומות בהתאם לטופוגרפיה.

התכנית הינה בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 30/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 29/07/2025 .

לתוכנית הוגשו 15 התנגדויות סה״כ:

<u>התנגדות מספר 1 :</u>

בשם דיירי הרחובות הסמוכים לתכנית
הכוללים את רחוב התיבונים 9,11,20, ובן לברט 8.

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. חוסר פירוט על אלו צרכי ציבור מקודמת התכנית, היקפי הבינוי.
2. לא קיים סקר עצים ואין אפשרות להבין מה יעלה בגורל העצים הגבוהים שסמוכים להתיבונים 20.
3. פגיעה בתכנית רחביה 9988, ובכך ייפגע אופי הבנייה בשכונה.
4. היקפי הבנייה יהיו כפולים מהקיים היום.

5. מטרד הרעש שכבר קיים כיום מהמגרשים עלול להכפיל את עצמו.
6. חריגה בגובה הבינוי העלול לחסום אור אוויר ונוף מבנייני המגורים, ופגיעה בערך הדירות.
7. המתנגדים סבורים שהבנייה צריכה להתבצע בגוש הסמוך לשד' חיים הזז מאחר והוא הנמוך טופוגרפית ורחוק ממבני המגורים.
8. היעדר פרוגרמה למבני הציבור הנדרשים.
9. חריגה מתכנית האב.
10. דרישה שהתכנית תכלול סעיף להחזיר מעבר ציבורי מרחוב בן לברט לשד' הזז.
11. נספח התנועה הינו רק מנחה, ואין בהירות בקשר למס' החניות ולמי ישתייכו החניות.
12. לקבוע כי ככל ויוקם חניון, הוא ישמש גם את תושבי השכונה ולא רק את הבתי ספר.
13. יש להתנות את הרחבת הבי"ס בהרחבת המדרכות מסביבו אשר הינם צרות מאוד ולא בטוחות.
14. יש להתנות את התכנית בכך שלא ייפגע האתר טבע העירוני עמק המצלבה.

<u>התנגדות מספר 2 :</u>

בשם חלק מדיירי בניין בנימין מטודלה 29 -בית רוזנבאום

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. לא קיימת התייחסות למבנה שלנו אשר הינו לשימור מחמיר, והבנייה תחסום את החזית הדרום מערבית אשר הינה לשימור. כמו"כ, קווי הבניין מתקרבים לבית הנ"ל ללא הצדקה.
2. חוסר פירוט בתכנית בנושאים כגון סקר עצים, היקפי וזכויות הבנייה המוצעת, ושילובם בסביבה.
3. לא ברור מהיכן נגזרו זכויות הבנייה לתכנית וכן לא הוצגה פרוגרמה לצרכי ציבור המראה צורך בתוספת מבנים לצרכי ציבור בתכנית.

<u>התנגדות מספר 3:</u>

אדר' רונית לומברוזו
בשם המינהל קהילתי

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. לא קיים נספח בינוי, ובכך לא מוצג לציבור פרטי התכנית הכולל גבהים, מיקומים, נפחי בנייה וכדומה.
2. התכנית מציעה להסב שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור, ללא התייעצות על כך עם תושבי השכונה.
3. גובה הבינוי מוגדר ל-6 קומות אך ללא הוראות מפורטות.
4. אין התייחסות בתכנית למטרדי רעש מהכיתות אל עבר השכונה.
5. התכנית מציעה גישה עם רכב בלבד לבי"ס ללא התייחסות לשבילי הליכה ואופניים בטוחים.

6. לא מוזכר הוראה להעתקת התלמידים בשלב הבנייה.
7. אין קביעת הוראות בנוגע לגישה לציבור, שבילים , מפרצי העלאה והורדה.
8. מחיקת כל הוראות מדיניות רחביה 9988.
9. התכנית מבהירה בהוראות על שימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. יש לחדד הוראות אלו עם הוראות מפורטות יותר. בנוסף על כך, נדרש להוסיף להוראות לחבר שביל להולכי הרגל בין 2 הרחובות ולסמנו כזיקת הנאה.
10. הכניסה לחניון חוצה מעבר הולכי רגל ואינה מתייחסת לרצף ההליכה והנהיגה על אופניים.

<u>התנגדות מספר 4:</u>

אדר' צפי שלף
בשם המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. לא קיים נספח בינוי בכדי להבין את גובה הבניין וכן המרחקים מהבניינים הסמוכים.
2. אין הוראות מפורטות בכדי למנוע פגיעה בבית רוזנבאום.
3. קביעת קו בניין מרוחק מהבית לשימור של לפחות 10 מ'.

<u>התנגדות מספר 5:</u>

חברת "קרקעות ירושלים"
מיוצגים ע"י עו"ד אגמון טורצקי

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. הפקעת שטח שבבעלות החברה.
2. פגיעה בזכות הקניין
3. החברה מקדמת תכנון כוללני, אשר תכנית דנן עלולה לפוגע בקידומה כתכנית כוללנית ולא פרטנית.
4. הרחבת בית הספר המוצעת נעשית שלא בהתאם לפרוגרמה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא הוגש נספח בינוי, דבר המקשה על הבנת נפחי הבנייה וגובה הבנייה בהרחבות המוצעות:** תוכנית זו הינה תוכנית הקובעת מסגרת נפחית לבינוי אשר פרטי וגובה הבינוי ייקבעו לעת שלב הרישוי בהתייחס לצרכים המתפתחים עם התפתחות השכונה . יחד עם זאת, יש לציין כי בטבלה 5 שבהוראות התכנית מצויין גובה הבינוי וקווי הבנייה אשר יוצרים מעטפת מוגדרת וגמישה לתכנון עתידני. יש

לציין כי לאור המחסור הקרקע לצורכי ציבור ברחבי העיר, עיריית ירושלים מקדמת עשרות תכניות בכל רחבי העיר להעצמת זכויות בניה במגרשים לצורכי ציבור על מנת לתת מענה לצרכים העתידים כולל אפשרות להריסה של בתי ספר קיימים ובניה חדשה ומודרנית .
יחד עם זאת יש לצמצם את מספר הקומות המוצע בתקנון ולקבוע כי הבניין המוצע יהיה עד 4 קומות בכל חתך.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין יצירת מעבר להולכי רגל המחבר את רחוב בן לברט לשד' חיים הזז:** יש להוסיף ולקבוע הוראות תקנוניות בתכנית בדבר מעבר להולכי רגל בין הרחובות.-
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מפקיעה שטחים אשר הינם בבעלות חברה "קרקעות ירושלים":** מדובר על שטח למבני ציבור ושצ"פ אשר התכנית דנן מציעה לייעל את שטחים אלו לטובת כיתות לימוד וצרכי ציבור לטובת השכונה. יש לציין כי הוראות התכנית כוללת סעיפים בנוגע להפקעות, נושא ההפקעות ייבחן במועד הרלוונטי במידת הצורך.
4. **לדחות את התנגדויות בעניין הטענה כי התכנית מייחסת "החלפה" לתכנית 9988 "רחביה":** מדובר על תכנית חדשה אשר מקודמת בשטח המגרש אשר קובעת זכויות בנייה והוראות בינוי ועל כן ובהתאם להנחיות מנהל התכנון נדרש לקבוע יחס של החלפה לתכנית 9988., יש לציין כי תכנית 9988 לא קבעה זכויות בניה במגרשים לצורכי ציבור.
5. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נעשה שיתוף ציבור עם תושבי השכונה בנוגע לתכנית:** במסגרת תהליך התכנון נעשה שיתוף ציבור. בנוסף לכך, התכנית פורסמה להפקדה וניתן לציבור הזדמנות להגיש התנגדות לתכנית.
6. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי גובה הקומות עלול להצל על הבניינים הסמוכים לתכנית, וכן בירידת ערך הדירות:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור ותנועה.
7. **לדחות את ההתנגדויות שהתכנית תיצור פגיעה במרקם החיים הקיים כיום בשכונה, שקט ופסטורליות:** התכנית מאפשרת הגדלת נפחי הבנייה במגרש למבני הציבור כל זאת תוך מתן פתרון חנייה וזאת לצורך הגדלת היצע שירותי הציבור בשכונה לרבות מבני החינוך. מדובר על מבני חינוך קיימים אשר נדרשים להגדלה כך שהתכנית אינה צפויה לפגוע במרקם חיים בשכונה, אלא להפך היא תגדיל את שירותי הציבור בשכונה לרווחת התושבים. בנוסף, הוראות התכנית כוללות התייחסות להיבטי איכות סביבה ולאישורים שיידרשו בהליך הרישוי, לרבות עריכת סקרים אקוסטיים ואחרים.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי אין התייחסות למפרצי העלאה והורדה לבתי הספר:** תכנון התנועה והחניה, וממשקיו עם הרחובות הגובלים ובמרחק סביר מתחום התכנית, נעשה באופן מיטבי בתיאום עם אגף תושי"ה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. הנושא ייקבע בשלב הרישוי בתיאום עם אגף תושי"ה.
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיפגע באתר ההיסטורי – בית רוזנבאום:** המבנה המיועד לשימור נמצא מחוץ לגבולות התכנית. יחד עם זאת וכאמור לעיל יש לצמצם את גובה הבינוי ל-4 קומות בכל חתך מעל הכניסה הקובעת.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא הוטמעו הוראות בנוגע לשמירת אתר הטבע העירוני "עמק המצלבה":** שד' חיים הזז חוצץ בין האתר טבע העירוני לבין תחום התכנית, על

כן התכנית אינה מהווה מטרד או פגיעה באתר הנ"ל.

11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תיפגע בעצים מתחום התכנית ומחוצה לה:** במסמכי התכנית קיימים הוראות מפורשות בנוגע לעצים בתחום התכנית. יחד עם זאת, נושא העצים ייבחן בשלב הרישוי בתאום עם אגף שפ"ע במטרה לשמור ככל הניתן על עצים קיימים וכן לנטוע עצים בוגרים בשטח התכנית.
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא ניתן מענה פרוגרמתי לתכנית:** נערך תיאום מול מח' מדיניות תכנון בכל הנוגע לנושא הפרוגרמתי וכי התכנית נותנת מענה בהתאם כאמור., כפי שצויין התכנית מציעה שטחי בנייה מרביים כפי שמקובל בעיר במגרשים לצורכי ציבור במטרה לנצל בצורה מיטבית את המגרש בראיה לטווח רחוק.
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לשנות מיקום טרמינל האשפה מרח' בן לברט לשד' חיים הזז:** המיקום ייקבע בשלב היתר הבנייה בתיאום מול אגף תברואה.
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי חפירת החניון התת"ק תעמיד בסיכון את המבנים בחלקה:** החפירה והבנייה תיעשה תוך אישור של מהנדס קונסטרוקציה בשלב היתר הבניה.
15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיים חוסר בשלביות הביצוע ולהסדרי תנועה בתקופת הבנייה וכן בקשר למיקום הכיתות והתלמידים במהלך העבודות:** שלביות איננה רלבנטית בתכנון "נפחי". שלבי הביצוע ייקבעו לעת תכנון מפורט בשלבי הרישוי.
16. **לדחות את ההתנגדות לעניין שהחברה מקדמת תכנון כוללני, אשר תכנית דנן עלולה לפוגע בקידומה כתכנית כוללנית ולא פרטנית:** התכנית המוצעת היא על חטיבת קרקע גדולה המיועדת לצורכי ציבור וממוקמת בפינת הרחובות ואין אפשרות לתכנון כולל מעבר לכך ואין אפשרות לבינוי אחר בשטח זה עבור שימושים אחרים.
17. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יוסף שלום אזנקוט	**מוביל תכנון אזורי**	**18/09/2025**	

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1225895**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**אברהם גוטסמן**
עורך התכנית:	**קימל אשכולות מיכל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**09/07/2024**
כתובת	**פארן 4 , רמת אשכול**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30246	57	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
27/11/2024	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית , לאור החלטת ועדה מיום 13/11/2024 להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול חלקות 47 וחלק מחלקה 50 בגוש 30246 וישנה יעוד החלקות משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח לשטח למבני ציבור. מדובר בתכנית משמעותית בשכונת רמת אשכול אשר מציעה הריסת מבנה קיים והקמת 3 מבנים ו181 יח״ד במסגרתה הוחלט להסדיר שטחים ציבוריים.
17/11/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להתחדשות עירונית ומציעה מתווה ראוי להתחדשות הכוללת את חידוש הבינוי והמרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע, תואם את מגמות התכנון במקום, תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, לצד הבטחת ישימות תכניות להתחדשות עירונית במקום. 2. החלק המערבי המסומן בנספח בינוי כריצוף ונטיעות יקבע בתשריט עם זיקת הנאה יקבע תחום פיתוח הכולל חלק מחלקה 60 ותוצע כניסה רחבה ומזמינה לכיוון הוואדי הכוללת מדרגות נטיעות מקומות ישיבה. 3. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחוב לא יפחת מ-3.5 מ׳, לרבות באמצעות הרחבת זכות הדרך בתחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 4. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ״א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ״ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח״ד, תתווספנה עד 10% למספר יח״ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות המוצע בתכנית. מסמכי התכנית

יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

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

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו.

7. בהתאם להמלצה של ועדה מקומית יש להציע שטחים מבונים בהיקף של 400 מ״ר עבור שלוחת מתנ״ס במקום ההפרשות שהוצעו לגני ילדים ומענות יום.

8. הקו הכחול של התכנית יורחב ויכלול חלקה 47 וחלק מחלקה 50בגוש 30246 וישנה את היעוד משצ״פ וושפ״פ לשטח מבני ציבור.

9. יקבע תנאי למתן היתר הסדרה של שלוחת מתנ״ס בשטח של כ300 מטר בחלקה 47 וחלק מחלקה 50 בגוש 30246 בתאום עם אגף מבני ציבור ומהנדס העיר.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. לרבות בהיבטים המפורטים להלן:

10.1. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

10.2. להבטחת חזית עירונית פעילה יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. כן יקבע כי לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע, לרבות דירות גן, וכן כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.

10.3. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, בהנחיית לשכת התכנון.

10.4. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כתחום פיתוח וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

10.5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

10.6. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.

10.7. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

10.8. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ״ע כתנאי בהליך הרישוי.

10.9. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין. תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים.

	10.10. תיקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ״ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי. בנוסף, תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה. 10.11. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ״א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון. 10.12. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת״י 5281 לבנייה ירוקה בציון שלושה כוכבים לפחות. 11. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
13/11/2024	הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: ההפרשה לצורכי ציבור בתכנית תהיה בהיקף של 400 מ״ר עבור שלוחת מתנס במקום ההפרשות שהוצעו לגני ילדים ומעונות יום. הקו הכחול של התכנית יורחב ויכלול את חלקה 47 וחלק מחלקה 50 בגוש 30246 וישנה את ייעוד החלקות מייעוד של שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח לשטח בנייני ציבור. התכנית תקבע כי תנאי למתן היתר בניה לתכנית תהיה הסדרה של שלוחת מתנס בשטח של כ 300 מ״ר בחלקה זו בתיאום עם אגף מבני ציבור ומהנדס העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

13/10/2024	התכנית ירדה מסדר היום.
29/09/2024	** התוכנית ירדה מסדר היום.
11/09/2024	להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הוועדה רואה חשיבות רבה בטיפול בדיירים במסגרת ההליך של התכנית ורואה חשיבות בהשלמת התהליך ובעבודה מסודרת בהתאם לנהלים וההנחיות בעניין זה - יש להשלים את העבודה החברתית מול מנהל קהילה ולעמוד בדרישות האגף כתנאי להפקדה. גבול התכנית – לתכנית הוגשו שתי גרסאות לעניין הקו הכחול ממערב: הגרסה הראשונה כללה חלק משצ״פ בחלקה 60. הגרסה השנייה אשר עמדה בתנאי סף צמצמה את הקו הכחול והסירה את השצ״פ. מסמכי התכנית לא תוקנו במלואם בהתאם לחלופה שעמדה בתנאי סף, יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. בנספח הבינוי להסיר את הפיתוח המוצע בתחום השצ״פ, לעדכן חתכים (כניסה לחניה שונתה), לעדכן את ההדמיות. קווי בניין - בתשריט מצב המוצע קיימת אי בהירות בסימון מרחק קווי הבניין. יש לציין מרחק של קווי בניין עד גבול החלקה, 3 מ׳ לכל הפחות לכל החזיתות למעט החזית הקדמית. יש לקבוע רוחב מדרכה של 3 מ׳ כלפי הרחוב , ניתן להציע קו בניין אפס עבור הבינוי כלפי החזית הקדמית מעבר למדרכה כאמור . בתשריט מצב המוצע יש לציין קו בניין תת קרקעי. עצים – התכנית מציעה עקירת רוב העצים בחלקה , העצים בעלי ערכיות בינונית ומעלה, כריתה מאסיבית של עצים תפגע משמעותית בסביבה. יש לבחון צמצום של הבינוי בחניון התת קרקעי ממערב על מנת למנוע כריתת עצים בצד זה. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ״ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות \ גגות בנויים \ הגינות הקומתיות, יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5מ׳) שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ״ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ״ל בחתכים אופיניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית. מסחר התכנית מציעה שטחי מסחר בהיקף גדול של כ - 4,061 מ״ר 96% מירביים. מאחר

והתכנית נמצאת על ציר מרכזי פעיל ובקרבה למרכז מסחרי קיים. אין מניעה לאשר היקפי מסחר מוצעים. מאחר וכל קומת הקרקע הינה בשימוש למסחר אין צורך בסימון של חזית מסחרית , ניתן להסירה. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה ופיתוח בר קיימה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. הפרשה מבונה התכנית מציעה שטחים ציבוריים מבונים לא איכותיים בקומת המרתף. השטחים קבורים מתחת לקרקע ללא פתחי אוורור וללא חזיתות לרחוב, מיקום השטחים המבונים אינו מקובל. יש להציע שטחים מבונים אפקטיביים בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת, עצמאית ונגישה מהרחוב ובתיאום עם אגף מבני ציבור. שימוש השטחים המבונים יהיה כדלקמן: 2 כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ״ר בנוי ו-175 מ״ר חצר צמודה. מעון יום בן 3 כיתות בשטח בנוי של 440 מ״ר ועוד 305 מ״ר לשטחי חצרות. גני הילדים יהיו עד כמה שניתן במפנה דרומי. החצרות של גני הילדים לא יופנו אל רמפת החניה. יש להציג במסמכי התכנית את ההפרשות המבונות ושטחן כולל שטחי חצרות. ניתן להציע שימוש בגג המסחר עבור חצרות של כיתות מעון / גן . ככול ויסתבר שלא ניתן לתת מענה לחצרות בתכנית יתואם שימוש אחר עם הוועדה המקומית בהיקפים דומים בשימושים שלא מצריכים חצר. יש לתקן הערה 3 לסעיף 5 בהוראות התכנית, באופן כזה שלא תתאפשר תוספת של יחידות דיור. כל יחידה מבוקשת אמורה לקבל התייחסות לעניין הפרוגרמה. ההפרשות לצרכי ציבור ייחודו לעיריית ירושלים ויירשמו ע״ש הרשות במסגרת רישום הבית המשותף. חניון הקמת חניון תת״ק בתכסית כמעט 100% אינה מקובלת, יש להציע 20% משטח המגרש כקרקע טבעית פנויה מבינוי המאפשרת חלחול. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. בריכה/ מקווה – התכנית מציעה בריכה ומקווה בקומת המרתף התחתונה של הבניין. עקב מיקומו המוצע של המקווה יש לקבוע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות	

	אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ׳ מעל מפלס הרחוב ותהיה מרוחקת ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה. תשתיות כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו׳). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד׳. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד׳) בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ״ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר. תנאי להפקדת ההתוכנית יהיה הוכחת התכנון למיקום חדר שנאים בתת הקרקע לאישור חח״י. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח׳ תברואה ואדריכל העיר בתת הקרקע. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי. הסדרי תנועה – יש לקבל חוו״ד מעודכנת של הסדרי תנועה עבור החלופה המתוקנת עם כניסה לחניה ממזרח. מעבר הולכי הרגל במרכז רמפה לא מקובל- יש לבחון חלופות נספות. המבנה לא יושב על ציר רק״ל ולכן יש לחשב את דרישת החניה לפי תקן חניה גבוהה. יש להוסיף תרשים סביבה והתמצאות לנספח התנועה. יש לסמן את החניות המוצאות ע״פ שימושים. איכות הסביבה יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c . יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס״מ עבור גגות חיים וירוקים. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה. הערות טכניות

בתיאור התכנית יש להוסיף את מס׳ היחידות הקיים ואת המספר המוצע. חתכים - להרחיב חתכים עוד 10 מ׳ לכל הכיוונים, לתקן את החתכים להצגת החיבור לסביבה – לא ברור כלל. גובה הקומות יהיה על פי ההנחיות המרחביות – עד 3.5 מ׳ מרצפה לרצפה. סעיף 1.6 תוכנית 5166ב׳ צריכה להיות בכפיפות ולא החלפה. לא מופיע בתקנון כל התייחסות לחניות או לדרך. יש להוסיף התייחסויות אלה. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. לעניין זה יש להסיר סעיף 4.1.2 א 16 מהתקנון. הבניה תהיה על פי מדריך אדריכל העיר. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. יש להסיר את סעיף 4.1.2.א. 17 – כל שטחי המחסנים יהיו בתת הקרקע במלואם. יש לקבוע בתכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. גורמים לחוות דעת - יש להשלים חוו״ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, מבני ציבור, אגף תברואה, חב׳ חשמל, רשות עתיקות, שפ״ע תחזוקה וגננות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע״פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ״ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ׳רישוי ופיקוח׳ – המחלקה להיטל השבחה.	
התכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המופקדת מיעה הריסה של בניין קיים ובנייה של שני בניינים הכוללים 181 יחידות דיור בשני בניינים בגובה של 11 קומות . התכנית מציעה כ 4000 מ"ר מסחר התכנית מציעה גם הסדרה של מגרש ממערב ומציעה שינויי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור.

התוכנית הופקדה בתאריך וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 : עו"ד גלס בשם שרגא גריידניגר- דייר בבניין</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **יזם התכנית כפי שנרשם במסמכי התכנית היא ייחברת קפיטל גולד התחדשות א.א. בע"מ מדובר בחברה שהוקמה בשנים האחרונות, וקיים סימן שאלה גדול ביחס ליכולתה הכלכלית לקדם את התכנית ולהוציאה אל הפועל .**
2. **לעמדת המתנגד כאשר מדובר בתכנית שנועדה לאפשר התחדשות עירונית יש לבחון את יכולות היזם ליישמה שכן אחרת מוסד התכנון יכול לאשר תכנית, שלא ניתן יהיה ליישמה.**
3. **לא נמצא כי בוצעה בדיקה שמאית - כלכלית אמיתית ביחס להתכנות הכלכלית והתמורות הנדרשות בפרוייקט זה, וככל שיש כזו היא אינה מפורסמת באתר הועדה המחוזית או באתר הועדה המקומית באופן שניתן לבחון אותה ולהתייחס אליה ובכך נפל פגם בהליך קידומה של התכנית.**
4. **בנושא של היכולת הכלכלית יש לזכור כי בהחלטת הועדה המחוזית על הפקדת התכנית מיום**
5. **17.11.2024 נקבע כך:**

בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

6. **היזם לא מציג יכולת .10 לא ברור האם הוגש כתב שיפוי ומצד מי, שכן כפי שהוסבר לעיל,**
7. **כלכלית מוכחת ובוודאי לא כזו שמראה את יכולתו לשלם פיצוי, ובמקרה שכזה היתה חובה**
8. **על הועדה לבחון את היכולת הכלכלית של היזם ולוודאי כי הוא בעל יכולת שכזו אחרת מי**
9. **שידרש לשאת בפיצוי תהיה הועדה המקומית - כלומר הציבור בכללותו.**
10. **מבחינת התכנית, נספח הבינוי והמצגת שהוכנה על ידי היזם, עולה כי פתרון המיגון המוצע בתכנית הוא במרחבים מוגנים קומתיים (ממייק) וזאת ככל הנראה בשטח המינימלי הנדרש**

11. בחינת שטחי השירות העל קרקעיים המוצעים בתכנית מלמד אף הוא כי פתרון המיגון המוצע הוא באמצעות ממייקים, שכן אין שטחי שירות מספקים לצורך הקמת ממיידים (וספק בכלל אם שטחי השירות המוצעים מספקים גם לצורך מתן מענה באמצעות ממייקים).

12. לעמדת המתנגד אין מקום לאשר פתרון מיגון באמצעות ממייק, אלא יש לקבוע כי פתרונות המיגון לדירות המגורים יהיה בממיידים ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בהתאם באמצעות הגדלת שטחי השירות האפשריים.

13. המתנגד מבין כי היזם מעדיף את הפתרון הקל והזול יותר, אולם דבר זה לא אמור להיות שיקול, שכן יש להעדיף את פתרון המיגון התכנוני הטוב והנכון יותר עבור בעלי הדירות, שהם אלו שיגורו במקום והוא באמצעות ממייד - שמהווה פתרון מיגון בתוך הדירה, שמאפשר גישה מהירה בעת אזעקה לבעלי הדירה עצמה ופתרון זה לא יצריך לצאת הדירה בעת אזעקה למקום אחר, ולחלוק עם יתר בעלי הדירות בבניין את השטח המרחב המוגן, שבד"כ משמש לאחסנה - פתרון לא נכון ובודאי כאשר מדובר באוכלוסיה חרדית.

14. אם נקח לדוגמא את בניין C המוצע, בתשריט הנייל, נראה כי מי שיגור ב 9 הדירות שבקומה כלומר כ 50 אנשים מינימום יצטרכו להצטופף יחד ולעשות שימוש משותף בממייק בשטח של 33 מייר, דוגמא זו מראה מדוע מדובר בפתרון לא נכון, ויש לזכור כי במלחמה האחרונה היו מקרים רבים שאנשים העדיפו שלא להגיע למרחבים מוגנים משותפים רק כדי להימנע ממצב של שימוש משותף באותם מרחבים.

15. התכנון החיצוני של המבנים כפי שעולה מנספח הבינוי ומהמצגת הוא של קירות מסך גדולים, פתרון שאינו נכון ואינו בטיחותי, כפי שניתן היה לראות במלחמה האחרונה מול איראן.

16. התכנית מציעה עירוב שימושים בתוך המבנים, יש ליצר הפרדה בדרכי הגישה בין שטחי המגורים ולשטחי המסחר והמוסדות.

17. התכנית קובעת בסעיף 6.1 שלכל אחד משלושת הבניינים תהיה מערכת תנועה עצמאית שנפרדת מערכת התנועה של שימושים ציבוריים מסחריים. תכנית הבינוי שהיא אומנם מנחה, אינה מראה מערכת עצמאית ונראה כי מדובר במערכת זהה, כך שכל השימושים - מגורים, מסחר והשטחים הציבוריים יעשו שימוש בדרכים, חניונים, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

18. למותר לציין כי כאשר מדובר במבנה שיש בו עירוב שימושים יש צורך לבצע הפרדה בין מי שיעשה את השימושים השונים ובפרט כאשר מדובר באוכלוסייה חרדית.

19. בסעיף 4 להוראות התכנית נקבע כי:

20. יותרו שטחים משותפים בתת קרקע לטובת המגורים : לרבות מקווה, חדר ישיבות, מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.

21. בנספח הבינוי לא מופיעים שטחים אלו. ניתן היה לטעון כי אין לכך משמעות שכן נספח

הבינוי הוא מנחה, אולם חלק מנספח הבינוי הוא מחייב וזאת בכל הנוגע להיקף ומיקום שטחי המסחר,

22. מאחר ובקומה התת קרקעית בנספח הבינוי – במיקום שמיועד כאמור גם לשטחים ציבורים לבעלי הדירות - נרשם אך ורק מסחר והסעדה, יש לבצע את התיקון הנדרש.

23. בסעיף 4.1)יג(להוראות התכנית נקבע כך:

24. תנאים למתן היתרי בניה

25. הסדרה של שלוחת מתנייס בשטח של כ 300 - מ' בחלקה 47 וחלק מחלקה05 בגוש03 בתאום עם אגף מבני ציבור ומהנדס העיר.

26. הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כתחום פיתוח וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

27. המתנגד מניח שהשטח המדובר הוא תא שטח 3 שבתשריט)מוצע לכתוב את תא השטח בטבלת הזכויות(אך לא ברור מהי הכוונה בייהסדרהיי האם הכנת תכנית, קבלת היתר, בנייה, הוספת בניה, שיפוץ?

מוצע שהדבר יובהר במסגרת הוראות התכנית לשם מניעת מחלוקות בעתיד.

28. כמו כן לתקן את טבלה 5 ביחס ליעוד זה – לכתוב בטבלה כי השימוש הוא מבני ציבור ולא מסילה או/או טיפול נופי)בפרט כאשר יש הוראה שהוראות הטבלה גוברות על הוראות אחרות בתכנית וכן לכתוב כי קווי הבניין של שטח זה הם כמסומן בתשריט.

29. לאור הפגמים הפרוצדורליים והמהותיים המפורטים אין לאשר את התכנית המופקדת .

<u>התנגדות מספר 2 :עו"ד שרון אבני בשם עמותת יקר מרדכי ירושלים</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. בשם מרשתי, עמותת יקר מרדכי ירושלים)להלן: "העמותה"(, ובהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שפרטיה בנדון.

2. בפתח הדברים יובהר כי העמותה לא מתנגדת לתכנית בכל הנוגע למתוכנן במגרש פארן 4, והתנגדותה נוגעת רק למגרש שברח' פארן 8 שכלול בשטח התכנית.

3. במגרש זה, שהוקצה לה כדין על ידי עיריית ירושלים לפני מספר שנים, נבנה בימים אלה מכח היתר בניה בית כנסת של העמותה. הגם שבית הכנסת נמצא בשלבי בנייה מתקדמים ביותר ונבנה מכח היתר שניתן כדת וכדין, מסמכי התכנית מתעלמים מקיומו ומהיתר הבניה שלו, לא משקפים את הבינוי הקיים בשטח או את היתר הבניה שניתן, גורעים מזכויות הבניה שניתנו לבית הכנסת ומאפשרים הוספת בינוי ושימושים שלא יכולים להשתלב במגרש

4. העמותה באה בדברים עם מגיש התכנית וכן עם עיריית ירושלים בתקווה לייתר את ההתנגדות ולהבטיח שמסמכי התכנית – שהופקדו על בסיס תשתית עובדתית חסרה ועם מצגים לקויים – יתוקנו בהסכמה ,אך נכון לעת כתיבת שורות אלה טרם התגבשו הסכמות סופיות.
5. משכך ונוכח לוחות הזמנים הצפופים לא היה מנוס מהגשת ההתנגדות .
6. הועדה הנכבדה מתבקשת להורות על הטמעת התיקונים המבוקשים להלן במסמכי התכנית כתנאי לאישורה. כן מתבקשת הועדה לקבוע שתנאי למתן תוקף לתכנית הוא העברת מסמכי התכנית לעיון העמותה וקבלת אישורה הכתוב שהתיקונים בוצעו כהלכה ובאופן שמשקף נכונה את המצב התכנוני , את הקיים בשטח ו את מלוא זכויותיה .כן מבוקש להזמין את הח"מ לכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית שבנדון .
7. ואלה נימוקי ההתנגדות .
8. התכנית שבנדון עוסקת בעיקרה בהתחדשות עירונית ברח' פארן ,4 גוש 30246 חלקה .57 התכנית עוסקת גם בשינוי יעוד של חלקה 47 הסמוכה)שכתובתה פארן 8(, ובקביעת זכויות בניה והוראות בינוי בחלקה זו.
9. חלקה 47 הוקצתה לעמותה לפני מספר שנים במסגרת הליך הקצאה כדין לצורך בנייה והפעלה של בית כנסת. יצוין שהעמותה מסייעת לעולים חדשים שהתיישבו בשכונת רמות אשכול וליהודים שחיים בתפוצות ושוקלים עליה לארץ ישראל. בית הכנסת נבנה בשיתוף של תושבי השכונה הותיקים והחדשים ,ונועד לשרת את כלל תושבי השכונה
10. לאחר אישור ההקצאה ניתן לעמותה אישור להציב במגרש מבנים ניידים -מנ"דים בהם תוכל להשתמש כבית כנסת עד להוצאת היתר בניה למבנה הקבע ולהשלמת הבניה שלו.
11. בחודש מרץ 2023 ניתן לעמותה היתר בניה לבניית בית הכנסת)תיק 2014/506.02(, ונכון לעת כתיבת שורות אלה בנייתו נמצאת בשלבים מתקדמים מאוד – בניית השלד הושלמה וכן חיפוי אבן בחלק מהחזיתות, עבודות פנים מבוצעות במלוא המרץ.
12. מאחר והבנייה טרם הושלמה, המנ"דים עדיין בשימוש פעיל של מתפללי בית הכנסת ,שכיאה לבית כנסת מרכזי בשכונה מקיים כ20- מניינים ביום ומשרת מאות מתפללים
13. על חלקה 47 חלות תכנית 1442א משנת 1971 ותכנית 1825 משנת .1973 תכניות אלה קבעו את יעוד הקרקע של חלקה 47 וסביבתה דאז כשפ"פ ולאחר מכן כשצ"פ, תוך שהתירו לבנות בו מבני ציבור שונים . מסיבה זו, מופיעה חלקה 47 בתשריט המצב המאושר כשצ"פ שעליו מבנה, וכן הערת 'שטח בעבודה ' המלמדת על קיומו של אתר בנייה בחלקה - אתר הבניה של בית הכנסת של העמותה.
14. בשל ייחודיות המקרה ולמען הסדר הטוב הוחלט שהתכנית תסדיר את ייעוד הקרקע בחלקה 47 ותשנה אותו לשטח למבני ציבור, דבר שהעמותה אינה מתנגדת לו כמובן.
15. העובדה שעיריית ירושלים הקצתה את המגרש כדין לטובת העמותה ולבניית בית כנסת שכונתי ,והעובדה שניתן היתר בניה כדין לבית הכנסת, מגדירות למעשה את השימוש במגרש כמגרש לבית כנסת בלבד. תמוהה אפוא החלטת מוסדות התכנון להפקיד את התכנית בניגוד למצב זה, ובהתעלם מקיומו.
16. התכנית הופקדה כשהיא מייעדת את חלקה 47 לשורה של שימושים ציבוריים)חינוך דת תרבות קהילה ורווחה(ולא לבית כנסת, ואף מבלי שבית הכנסת הוזכר כקיים

17. התכנית מקצה זכויות בניה בהיקף קטן מאוד לטובת שימושים ציבוריים אלה כ400- מ"ר בלבד וסך הכל, שלא מכסות את זכויות הבניה שנקבעו בהיתר של בית הכנסת ומהוות ניצול לא מיטבי של הקרקע גם אם היה מדובר במגרש ריק.

18. התכנית מתעלמת לחלוטין מכך שגם בהיתר, גם ברמה החוזית וגם לפי הקיים בשטח, מגרש זה יועד על ידי העירייה לבית כנסת, שבנוי בפועל ובתכסית משמעותית, ושעל פניו לא ניתן להוסיף לצדו שימושים נוספים שאינם שימושי דת בלי לפגוע בבית הכנסת וקהילת המתפללים/;

19. העמותה תבקש להדגיש שהיתר הבניה ועצם הבניה המתבצעת בשטח לא מתועדים בהוראות התכנית, ואין הוראות בינוי או זכויות בניה או למצער הוראת מעבר כלשהיא שמכירות בהם .

20. גם המנ"דים שמוצבים במגרש לא מוזכרים כלל חרף הצבתם כדין במגרש וחרף העובדה שהם משרתים מאות מתושבי השכונה על בסיס יומיומי.

21. עוד תדגיש העמותה שבטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5 לתקנון הוקצו זכויות בניה לשימוש שכלל לא קיים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור -מסילה ו/או טיפול נופי , ובהיקף קטן מאוד בהתחשב בשטח החלקה כ2- דונם ובכל השימושים שמוסדות התכנון רצו לבצע במגרש

22. גם אם נניח שמדובר בטעות סופר בשימוש שצוין, והכוונה הייתה לכלל זכויות הבניה שיוקצו לייעוד זה, ממילא זכויות אלה לא ממצות אפילו את הזכויות שמופיעות בהיתר הבניה של בית הכנסת ,המגיעות לכ600- מ"ר.

23. לכל הפחות היה על עורכי התכנית לציין את זכויות הבניה שכבר אושרו בהיתר לבית הכנסת ולהבהיר שזכויות אלה קיימות ובשימוש, ושלא ניתן יהיה להשתמש בהן אלא לטובת בית הכנסת .

24. מבלי לגרוע מהאמור, יוער שהתכנית קובעת שימושים מגוונים לשטח למבני ציבור, וקובעת שכל הוראות הבינוי בשטח זה יתואמו מול אגף מבנה ציבור בעירייה.

25. העמותה תטען שלא ניתן להשאיר לשלב הרישוי והתיאום המקצועי עניינים מהותיים כמו שימוש או תמהיל שימושים שייקבע במגרש, היקף זכויות הבניה שיאושר בו, גובה והעמדה של מבנים וכיו"ב .אלא שמהוראות התכנית נראה שנותרה גמישות רבה מדי לשלב הרישוי ולתיאום המקצועי, דבר שאינו ראוי במקרה דנן בשל הנסיבות המתוארות לעיל, ואף סותר את המגמות בחקיקה, בפסיקה ובהחלטות של ועדות הערר, לפיהן תכנון מפורט של שטח המיועד למבני ציבור צריך להיעשות בתכנית, שתבטיח שיתוף ציבור לצד ניצול נכון ומיטבי של המקרקעין, ולא בהליך רישוי.

26. יתרה מכך, הותרת גמישות גדולה כל כך לשלב הרישוי תוך התעלמות מקיומו של בית הכנסת במגרש , פותחת פתח להעמסת שימושים ובינוי על מגרש עירוני שהוקצה כדין לטובת בית כנסת ושימוש של מבנה דת, שאינם מתאימים "ל חיות" במגרש לצד בית כנסת, ממספר סיבות.

27. ראשית, נוכח התכסית של בית הכנסת, שהשלד שלו כבר בנוי ועומד ותופס את רוב פניו של המגרש ; שנית מעצם העובדה שלא ניתן לשלב לצד בית כנסת כל שימוש ציבורי שהוא.

28. יש לקחת בחשבון את טיב פעילותו של בית כנסת, אופיו ורגישויות הקשורות בעצם היותו בית תפילה, וכן העובדה שהוא מאוכלס במתפללים לאורך כל שעות היום והערב, .24/7 במקרה דנן מדובר בבית כנסת שכונתי שמשרת מאות מתפללים מדי יום, ושהיתר הבניה שניתן לו מכסה אך בקושי את הצרכים הקיימים. אדרבא, העמותה תטען שאם כבר נקבעות זכויות בניה בתכנון מפורט עדכני לחלקה 47 יש להגדיל אותן

תוך שלוקחים בחשבון את צרכיו העתידיים של בית הכנסת כבית כנסת שכונתי מרכזי, ולתכנן את המגרש בהתאם לצרכים אלה לפני העמסת שימושים אחרים שזרים לבית כנסת.

29. שלישית, חלק מההוראות שנקבעו בתכנית ביחס למבני ציבור אינן מתאימות פיזית למבנה בית הכנסת , שכבר קיים. כך למשל ההוראה ביחס לשימוש ועיצוב גגות המבנה, שלא מתאימה לגג שנבנה כבר מכח היתר הבניה.

30. אם הייתה נעשית בדיקה מעמיקה של היתרים קיימים לצד בנייה קיימת בשטח לפני שניתנה החלטת ההפקדה, ולמצער לפני שמסמכי התכנית הופקדו, היו מבינים שיש להתחשב בקיים שאושר ונבנה זה מקרוב לפני שקובעים הוראות שאינן מתאימות לו.

31. מעבר לפגמים התכנוניים והפגיעה הקשה בזכויות העמותה ובבית הכנסת, העמותה מבקשת להצביע על מספר פגמים בהליך התכנון שהם תולדה של התעלמות מההיתר ומהמבנה הקיים בשטח.

32. הצגת מידע שגוי וחסר, במסמכי התכנית כמתואר לעיל וככל הנראה גם בפני הועדה בטרם הוחלט על הפקדת התכנית: מבדיקת תמליל דיון ההפקדה בו הוחלט על הרחבת הקו הכחול והכללת חלקה 47 (מיום 17.11.24(, עולה שבדיון לא הזכירו כלל את בית הכנסת או ההיתר שלו או ההקצאה שאושרה במגרש, ולא דנו כלל בהשלכות של הכללת חלקה 47 בתכנית על בית הכנסת. הדבר מוביל למסקנה שהועדה לא הייתה מודעת לקיומו של בית כנסת בטרם החליטה על הרחבת הקו הכחול ועל היעוד והשימושים שייעשו בחלקה ,47 ולמעשה, שבהחלטתה נפל פגם של תשתית עובדתית חסרה ולקויה .פגם זה חלחל גם למסמכי התכנית, שכפי שהוסבר לעיל הופקדו תוך התעלמות מהמנ"דים הפעילים שקיימים בשטח ומשלד בית הכנסת שמופיע במפות המדידה, ושנמצא בבניה מתקדמת מאוד)שלד שלם ומחופה, ומבוצעות כעת בעיקר עבודות פנים(. המשמעות היא שציבור התושבים כמו גם חברי הועדה המחוזית וגופים שזכאים להגיש התנגדויות לא מודעים לקיומו של בית כנסת במגרש ,והחלטתם אם להתנגד ומה לטעון תתקבל בהכרח על סמך תשתית עובדתית לקויה וחסרה .

33. פגם זה בהליך התכנון אינו עניין של מה בכך, ולא מן הנמנע שהוא לבדו מצדיק הפקדה מחודשת של התכנית לאחר שתתוקן ולאחר שיבוצעו בה כל ההתאמות הנדרשות כדי לוודא שקיומו של בית הכנסת, היתר הבניה שלו ומלוא זכויות העמותה באים לידי ביטוי.

34. אי צירופה של עיריית ירושלים כמגישה - על אף ההחלטה להכניס את חלקה 47 לתחום התכנית ,עיריית ירושלים שהיא בעלת החלקה לא צורפה כמגישה. כך גם לא ניתנה הסכמה של אגף נכסים לתכנית לאחר שהורחב הקו הכחול.

35. מאחר והוכח כי ישנה פגיעה בחלקה ,47 ולא רק הטבת מצב, מן הראוי היה לצרף את העירייה ולכל הפחות לקבל הסכמת אגף נכסים לתכנית אחרי שהוחלט על הרחבת הקו הכחול .הדבר לא נעשה, ומהווה אף הוא פגם במסמכי התכנית, שכן בעלת הקרקע לא הביעה עמדתה ביחס לתכנון המוצע ולשימושים שמוצעים בו. לו הייתה מתבצעת פנייה עדכנית לאגף נכסים ברי כי היה מוסר מידע על ההקצאה שניתנה לעמותה לטובת בית כנסת ועל היתר הבניה שממומש בימים אלה.

36. דיון ההפקדה התקיים בועדת משנה נקודתית ולא בפני ועדת משנה להתחדשות עירונית ,הגם שמדובר בתכנית פינוי בינוי .

37. לסיכום ,העמותה תדגיש פעם נוספת שאינה מתנגדת למהלך הפינוי-בינוי שמוצע בחלקה 57 פארן ,4 ומברכת על ההתחדשות העירונית המקודמת בשכונה .

38. לצד זאת, במסמכי התכנית וככל הנראה גם בהחלטת ההפקדה נפלו פגמים מהותיים שתוצאתם היא פגיעה קשה מאוד בזכויות העמותה ובבית הכנסת, שמשרת כבר היום מאות מתושבי השכונה כרגע במבנים זמניים אך במהרה בימינו גם במבנה הקבע שבנייתו הולכת ונשלמת .

39. העמותה מבקשת להורות על תיקון כל מסמכי והוראות התכנית באופן שיבטא את קיומו של בית הכנסת , את היתר הבניה שלו והשטח שכבר ניתן לו, באופן שימנע קונפליקטים תכנוניים ויבטיח את השימוש במגרש לבית הכנסת, על כל המשתמע מכך .

40. העמותה שומרת על זכותה להוסיף על הטענות המנויות לעיל ו/או להרחיבן, בין בכתב ובין בעל פה.

<u>התנגדות מספר 3 :עמרם שייברגר ו9 אחרים תושבי רחוב פארן וששת הימים</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. **רחוב פארן הוא רחוב צר הכולל נתיב אחד בלבד, תוספת של 4000 מ"ר מסחר בתכנית תשתק לחלוטין את התנעה ברחוב ותגרום לנו פגיעה קשה באיכות החיים.**
2. **שכונת רמת שרת נבנתה בצורה מרווחת עם גינות היקפיות סביב הבניינים ואילו בתכנית המוצעת ישנה צפיפות גבוהה מאוד בין הבניינים והצמדה לגבולות המגרש.**
3. **גובה הבניינים אנו תואם את הסביבה וזו פגיעה סביבתית חמורה שתשפיע על כל המרחב שלנו.**
4. **התכנית מציעה 181 יחידות דיור במקום כ 70 יחידות דיור קטנות – אם תאושר התכנית תיווצר צפיפות גבוה של רכבים ואנשים בתוך תא שטח קטן מאוד.**
5. **מבקשים שלא ליצור תקדים מסוכן לתכניות נוספות של פינוי בינוי בשכונה שכבר ידוע שמתקדמות ומבקשים שלא לאפשר יותר מהכפלה של יחידות הדיור הקיימות.**
6. **היות ושטח הכניסה הוא מול הגכניסה למרכז המסחרי וכבר כיום יש קושי ביציאה לרחוב פארן ולכן אין לאפשר כניסה לחניה מרחוב פארן אלא מהצד האחורי .**
7. **אין לאפשר כניסה של משאיות בתקופת העבודה מרחוב פארן למגרש.**
8. **אנו מתנגדים לכל סיפוח של שטח ציבורי לכל מטרה- זהו משאב ששייך לכלל הציבור ויז צורך לבצע דבר כזה בשקיפות ובשיתוף של נציגי ציבור שבאזור ,במיוחד שמדובר על מקווה טהרה שיש בו צורך בהצנעת הכניסה והיציאה מהמקום.**

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא: 1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיזם התכנית כפי שנרשם במסמכי התכנית היא ייחברת קפיטל

גולד התחדשות א.א. בע"מ

מדובר בחברה שהוקמה בשנים האחרונות, וקיים סימן שאלה גדול ביחס ליכולתה הכלכלית לקדם את התכנית ולהוציאה אל הפועל – הוועדה לא בוחנת את היכולות של היזם לבצע פינוי בינוי , מדובר על יזם שעשה הסכם עם דיירי הבניין לעשות פינוי בינוי וחובה על דיירי הבניין לבחון בצורה מסודרת את ההתקשות עם היזם ואת היכולות שלו.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא נמצא כי בוצעה בדיקה שמאית - כלכלית אמיתית ביחס להתכנות הכלכלית והתמורות הנדרשות בפרוייקט זה, וכבל שיש כזו היא אינה מפורסמת באתר הועדה המחוזית או באתר הועדה המקומית באופן שניתן לבחון אותה ולהתייחס אליה ובבך נפל פגם בהליך קידומה של התכנית- התכנית מציעה התחדשות עירונית לבניין קיים ומציעה בינוי התואם למדיניות של השכונה , במקרה זה אין חובה של הוועדה לבחון בדיקה שמאית או כלכלית , מגיש התכנית צריך לעשות את הבחינה עבורו ועובר הדיירים שהתקשרו מולו בפרוייקט.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהיזם לא מציג יכולת לא ברור האם הוגש כתב שיפוי ומצד מי, שכן כפי שהוסבר לעיל, כלכלית מוכחת ובוודאי לא כזו שמראה את יכולתו לשלם פיצוי, ובמקרה שכזה היתה חובה על הועדה לבחון את היכולת הכלכלית של היזם ולוודאי כי הוא בעל יכולת שכזו אחרת מי שידרש לשאת בפיצוי תהיה הועדה המקומית - כלומר הציבור בכללותו.- כפי שמקובל בכל תכנית המוגשת על ידי יזם פרטי, יזם התכנית חותם על כתב שיפוי סטנדרטי כמקובל.
4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שמבחינת התכנית, נספח הבינוי והמצגת שהוכנה על ידי היזם, עולה כי פתרון המיגון המוצע בתכנית הוא במרחבים מוגנים קומתיים (ממייק) וזאת כבל הנראה בשטח המינימלי הנדרש בחינת שטחי השירות העל קרקעיים המוצעים בתכנית מלמד אף הוא כי פתרון המיגון המוצע הוא באמצעות ממייקים, שכן אין שטחי שירות מספקים לצורך הקמת ממיידים (וספק בכלל אם שטחי השירות המוצעים מספקים גם לצורך מתן מענה באמצעות ממייקים).

לעמדת המתנגד אין מקום לאשר פתרון מיגון באמצעות ממייק, אלא יש לקבוע כי פתרונות המיגון לדירות המגורים יהיה בממיידים ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בהתאם באמצעות הגדלת שטחי השירות האפשריים.

המתנגד מבין כי היזם מעדיף את הפתרון הקל והזול יותר, אולם דבר זה לא אמור להיות שיקול, שכן יש להעדיף את פתרון המיגון התכנוני הטוב והנכון יותר עבור בעלי הדירות, שהם אלו שיגורו במקום והוא באמצעות ממייד - שמהווה פתרון מיגון בתוך הדירה, שמאפשר גישה מהירה בעת אזעקה לבעלי הדירה עצמה ופתרון זה לא יצריך לצאת הדירה בעת אזעקה למקום אחר, ולחלוק עם יתר בעלי הדירות בבניין את השטח המרחב המוגן, שבד"כ משמש לאחסנה - פתרון לא נכון ובודאי כאשר מדובר באוכלוסיה חרדית- תקנון התכנית לא קובע

מפורשות כי פתרון המיגון יהיה ממקום ואין מניעה שבשלב התכנון המפורט כבול ויוחלט על ידי הדיירים והיזם כי הפתרון יהיה ממדים.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנון החיצוני של המבנים כפי שעולה מנספח הבינוי ומהמצגת הוא של קירות מסך גדולים, פתרון שאינו נכון ואינו בטיחותי, כפי שניתן היה לראות במלחמה האחרונה מול איראן- העיצוב המופיע בנספח הבינוי אינו מחייב והעיצוב וחומרי הבנייה ייקבעו בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר.

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה עירוב שימושים בתוך המבנים, יש ליצר הפרדה בדרכי הגישה בין שטחי המגורים ולשטחי המסחר והמוסדות.

התכנית קובעת בסעיף 6.1 שלכל אחד משלושת הבניינים תהיה מערכת תנועה עצמאית שנפרדת מערכת התנועה של שימושים ציבוריים מסחריים. תכנית הבינוי שהיא אומנם מנחה, אינה מראה מערכת עצמאית ונראה כי מדובר במערכת זהה, כך שכל השימושים - מגורים, מסחר והשטחים הציבוריים יעשו שימוש בדרכים, חניונים, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

למותר לציין כי כאשר מדובר במבנה שיש בו עירוב שימושים יש צורך לבצע הפרדה בין מי שיעשה את השימושים השונים ובפרט כאשר מדובר באוכלוסייה חרדית- התכנית מציעה עירוב שימושים כפי שמקובל בבניה חדשה בעיר וזאת לאור המחסור בקרקע , נספח הבינוי הוא נספח בינוי מנחה ואינו מחייב ובשלב התכנון המפורט יש לבחון מערכות תנועה נפרדים בין המגורים לבין יתר השימושים.

7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שבסעיף 4 להוראות התכנית נקבע כי:

יותרו שטחים משותפים בתת קרקע לטובת המגורים : לרבות מקווה, חדר ישיבות, מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.

בנספח הבינוי לא מופיעים שטחים אלו. ניתן היה לטעון כי אין לכך משמעות שכן נספח הבינוי הוא מנחה, אולם חלק מנספח הבינוי הוא מחייב וזאת בכל הנוגע להיקף ומיקום שטחי המסחר, מאחר ובקומה התת קרקעית בנספח הבינוי – במיקום שמיועד כאמור גם לשטחים ציבורים לבעלי הדירות - נרשם אך ורק מסחר והסעדה, יש לבצע את התיקון הנדרש.- יש להציג במסגרת נספח הבינוי מיקום אפשרי לשטחים המשותפים של הדיירים.

8. בסעיף 4.1 יג להוראות התכנית נקבע כך:

תנאים למתן היתרי בניה הסדרה של שלוחת מתנייס בשטח של כ 300 - מ' בחלקה 47 וחלק מחלקה05 בגוש03 בתאום עם אגף מבני ציבור ומהנדס העיר.

הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כתחום פיתוח וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

המתנגד מניח שהשטח המדובר הוא תא שטח 3 שבתשריט)מוצע לכתוב את תא השטח בטבלת הזכויות(אך לא ברור מהי הכוונה ב ייהסדרהיי האם הכנת תכנית, קבלת היתר, בנייה, הוספת בניה, שיפוץ?

מוצע שהדבר יובהר במסגרת הוראות התכנית לשם מניעת מחלוקות בעתיד.

כמו כן לתקן את טבלה 5 ביחס ליעוד זה – לכתוב בטבלה כי השימוש הוא מבני ציבור ולא מסילה או/או טיפול נופי)בפרט כאשר יש הוראה שהוראות הטבלה גוברות על הוראות אחרות בתכנית וכן לכתוב כי קווי הבניין של שטח זה הם כמסומן בתשריט.- יש לתקן במסמכי התכנית ולקבוע שטחי בנייה ברורים בתא שטח שלוש כשטח לבנייני ציבור ולרשום בהתאם בסעיף 5 – בנייני ציבור ולא מסילה ו/ או טיפול נופי.

כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית להפקדה יש לקבוע בשלביות הביצוע : **תנאי למתן היתר בניה לתכנית תהיה הסדרה של שלוחת מתנס בשטח של כ 300 מ"ר בחלקה זו בתיאום עם אגף מבני ציבור ומהנדס העיר.**

9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שמבקשים שהועדה הנכבדה מתבקשת להורות על הטמעת התיקונים המבוקשים להלן במסמכי התכנית כתנאי לאישורה. כן מתבקשת הועדה לקבוע שתנאי למתן תוקף לתכנית הוא העברת מסמכי התכנית לעיון העמותה וקבלת אישורה הכתוב שהתיקונים בוצעו כהלכה ובאופן שמשקף נכונה את המצב התכנוני , את הקיים בשטח ו את מלוא זכויותיה. כן מבוקש להזמין את הח"מ לכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית שבנדון. – <u>מדובר על מגרש לצורכי ציבור בבעלות עיריית ירושלים והעירייה רשאית לקדם תכנון על החלקה ולהוסיף בו שטחי בניה ושימושים נוספים מעבר לבית הכנסת שנבנה בחלקה.</u>
10. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מקצה זכויות בניה בהיקף קטן מאוד לטובת שימושים ציבוריים אלה כ400- מ"ר בלבד וסך הכל, שלא מכסות את זכויות הבניה שנקבעו בהיתר של בית הכנסת ומהוות ניצול לא מיטבי של הקרקע גם אם היה מדובר במגרש ריק- <u>יש לתקן את התכנית ולהגדיל את שטחי הבניה בתא שטח 3 ולהוסיף בו את שטחי הבניה של בית הכנסת בנוסף לשטחי הבניה שהתכנית מוסיפה ויצויין בשימושים באופן מפורש שימוש של בית כנסת.</u>
11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מתעלמת לחלוטין מכך שגם בהיתר, גם ברמה החוזית וגם לפי הקיים בשטח, מגרש זה יועד על ידי העירייה לבית כנסת, שבנוי בפועל ובתכסית משמעותית, ושעל פניו לא ניתן להוסיף לצדו שימושים נוספים שאינם שימושי דת בלי לפגוע בבית הכנסת וקהילת המתפללים – <u>יש להציג במסגרת התכנית את היתר הבניה של בית הכנסת ולהציג בחלק המזרחי של המגרש את תוספת זכויות הבניה המוצעות בתכנית .</u>
12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהעמותה תטען שלא ניתן להשאיר לשלב הרישוי והתיאום המקצועי עניינים מהותיים כמו שימוש או תמהיל שימושים שייקבע במגרש, היקף זכויות הבניה

שיאושר בו, גובה והעמדה של מבנים וכיו"ב. אלא שמהוראות התכנית נראה שנותרה גמישות רבה מדי לשלב הרישוי ולתיאום המקצועי, דבר שאינו ראוי במקרה דנן בשל הנסיבות המתוארות לעיל, ואף סותר את המגמות בחקיקה, בפסיקה ובהחלטות של ועדות הערר, לפיהן תכנון מפורט של שטח המיועד למבני ציבור צריך להיעשות בתכנית, שתבטיח שיתוף ציבור לצד ניצול נכון ומיטבי של המקרקעין, ולא בהליך רישוי – בבנייה במגרשים ציבורים מקובל לאפשר שימושים רבים וזאת לצורך שמירה על גמישות מיריבת לשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים שיהיו באותה עת.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לקחת בחשבון את טיב פעילותו של בית כנסת, אופיו ורגישויות הקשורות בעצם היותו בית תפילה, וכן העובדה שהוא מאוכלס במתפללים לאורך כל שעות היום והערב, .24/7 במקרה דנן מדובר בבית כנסת שכונתי שמשרת מאות מתפללים מדי יום, ושהיתר הבניה שניתן לו מכסה אך בקושי את הצרכים הקיימים. אדרבא, העמותה תטען שאם כבר נקבעות זכויות בניה בתכנון מפורט עדכני לחלקה 47 יש להגדיל אותן תוך שלוקחים בחשבון את צרכיו העתידיים של בית הכנסת כבית כנסת שכונתי מרכזי, ולתכנן את המגרש בהתאם לצרכים אלה לפני העמסת שימושים אחרים שזרים לבית כנסת- שימוש של בית כנסת הוא אינו שימוש רגיש ומקובל בהחלט לשלב אותו עם שימושים ציבורים נוספים כפי שנעשה בעשרות תכניות המקודמות בעיר.

14. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שחלק מההוראות שנקבעו בתכנית ביחס למבני ציבור אינן מתאימות פיזית למבנה בית הכנסת, שכבר קיים. כך למשל ההוראה ביחס לשימוש ועיצוב גגות המבנה, שלא מתאימה לגג שנבנה כבר מכח היתר הבניה- יש להוסיף בתקנון התכנית כי בית הכנסת נבנה בהתאם להיתר בניה ולא יחולו עליו הוראות העיצוב של התכנית .

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהצגת מידע שגוי וחסר, במסמכי התכנית כמתואר לעיל וככל הנראה גם בפני הועדה בטרם הוחלט על הפקדת התכנית: מבדיקת תמליל דיון ההפקדה בו הוחלט על הרחבת הקו הכחול והכללת חלקה 47)מיום 17.11.24(, עולה שבדיון לא הזכירו כלל את בית הכנסת או ההיתר שלו או ההקצאה שאושרה במגרש, ולא דנו כלל בהשלכות של הכללת חלקה 47 בתכנית על בית הכנסת. הדבר מוביל למסקנה שהועדה לא הייתה מודעת לקיומו של בית כנסת בטרם החליטה על הרחבת הקו הכחול ועל היעוד והשימושים שייעשו בחלקה ,47 ולמעשה, שבהחלטתה נפל פגם של תשתית עובדתית חסרה ולקויה. פגם זה חלחל גם למסמכי התכנית, שכפי שהוסבר לעיל הופקדו תוך התעלמות מהמנ"דים הפעילים שקיימים בשטח ומשלד בית הכנסת שמופיע במפות המדידה, ושנמצא בבניה מתקדמת מאוד)שלד שלם ומחופה, ומבוצעות כעת בעיקר עבודות פנים(. המשמעות היא שציבור התושבים כמו גם חברי הועדה המחוזית וגופים שזכאים להגיש התנגדויות לא מודעים לקיומו של בית כנסת במגרש, והחלטתם

אם להתנגד ומה לטעון תתקבל בהכרח על סמך תשתית עובדתית לקויה וחסרה.

פגם זה בהליך התכנון אינו עניין של מה בכך, ולא מן הנמנע שהוא לבדו מצדיק הפקדה מחודשת של התכנית לאחר שתתוקן ולאחר שיבוצעו בה כל ההתאמות הנדרשות כדי לוודא שקיומו של בית הכנסת, היתר הבניה שלו ומלוא זכויות העמותה באים לידי ביטוי- גם אם לא ידעו חברי הוועדה המחוזית כי קיים היתר בניה בחלקה זו, אין מדובר על פגם מהותי המצריך הפקדה מחודשה וזאת מכיוון שכאמור התכנית תתוקן ותציג את מבנה בית הכנסת שקודם בהיתר הבניה ולצידו את הבניין החדשה , בניה של מספר בניינים ושימוישם במגרש ציבורי היא אינה דבר יוצא דופן אלא מקובל לחלוטין בכל בנייה ציבורית לצורך ניצול מיטבי של המגרש הציבורי.

16. לדחות את ההתנגדות לעניין אי צירופה של עיריית ירושלים כמגישה - על אף ההחלטה להכניס את חלקה 47 לתחום התכנית, עיריית ירושלים שהיא בעלת החלקה לא צורפה כמגישה. כך גם לא ניתנה הסכמה של אגף נכסים לתכנית לאחר שהורחב הקו הכחול- הוועדה המקומית קיבלה החלטה בתאריך 27/11/2024 : **"הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית , לאור החלטת ועדה מיום 13/11/2024 להגדיל את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול חלקות 47 וחלק מחלקה 50 בגוש 30246 וישנה יעוד החלקות משטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח לשטח למבני ציבור."**

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שרחוב פארן הוא רחוב צר הכולל נתיב אחד בלבד, תוספת של 4000 מ"ר מסחר בתכנית תשתק לחלוטין את התנעה ברחוב ותגרום לנו פגיעה קשה באיכות החיים- מדובר על שכונה שעברה בשנים האחרונות תהליך מואץ של בניה חדשה רובה במסגרת תמ"א 38 וחלקה באמצעות תכניות פינוי בינוי, המשמעות היא תוספת משמעותית של יחידות דיור בשכונה ויש צורך בשכונה שעוברת תהליך כזה גם להוסיף מסחר משמעותי ואיכותי לעניין רחוב פארן – מדובר על רחוב ראשי בשכונה ברוחב של כ 19 מטר ולא על רחוב צר, בנוסף המתחם מצוי בקרבה גדולה לשדרות לוי אשכול וגם לציר בל לב שהוא רחוב ראשי בעיר הכולל תחבורה ציבורית ורכבת קלה.

18. לדחות את ההתנגדות בעניין ששכונת רמת שרת נבנתה בצורה מרווחת עם גינות היקפיות סביב הבניינים ואילו בתכנית המוצעת ישנה צפיפות גבוהה מאוד בין הבניינים והצמדה לגבולות המגרש.- מדובר על תכנית לפינוי בינוי שבאופן טבעי מציעה צפיפות גבוהה משמעותית מהבנייה הקיימת בשכונה , גם הבניינים הישנים וגם הבניינים שביצעו תמ"א 38/1 , אך יחד עם זאת לצד הצפיפות מוצעות בתכנית יתרנות רבים על פני תמ"א 38/1 הכוללים בניה חדשה, שטחי מסחר משמעותיים ומסחר בהיקף משמעותי.

19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שגובה הבניינים אינו תואם את הסביבה וזו פגיעה סביבתית חמורה שתשפיע על כל המרחב שלנו- מדובר בבניה חדשה של 12 קומות שהיא אינה בניה הנחשבת

גבוהה בתכניות להתחדשות עירונית בעיר .

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה 181 יחידות דיור במקום כ 70 יחידות דיור קטנות – אם תאושר התכנית תיווצר צפיפות גבוה של רכבים ואנשים בתוך תא שטח קטן מאוד- ראשית יצוין כי המכפיל המוצע בתכנית הוא יחסית נמוך לתכניות פינוי בינוי וגם הצפיפות יחידות דיור לדונם נטו בתכנית העומד על כ 42 הוא נמוך יחסית לתכניות פינוי בינוי .
21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים שלא ליצור תקדים מסוכן לתכניות נוספות של פינוי בינוי בשכונה שכבר ידוע שמתקדמות ומבקשים שלא לאפשר יותר מהכפלה של יחידות הדיור הקיימות- מעבר לעובדה כי התכנית לא מציעה צפיפות גבוהה יחסית לתכניות פינוי בינוי , כל תכנית אם וגש בעתיד תיבחן לגופו של עניין .
22. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהיות ושטח הכניסה הוא מול הכניסה למרכז המסחרי וכבר כיום יש קושי ביציאה לרחוב פארן ולכן אין לאפשר כניסה לחניה מרחוב פארן אלא מהצד האחורי – מכיוון שלא קיים כביש בחלק האחורי של החלקה ,לא ניתן לייצר גישה אלא מרחוב פארם שבאמור הוא הרחוב הראשי ואין מניעה להיכנס ממנו למגרש.
23. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאין לאפשר כניסה של משאיות בתקופת העבודה מרחוב פארן למגרש- מכיוון שלא קיים כביש בחלק האחורי של החלקה ,לא ניתן לייצר גישה אלא מרחוב פארם שבאמור הוא הרחוב הראשי ואין מניעה להיכנס ממנו למגרש.
24. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאנו מתנגדים לכל סיפוח של שטח ציבורי לכל מטרה- זהו משאב ששייך לכלל הציבור ויש צורך לבצע דבר כזה בשקיפות ובשיתוף של נציגי ציבור שבאזור ,במיוחד שמדובר על מקווה טהרה שיש בו צורך בהצנעת הכניסה והיציאה מהמקום- התכנית אינה מציעה שימוש פרטי בשטח ציבורי ולכן ההתנגדות בעניין זה לא ברורה.
25. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים המוצעים בהחלטה זו.

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1268812**
סוג דיון:	**הארכת מועד להתנגדויות**
מגיש התכנית:	**ביטון דניאל**
עורך התכנית:	**קטורזה סטפן**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	21/3/2024
כתובת	**הרב דוד צבי אריה שניאורסון - הרצד"א 75 , רמות**

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30728	4		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת בניה ותוספת ממ"ד להרחבת יח"ד קיימות ברח' שנאורסון 75, ירושלים.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה ותוספת ממ"ד לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה.
3. הגדלת מספר הקומות מחמש קומות לשש קומות.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל – 4,661 מ"ר כוללים, מתוכם 3,698 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו – 963 מ"ר שטחי שירות, מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
9. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בלי הסכמת כל הבעלים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 3 לעניין הערות טכניות להוראות התכנית בהחלטה מתאריך 29.5.24 מבוטל – "סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה."

	במקומו יבוא- סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167ב. יש לציין יחס החלפה.״ סעיף אחרון לעניין הערות טכניות לחישוב שטחים בטבלה בנספח הבינוי בהחלטה מתאריך 29.5.24 מבוטל – ״חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4.״ במקומו יבוא – חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום לתכנית 2167ב, ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 62 אא לחוק בתיאום עם מחלקת התכנון. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29.5.2024 ימשיכו לחול.
29/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מוצעת הרחבה ותוספת ממ״ד בצורה מסודרת ודומה לבינוי המאושר, לכל יח״ד בבניין. בדירות הקיימות בקומה העליונה מוצעת הרחבה בתוספת קומה חדשה וחדר מחוזק. התכנון המוצע מקובל תכנונית. יש לסמן את קו הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית זו. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא - יש לתקן את שלב 1 המתייחס לתוספת הבניה בחזיתות המבנה. בבניין הקיים ישנם שלושה אגפים מרכזיים – מזרחי, מרכזי ומערבי. כאשר בכל אגף ישנה כניסה מחדר מדרגות משותף / גרם מדרגות משותף או אזור כניסה קרוב (לדירות במפלס הקרקע). יש לסמן על גבי נספח הבינוי את שלושת האגפים – א׳, ב׳, ג׳. תוספת הבניה בחזיתות תיבנה בהינף אחד בכל אגף, באופן שכל שתי יחידות דיור באגף - הצמודות לחדר מדרגות משותף, מדרגות משותפות או כניסה קרובה, תיבנינה בהינף

אחד.

יש להוסיף סעיף המתייחס לתוספת הקומה על הגג - תוספת הקומה תהיה ללא תלות ביתר תוספות הבניה בבניין ובאופן ששתי יח״ד מחוברות בגרם המדרגות המשותף בבניין יבנו בהינף אחד.

בהיתר הבניה המקורי של הבניין מאושרות 28 יח״ד. בתכנית המוצעת מצוין כי מאושרות 27 יח״ד בבניין ואין תוספת או הפחתה של יח״ד במסגרת התכנית. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי. יש להבהיר את מספר יח״ד המאושר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום מחלקת התכנון.

בהיתר הבניה של הבניין מאושרים 16 מחסנים בקומת הקרקע באגף המערבי. מאחר והתכנית מציעה ממ״ד או חדר מחוזק לכל יח״ד בבניין, מצוין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להסב שטח המקלט הקיים למחסנים עבור יח״ד נוספות, כאשר תושלם הקמת הממ״דים לכל יח״ד בבניין. יש לציין זאת גם במלל על גבי התכנית.

יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש לרבות מרפסות יתוחם בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. יש לציין ע״ג התכנית שטח מרפסות מאושרות שמבוקש להסב למגורים ולתחם בקו אדום רצוף. אם מדובר במרפסת שנסגרה ומבוקש להכשירה, יש לתחם בקו אדום מקוטע. יש לציין על גבי התכנית בינוי מאושר בהיתרי בניה. גבול התכנית יוצג בכחול. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

יש להציג בנספח הבינוי מרפסת מאושרת בהיתר בניה באגף המזרחי של הבניין במפלס 5.60+.

יש לוודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ״ר.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות.

בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ״ה 1965, החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי

ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הוראות התכנית דברי ההסבר – יש לתקן את הרקע התכנוני המאושר ולציין מספרי היתרי הבניה המאושרים. סעיף 1.4 – לתקן לפי סעיף בחוק בהתאם לסעיפים הרלוונטיים. איחוד וחלוקה – יש לתקן – ללא איחוד וחלוקה. סעיף 1.6 – לתקן את מספרי התכניות החלות במקום. תכנית 8596 אינה חלה על בניין זה, למעט קביעת היעוד לאזור מגורים 1 מיוחד. במקום חלה תכנית 2167. יש לציין יחס החלפה. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לתקן בנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה. אינו מחייב לעניין השטחים. חישוב השטחים הנו נספח נלווה למסמכי התכנית. סעיף 3.2 – יש להתאים בין שטח התכנית המופיע בסעיף זה ובטבלה 5 זכויות והוראות בניה. יש פער גדול בשטח התכנית. סעיף 4.1.2ב – תת סעיף 3. מחסנים – יש לתקן כי תותר הקמת מחסנים בהתאם לתקנות התוב"ב, בשיעור של עד 8% משטח יח"ד ועד 20 מ"ר ליח"ד. יש להשמיט כל הממ"דים המוצעים ולהשאיר – ניתן יהיה להסב שטח מקלטים קיימים למחסנים ובתנאי שבוצעו בפועל ממ"דים לכל יח"ד הקיימות בבניין. סעיף 4.1.2ג חניה – יש להשמיט את הסעיף. התכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד. החניה בהתאם למאושר. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש להבהיר מספר יח"ד המאושר ולתקן בהתאם. ראו לעיל. סעיף 6.3 מקרקעין – איחוד וחלוקה – יש להשמיט את הסעיף. סעיף 6.4 הוראות אחרות - עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת בניה לבניין קיים. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן כמפורט לעיל. תשריט מצב מוצע יש לסמן את קו הבניין המוצע בתכנית על גבי התשריט כמפורט לעיל. יש לסמן אלמנטים המוצעים להריסה בקו צהוב. נספח בינוי ראו הערות לעניין הצגת התכניות, חתכים וחזיתות, מיספור יח"ד וכו' המפורט לעיל. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות.	

	ראו לדוגמה מרפסת מוצעת במפלס 8.40+. חישוב שטחים – יש לתקן את התכנית המאושרת החלה במקום 2167 ואת שטחי הבניה המאושרים בהיתר המקורי של הבניין. יש להציג את תוספת השטחים באופן שמרבית שטחי הבניה המבוקשים בתכנית יהיו מכוח סעיף 14, והשלמה מכוח סעיף 12. יש לתקן את הסעיפים בחוק בהוראות התכנית בסעיף 1.4.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית הופקדה

וההפקדה מסתיימת בתאריך 16/9/2025

התקבלה בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות

על ידי עו"ד יעקב בן צבי מהנימוקים הבאים:

" אני מייצג בעלי זכויות ברח' שניאורסון בירושלים

אודה לאישורך/לארכה להגשת התנגדויות לתכנית עד יום 30.9.25

בחלק מפרסומים ברחוב הופיע כמועד אחרון "תוך חודשיים מיום 18.7.25" ואילו הפרסום ברשומות היה ביום 30.7.25 ולכן סברנו שניתן להגיש לפחות עד יום 30.9.25

בכל אופן אודה לאישורך/לארכה להגשת התנגדויות עד יום 30.9.25, גם על רקע עומס עבודה ותקופת החגים שלפנינו"

בהתאם לסמכות הוועדה מומלץ להאריך א המועד להגשת התנגדויות עד לתאריך 16/10/2025 בהתאם לאפשרות הקיימת בחוק.

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

הוועדה מחליטה להאריך את תקופת ההפקדה עד לתאריך 16/10/2025

מספר סידורי: 7

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1261478**
סוג דיון:	**התנגדויות**
מגיש התכנית:	**פאי סיאם בע"מ**
עורך התכנית:	**פייגין יואל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**28/07/2024**
כתובת	**הנביאים , שכונת החבשים מתחם אורט, על רח הנביאים בשכונת החבשים**

גוש	חלקה	בשלמות
30061	93	כן
30061	91	כן

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
18/05/2025	1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 19/01/2025. בסעיף 7 בהחלטת הוועדה צויין כי "תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לעניין תקן החניה ובהתייחס לאפשרות לשימוש החניון התת"ק עבור שימושים נוספים למתחמים סמוכים וזאת בהתייחס לאילוצי פתרונות החניה בתחום המע"ר". 2. בהתאם לאמור ובהתייחס למאפייניו הייחודיים של המתחם נבחנה אפשרות לאפשר חניה בתחום התכנית עבור חלקות אחרות במע"ר בייעוד ובשימוש מלונאות, ואשר מצויות בבעלות מגיש התכנית. 3. הוועדה סבורה כי בהתייחס לחשיבות השימוש למלונאות ובהתייחס להזדמנות התכנונית שישנה במתחם וכן בבעלות האחודה, ניתן לאפשר בשטח התכנית חניה עבור המלונות הסמוכים, כאמור. 4. בהתאם לאמור הוועדה קובעת כי יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול את גו"ח: 30049/90 בן יהודה 4, 30052/164,5,6 (אריסטובלוס וחבצלת) אשר בבעלות מגיש התכנית ובכפוף להוכחת הזיקה לקרקע וזאת עבור מתן פתרונות חניה עבור חלקות אלו בתחום התכנית שבעניינו וקביעת תקן חניה גבוה מהקיים עבור מלונאות בלבד, בהתאם בתיאום יועץ התחבורה של הוועדה וכן לשכת התכנון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום. יתר סעיפי ההחלטה מיום 19.01.2025 עומדים בעינם.
19/01/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית העדכניים שהוצגו ושמיעת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הוועדה תציין כי התכנית שבעניינו ממוקמת בחלק מרכזי של רחוב הנביאים הכולל לאורכו מתחמים בעלי ערכים שימוריים, היסטוריים ותרבותיים. כאשר המתחם שבעניינו כלול בתכנית מס' 2097 הכוללת רשימת מבנים בעלי ערכים ייחודים המיועדים לשימור מחמיר. עם זאת, הוועדה תבהיר כי מדובר בשטח נרחב ביעוד מוסד בהיקף של כ-10 ד' המייצר הזדמנות תכנונית לתוספת שימושים ציבוריים ייחודיים בהיקף משמעותי הנדרשים בעיר וזאת תוך שימור המבנה באופן מלא. כך שהוועדה סבורה כי ניתן לאפשר את היקפי הבינוי המוצעים בתכנית ובכפוף לתיקונים הבאים באופן פריסת הבינוי וזאת בהתייחס להיבטים השימוריים בשטח התכנית: 2. על מנת לחשוף את המבנה ההיסטורי, "בית הכומר", כלפי רחוב הנביאים והמרחב הציבורי, הוועדה קובעת כי הבינוי המוצע כלפי רחוב הנביאים יבוטל והשטח יסומן כשטח עם זיקת הנאה לציבור, תוואי השטח לזיקת הנאה יהיה

	בתיאום לשכת התכנון. תותר תוספת שימוש מסחרי, כפי המוצג, בתחום שטח זה וזאת תוך שימור ושימוש בבור המים הקיים כלפי רחוב הנביאים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 3. תצורת הבינוי תהיה סביב חצר פנימית ובמרחק שלא ייפחת מ- 8 מ׳ מהחזית הצפונית של המבנה לשימור. גובה הבינוי בחלק הצפוני של המגרש יהיה עד 8/9 קומות וזאת תוך יצירת נסיגות בהיקף הבינוי כפי המוצג במהלך הדיון, כאמור. קווי הבניין יהיו 5 מ׳ כלפי המגרשים השכנים, יותר קו בניין 0 כלפי רחוב שאול אדלר. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת. שטחי הבנייה מעל הקרקע יגזרו בהתאם לתוואי הבינוי, קווי הבניין ומספר הקומות כפי שפורטו. 4. תוואי הבינוי התת״ק לא יכלול את תחום המבנה לשימור – בית הכומר ובור המים. כן ייקבע בהוראות התכנית עומק אדמה גננית של 1.5 מ׳ לשתילת עצים בוגרים בתחום זיקת ההנאה. 5. מפלסי המתחם יהיו רציפים למפלסי הפיתוח המקוריים של המבנה הקיים לשימור וכן רציפים למפלסי הכיכר הקדמית לכיוון רחוב הנביאים המסומנת בזיקת הנאה. 6. יש להסיר מגבול התכנית את תחום הדרך המאושרת בסמטת שאול אדלר. תשריט מצב מאושר יעודכן בהתאם. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לעניין תקן החניה ובהתייחס לאפשרות לשימוש החניון התת״ק עבור שימושים נוספים למתחמים סמוכים וזאת בהתייחס לאילוצי פתרונות החניה בתחום המע״ר. 8. יש לעדכן את השימושים המוצעים בתכנית ולקבוע שימושים בהתאם להסכמים הקבועים למתחם (עבור בתי ספר, מכללות). 9. יוטמעו במסמכי התכנית הערות מחלקת שימור בתיאום לשכת התכנון וכן יועצת השימור של הוועדה, לרבות הוראות לעניין שימור חלקי פנים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים ופיתוח השטח. 10. יקבעו בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין: גובה הבינוי, מס׳ הקומות, קווי הבניין, נסיגות, שימור, שימושים. 11. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה. 13. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע״פ סעיף 86 ד׳ לחוק התוה״ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
29/12/2024	הוועדה מחליטה לשוב ולדון.
11/12/2024	למליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: המגרש דנן ממוקם בחלק המרכזי של רחוב הנביאים, במקטע גדוש במונומנטים

כגון ארמון הקיסרית האתיופית, אשר צמוד למגרש ממזרח, בניין לב רם אל מול בית החולים האיטלקי וכו׳.

למגרש דנן ישנה היסטוריה מפוארת בעלת משמעות של מורשת בנויה הן לירושלים והן לכלל הארץ. החל ממחנה הקיסר הגרמני וילהלם השני שהשתכן במקום בשנת 1898, והיווה מקום המפגש של הקיסר עם משלחת הקונגרס הציוני בראשות תיאודור הרצל ב־2 בנובמבר 1898, כולל בניין מונומנטאלי שמהווה פאר אדריכלות משנת 1903 (בית הכמורה וביס׳ לבנים של הקהילה הפרוטסטנטית בירושלים) אשר לימים נהייה מקום מושבו של המושל הבריטי ועד להפיכתו לבית ספר ort אשר מתפאר במורשת משמעותית לכשעצמו.

לאור כל הנ״ל, המגרש, המונומנט שבו, המבטים אליו מרחוב הנביאים והחצרות שבו שהינם בעלי ערך שימורי רב, יש לקבוע את העקרונות הבאים:

המתחם הדרומי-

יש לשמור על מבט ישיר ורחב מרחוב הנביאים לכיוון המונומנט של מבנה בית ספר אורט/בית הכומר וחצר רחבה, על כן הבינוי המוצע על רחוב הנביאים יבוטל והשטח יפותח ויגונן בתיאום עם עיריית ירושלים ויסומן כשטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה.

ההצעה ליצירת חצר מונמכת במרכז החצר אינה מקובלת ויש לבטל אותה – יש להציע בשטחים אלה פיתוח שטח במפלס הקיים של הבניין לשימור וכמרחב מפותח אחד ביחד עם הכיכר הקדמית לכיוון רחוב הנביאים שבמרכזה הבניין לשימור והסיפור ההיסטורי.

נספח הבינוי שהוגש ועמד בתנאי סף יהיה הבסיס לקביעת הבניינים המוצעים (4 בניינים סביב חצר) ובהתאם ייקבעו קווי הבניין , לא מקובל קוו בניין היקפי כפי שמוצע בתשריט.

אין לחפור מתחת לחצר הקדמית שמול החזית הדרומית של בית הכומר, הבניין לשימור ובור המים. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. החפירה תמוקם במתחם המשנה המזרחי והצפוני בלבד.

יש לשמור ולפתח את החצר הקדמית, לסמן את העצים, הגדרות והשערים לשימור.

המתחם הצפוני והמזרחי-

יש להחזיר את ייעוד הרחבת הדרך בפינה הצפון מערבית על סמטת שאול אדלר בהתאם למצב המאושר ולהוציא אותו מהקו הכחול. או לחילופין יש לקבל אישור של אגף תושייה לרוחב הנדרש של סימטת אדלר ושמירה על רציפות הכביש, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ארבעת המבנים המוצעים בחלק הצפוני של המגרש ישמרו על קו בניין של 3 מ׳ בדופן המערבית לכיוון רח׳ שאול אדלר, בצד הצפוני, המזרחי והדרומי הפונים למגרשים שכנים יישמר קו בניין של 5 מ׳ מגבול החלקה.

מספר הקומות יצומצם ל- 8/9 קומות כפי שמוצע בבניינים הדרומים בכל הבניינים

לרבות הצפוניים , 8 קומות לחזית החיצונית ו 9 לחזית הפנימית תוך יצירת נסיגות בבינוי כפי שמוצע בנספח הבינוי. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.

שטחי הבנייה מעל הקרקע יהיו פועל יוצא של הנחיות הבינוי, קווי הבניין ומספר הקומות על פי החלטה זו.

יש להעביר את הכניסה לחניה לחלק הצפוני והכניסה תהיה דרך רח׳ שאול אדלר כפי שהוצג בתכנית המתוקנת – מיקום הכניסה יהיה מחייב ולא תותר שינוי שלו למיקום אחר, הנחיה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש לצמצם ככל הניתן את שטחי החניה התת קרקעית על מנת להותיר אדמה גננית לנטיעת עצים. במקומות החפורים יש להותיר עומק אדמה של לפחות 1.5מ׳.

תקן החניה יהיה עפ״י התקן מופחת של מרכז העיר שמתבססת על תחבורה ציבורית ורכבת קלה- בתיאום עם מחלקת התכנון – 50 אחוז פחות מהתקן – כ 300 מקומות חניה מקסימום..

יש להציע פתרונות מיגון בבינוי המוצע.

התייחסות מפורטת לשימור:

שימור בור המים - אין לחפור באזור בור המים. יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים ולסמן גבהים. יש לתעדו ולבחון שימוש בו (בתנאי שלא ייפגע). יתכן ויש בורות מים נוספים במתחם שלא סומנו במפות. יש להוסיף סעיף לתקנון בדבר שימור בורות מים במידה וימצאו ויוחלט ע״י מחלקת שימור שהם ראויים לשימור.

שימור החצר והעצים –יש לשמור על מפלסים מקוריים של החצר מסביב לבית הכומר ועל כל העצים בתחום זה. התחום ייקבע לפי הגדר ההיסטורית הפנימית שסביב בית הכומר. תחום זה יהיה ללא חפירה כלל.

אין לסמן את הגדרות להריסה. יש לסמן את כל הגדרות והשערים ההיסטוריים לשימור.

יש לסמן את כל הנ״ל במסמכי התכנית ולהוסיף הוראות שימור, חתכים, חזיתות לשימור ומפלסים.

שימור בית הכומר בשלמותו - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, רעפים, מדרגות חיצוניות ומרפסות, שימור מפלסים מקוריים חיצוניים ופנימיים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – גרמי מדרגות, מרפסות, פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד.- תנאי לטופס 4 של הבניין הראשון יהיה השלמת חיזוק של הבניין לשימור בתיאום עם מחלקת שימור

יש להוסיף חתכים וחזיתות ולסמן בהם את כל מרכיבי הבניין לשימור בסגול. יש לסמן מפלסים.

כאמור אין לחפור מתחת לבניין לשימור וגם לא בצמוד לקירות המבנה או בסביבתו. נציין שמחוץ לקיר הבניין קיימים אלמנטים לשימור מחמיר כגון גרמי מדרגות, ארקדות ועוד שיהרסו בשל החפירה המבוקשת.

אין לחזק את המבנה בבטון. יש לבחון חיזוקים מסורתיים כגון עוגנים ובתאום מול מח׳ שימור.

יש להוסיף סעיפי הגנה על המבנה בשלב העבודות – עטיפת המבנה ומערכת ניטור.

נגישות – לא הוצע פתרון. אם נדרש, יש למצוא פתרון שלא יפגע במבנה או במראהו.

תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת חוו״ד הנדסית שימורית לכל המתחם.

תיק תיעוד – דל ואינו מספק. יש להשלים לתיק תיעוד מלא כתנאי להפקדה בהתאם להנחיות מחלקת שימור.

על אף שחלק מהבניינים המאוחרים שבמתחם אורט הם בעלי ערך אדריכלי, ברור למדי שתב״ע 2097 כללה אותם רק כי הם כלולים בחלקה של בית הכומר. לפיכך אין התנגדות להריסתם אך יש לתעד אותם בתיעוד צילומי.

קו בניין לחפירה – יש להוציא את המבנה לשימור והחצר שסביבו מתחום החפירה. יש להרחיק מגבולות המגרש מכיוון שסביב כל המתחם קיימים מבנים לשימור בחלקות אחרות שייפגעו מהחפירה המבוקשת בגבול החלקה.

תשתיות – לא ימוקמו ע״ג גדרות ושערים היסטוריים ולא ע״ג הבניין לשימור. התשתיות ימוקמו בתחום הבנייה החדשה בלבד.

תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע״י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי ניסיון בשימור בפועל.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוו״ד מהנדס שימור ולכלול חוו״ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת יש להגיש נספח פרטים ע״י אדריכל שימור.

תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול מח׳ איכות הסביבה

תנאי להיתר ראשון יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל שטח התוכנית.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.

יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע״י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: כבאות, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ״ע גננות, מדיניות תכנון, ותושייה.

	לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30061 חלקות 92, 94, 81,79, 80, 27, 28, 29, 70, 1, 2, 3, 4 . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית חלה במתחם אורט ברח' הנביאים שבשכונת החבשים. שטח התכנית הינו כ- 9 דונם. במצב התכנוני המאושר המתחם מיועד לשטח למוסד וקיימים בו 4 מבני שיכון מבנים להריסה ומבנה לשימור התכנית מציעה להקים פרויקט לשטח מוסד בהתאם לשימושים המותרים ביעוד זה בשטח של כ - 50,000 מ"ר בניה עילי ועוד 8400 מ"ר מרפסות מקורות ושימור המבנה הקיים בשטח התכנית. בנוסף התכנית מציעה 15000 מ"ר עיקרי בתת הקרקע ועוד 50000 מ"ר שרות מתחת לקרקע. התכנית המופקדת מציעה בניין אחד סביב חצר פנימית . השימושים המוצעים בתכנית הם בתי ספר, מוסדות לימוד, מוסדות השכלה גבוהה, מכללות וכל השימושים הנלווים כגון קפיטריה, מסעדה, חנות לצורכי לימוד, מרכז ספורט, אודיטוריום וכדומה. שטחי שירות נלווים לשימוש באי המוסד, מבואות, חדרי אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרים למתקנים טכניים ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוח. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושים נלווים כגון חניה, אודיטוריום/חדרי הרצאות, מרכז ספורט וכו'. בחזית של רחוב הנביאים מוצע שימור של בור מים ומעליו בניין מסחרי הכולל 300 מ"ר בשתי קומות. התכנית מאפשר חריגה של מרפסות עד קוו בניין של 2 מטרים מגבול החלקה.

התוכנית הופקדה בתאריך 30/05/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 29/07/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

<u>התנגדות מספר 1 : המועצה לשימור אתרים באמצעות צפי שלף</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. התכנית המוצעת ממוקמת בליבו של המע"ר ההיסטורי של ירושלים ברחוב הנביאים, שהינו ציר מורשת תרבות מהחשובים ביותר בעיר, לאורכו בנויים עשרות מתחמים ומוסדות בעלי משמעות תרבותית ואורבנית כלל עירונית

2. במתחם מושא ענייננו, שהינו מהמרשימים והחשובים ששרדו בירושלים שמחוץ לחומות העיר העתיקה מצוי המונומנט ההיסטורי 'בית הכמורה'/הוא 'בית המושל'. האתר שימש ביתו של ראש הקהילה הגרמנית בירושלים ולאחר מכן היה למעונו של המושל הבריטי רונלד סטורס. אתר זה הינו חלק מרצף של מונומנטים נדירים אשר ערכם השימורי ומשמעותם האורבנית הינה ברמה יוצאת מן הכלל. האתר מהווה דוגמא ומופת של שלמות ואותנטיות שהשתמרה עימנו כעת, וראויה להישמר גם למען הדורות הבאים

3. מבחינה תרבותית והיסטורית מבנה 'בית הכמורה' הינו מונומנט היסטורי המייצג את התרבות והאדריכלות המסורתית המפוארת בירושלים של המאה ה19- ותחילת ה.20- מאפייניו ההיסטוריים והטכנולוגיים הינם חלק בלתי נפרד ממורשתה של ירושלים של אותה עת. עיצובו המיוחד ואופן בנייתו משמשים עדות חיה לטכנולוגיות בנייה מסורתיות שיש לשמרה מכל משמר

4. התכנית ומסמכיה כפי שהוגשו כעת חורגים ממדיניות התכנון והשימור ומהווים פגיעה חסרת תקדים במרחב ההיסטורי של השכונה, ובמכלול ערכי המורשת שלה. להלן בתמצית הטעמים לדרישה לביטול התכנית במתכונתה זו

א. מסמכי התכנון המוצע הינם חסרים במידע מהותי ואינם מייצרים כלים תכנוניים להגנה על המונומנט על איכויותיו וערכיו. התכנית אינה מפרטת מהם הכלים הללו וכיצד יישמרו ערכיו ההיסטוריים, האדריכליים והתרבותיים של המכלול ההיסטורי והמונומנטים הסמוכים לו .השלכותיו של הבינוי המוצע משפיעות באופן ישיר על המונומנט עצמו ועל תבנית דמותה ההיסטורית של הרקמה בה הוא נתון. קבלת החלטה חסרה על בסיס תשתית עובדתית חלקית ,חורגת מאמות המידה התכנוניות והשימוריות המקובלות באתר כגון דא.

ב. התכנית במתכונתה זו פוגעת באינטרס הציבורי. לא ניתן לקדם תכנית המעמידה בספק את יכולת ההגנה על מונומנט שהינו נכס מורשת תרבות בעל ערכי שימור נדירים באיכותם. משגה יהיה זה, אשר עלול להביא ליצירת תקדים המאפשר אישורה של תכנית שמסמכיה הינם סכימטיים בלבד וחסרים הנחיות לאופן השמירה על נכסי המורשת של ירושלים .ג

ג. לא ניתן לקדם תכנית העומדת בסתירה לעקרונות התכנון, השימור ואמנות השימור המקובלות בארץ ובעולם. מסמכי התכנית המוצעת מסכנים את עתידו של המונומנט ההיסטורי, הואיל והם אינם מספקים הגנה על המשך קיומו, שלמותו ושימור ערכיו

ד. נדגיש ונציין כי מסמך ההתנגדות אינו עוסק במתן הזכות להקמת מבנה חדש באתר או בפיתוח הקיים, אלא בקידום תכנית שמסמכיה אינם שלמים. תכנית שפוגעת במדיניות התכנון והשימור העירונית. העיר ירושלים ושכונותיה הן נחלת האומה כולה ולא נחלת קרקע ונדל"ן מניב של הפרט לבדו. תכנון ברקמה עדינה זו חייב לראות את המכלול ואת השלכותיו.

5. בתכנית המוצעת מתוכננת הקמת מתחם בינוי חדש ובו מכלול מבנים בגובה של 9 קומות (+50 מ 'מעל פני הקרקע), ומערך שימושים נוסף מתחת לפני הקרקע, לרבות חניונים ושימושים אחרים (עד לעומק של 30מ' תת"ק). הבינוי מוצע הינו מאסיבי ובעל עצימות גבוהה הן לכשעצמו, ובוודאי ברקמה ההיסטורית בה הוא נתון , והוא כולל למעלה מ 116,000 מ"ר בנייה חדשה

6. התכנית 101-1261478 מסמנת קווי בניין עבור הבנייה החדשה ועבור חפירה תת קרקעית בצמידות למונומנט לשימור ואף בקו אפס מתחתיו

7. התכנית המוצעת אינה מכילה בין מסמכיה חוו"ד מהנדס שימור להוכחת היתכנות האמור בסע' 7 לעיל ואף אינה נדרשת לדידה להציג חוו"ד והוראות הגנה הנדסיות בעבור המונומנט שבתחומה

8. התכנית מבקשת תוספת בנייה של 1,050 מ"ר למבנה ההיסטורי המוגדר מונומנט לשימור בלי לפרט מהו הבינוי הנוסף הזה, היכן ממוקם, כיצד נראה, האם מתיישב עם ערכי השימור ומורשת האתר ומדוע כה הכרחי לפגוע במונומנט קיים כאשר במתחם הכולל מבוקשים כאמור מעל 116,000 מ"ר לבנייה חדשה

9. התכנית מתירה בנייה חדשה במונומנט לשימור, לרבות שימוש בפירוק מרכיבים היסטוריים קיימים באתר והרכבתם מחדש באופן שלא ידוע מהו וכיצד

10. התכנית קובעת כריתה ועקירה של עשרות עצים עתיקים, בהם: אורן ירושלים, וושינגטוניה, תות ,ברושים, אקליפטוסים, תמר, שזיף, ער אציל, תוייה וחרוב. מדובר בעצים בעלי נוכחות נופית משמעותית מאין כמוה במרחב הציבורי העירוני

11. התכנית המוצעת הינה בין היתר גם פרוייקט חניונים פרטיים, היא קובעת בתחומה שימוש של חמישה מפלסי חנייה תת קרקעית לשימוש פרטי בלבד עבור המתחם שדנן לרבות מסעדות ואולמות אירועים ועבור שלושה בתי מלון נוספים המצויים במרכז העיר. מלונות אשר הינם בבעלות היזם (ברחוב בן יהודה ,4 החבצלת 2 ואריסטובולוס) סה"כ 500 מקומות חנייה לרכב דו גלגלי + 586 מקומות חנייה לרכב פרטי.

12. לתכנית מצורף 'תיק תיעוד' שאינו שלם ואינו משקף את מכלול ערכי המורשת של האתר והמרקם .בין היתר חסרה בו הערכת משמעותו התרבותית .

13. התכנית שדנן חסרה 'תכנית בינוי' המציגה את הבינוי המוצע. אכן הוגש נספח המכונה כך לכאורה ואולם רב בו הנסתר על הנגלה ,נדמה כי מדובר בתכנית רעיונית בלבד, תכנית שטרם הבשילה לכדי דיון מהותי בתכולתה ובהשלכותיה, תכנית שלא ניתן לבחון את מרכיביה הואיל ואינם נמצאים בה ,תכנית שנמצאת עדיין בשלב הסכימטי ומוצגת באמצעות דמיון מודרך. .

14. אם אין די בכך שהבינוי המבוקש אינו מוצג, גם לא מצורף מודל תלת מימדי של נפחי הבנייה העצומים באתר שדנן, ובהתייחס אל המרחב בו הם נתונים

15. התכנית המוצעת מתעלמת לחלוטין מהמרקם הקיים והקונטקסט בו היא נתונה. אינה מתייחסת להוראות תכנית אב מע"ר צפון מס' 30034 ואל הבינוי המצרני לה כלפי מזרח וצפון ובו נקבע בינוי בגובה של 5 קומות לכל היותר. בולטת בחסרונה ההתייחסות למרחב ההיסטורי, למרכיבי המורשת הקיימים במקום ולחובה להגן עליהם

16. תכנית 2097 'תכנית 110 האתרים והמונומנטים לשימור' התקפה מיום 16.1.1989 ותכנית 2097א ' התקפה מיום 13.12.1990 שתיהן חלות על האתר. המבנה ההיסטורי שבתחום התכנית שדנן מופיע כמונומנט מספר 76 ברשימת האתרים לשימור בתכנית

17. תכנית 2097 נועדה ל "קביעת אתרים ומונומנטים בעלי ערך לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים , ארכיטקטוניים, ואסתטיים) ."ר' סע' 4 להוראות התכנית.

18. התכנית המוצעת מתעלמת מהנחיות השימור שנקבעו בגינה במסגרת תכנית המונומנטים העירונית , תכנית מס' 2097 אשר הגדירה מונומנטים ואתרים לשימור, וקבעה סדרת כלים תכנוניים לצורך השמירה על אופיו ומורשתו של האתר לדורות.

19. יצירת מעטפת המגבלות התכנונית נובעת מעצם ערכה התרבותי, ההיסטורי והארכיטקטוני של שכונת החבשים וציר רחוב הנביאים שבה. חשיבות ההגנה עליה נובעת מתרומתה למרחב העירוני, מקיומם של ערכי מורשת משמעותיים המהווים נדבך היסטורי ותרבותי בתולדותיה של ירושלים, והינם חלק בלתי נפרד ממרכיבי זהותה של העיר.

20. זהו אינטרס ציבורי מובהק אשר לא ניתן להתעלם מחשיבותו.

21. קידום תכנית במתחם כה ייחודי ועתיר במשמעויות היסטוריות מחייב התייחסות להשלכותיה הכלל עירוניות בכל הקשור לפגיעה במרקם ובערכי המורשת שהינם נחלת הכלל. התכנית המוצעת אינה מכילה כל התייחסות שכזו.

22. תכנית השימור התקפה באתר, תכנית 2097 קבעה כי תוספות בניה חדשה "מותנית" בקיום הוראות השימור ותעשה תוך שמירה על מאפייני האתר הקיים. " מקום שתותר תוספת בניה באתר שימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים וכן בקיום הוראות השימור ."התכנון המוצע אינו מתיישב עם הוראות אלו.

23. התכנית המוצעת חלה על מונומנט היסטורי ייחודי הנכלל ברשימת האתרים לשימור. תכנית 2097 קבעה בסעיף 4 ברשימה, כי המבנה הינו אתר בעל ערך לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים ,ארכיטקטוניים ואסתטיים.

24. הוראות השימור בעניינו מציינות כי- א) "האתר יכלול את הבניין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש כגון טרסות, גדרות, עצים ומבנים הנלווים לבניין הראשי". ב) "לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בניין המיועד לשימור", ד) לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, צבע, סורגים ,עצים בוגרים, מקומות חניה, מתקנים ושערים", ו) "מקום שתותר תוספת בניה באתר שימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים וכן בקיום הוראות השימור) ."סע' 5-4בהוראות תכנית 2097 .(התכנון המוצע סותר וחורג מהוראות אלו.

25. התכנית המאושרת ,2097 כמפורט לעיל, הינה תכנית אשר בסעיף המטרות שלה ,נוקטת בלשון שאינה מתפרשת לשתי פנים, ומציינת כי היא נועדה ל: "קביעת אתרים ומונומנטים בעלי ערך לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים, ואסתטיים". לא יכולה להיות מחלוקת כי האתר והבניינים מושא ענייננו, הנם דוגמא יוצאת דופן של מאפיינים וערכים לשימור היסטוריים, דתיים ,ארכיטקטוניים ואסתטיים מהמעלה הראשונה.

26. משמעות הדברים הינה כי ערכי האתר וסביבתו שהינם נחלת הכלל, ראויים לטיפוח ושמירה יתרה למען העיר, קהילת המקום ולמען הדורות הבאים.

27. נוסף על כך יש להדגיש את שנקבע בתוספת הרביעית לחוק תו"ב סע' 76 א' הגדרת 'אתר' לשימור ס"ק 1 קובע כל "בניין, או קבוצת בניינים, או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.

28. מעטפת ההגנה התכנונית מתייחסת הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה עצמו והן למכלול המרכיבים והאלמנטים המאפיינים את מורשת המקום. על ועדת התכנון הנכבדה לוודא קיומם של הגבלות הגנה כל האתר ומניעת פגיעה במטרות השימור.

29. הסתייגותנו מתכנית זו תטען כי לא ניתן לאשר תכנית סכימטית-רעיונית זו ויש לחייב השלמת תכנון כמתחייב וכנדרש. התכנית במתכונתה הנוכחית טרם הבשילה לכדי תכנון ארכיטקטוני ואורבני המתייחס אל האתר, אל מרכיביו ואל הקונטקסט בו הוא נתון.

30. חסרים בתכנית זו מסמכי תכנון בסיסיים, אשר בהעדרם לא יכולה הוועדה לקבל החלטות תכנוניות מושכלות בדבר פיתוח המרחב ההיסטורי הזה.

31. יש לבטל את הבינוי המבוקש במבנה ההיסטורי- הוא המונומנט לשימור, בטרם תובהר מהותו בתכנית. אין לאשר שטחי בנייה אלו מבלי לתכנן אותם, מבלי להציגם, מבלי לבחון את ההשלכות שלהם על הבניין ההיסטורי ועל האתר, מבלי להקדים ולהוכיח כי הנזק שיסבו לאתר הינו הכרחי והפרוייקט לא יוכל להתקיים בלעדיו.

32. יש לבטל קו הבניין המבוקש בתת הקרקע, המסומן בצמידות למונומנט לשימור. יש לקבוע מרחק מינימלי של 10 מ' בהיקף המבנה ולהטמיע בהוראות התכנית הנחיותיו של מהנדס שימור מומחה לעניין זה

33. יש להרחיק מיקום המרחב המוגן הסמוך למונומנט בכיוון צפון, שלא יקטן מ10- מ' לפחות ממנו.

34. יש לחייב נטיעת עצים בוגרים באדמה מלאה כנגד כל עקירה/כריתה של עץ קיים. העצים יהיו בערכיות ושווי שלא יפחת מהעצים הקיימים המסומנים לכריתה בשל הקמת הפרויקט המוצ.

35. יש לצרף להוראות התכנית חובה לקבלת הנחיות ופיקוח אגרונום להגנה על העצים העתיקים לשימור ולציין מרחק מינימלי בקוטר של 4 מ' מגזע העץ וצמרותיו לכל עבודת בנייה או חפירה.

36. יש לבטל סעיף המתיר 'פירוק והרכבה' של אלמנטים מקוריים היסטוריים באתר. אין זו פרקטיקה שעומדת במבחן המציאות ואינה מקובלת מקצועית ואתית.

37. יש לחייב הגשת תכנית שימור מפורטת כמו גם תכנית בינוי בשלב עריכת התב"ע והפקדתה. אין לדחות הכנת מסמך זה לשלב היתר הבנייה, זהו מסמך מקצועי קריטי לצורך קבלת החלטות תכנוניות סטטוטוריות באתר שדנ

38. התכנית המוצעת 101-1261478 סובלת מחוסר פירוט ואין לדעת מה בעצם מתוכנן בה. היא מאפשרת הכל ואין בה כלום. תכנית לכאורה 'גמישה' אשר חוטאת למטרות התכנון והדיון בתכנית.

39. ברי כי לא ניתן לדחות לשלב ההיתר את כל התכנון אלא לכלול אותו בתכנית המפורטת המופקדת להתנגדויות.

40. על החשיבות והחובה בפרטיה של תכנית מתאר מפורטת עמדו בתי המשפט, ולא בפעם אחת. למשל : עע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2019) פס' 43 אשר מפנה לפסיקות

קודמות אלו- ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבניין הירדן, פ"ד נז(2) 895, 90 (2003). וכן עע"מ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה.

41. דרישה זו אין מטרתה אך לוודא שלא תתאפשר עקיפה של הוראות התכנית עצמן, אלא גם להבטיח כי ההליך התכנוני שהוליד את התכנית, אשר במסגרתו הובאו עמדותיהם של הגורמים הרלוונטיים ונשמע קולו של הציבור, לא ירוקן מתוכן ויוכל להגשים את מטרתו בהסדרה פומבית, מבוקרת ומושכלת של הבנייה והשימוש בקרקע. כניסה להליך הרישוי ללא תשתית תכנונית מספקת עלולה להביא לפגיעה בהשתתפות הציבור בהליך התכנוני באופן כללי, ובאופן פרטני לגריעה מזכותם של נפגעים בכוח מן הבנייה נושא ההיתר להביע את התנגדותם

42. יפים לעניין זה דבריה של השופטת א' פרוקצ'יה בעניין חברה לבנין הירדן: 'מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות) בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי' (שם, בעמ' 905). עמדתי על כך אף אני בעניין יוקנעם : "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...] כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים" (שם, פסקה 68)44. .התכנית המפורטת מייצגת אפוא דרישה תכנונית מהותית שהיא תנאי בלעדיו אין לצורך מעבר משלב התכנון לשלב הרישוי והביצוע." (שם, פס' 44).

43. בית הכמורה' הינו אתר לשימור שהוקם בשנת ,1903 אולם חשיבותו נודעת עוד קודם לכן. האתר שימש כמתחם האירוח הייצוגי של קיסר גרמנייה ופמלייתו בעת ביקורם בירושלים בנובמבר .1898 באתר זה הוקם מחנה האוהלים בו התארחו הקיסר וילהלם ה2- ורעייתו אוגוסטה ויקטוריה. כאן נפגש הקיסר הגרמני עם תיאודור הרצל ביום 2.11.1898 עת שעמד בראש משלחת הנציגים היהודים -ציוניים שהגיעו לדון עם הקיסר אודות חשיבות תחיית היישוב היהודי בארץ, ביקשו שיפרוס חסותו על המפעל הציוני ויתמוך בו .באותם ימים האתר היה ריק מבנייה. הקיסר הגרמני יזם את הקמת 'בית הכמורה', מתוך כוונה שישמש כמוקד פעילות דתית וחינוכית, שיוקם בו בי"ס, ומרכז הכשרה לבעלי מלאכה 7 .ואכן כעבור 5שנים נחנך כאן מבנה 'בית הכמורה' שעומד על תילו גם כיום. 'בית הכמורה' שימש כבית הפרובסט PROBST הוא ראש הקהילה הגרמנית פרוטסטנטית בירושלים. התכנון הופקד בידיו של האדריכל הגרמני פול פלמר. זהו בניין דו קומתי מפואר בסגנון אימפריאלי, מוגבה מעל קומת מסד ,עם גרמי מדרגות חיצוניים המוליכים אל ארקדה ומבנה כניסה מעוטר הבנוי במובלט מקו החזית .בראש החזית מתנוסס גמלון מסוגנן מרובה עיטורים (שלדאבוננו נהרס בסביבות 1948/9 עם הקמת המדינה). לוח אבן קבוע על גבי חזית הבית ובו כתובת באותיות גותיות מקטע הפסוק בתהילים קכ"ב '' 6ֵ שָׁאלוּ,ְ שְׁלוֹם ְ ירוּ ְ שָׁ ְ לִם".הבניין המפואר איבד חלקים ממנו במהלך השנים וגם גג הרעפים המקורי נהרס ונבנה גג אחר, ללא פרטיו ההיסטוריים ובגאומטריה שונה .בתום תקופת השלטון העות'מאני, לאחר 400 שנות שלטון מוסלמי, עברה ירושלים לידי הצבא הבריטי והוחל בה שלטונה של הממלכה המאוחדת ביום .9.12.1917 הממשל הצבאי הבריטי הוחלף בשלטון אזרחי בראשות הנציב העליון והמנדט הבריטי החל ב1- ביולי .1920 מקום זה, 'בית

הכמורה' שימש בין השנים 1918-1926 כמעונו הרשמי של המושל האזרחי של ירושלים, הבריטי סר רונלד הנרי סטורס.מושל ירושלים היה כפוף לנציב העליון הרברט סמואל. מה שמעניין מבחינת האתר שדנן הוא שהמושל סטורס בחר להתגורר כאן במשך כל תקופת כהונתו בירושלים.

44. השכונה ההיסטורית ורחוב הנביאים: אחד הרחובות המרכזיים והיוקרתיים של ירושלים במאה ה 19 - וראשית המאה ה,20- בו הוקמו קונסוליות ונציגויות של המעצמות הבינלאומיות, מוסדות החינוך והדת, בתי החולים ובתי המידות של נכבדי העיר. רחוב הנביאים הינו מחבר בין מזרח ומערב ירושלים, ראשיתו בסמוך לשער שכם ובקצהו המערבי סמוך לכיכר הדווידקה. בשלהי המאה ה19 -עם היציאה מחומות העיר העתיקה ורכישת הקרקעות לאורכה של דרך יפו, החלה להתפתח הבנייה הייצוגית והאימפריאלית ברחוב הנביאים. מוסדות דת נוצריים וקונסוליות הקימו לעצמן בתי פאר ובתי חולים שונים לרווחת הציבור .נציין לדוגמא את הקונסוליה האתיופית, ביה"ח האנגלי, ביה"ח לילדים, ביה"ח רוטשילד, ביה"ח הגרמני, ביה"ח האיטלקי. במקביל להקמת בתי החולים נבנו מוסדות חינוך ודת ובהם 'בית הכמורה) 'נשוא התכנית שדנן ,(מנזר סנט ג'וזף, ביה"ס אוולינה דה רוטשילד, בית חינוך עיוורים, ביה"ס הגרמני ועוד. לימים הפך הרחוב כה ייצוגי ורב רושם עד כי נבחר לשמש את התהלוכה של פמליית קיסר גרמניה בעת ביקורו בירושלים בנובמבר .1898 מחנה האוהלים של הפמלייה הקיסרית חנה בחצר האתר שבו עסקינן, ברחוב הנביאים 42 של ימינו. באותה עת היה המקום ריק מבינוי ואך כעבור 5 שנים נבנה בו 'בית הכמורה'. בימי השלטון הבריטי ואף לאחר קום המדינה המשיך הרחוב לשמור על צביונו ועל חשיבותו האורבנית והתרבותית. גם כיום משמש הוא מחבר ייחודי בין דתות ותרבויות, בין השוק הערבי בשער שכם ובין שוק מחנה יהודה בלב העיר החדשה. תמהיל הדתות והארצות השונות מתבטא גם בשפה האדריכלית המגוונת, הסגנונות השונים והמזיגה יוצאת הדופן ביניהם.

45. לסיכום .

46. מעיון בתכנית ובמסמכיה מצאנו כי הינה חסרה בפירוט הנדרש על מנת להתייחס אליה ואל השלכותיה לגבי הרקמה ההיסטורית הבנוייה ככלל והמונומנט לשימור בפרט .

47. מדובר בתכנית שבחלקיות מסמכיה תביא לנזק בלתי הפיך לאתר שהינו מונומנט לשימור ולאופייה של השכונה כולה. ראוי להתבונן בהשלכותיה ולבחון מחדש את אמות המידה על בסיסן הופקדה בשגגה תכנונית

48. התכנית המוצעת מהווה פגיעה גסה בחשיבות האתר ההיסטורי ובערכיו. קידום תכנית זו עומד בסתירה מוחלטת לכל עקרונות התכנון ומטרתם .נראה כי נועדה ליצירת נכס מניב על חשבון מורשת העיר ותושביה

49. נטען כי התכנית פוגעת באינטרס הציבורי כערך תכנוני ועירוני. היא אינה מספקת תשתית תכנונית ראוייה וכאמור לעיל - "מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל

50. כזכור, באחריותה של הוועדה לפקח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון של ירושלים ולוודא כי תובטח השמירה על כל בניין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית והיסטורית, כמו גם מניעת פגיעה בצומח הקיים, בערכי הטבע ובמורשת

51. אנו סבורים כי יש לתקן השגגה ולדחות תכנית 101-1261478 זו המופקדת במתכונתה הנוכחית .

52. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את נימוקי ההתנגדות וכן לצרף חוות דעת ומסמכים נוספים במידת הצורך.

53. המתנגדת מבקשת להיות מוזמנת, באמצעות הח"מ, לכל דיון שייערך בתכנית ובהתנגדויות.

54. **<u>התנגדות מספר 2: יוסי חביליו</u>**

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. מיקום היסטורי רגיש – מדובר במתחם "בית הכמורה", בעל ערך שימורי ואורבני גבוה, בלב המע"ר ההיסטורי של ירושלים ותפקידנו להגן עליו למען הדורות הבאים.
2. היקף בנייה גדול – התכנית כוללת מבנים בני 9 קומות בשטח כולל של 116,000 מ"ר, כולל תוספת של 1,050 מ"ר למבנה לשימור וכריתת עצים עתיקים.
3. פגיעה בלתי הפיכה – הבנייה החדשה תבלע את האתר ההיסטורי, תסתיר אותו מהציבור ותפגע בערכו.
4. התכנית עומדת בסתירה לעקרונות התכנון ולמטרתם בצורה מובהקת.
5. פגיעה בצביון העיר – נטען כי יש חוסר איזון קיצוני בין פיתוח לשימור, עם העדפה ברורה לפיתוח ללא התחשבות בשימור.
6. ציטוט מיגאל אלון – "עם שלא יודע לשמור על המורשת שלו, אין לו עתיד".
7. חוסר בפרטים בתכנית – חסרים פרטים מהותיים לגבי השפעת התכנית על המרחב כולו.
8. הצטרפות להתנגדות המועצה לשימור אתרים –
9. שמירת זכות להרחבה – הוא שומר לעצמו את הזכות להוסיף נימוקים ומסמכים בעתיד.

55. <u>התנגדות מספר 3: פערל רינגלר</u>

<u>עיקרי ההתנגדויות:</u>

1. אנו, דיירי הבניין ברחוב סלנט ,12גוש חלקה 30061/94 בשיתוף עם ה. אדריכלות פערי רינגל, מגישים בזאת התנגדות נחרצת לתוכנית המוצעת לשינוי ואיחוד מגרשים במתחם בית הספר אורט.
2. הבניין שלנו, הממוקם ברחוב סלנט ,12 גובל בחלקו האחורי עם מתחם בית הספר, והשלכות התוכנית על איכות חיינו ועל נכסינו צפויות להיות קשות ובלתי הפיכות.
3. אנו דורשים באופן חד-משמעי שלא תותר כל תוספת בנייה, הרחבה או העמקה של המבנה הקיים לכיוון בניינו. כל שינוי שיחרוג מהקומות והקווים הארכיטקטוניים הקיימים כיום בחזית הפונה לבניינו, יפגע אנושות בזכויותינו לאור, אוויר, נוף ופרטיות, ויוריד משמעותית את איכות חיי הדיירים. אנו מתנגדים לכל סטייה ממצב הבנייה הקיים בכיוון זה.
4. להלן עיקרי נימוקי ההתנגדות:

א. פגיעה בתנאי האורור והתאורה: התוכנית המוצעת ממקמת את כיתות הלימוד והמבנים החדשים של בית הספר בצמידות מירבית לגבול המגרש שלנו. מיקום זה יגרום לחסימה משמעותית של אור טבעי ואוויר צח הנחוצים לבריאות ולרווחת הדיירים, ובפרט לפגיעה

אנושה בחדרי המגורים והשינה הפוניפ לכיוון זה. חסימה זו עלולה להוביל לנזקים בריאותיים ולירידה דרמטית באיכות החיים בבניין.

ב. ירידת ערך הנכסים: חסימת אור ואוויר, יחד עם מפגעי רעש וצפיפות, צפויים להוביל לירידת ערך משמעותית ובלתי הפיכה של הדירות בבניין. השקעתנו בנכסים אלו תיפגע באופן חמור כתוצאה מהשינויים המתוכננים.

ג. מפגעי רעש ותנועה: בניית כיתות לימוד סמוך לגבול המגרש שלנו תחשוף את דיירי הבניין לרעש בלתי פוסק במהלך שעות הפעילות של בית הספר, לרבות רעש של תלמידים, פעילויות חצר, ותנועת כלי רכב ואנשים בשעות הבוקר, הצהריים והערב. מפגע רעש זה יפגע קשות בשלווה ובשגרת יומם של הדיירים, ובפרט באיכות השינה והמנוחה.וכו רעש של מנועים וגנרטורים .כמו כן אנו מתנגדים לצמחיה גבוהה בחזית הגובלת עם החלקה שלנו.

ד. הפרת פרטיות: הקרבה הבלתי סבירה של המבנים החדשים תחייב חלונות חדשים שישקיפו ישירות אל דירותינו, ובכך תפר באופן חמור את פרטיות הדיירים.

5. אנו קוראים לוועדה המחוזית לבחון מחדש את התוכנית, תוך מתן עדיפות לשמירה על איכות חייהם ורווחתם של התושבים הסמוכים. אנו דורשים למצוא פתרונות תכנוניים חלופיים שימנעו פגיעה בלתי הפיכה בזכויותינו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. ראשית יש לציין כי קיימת סתירה משמעותית במסמכי התכנית בין תקנון התכנית שקובע 50,000 מ"ר מעל לקרקע , ובאשר מחשבים את שטחי הבניה על פי קווי הבניין שבתשריט ומגבלות מספר הקומות בתקנון וגם על פי נספח הבינוי ניתן להכניס במגבלות אלה כ 40,000 מ"ר בלבד .
2. מסמכי התכנית צריכים להיות תואמים אחד לשני ולא ניתן לקבוע זכויות בניה בתקנון התכנית בלי להראות ביצד ניתן לממש אותם על פי נספח הבינוי ותשריט התכנית – יש **<u>לצמצם את שטחי הבניה</u>** בתקנון בהתאם לאפשרויות הבינוי הניתנות למימוש על פי כל מסמכי התכנית.
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמסמכי התכנון המוצע הינם חסרים במידע מהותי ואינם מייצרים כלים תכנוניים להגנה על המונומנט על איכויותיו וערכיו. התכנית אינה מפרטת מהם הכלים הללו וביצד יישמרו ערכיו ההיסטוריים, האדריכליים והתרבותיים של המכלול ההיסטורי והמונומנטים הסמוכים לו. השלכותיו של הבינוי המוצע משפיעות באופן ישיר על המונומנט עצמו

ועל תבנית דמותה ההיסטורית של הרקמה בה הוא נתון. קבלת החלטה חסרה על בסיס תשתית עובדתית חלקית, חורגת מאמות המידה התכנוניות והשימוריות המקובלות באתר כגון דא.- יש להשלים את המידע הנדרש בתיאום עם מחלקת השימור.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית מסמנת קווי בניין עבור הבנייה החדשה ועבור חפירה תת קרקעית בצמידות למונומנט לשימור ואף בקו אפס מתחתיו- יש לתקן את קווי בניין ולקבוע קו בניין עילי של 8 מטר לא רק לחזית צפונית אלא גם לחזית המזרחית של הבניין לשימור.
יש לתקן את קוו הבניין התת קרקעי ולהתרחק 5 מטרים מהבניין לשימור לכל הכיוונים.
בנוסף יש לבטל את כל הבינוי התת קרקעי המוצע מדרום לבניין לשימור ועד לרחוב הנביאים ולבטל את החצר הפנימית המונמכת המוצעת במרכז המגרש וזאת בהתאם להחלטות של הוועדה המקומית בשלב ההפקדה:

א. ההצעה ליצירת חצר מונמכת במרכז החצר אינה מקובלת ויש לבטל אותה – יש להציע בשטחים אלה פיתוח שטח במפלס הקיים של הבניין לשימור וכמרחב מפותח אחד ביחד עם הכיכר הקדמית לכיוון רחוב הנביאים שבמרכזה הבניין לשימור והסיפור ההיסטורי.

ב. אין לחפור מתחת לחצר הקדמית שמול החזית הדרומית של בית הכומר, הבניין לשימור ובור המים. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. החפירה תמוקם במתחם המשנה המזרחי והצפוני בלבד.

יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת אינה מכילה בין מסמכיה חוו"ד מהנדס שימור להוכחת היתכנות האמור בסע' 7 לעיל ואף אינה נדרשת לדידה להציג חוו"ד והוראות הגנה הנדסיות בעבור המונומנט שבתחומה- יש להוסיף הוראות בעניין בתיאום עם מחלקת השימור ולקבוע בשלביות הביצוע את שימור וחיזוק הבניין הקיים לשימור.

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מבקשת תוספת בנייה של 1,050 מ"ר למבנה ההיסטורי המוגדר מונומנט לשימור בלי לפרט מהו הבינוי הנוסף הזה, היכן ממוקם, כיצד נראה, האם מתיישב עם ערכי השימור ומורשת האתר ומדוע כה הכרחי לפגוע במונומנט קיים כאשר במתחם הכולל מבוקשים כאמור מעל 116,000 מ"ר לבנייה חדשה- התכנית אינה מציעה כל תוספת בניה בבניין לשימור אלא מפרטת את זכויות הבניה הקיימות כיום בבניין 0- יש להבהיר זאת בצורה ברורה במסמכי התכנית.

7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מתירה בנייה חדשה במונומנט לשימור, לרבות שימוש בפירוק מרכיבים היסטוריים קיימים באתר והרכבתם מחדש באופן שלא ידוע מהו וכיצד- יש להבהיר כי התכנית אינה מציעה תוספות בבניין לשימור.

8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית קובעת כריתה ועקירה של עשרות עצים עתיקים,

בהם: אורן ירושלים, וושינגטוניה, תות, ברושים, אקליפטוסים, תמר, שזיף, ער אציל, תוייה וחרוב. מדובר בעצים בעלי נוכחות נופית משמעותית מאין כמוה במרחב הציבורי העירוני- יש לעשות מאמצים לשמר עצים בוגרים נוספים בתחום התכנית בשולי המגרש על ידי צמצום תכסית תת קרקעית ולסמן את כל העצים בחלק הקדמי של המגרש שלא ייחפר בהתאם להחלטה לעיל.

9. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת הינה בין היתר גם פרוייקט חניונים פרטיים, היא קובעת בתחומה שימוש של חמישה מפלסי חנייה תת קרקעית לשימוש פרטי בלבד עבור המתחם שדנן לרבות מסעדות ואולמות אירועים ועבור שלושה בתי מלון נוספים המצויים במרכז העיר. מלונות אשר הינם בבעלות היזם (ברחוב בן יהודה ,4 החבצלת 2 ואריסטובולוס) סה"כ 500 מקומות חנייה לרכב דו גלגלי + 586 מקומות חנייה לרכב פרטי- בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית תקן החניה יהיה עפ"י התקן מופחת של מרכז העיר שמתבססת על תחבורה ציבורית ורכבת קלה- בתיאום עם מחלקת התכנון – 50 אחוז פחות מהתקן – כ 300 מקומות חניה מקסימום, יש לציין כי לתכנית לא מצורף נספל תועה או מאזן חנייה המסביר את היקף השטחים המוצעים בתת הקרקע (50000 מ"ר) ועבור מה הם מיועדים.

10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית שדנן חסרה 'תכנית בינוי' המציגה את הבינוי המוצע. אכן הוגש נספח המכונה כך לכאורה ואולם רב בו הנסתר על הנגלה, נדמה כי מדובר בתכנית רעיונית בלבד, תכנית שטרם הבשילה לכדי דיון מהותי בתכולתה ובהשלכותיה, תכנית שלא ניתן לבחון את מרכיביה הואיל ואינם נמצאים בה, תכנית שנמצאת עדיין בשלב הסכימטי ומוצגת באמצעות דמיון מודרך- התכנית אכן מציעה נספח בינוי כללי מאוד שמציע למעשה בניין אחד בתכסית גדולה מאוד ללא חלוקה לבניינים כפי שתואמו בתהליך התכנון, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה: נספח הבינוי שהוגש ועמד בתנאי סף יהיה הבסיס לקביעת הבניינים המוצעים (4 בניינים סביב חצר) ובהתאם ייקבעו קווי הבניין , לא מקובל קוו בניין היקפי כפי שמוצע בתשריט.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת מתעלמת לחלוטין מהמרקם הקיים והקונטקסט בו היא נתונה. אינה מתייחסת להוראות תכנית אב מע"ר צפון מס' 30034 ואל הבינוי המצרני לה כלפי מזרח וצפון ובו נקבע בינוי בגובה של 5 קומות לכל היותר. בולטת בחסרונה ההתייחסות למרחב ההיסטורי, למרכיבי המורשת הקיימים במקום ולחובה להגן עליהם- הוועדות סברו כי לאור גודל המגרש החריג הקיים ולאור השימושים המוצעים בו יש הצדקה לחרוג מהגובה שקיים באזור ולהציע בינוי של 8/9 קומות תוך שימור הבניין לשימור וכל החצר הפנימית.

12. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שיש לחייב נטיעת עצים בוגרים באדמה מלאה כנגד כל עקירה/כריתה של עץ קיים. העצים יהיו בערכיות ושווי שלא יפחת מהעצים הקיימים המסומנים לכריתה בשל הקמת הפרויקט המוצע- יש להטמיע סעיף מתאים בתקנון התכנית.

13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שאנו דורשים באופן חד-משמעי שלא תותר כל תוספת בנייה,

הרחבה או העמקה של המבנה הקיים לכיוון בניינו. כל שינוי שיחרוג מהקומות והקווים האדריכלטוניים הקיימים כיום בחזית הפונה לבניינו, יפגע אנושות בזכויותינו לאור, אוויר, נוף ופרטיות, ויוריד משמעותית את איכות חיי הדיירים. אנו מתנגדים לכל סטייה ממצב הבנייה הקיים בכיוון זה- התכנית מציעה בנייה חדשה במגרש גדול תוך שימור בניין היסטורי וחצר לכיוון רחוב הנביאים וריכוז של בניה גבוה יותר בחלק האחורי של הבניין , יחד עם זאת התכנית מציעה קווי בניין בעייתים לכיוון מגרשים שכנים ולכן יש לקבל את ההתנגדת ולצמצם את קווי הבניין בהתאמה להחלטה להפקדה של הוועדה המקומית: ארבעת המבנים המוצעים בחלק הצפוני של המגרש ישמרו על קו בניין של 3 מ' בדופן המערבית לכיוון רח' שאול אדלר, בצד הצפוני, המזרחי והדרומי הפונים למגרשים שכנים יישמר קו בניין של 5 מ' מגבול החלקה.

14. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין פגיעה בתנאי האורור והתאורה: התוכנית המוצעת ממקמת את כיתות הלימוד והמבנים החדשים של בית הספר בצמידות מירבית לגבול המגרש שלנו. מיקום זה יגרום לחסימה משמעותית של אור טבעי ואוויר צח הנחוצים לבריאות ולרווחת הדיירים, ובפרט לפגיעה אנושה בחדרי המגורים והשינה הפונים לכיוון זה. חסימה זו עלולה להוביל לנזקים בריאותיים ולירידה דרמטית באיכות החיים בבנין- ההמלצה היא להרחיק את קווי הבניין בחזית זו ל 5 מטרים , מרחק שהוא מקובל וסביר בבנייה עירונית בגבהים כפי שמוצע.
15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ירידת ערך הנכסים: חסימת אור ואוויר, יחד עם מפגעי רעש וצפיפות, צפויים להוביל לירידת ערך משמעותית ובלתי הפיכה של הדירות בבניין. השקעתנו בנכסים אלו תיפגע באופן חמור כתוצאה מהשינויים המתוכננים- הוועדה סבורה כי התכנית לאחר התיקונים בהחלטה זו תואמת לבניה חדשה בעיר במיקום זה לכן נכון לקדם אותה, כבול ומתנגד סבור כי הוא נפגע מהתכנית הוא יכול לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
16. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 8

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1008879**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**הרשות לפיתוח ירושלים**
עורך התכנית:	**רוזנר יערה מנור**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	**, ואדי גוז התוכנית נמצאת בשכונת וואדי ג'וז, בין רח' עות'מאן בן עפאן מדרום, רח' דו אל-נוריין מצפון, המתחם העסקי המאושר ממזרח, ו"מתחם הדיפלומטים" ממערב.**

גוש	חלקה	בשלמות
30526	4	כן
30526	41	לא
30526	40	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בשכונת ואדי ג'וז, שינוי ייעודי הקרקע וקביעת היקפי בינוי
2. שינוי במערך ייעודי הקרקע מ: שטח ציבורי פתוח, שטח נוף פתוח וייעודים מתאריים שונים, ל: מגורים תעסוקה ותיירות, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, שביל וכיכר עירונית.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת זכויות הבניה המותרות.
5. קביעת קווי הבניין המותרים.
6. קביעת מספר הקומות המירבי המותר.
7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
8. קביעת שימושים והוראות למבנים ומוסדות ציבור.
9. קביעת שימושים והוראות לשטחים פתוחים (לרבות שביל וכיכר עירונית) ודרכים.
10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה תכנוני ללא הסכמה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה וכריתה.
12. קביעת תנאים להיתר.
13. 12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל

צוות בקרת תכנון פיזי	11.5.2025 שלום יאיר , יש להעביר ל דאנא סט תכנון פיזי לצורך בקרת התכנון במחלקה ולבדיקת התאמתו לתכנוני כבישים באזור . לאחר מכן אני מכניס חוד במערכת , " מודגש שהתכנון הפיזי הנ"ל צריך להיות על סמך ובהתאם לתכנון הסדרי התנועה שיתואם ויאושר עקרונית במח' בקרת תכנועה סטטוטורית – נילי גווייכמן – בברכה
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1008879 – הגבעה המערבית, ואדי ג'וז כללי - מדובר בתכנית המבקשת ליצור מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בשכונת ואדי ג'וז, שינוי ייעודי הקרקע וקביעת היקפי בינוי. התכנית חלה בחלקות הבאות : גוש מוסדר 30526 – חלקה 4 וחלק מחלקה 40. בתחום הקו הכחול קיימות שתי גרסאות של גושים : גוש לא מוסדר 30132 – חלקה 19 וחלק מחלקות 8,16-18,21,40.

	גוש בהסדר ירדני 30515 – חלקות 6-7,13,17-19,21 וחלק מחלקות 2-5,9-10,12,15-16,20 וחלקת דרך. יש לתקן בתקנון: בטבלה שבס' 1.5.5 : - יש לתקן את סוג גוש 30526 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. - יש להשמיט את גוש פיקטיבי 50000 ובמקומו לציין את גוש 30132 והחלקות שנכנסות בתחום הקו הכחול. - יש לציין מתחת לטבלה בהערה כי בתחום גוש 30132 קיים בנוסף גוש ירדני מספר 30515 והחלקות שנכנסות בתחום הקו הכחול מגוש זה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש 30526 : - חלקה 4 ו40 נוצרו במפת גוש סופית 30526 מתאריך 01.02.2018. - בחלקה 40 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 118/2024 הכשרה לרישום מתאריך 08/2024. גוש 30132 : - חלקות 8,16-19,21,40 מוצגות במפת גוש לא סופית 30132. - בחלקות 16-18,21,40 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 259/2009 הכשרה לרישום מתאריך 20.06.2010. גוש 30515 : - חלקות 2-7,9-10,12-13,15-21 מוצגות במפת גוש ירדני 30515. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שיעבור על קו הגבול מנק' g70 לנק' n29 ושקו גבול תא שטח 102 יצא מנק' n28 מתצ"ר 118/2024. - יש לדייק את קו הכוחל בהתאם לקו הגבול מנק' g16 עד לנק' g6 מתצ"ר 259/2009, שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 41 מגוש 30526. - יש להקים במקום גוש פיקטיבי 50000 את גוש 30132 ע"פ מפת הגוש. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק מנק' g6 עד לנק' g21 ואת הקשות מנק' g21 עד לנק' g49, ומנק' g52 עד לנק' g53 מתצ"ר 259/2009. - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 517 עד לנק' n109 מתצ"ר 306/2016. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	09/07/2025 חוו"ד שימור לתכנית: 101-1008879

	מס' תיק שימור: 7144 א. פרטי זיהוי: רובע: 5. אזור: ואדי ג'וז. שכונה: ואדי ג'וז. כתובת: רח' עותמאן בן עפאן עורך הבקשה: אדר' יערה רוזנר סיבת הפניה: תב"ע גוש: 30515 חלקות בשלמות: 21 מהות הבקשה: תכנית מפורטת למתחם הגבעה המערבית, וואדי ג'וז התייחסות למסמכי תכנית מיום: 8.4.25 ב. רקע שימור: עיר היסטורית: האזור נמצא בתחום העיר ההיסטורית שימור סטטוטורי: ----. רשימת שימור: ---- החלטות וועדות שימור: אין. תיק תיעוד: קיים ג. חוו"ד מחלקת השימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: בתא שטח 205 מצויות מערות שהינן בעלות ערך לשימור. יש לתאם עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים כל שימור או התערבות מודרנית במערות הנ"ל. הוראות התכנית: יש להוסיף הנחיות המחייבות תיאום מול מח' שימור בנושא שימור, פיתוח והשמשת מערות הקבורה שבשטח התכנית.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	וואדי ג'וז אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. 1. יש להכניס את חלק השצ"פ שהדיירים נכסו לעצמם לכלל השצ"פ כיחידה אחת. 2. תכנון השצ"פ בעייתי החלופה המוצעת אינה מקובלת ושטח המשחקים קטן מידי. 3. יש להציג חלופות נוספת לשצ"פ לנסות לייצר שטח גדול יותר למשחקים. 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב	

לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
הרל"י - מלונאות ותיירות	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מדובר בתכנית המקודמת על ידי הרלי ועיריית ירושלים כשלב שני מתוך תכנית האב של וואדי גוז לאחר אישור תכנית האב קודמה התכנית הראשונה של הציר המרכזי של התכנית ושלב שני הוא תכנית זו המציעה התחדשות עירונית של הגבעה המערבית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הגשת התכנית על ידי הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית בהמשך לאישור תכנית האב ומתוך מטרה לאפשר התחדשות עירונית של הגבעה המערבית והשלמת מערכת הדרכים.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
פרץ יוסף חיים		**יום ראשון 21 [illegible]**	

מספר סידורי: 9

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1397850**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**לאפי עבד אלכרים**
עורך התכנית:	**לאפי מועתז**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**10/08/2025**
כתובת	**אל וועד, בית צפפה רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30284	46	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 2

מטרת התכנית:

שינוי יעוד הקרקע וכן תוספת קומות ויח״ד, סה״כ מוצע מבנה בן 4 קומות ו-7 יח״ד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב׳.
2. קביעת שטחי הבנייה לסה״כ 1,920 מ״ר מתוכם 1,100 מ״ר עיקרי ו- 230 מ״ר שרות מעל הכניסה הקובעת וכן 590 מ״ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מס׳ יח״ד לסה״כ 7 יח״ד.
4. קביעת מספר הקומות ל- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים .
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
דרך מאושרת	7	194.51	20.84		
מגורים ב'		738.79	79.16	1,330 מ"ר	מהווים 220% בניה. יצוין כי חלק מהחניון בינוי מעל הקרקע אשר מחושב

					בחלק מהשטחים המירביים.
סה"כ		**933.3**	**100**		

תיאור המצב הקיים

חצי המגרש הדרומי ריק מבינוי ובחצי הצפוני של המגרש קיים מבנה בן 2 קומות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' 3855 משנת 2007, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 3 מיוחד, 90% בניה מירביים ב- 4 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף ו- 6 יח"ד. יצוין כי התכנית איפשרה במגרשים וחלקי מגרשים בהם המרחק בין גבול המגרש הקדמי והאחורי קטן מ-18 מ' קווי הבניין יהיו – קו בניין קדמי אפס, קו בניין אחורי 4 מ' ובלבד שעומד הבניין לא יעלה על 8.5 מ'.

היתרים:
2017/0595.00 משנת 2019, לא הופק היתר בניה, נדונה בוועדת ערר.
2020/0730.00 משנת 2023, הקמת בנין חדש בן 2 קומות.

עבירות בניה:
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

ד. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות.

ה. תכנית מתאר בית צפפה יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים א', 180% בניה ב- 5 קומות.

ו. תקן חנייה עירוני – נמוך.

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

תואם, אזור פיתוח עירוני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**

שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמתי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1397850 שכונת בית צפאפא, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 46 בגוש 30284, מדובר בגוש מוסדר ירדני. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 46 נוצרה במפת גוש סופית 30284 מתאריך 1947. - חלקה 46 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 128/2010 הכשרה לרישום מתאריך 26.09.2011. - מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1656/2013 הכשרה לרישום מתאריך 02.02.2014. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר מדרך מאושרת לדרך חדשה עפ"י תב"ע 3855. - סעיף 6 תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בתשריט מאושר-נדרש לתקן את הייעוד מדרך מאושרת לדרך חדשה עפ"י תב"ע 3855. הערות בנוגע למסמכים חסרים: - יש להשלים נסח טאבו יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש	
סביבה ונוף:	שמירה על עצים בוגרים	חלק מהחניון הינו על קרקעי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. נדרשת בחינה של נושא הסמכות. במידה ויתברר כי התכנית בסמכות מקומית ההמלצה להלן תהווה החלטה של הוועדה המקומית בדבר הפקדת התכנית.
2. חלק מהחניון הקיים בנוי מעל הקרקע ושטחו מחושב כחלק מהשטחים המרביים. לאור זאת, מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה, יש לצמצם את אחוזי הבנייה המרביים לעד 180% לפי המדיניות.
3. יש לקבוע במסגרת שלביות הביצוע כי תנאי לתעודת גמר יהא סיום פיתוח המגרש לרבות החלק הדרומי הריק מבינוי.
1. יש לקבל חו"ד אגף תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. יודגש כי פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
5. במידה והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית התכנית תיערך ע"י המח' לבקרת תכניות ממוחשבות.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

1. בהוראות התכנית, בסעיף 3.2 בהוראות התכנית יש לתקן בטבלת מצב מאושר מדרך מאושרת לדרך מוצעת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נועה מובשוביץ		**17.09.2025**	

מספר סידורי: 10

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1422880**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**גאבר מעאד**
עורך התכנית:	**עלי חוואמדה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**11/08/2025**
כתובת	**אל ריחאן, בית צפפה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30279	18	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 2 תשריט 2

מטרת התכנית:

הגדלת אחוזי בניה קביעת קווי בנין ושינוי במס' הקומות המרבי, לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת אחוזי בניה.
2. קביעת שטחי בניה לסה"כ 2,542.84 מתוכם:
   1,300 עיקרי ו- 122.32 שרות, מעל לכניסה הקובעת ו- 1,120.52 שרות מתחת לכניסה הקובעת.
3. הגדלת מספר יח"ד לסה"כ 10 יח"ד.
4. קביעת קווי בניין תת קרקעית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים ב'	10	790.18	100	1,422.32	מהווים 179.99% בניה.
סה"כ		**790.18**	**100**		

תיאור המצב הקיים
שטח המגרש ריק מבינוי.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית מס' 13323 משנת 2011, שינוי קווי בנין ללא שינוי זכויות הבניה וקביעת בינוי לבניין דו משפחתי. זכויות הבנייה הינם לפי תכנית 3802. תכנית 3802 משנת 92 קבעה את שטח המגרש בייעוד אזור מגורים 5 – 50% בנייה ו2 קומות.
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.

עבירות בניה: ל״ר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל״ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
ז. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ח. תכנית אב בית צפפא יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים א׳, 180% בניה עד 5 קומות. ט. תקן חנייה עירוני – נמוך.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ״מ 1/ 30
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תחבורה ציבורית.
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ״א 35	תואם
תמ״א 1	תואם
תמ״א 18	ל״ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ״י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ״פ	כן	לא	מענה פרוגרמתי לתוספת יח״ד יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל״ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו״ד תכנית מס׳ 101-1422880 שכונת בית צפאפא, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית צפאפא. התכנית חלה בחלקה 18 בגוש 30279, מדובר בגוש מוסדר ירדני. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ״ר: - חלקה 18 נוצרה במפת גוש סופית 30279 מתאריך 10/02/1967. - חלקה 18 קיימת בתצ״ר מס׳ אליפסה 39/2015 הכשרה לרישום מתאריך 10.06.2021. - מערבית וצפונית לקו הכחול קיימת תצ״ר מס׳ אליפסה 1722/2021 הכשרה לרישום מתאריך 02/2022.

	גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום בתצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 39/2015 יש לתקן בהתאם. - סעיף 2.2 להוסיף שינוי ייעוד ממגורים א למגורים ב. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר ל741 עפ"י תצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 39/2015. - סעיף 5 יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לתיקוני גבולות החלקה בתכנית. - סעיף 6 תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בתשריט מאושר-נדרש לתקן את גבולות התכנית עפ"י תב"ע 13323. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 17.02.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - גבולות ושטח התכנית צריך להיות תואם לגבולות תצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 39/2015. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - יש לצמצם את תחום התכנית -ולתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול תצ"ר 39/2015 הכשרה לרישום מתאריך 10.06.2021. - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 39/2015. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	פתרון חנייה בתחום המגרש	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להציע את כל החניה בתת הקרקע ולפי תקן בתחום המגרש בתיאום עם תושי"ה.
2. רח' אל ריחאן המצרני לתכנית מאושר בייעוד דרך כאשר החלק הדרומי של הרחוב בצומת עם רח' אל בוטמה מאושר כמעבר להולכי רגל. לצורך הסדרת המקטע הנ"ל למעבר רכב, יורחב הקו הכחול ותיקבע זיקת הנאה לרכב. הוועדה המקומית תצטרף לשם כך כמגישת התכנית.
3. קירות תמך יוצעו עד לגובה של 3 מ'.
4. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, קווי הבניין ומס' הקומות.
5. יש להציע את מפלס הכניסה ב- 0.0 בהתאם למפלס הרחוב הסמוך תותר גמישות של 0.5 מ'.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
7. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

8. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
9. יש לקבוע שימוש למגורים בסעיף 4.1.1.
10. בטבלה שבסעיף 5, יש לקובע מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
נעה מובשוביץ		**17.09.2025**	

מספר סידורי: 11

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1451699**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עיריית ירושלים**
עורך התכנית:	**נתן גלית**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	**הצפירה 27 , קטמון הישנה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30009	138	כן
30009	71	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 9

מטרת התכנית הסדרת חלקות במסגרת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש עבור מבנה לבית ספר על יסודי (הרטמן בנות) ברחוב הצפירה, כמו כן תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי עבור ת.ש זה:

1. איחוד וחלוקה מחדש כמפורט להלן:
2. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 71, 138 למגרשים 71a, 138a כמפורט בתשריט.
   <u>מגרש 71a:</u>
3. קביעת בינוי לבית ספר בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת קווי בניין לבניה כאמור
5. הגדלת שטחי הבניה לסה"כ 9021 מ"ר שטח עיקרי, מתוכם 7450 מ"ר מוצעים מעל הכניסה הקובעת, ו- 1571 מ"ר מוצעים מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.
9. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.
10. קביעת הוראות בגין השימושים המוצעים בשטח .
11. <u>מגרש 138a:</u>
    קביעת גודל חלקה חדש בהתאם לתשריט בלבד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מבנים ומוסדות ציבור		<u>סה"כ</u> <u>מגרש:</u> 7375.48 <u>ת.ש 71A:</u> 4009 מ"ר	100	9021	בת.ש 71 A מדובר על 225% בנייה
תיאור המצב הקיים					

בתחום התכנית נמצאים מבנים של גני ילדים בני קומה אחת, בית ספר יהודה הלוי בן 4 קומות, מגרש ספורט ושטח ריק. בתחום ת.ש 71 – קיים שטח ריק מבינוי ועצים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 588897 משנת 2023 למבנה לביה״ס על יסודי עבור מדרשיית הרטמן.
תכנית 2878 משנת 1989 שיעדה את המגרש לשטח לבניין ציבורי.

היתרים:
היתר מספר 2024/0575.00 משנת 2024 לעבודות הריסה ובניה של בנין חדש.

עבירות בניה:
לא נמצאו במערכת העירונית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

התכנית נמצאת בתחום העיר ההיסטורית אך המבנים אינם לשימור.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

י. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.
יא. התייחסות לתבנית הבנייה- תכנית אב המושבות סימנה את המתחם למבנים ומוסדות ציבור וקבעה כי הזכויות, מספר הקומות המירבי, התכסית, קוי הבניין וכל שאר ההוראות לתוספת בנייה ולבנייה חדשה יקבעו על פי תכנית מפורטת, אשר תציג את השתלבות המבנה במרקם הבנוי הקיים. השימושים במבנה יקבעו על ידי העירייה בתיאום עם המינהל הקהילתי.
יב. תקן חנייה עירוני- גבוה

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ״מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ״א 35	תואם
תמ״א 1	תואם
תמ״א 18	ל״ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ״י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ״פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	יעוד מוסדות ומבני ציבור.	ראה חוות דעת מדיניות התכנון מטה
עתודות / אחר	ל״ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	אין ענין שימורי
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1451699, מדרשיית הרטמן לבנות ומועדון נוער, קטמון הישנה [חוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות התכנית 16 ותשריט 9 מתאריך 8.5.2025] 1. מיקום: רח' הצפירה 27, קטמון הישנה. גוש: 30009, חלקות בשלמותן: 71,138 שטח התכנית: 7.833 דונם. 2. מצב סטטוטורי: בשטח התכנית חלה תב"ע 588897 מגרש 1 בגודל 2,831 מ"ר. מצב מאושר: ייעוד הקרקע המאושר הוא "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" לשימוש בית ספר על יסודי. ניתן לבנות 4 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת, שטח עיקרי 5,759 מ"ר ושטח שירות 566 מ"ר סה"כ שטח כולל 6,325 מ"ר. מצב קיים: גני ילדים, בית ספר יהודה הלוי, מגרש ספורט, שטח ריק. 3. תיאור התכנית: - שינוי ייעוד קרקע ל"מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 7,375 מ"ר). - בניית מבנה על מגרש a71 בן 4 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. על מגרש a138 חלות הוראות התכנית הקודמת. - השימושים: בית ספר על יסודי.

	- סך שטח בנייה כולל 9,021 מ״ר, מתוכם 7,450 מ״ר מעל כניסה קובעת ו-1,571 מ״ר מתחת לכניסה קובעת. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - אזור תכנית זו ושכונות הסביבה הקרובה (מתחם ברוריה, שכונות גוננים ורסקו) עתידה לגדול באלפי יח״ד בשנים הבאות. לאור זאת, יש צורך לשדרג שטחים ציבוריים שיתנו מענה לכמות האוכלוסייה הגדלה. - לאחר תאום עם מנח״י השימושים הציבוריים המוצעים יהיו בית ספר על יסודי ומועדון נוער. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם, ולהוסיף בשימושים הציבוריים מועדון נוער. - התכנית הנ״ל, והשימושים הציבוריים העתידיים בה תואמו עם מחלקת מדיניות התכנון. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - תכנית זו הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בסביבה, לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לאמור העיל.
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1451699 מוצע הגדלת שטחי הבניה ע״פ דרישת משרד החינוך מתב״ע 588897 המאושרת במקום. הסדרי התנועה בכפוף לתב״ע מאושרת והיתרים מקודמים במקום אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע״י אגף תושי״ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ״י תקן התקף ועפ״י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון : - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב׳ ב״כפיפות״
אגף שפ״ע - מח׳ גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	עיבוי מבני ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוקד חינוך אזורי	
השפעות חברתיות:	הגדלת מבני הציבור בשכונה	

תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית מציעה חלוקת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל2 תאי שטח. וכן עיבוי זכויות בנייה לת.ש A71 לבניית בית ספר על יסודי, זאת על מנת לייעל את השימוש בקרקע.
התכנית הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בסביבה.
לאור העובדה שהמגרשים הם בייעוד שטחים לבנייני ציבור והיוזמה היא של עיריית ירושלים הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.
2. בת.ש A138 יחולו הוראות הבינוי של התכנית המאושרת.

פרוגרמה ומדיניות התכנון:

3. יש לקבוע כי השימושים הציבוריים המוצעים יהיו בית ספר על יסודי ומועדון נוער ולהוסיף בשימושים הציבוריים בהוראות התכנית מועדון נוער.

בינוי ופיתוח:

4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס למרחב הציבורי הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס״מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו וזאת בהתחשב במפלסי העצים לשימור.

תנועה וחנייה:

5. בתיאום עם מחלקת תושי״ה יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע״י אגף תושי״ה.
6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ״י התקן התקף ועפ״י מידות תקניות וכי נספח תנועה הוא מנחה בלבד.

עצים:

7. יש להשלים חוו״ד מחלקת שפ״ע גננות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
8. יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים:
   א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג׳ לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
   ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
   ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע״י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג׳ לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.
10. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ״ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד׳ יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ׳ ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ׳, בתאום אגף שפ״ע ואדריכל העיר.

כללי:

11. כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור ולקבל את אישורם.
12. יש להשלים חוו״ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם

הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

14. שלביות הביצוע תקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
15. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ויחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
16. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: נכסים, מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי איכות הסביבה, כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, נגישות, שפ"ע עצים גננות.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העיניין בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

18. בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות"
19. יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מאישורה.

מספר סידורי: 12

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1440437**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**חממי פור אליהו**
עורך התכנית:	**אלפנט אסתי**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**30/07/2025**
כתובת	**הרב יעקב מוצפי 30 , רמת שלמה**

גוש	חלקה	בשלמות
30566	16	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4

תוספת קומות לשם תוספת שתי יח"ד ודיוריות והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' הרב יעקב מוצפי 30.

1- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל 885 מ''ר. מהם 818 מ''ר שטח עיקרי, מתוכם 503 מ''ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, ו315 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. ו67 מ"ר שטחי שרות, מתוכם 24 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 43 מ''ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
2- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
3- קביעת הבינויים הבאים בשטח:
   א. תוספת בניה בקומות קרקע, ראשונה ושניה לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה .
   ב. תוספת בניה בקומה שלישית לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד ודיורית .
   ג. תוספת בניה בקומות רביעית וחמישית לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד ודיורית.
4- הגדלת מספר יח"ד מ 2 יחידות ל 5
5- קביעת בינוי לתוספת 2 דיוריות חדשות.
6- קביעת בינוי לתוספת בריכה בקומת המרתף.
7- הגדלת מספר קומות מ 2 ל 3 קומות.
8- קביעת קווי בנין חדשים.
9- קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה.
10- שטח הדירות החדשות 43 מ"ר, 39 מ"ר, 51 מ"ר

11- שטח הדיוריות 50 מ"ר, 38 מ"ר .

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	5	674.76	100	885	מהווים 131% אחוזי בניה מירביים
סה"כ	5	674.76	100	885	

תיאור המצב הקיים

בניין בני ביתך בן 3 קומות. קיימות עבירות משמעותיות בכל הבניין.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

5116 – מאושרת משנת 2003

מגורים 5 מיוחד, קווי בניין צדדים 4מ', קו בניין קדמי ואחורי 5 מ'.
מאושר 2 יח"ד, ושתי קומות. סה"כ שטחי בניה מאושרים הוא 324 מ"ר, מתוכם 300 מ"ר שטחים עיקריים ו 24 מ"ר מחסן. שתי מקומות חניה לכל דירה בתוך המגרש.
תכסית בניה בקומת קרקע לא תעלה על 100 מ"ר ליחידה.

1973ב - מאושרת משנת 1993

מגורים 5 מיוחד. שטחים מירביים מאושרים 50% משטח מגרש לרבות מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, מחסנים וכד', למעט מקלט וחניה מקורה.

היתרים:

2008/0867.00 – הופק **היתר בניה ב 2011**
סה"כ שטחים מאושרים הם 422.72 מ"ר, מתוכם 298.96 שטחים עיקריים ו 123.76 מ"ר שטחי שירות.

עבירות בניה:

בבניין קיימות עבירות בניה משמעותיות , בניה בקו אפס, נראה שבפועל כל קומת המרתף היא בעבירת בניה ורואים חלונות בקומה זו .

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

יג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים ללא ציפוף שמאפשר הרחבות דיור ולא תוספת יחידות דיור

יד. תכנית שכונתית: אין

טו. נקבעה מדיניות משותפת על ידי הוועדה המחוזית והמקומית שניתן להוסיף באזורים שלא לציפוף שטחי בניה בהיקף של עד 50 אחוז תוספת שטחים עיקרים וכן במידה ויש חניה במגרש להכפיל את מספר יחידות הדיור.

טז. תקן חנייה עירוני: בינוני

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30				
תואם				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18				
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**	
שצ"פ	ל"ר			
מבני ציבור	ל"ר			
עתודות / אחר	ל"ר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1440437 שכונת רמת שלמה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה ויח"ד חדשות ברחוב הרב מוצפי 30, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 16 בגוש 30566, מדובר בגוש לא מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 16 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 604/2003 הרשומה מתאריך 15.07.2003. - דרומית ומזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2038/2017הבשרה לרישום מתאריך 06/2018. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הרחבות דיור ותוספת יח''ד	אינה עומדת במדיניות לעניין אחוזי הבניה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הכשרת עבירות בניה	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		עבירות בניה משמעותיות

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1- המדיניות הקיימת באזורים לא לציפוף על פי תכנית מתאר 2000 היא לאפשר תוספת של 50 אחוז בזכויות הבניה העיקריות עבור הרחבות דיור או תוספת 2 יחידות דיור בתנאי שקיימת חניה בתחם המגרש.
2- התכנית המאושרת קובעת זכויות בניה עיקריות של 300 מ"ר עיקרי ל 2 דירות כך שעל פי המדיניות ניתן להוסיף עוד 150 מ"ר עיקקי ולהגיע לסה"כ של 450 מ"ר עיקרי.
3- התכנית מציעה 818 מ"ר עיקרי, חריגה של 368 מ"ר עיקרי מעבר למדיניות- יש לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 150 מ"ר עיקרי בלבד.
4- התכנית מציעה מעבר להרחבות דיור של שתי יחידות הדיור הקיימות עוד 5 יחידות דיור קטנות בקומת הקרקע ולא 3 יחידות ו 2 דיוריות וזאת מכיוון שלא ניתן להציע דיוריות שנראות כמו דירה נפרדת לכל דבר ועניין לא חיבור לדירת מגורים , ובכל מקרה לא ניתן להציע דיורית לדירה של 40 עד 50 מטר אלא לדירות מעל 100 מ"ר בלבד.
5- יש להחליט אם רוצים להשתמש בזכויות הבניה הנוספות עבור הרחבות דיור או דירות חדשות.
6- ניתן להציע עד 2 יחידות דיור חדשות בלבד .
7- ככול ומבקשים דיוריות הם צריכות להיות מוצעות כחלק מהדירות הגדולות ולהיות חלק בלתי נפרד מדירת האם בהתאם להנחיות מנהל התכנון. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
8- תנאי להפקדה יהיה תאום ואישור אגף תושיי''ה לחניה המוצעת.
9- לא ניתן לפתוח פתחים בקיר התמך הדרומי, יש לאטום את הפתחים הפונים לשטח הגובל.
10- התכנית לא מציגה את השטחים המאושרים בהיתר הבניה בצורה נכונה, יש לוודא התאמה

מלאה בין המאושר בהיתר לבין המוצג בנספח הבינוי, ולסמן את השינויים המבוקשים בהתאם.

11- במבנה קיימות חריגות בניה שנבנו ללא היתר וסומנו בתכנית כשטחים מוצעים. יש לתקן ולסמן שטחים אלו להכשרה בקו אדום מקוקו כמקובל בנספח הבינוי.

12- יש להציע פתרון מיגון לכל הדירות הקיימות והמוצעות.

13- יש לקבוע סעיפי סטיה ניכרת בהוראות התכנית לעניין מס' יח"ד, קו בניין ומספר קומות וגובה בינוי.

14- תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוו"ד איכות סביבה.

15- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית .

16- בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית , באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

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

הערות טכניות

הוראות תכנית

17- טבלה 5 - לתקן מספר קומות.

18- סעיף 7.1 – להשמיט את סעיף שלבי ביצוע, כי מדובר בהכשרה ולא בתוספת חדשה.

19- יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.

נספח בינוי

20- יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא , בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רציף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

21- יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
שקור נורה		**16.09.2025**	

מספר סידורי: 13

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1306000**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**גולובנציץ מרדכי דוד**
עורך התכנית:	**ברלב דן**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	29.9.24
כתובת	**הארבעה 40 , פסגת זאב**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30668	17	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יחידות דיור ותוספת קומה ברחוב הארבעה 40, פסגת זאב, ירושלים.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות כמפורט להלן:
   - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה ב'- במפלס 5.42+ בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
   - קביעת בינוי לתוספת קומה ג' מוצעת במפלס 8.15+ בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה ל-764.62 מ''ר עיקריים מעל הקרקע שהם שטחי הבנייה הכוללים במגרש.
4. הגדלת מספר הקומות מ-3 מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.
7. קביעת שלביות ביצוע.
8. קביעת הוראות בגין הריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
23/04/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

במסגרת התכנית מוצעות הרחבות משמעותיות על ידי תוספת קומה ל- 2 יח''ד בקומה העליונה בלבד. יש לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין במרחק שלא יקטן מ – 3 מ' מגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון.

לבטל מרפסות זיז המוצעות בקומה ג' בחריגה מקווי בניין. לאור ההרחבה הגדולה המוצעת לכל דירה ניתן להציע מרפסות בקומה העליונה החדשה בנסיגה בלבד כמרפסות גג ולא מרפסות זיז.

לסמן קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת.

להוסיף להוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות.

להוריד סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין בתקנון .

יש לסמן בתשריט להריסה את כל עבירות הבניה הקיימות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין הריסה ועצים לשימור. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות בניה של כל מגיש בקשה להיתר.

יש לסמן בנספח הבינוי את הגישה אל המתקנים המשותפים על גג הבניין החדש.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית למתקנים על הגג. העתקת המתקנים לגג החדש יהיה על ידי ועל חשבון מגיש היתר בניה.

לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד ' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערות טכניות

תקנון:

סעיף 1.4 - יש לתקן את הסעיפים מהחוק.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

	סעיף 4.1.2ד' – יש להשמיט סעיף כי זהה לסעיף 4.1.2ג' סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט. מדובר בתוספת לבניין קיים. סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים. נספח בינוי: יש לתקן סמכות בטבלת שטחים, ולהחליף אותה בטבלה הרלוונטית לסעיף בחוק. יש לציין במלל שקומת המרתף תהיה לאטימה במקום להריסה.

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 23.4.2025, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. בתכנית המציעה הרחבות לשתי יח"ד בלבד בבניין בו קיימות 6 יח"ד, נדרש בהחלטת הועדה לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין במרחק שלא יקטן מ – 3 מ' מגבול החלקה. כעת הוצגה חלופה המציעה הרחבות דיור לכל יח"ד בבניין, ותוספת ממ"ד בעמודות, בפחות משלושה מ' מגבול המגרש. בנוסף, מוצעות מרפסות זיז בחזית האחורית בקו המרפסות המאושרות בבניין. יש לתקן את ההחלטה לעניין קווי הבניין לממ"ד ומרפסות הזיז בחזית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סעיף ראשון בהחלטת הועדה מתאריך 23.4.25 **מבוטל**: "במסגרת התכנית מוצעות הרחבות משמעותיות על ידי תוספת קומה ל- 2 יח''ד בקומה העליונה בלבד. יש לבחון הרחבות דיור ותוספת ממ"ד עבור יתר יח"ד בבניין במרחק שלא יקטן מ – 3 מ' מגבול החלקה, בתיאום מחלקת תכנון."

   במקומו יבוא: "נספח הבינוי המתוקן המוצג בפני הוועדה הכולל: הרחבות משמעותיות על ידי תוספת קומה ל- 2 יח''ד בקומה העליונה, תוספת ממ"דים עבור יתר יח"ד, ותוספת של מרפסות זיז בקומה ב' בחזית צפון מזרחית – האחורית, בקו המרפסות הקיימות המאושרות בבניין, מקובל. כל מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם מחלקת התכנון."

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23.4.25 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יעל בדיחי	**מנהלת צוות אזורי**	**14.9.25**	

מספר סידורי: 14

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1236520**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**אשכנזי אסף**
עורך התכנית:	**כהן - שנצר שרון**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**23/10/2023**
כתובת	**האוזנר גדעון, הולילנד**

גוש	חלקה	בשלמות
	233	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

יצירת מסגרת תכנונית למבנה חדש במגרש ללא שבינוי ברחוב גדעון האוזנר, ירושלים שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד בהתאם לטופוגרפיה למגורים ג'.
הגדלת מס' יח"ד מ- 2 ל- 4 יח"ד.
קביעת קווי בנין.
קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
07/01/2024	החלטה מאחר ומדובר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, התכנית עוברת להמשך טיפול בוועדה המקומית.
27/12/2023	הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 1 להחלטת וועדה מתאריך 13.12.2023 יתוקן: ניתן לאשר הוספת 2 יח"ד בשטח התכנית. וזאת לאור ההחלטה שהתקבלה בעניין תכנית 1131796, ומאחר שהמגרש ריק ונותן מענה לחניה במגרש. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13.12.2023 ימשיכו לחול.
13/12/2023	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מאחר שמדובר בקרקע ריקה וניתן להוסיף עד 80% משטחי הבניה המאושרים בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התוה"ב, יש להגיש את התכנית בסמכות מקומית. 2. **התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד וזכויות בנייה החורגות מהמדיניות, לפיה לא ניתן להוסיף יח"ד ויש להציע בינוי עד 50% משטח הבניה העיקרי שאושר בתכנית הכוללת. יש לתקן את התכנית בהתאם.** 3. **התכנית מציעה בינוי בקו בניין 0 עבור קומת חניה עילית וכניסת רכבים ממפלס הרחוב התחתון. יש להציע את הבינוי כך שייסוג מגבול התכנית הדרום מזרחי למרחק של 3 מטרים, ולהציע מגורים בשטח שמעל הקרקע, ולהציע את החניה בשטח שנמצא בפועל בתת הקרקע, במפלס התחתון (-2.50), השטח שסומן כלא חפור, בתיאום עם מחלקת תכנון.** 4. יש לבטל את מקומות החניה המוצעים בחצר כלפי הרחוב העליון ולמקם את כל החניות בתת הקרקע 5. יש לקבוע קו בניין כללי 3 מ' לכל החזיתות, פרט לחזית המשותפת עם חלקה 234, להן קיר משותף, שם יקבע קו בניין 0. 6. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר פתיחת פתחים בבינוי שמרחקו קטן מ-3 מ' מגבול המגרש. 7. יש למקם את עמודת הממ"דים במקום הניתן לאוורור לכל גובה העמודה 8. **התכנית מציעה מחסנים מעל הקרקע במקום מאוורר היכן שניתן למקם מגורים. יש למקם את המחסנים במיקום תת קרקעי.** 9. **כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים יהיו נגישים.** 10. **ייאסרו קירות תמך (כולל גובה הגדרות) העולים על 3 מ'.** 11. **יש לקבוע את ה-0.0 במפלס הרחוב התחתון.** 12. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.	

13. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

14. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

15. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 13.12.2023, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: לפי החלטת הוועדה נדרש היה לצמצם את שטחי הבינוי ולהתאימם למדיניות לאזורים ללא ציפוף ל50% שטחי בניה מרביים מעל הקרקע. לפי סעיף 62 א (א) ניתן לבקש תוספת 80% שטחים - במגרש שטרם התחילה הקמתו של הבניין. בעת מבוקש שטחים בדומה לתוכנית 101-1360692 אשר אושרה לאחרונה בתוספת שטח עיקרי עבור בריכה ושטחים נוספים עיקריים מתחת לכניסה קובעת כ-78% אחוזי שטחים עיקריים, סה"כ שטחי בניה כוללים 160%. **שטחים מבוקשים**: שטחים עיקריים מעל כניסה קובעת 433.97 מ"ר, מתחת לכניסה קובעת 62.1 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה קובעת 186.05 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת 453.71 מ"ר, סה"כ שטחים מבוקשים 1135.83 מ"ר. **שטחים מבוקשים לפי חלופה תכנונית קודמת (הוראות תכנית גרסה 8): שטחים עיקריים מעל כניסה הקובעת 480 מ"ר** ועוד 218.8 מ"ר שטחי שירות, סה"כ מעל כניסה הקובעת 699 מ"ר, שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת 354 מ"ר, בה"כ 1052.8 מ"ר.

תוספת מבוקשת לשטחים עיקריים 16.07 מ"ר.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	

הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

3. יש לבטל את הסעיף 2 לעניין אחוזי בניה מותרים לבניה "**יש להציע בינוי עד 50% משטח הבניה העיקרי שאושר בתכנית הכוללת.**" ובמקומו יבוא סעיף "הבינוי המוצע מעל קרקע לא יחרוג מתוספת של 50% משטח הבניה העיקרי שאושר בתכנית הכוללת, מעבר לכך יותרו שטחים עיקריים עבור שטחים נלווים לשימוש העיקרי מגורים כגון בריכה ותוך עמידת זכויות בניה המותרים לפי סעיף 62 א (א) 62 לחוק התוה"ב במגרש שטרם התחילה הקמתו של הבניין (תוספת של עד 80% משטחי הבניה המאושרים) יש לתקן את הבינוי בהתאם.

4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/12/2023 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
ילנה קוסה		**07.09.2025**	

מספר סידורי: 15

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1485309**
סוג דיון:	**הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה**
מגיש התכנית:	**וועדה מקומית ירושלים האגף למבני דת**
עורך התכנית:	**שוהט אוריה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	**יצחק טבנקין 7 , נוה יעקב**

גוש	חלקה	בשלמות
30643	15	כן
30643	49	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. שינוי ייעוד חלקה 15 מייעוד מתקנים הנדסיים למבנים ומוסדות ציבור
2. שינוי ייעוד חלק מחלקה 49 מייעוד דרך וחניה ציבורית למוסדות ציבור ותחבורה.
3. שינוי הייעוד החל בתכנית המאושרת ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ו/ תחבורה כאמור לעייל.
4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ע"פ סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.
5. קביעת קווי בנין מרביים.
6. קביעת שימושים המותרים בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת שטחי בניה מרביים.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
10. קביעת שלביות ביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות	

- אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
לשכה משפטית	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
מדובא על תכנית המציעה לשנות ייעוד של שטח לחניה ושטח למתקן של חברת חשמל לשטח לבנייני ציבור כחלק מהשטח הציבויר הסובב את המתחם עבור שימושים ציבורים- מקווה . על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת שתגיש את התכנית המקודמת על ידי אגף מבני דת.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את תכנית שמציעה שטח לבנייני ציבור עבור הקמת מקווה

מספר סידורי: 16

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1230200**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**לוי יפה**
עורך התכנית:	**ראם מרים**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	17.4.24
כתובת	**משה רחמילביץ 142 , פסגת זאב דרום**

גוש	חלקה	בשלמות
30690	33	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד קיימות, רחוב רחמילביץ 142.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע א' ב' ו ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים.
3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
23/07/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף ראשון בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: "הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב'). "

במקומו יבוא: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין. " סעיף שלישי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: " קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר." במקומו יבוא: קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. ניתן לחרוג מקו בניין זה עבור ממ"ד. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר." סעיף שישי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן: תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים." במקומו יבוא: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן: תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית." סעיף שביעי בהחלטה מתאריך 10/06/2024 מבוטל: "בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר."	

	במקומו יבוא: בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע תנאי בהליך היתר הבניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/24, 10/07/24 , 07/05/25 ימשיכו לחול.
07/05/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף ראשון לעניין הערות טכניות להוראות התכנית בהחלטות מתאריך 10.6.24, 10.7.24 מבוטל – ("סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14.") במקומו יבוא – "סעיף 1.4 – יש לתקן בהתאם לסעיף בחוק התכנון והבניה מכוחו מקודמת התכנית בסמכות הועדה המקומית." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.6.24, 10.7.24 ימשיכו לחול.
10/07/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג

רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב'). במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי. קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר. קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2א' (ג) בהוראות התכנית. בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד 'לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

	תיקון על פי ההערות הטכניות. הוראות התכנית סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר". סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. סעיף 4.1.2ג'- יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות. נספח בינוי לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בבותרות מתחת לתכניות. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין. תשריט מצב מוצע לתקן את סימון קוי הבניין.
10/06/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: הבניין הוא חלק משורה של מבנים בני שתיים - שלוש קומות וקומה מובלעת בחלל גג

	רעפים מעל הרחוב. התכנית מציעה הרחבת דיור לכל הדירות בבניין ותוספת של קומה אחת באמצעות הגבהת חלל גג רעפים, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה (קומה ב'). במסגרת התכנון יש להציע ממ"ד לכל יח"ד בבניין. המקלט הקיים בקומת הקרקע יוסב לשטח משותף לשימוש הדיירים לאחר הקמת ממ"ד לכל יח"ד בבניין. יש לציין בהוראות התכנית וע"ג התכניות בנספח הבינוי. קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר. קו הבניין המוצע יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. לא תותר בניה בקו אפס עבור מחסנים ושטחי שירות. יש להשמיט סעיף 4.1.2א' (ג) בהוראות התכנית. יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן: תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד וללא תלות בבניה בקומות האחרות. לא תותר בנייתה בשלבים. בחלקה קיימת בניה ללא היתר, מבנים ומחסנים בקומת הקרקע. יש לסמן במסמכי התכנית את כל הבניה הקיימת בלי היתר להריסה / להכשרה. יש לקבוע בתנאים להיתר בניה כי תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה המסומנות בתכנית של מגיש הבקשה להיתר. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד 'לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. תיקון על פי ההערות הטכניות. הוראות התכנית סעיף 1.4 – יש לתקן לפי סעיף בחוק – 14. סעיף 1.5.5 – יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר". סעיף 1.5.7 – יש להשמיט מספר מגרש 1215 לפי תכנית 3603. סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 3603א – יחס החלפה. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש לציין לנספח הבינוי מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, גובה הבניין וקווי הבניין. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים. סעיף 4.1.2ג'- יש להשמיט את הסעיף לעניין קו בניין אפס למחסנים. סעיף 5 – יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה את כל שטחי הבניה המוצעים והמאושרים בחלקה, לרבות שטחי השירות. נספח בינוי לציין מספרי יח"ד ע"ג התכניות. לציין מפלסי הקומות – יחסי ואבסולוטי, בכותרות מתחת לתכניות. להציג בחזיתות את המבנים הסמוכים ברחוב מכל צד של הבניין. תשריט מצב מוצע לתקן את סימון קוי הבניין.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים 10/06/2024 , 10/07/2024, 07/05/2025, 23.7.2025. החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בהחלטה מתאריך 23.7.25 בוצע תיקון לעניין שלביות הביצוע בהתייחס לדיון בוועדה שהתקיימה בתאריך 10.6.24, ובלי לשים לב שסעיף זה בוטל בדיון בוועדה 10.7.24. לכן, יש לבטל את סעיף שלביות הביצוע.

בנוסף, לאור אפשרות להרחיב את הבינוי המוצע להרחבת יח"ד, בהתאם לסעיף 62א(א)א 12 וסעיף 16, הועבר נספח בינוי שונה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

5. סעיף שני בהחלטה מתאריך 23/07/2025 **מבוטל**: "קו הבניין בכל החזיתות יהיה 3 מ' מינימום. ניתן לחרוג מקו בניין זה עבור ממ"ד. יש לבטל את הבינוי המוצע בחזית המזרחית והמערבית לכוון חלקות המגורים הסמוכות. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית בהתאם, בתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר."

במקומו יבוא: "נספח הבינוי המוצג בועדה כולל הרחבות משמעותיות בחזית צפונית ודרומית לכל יח"ד בבניין, לרבות תוספת ממ"ד. תוספת הבניה המוצעת תהיה בקו בניין 3 מ' מינימום מגבול החלקה. ניתן לחרוג מקו בניין זה בצורה מצומצמת עבור ממ"ד. יש לצמצם את הבינוי בחזית הצפונית והדרומית בהתאם ובתיאום מול מחלקת התכנון. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט ובנספח הבינוי בנקודות הצרות ביותר."

6. סעיף שלישי בהחלטה מתאריך 23/07/2025 **מבוטל**: "יש לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית כמפורט להלן:
תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית."

7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 10/06/2024 , 10/07/2024, 07/05/2025, 23.7.2025, ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יעל בדיחי	**מנהלת צוות אזורי**	**15.8.25**	

מספר סידורי: 17

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1398130**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**גלבוע דוד**
עורך התכנית:	**אהרנסון אמציה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**23/07/2025**
כתובת	**תלפיות- שכונת תלפיות, המגרשים בדרך בית לחם מספר 123,125 והשטח בינם לבין בניינים מס׳ 142,144 בדרך חברון.**

גוש	חלקה	בשלמות
30092	40	כן
30092	38	כן
30092	35	כן
30092	34	כן
30092	33	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא״ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 17 תשריט 14

מטרת התכנית להוסיף 110 יח״ד ל-88 יח״ד מאושרות ובסה״כ 198 יח״ד, מתוכן 10 יח״ד לצורך קרן תחזוקה ארוכת טווח, וכן תוספת של בית ספר בן 18 כיתות, בית כנסת ו- 2 כיתות מעון יום למבנ״צ המאושרים בתכנית הקיימת ושימור השצ״פ המאושר בלב המתחם.

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
2. קביעת ייעודי קרקע.
3. קביעת היקפי בינוי לסה״כ 45,517 מ״ר:
   א. מגורים- 19,912 מ״ר עיקרי ו- 3680 מ״ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 9464 מ״ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
   ב. מגורים מותנה- 1040 מ״ר עיקרי ו-115 שרות מעל הכניסה הקובעת, 550 מ״ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
   ג. מסחר- 450 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
   ד. בית ספר- 3628 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
   ה. בית כנסת- 750 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
   ו. מעון יום- 750 מ״ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
   ז. שצ״פ – חניון- 3408 מ״ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו- 1770 מ״ר שרות בתלת מימד.
4. קביעת מספר יח״ד ל-188 יח״ד, בתוספת של 10 יח״ד מותנות (סה״כ 198 יח״ד) תוספת של 110 על המאושר. שטח ממוצע ליח״ד 105 מ״ר עיקרי .
5. קביעת 34 קומות כולל יח״ד מותנות באם ימומשו.
6. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
7. קביעת קווי בנין.
8. קביעות הוראות לבינוי ופיתוח.
9. קביעת תנאים למתן היתר.
10. קביעת תנאים לתעודת גמר.
11. קביעת הוראות וזכויות בניה ״מותנות״ למגורים בהיקף של 10 יח״ד נוספות ושתי קומות ״מותנות״ שמימושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח למבנה.
12. קביעת תקן חניה.

13. קביעת שלביות ביצוע.
צפיפות:
נטו- 114 יח״ד לדונם

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס׳ יח״ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ״ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ״ר	%		
מגורים ומסחר	198	1723.47	19.44	• 23,592 מ״ר מירבי למגורים רגיל, • 1155 מ״ר מירבי למגורים מותנה. • 450 מ״ר למסחר	המהווים 1461% בנייה. מגורים: 1342% מסחר: 26%
שצ״פ		3385.54	38.18		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3758.56	42.39	• בית ספר- 3628 מ״ר • בתי כנסת-750 מ״ר • מעון יום- 750 מ״ר	בית ספר: 96%
סה״כ	**198**	**8867.56**	**100**		

תיאור המצב הקיים

בשטח התכנית קיים אתר בנייה כחלק מתכנית מאושרת מס 454553 לשני מבני מגורים בני 12 קומות עם 88 יח״ד וקומה מסחרית, בנוסף קיים , שצ״פ, בית כנסת ומגרש חנייה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מספר 454553 משנת 2019 תוספת זכויות וקומות ואיחוד וחלוקה-פינוי בינוי.
תכנית מס 11401 משנת 2013 שקבעה את מסגרת הפינוי בינוי של שטח התכנית. כמו כן, תכנית 11401 קבעה כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה.

היתרים:
לא רלוונטי. הבנוי הקיים בתחום התכנית מוצע להריסה.

עבירות בניה:
לא רלוונטי. הבנוי הקיים בתחום התכנית מוצע להריסה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל״ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

יז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני

יח. התייחסות לתבנית הבנייה – בנייה גבוהה. 450-400 אחוזי בנייה. בינוי עד 18 קומות. יט. תכנית שכונתית – תכנית אב לא.ת תלפיות משנת 2013. אזור מגורים A "בין דרך חברון לדרך בית לחם". היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים. כ. מדיניות רק"ל – מעל 1.5 דונם על קו רכס. בינוי עד 30 קומות. קווי בניין על פי תכנית מפורטת. תכסית: שטח קומה טיפוסית מגדל עד 600 מ"ר. עד 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור. כא. תקן חנייה עירוני - בינוני
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם- אזור מוטה תח"צ
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם לעניין המדיניות בנושא ציפוף עירוני ועירוב שימושים
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה חוות דעת מדיניות תכנון מטה.
מבני ציבור	כן	כן	ראה חוות דעת מדיניות תכנון מטה.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	24.7.2025 אין מניעה עקרונית לקידום התכנית , בכפוף ל : 1. בכפוף למכתב התיאום עם צתא"ל : קו הרכבת הקלה בדרך חברון - עפ"י מכתבו של צחי ויטלזון מתאריך 10.7.2025. 2. בכפוף לקבלת האישור של צוות הסדרי תנועה סטטוטורי ל נספח התנועה. 3. יש לסמן בתכניות ובחתכים את תחום תכנית הרק"ל תכנית 178129 ולוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. 4. יש לוודא בתקנון הוראות הפקעה לשטחים הציבוריים.. 5. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה : יש לקבל אישור עדכני מ צתא"ל לגבי התיאום עם עבודות הרכבת הקלה.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 18/08/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1398130, עמים טאוורס- שלב ב. מונה תדפיס הוראות 17 מונה תדפיס תשריט 14 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30092 חלקה – 33 העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטית. חלקה – 34 העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות פרטית. חלקה – 35 העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 12/5/2025 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית 780 מ"ר. חלקה – 38 העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 12/5/2025 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית 5,232 מ"ר. חלקה – 40 העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 12/5/2025 מכוח חלוקה. שטח החלקה בתחום התוכנית 244 מ"ר. סה"כ שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התכונית 6,256 מ"ר. נכסים 4928 - בית כנסת תפילה למשה 10820 - קרקע לבניין ציבורי 13499 - שצ"פ ליד רחוב דרך בית לחם 125 שטחים מצב קיים 454553

מגרש 8 ביועד שצ״פ, שטח המגרש כ-5,240.84 מ״ר.

מגרש 12 ביעוד שצ״פ, שטח המגרש כ-224.10 מ״ר.

מגרש 5 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 781.6 מ״ר.

מגרשים 3,4 – מגורים.

סה״כ שטחים בייעוד ציבורי בתחום התוכנית כ-6,246.54 מ״ר.

מצב חדש

תא שטח 1 בייעוד מגורים ומסחר, שטח התא 1,723.47 מ״ר.

תא שטח 2 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור, שטח התא 3,758.56 מ״ר.

תא שטח 3 בייעוד שצ״פ, שטח התא 3,385.54 מ״ר. בתא שטח זה קיימות הוראות רישום תלת ממדיות, תאי שטח בהם יש שימושי או הוראות רישום תלת ממדיות לא נספרים במניין השטחים החוזרים לעיריית ירושלים.

סה״כ שטחים בייעוד ציבורי שירמשו לזכות עיריית ירושלים 3,758.56 מ״ר.

הערות הנכסים

1. יש לאבחן בין 2 מקרים

- היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע״ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
- תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו).

כאמור לא ניתן ל״מכור״ (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו) היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.

תוכנית זו גורעת קרקע משטח העירייה יש ליצור תא שטח חדש נפרד לאזור בו קיימות הוראות רישום תלת ממדיות בתחום השצ״פ. שטח התאים הציבורים הנותרים (תאי שטח 2 ו-3) צריך להיות שווה או גדול מ-6,256 מ״ר.

2. חניה בשצ״פ

האגף לא מקבל את מתווה החנייה בשצ״פ שטחים ציבוריים צריכים להיות נקיים משימושים אשר משפיעים על תפקודם לרעה. מיקום חניה תת קרקעית בשטחים ציבוריים פתוחים כאשר בתחום התכונית ישנו מגרש ציבורי גדול היא לא הגיונית ורעה תכנונית.

האגף מבקש לשקול חלופות אחרות - מלבד זאת יש למלא אחר ההוראות הבאות:

	3. בחניה הממוקמת במגרש הציבורי יש למקם פונקציות המשרתות את השימושים הציבוריים בלבד. רחבות וחדרי אשפה, חדרי שנאים, חדרים טכניים, מחסנים וכו' ימוקמו בתחום המגרש הסחיר בלבד. פונקציות המשרתות את תאי השטח הסחיר ימוקמו במגרשים הסחירים בלבד יש למחוק כל התייחסות למיקומם בשטחי השצ"פ מהוראות התוכנית. 4. אין לתכנון חניון ציבורי עירוני שהגישה עליו עוברת דרך מגרש פרטי ותדרוש התנהלות של העירייה למול פרטיים. 5. אין להציע חניות שאינם לשימושים הציבורים בתחום שטח זה, תוכנית זו מציאה חניות ציבוריות למסחר, לחניות אלו יש לתת מענה בתחום תא השטח בו קיים המסחר ולא על חשבון השטח הציבורי. 6. כל שימוש בשטח הציבורי נדרש בהסכם מול אגף הנכסים. 7. בתחום התכונית קיים נכס מבונה יש לפנות לחתימה על הסכם תורם תב"עי עבור הריסתו לאלעד גונן ממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי. 8. יש להציע מבנה חלופי לנכס זה עד השלמת ביצוע הפרוייקט. 9. עומק מילוי של 60 ס"מ אינו מספק יש לקבל חו"ד שפ"ע ואדריכל נוף לנושא תוכנית הפיתוח. 10. אין לקבוע זיקות מעבר לרכב תחום שטחים בבעלות עיריית ירושלים או שירשמו לשמה. כל שימוש בשטח הציבורי דורש הסכם ואישור אגף הנכסים. 11. יש לקבל חו"ד אגף מבני ציבור ולתאם מולם את השטחים הציבוריים בתוכנית. 12. יש לקבל חו"ד מחלקה למדיניות התכנון עבור תוספת הזכויות בתכונית. 13. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות איזון בהתאם להוראות בחו"ד זו. 14. בהוראות לטבלה 5 סעיף ב' יש לציין שזה עובר המגרשים הסחירים בלבד. 15. בהערות לטבלה 5 סעיף 6 ו-7 למחוק לא יותר ניוד זכויות ולא תתור יציאה מהחניון בתחום תא השטח התלת ממדי. שטח זה הינו ציבורי ולא נועד לשרת את המגרשים הסחירים. 16. סעיף 6.1.1 חניה לתקן תותר יציאה מהחניון רק בתחום מגרש 1 ולא בשטחים הציבוריים. 17. יש של הוסיף תנאים בתהליך וסעיף הפקעה לפי הנוסח הבא: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 18. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. 19. תנאי להיתר בניה אישור אגף הנכסים. 20. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 21. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1398130 – עמים טאוורס- שלב ב, תלפיות כללי - מדובר בתכנית מטרת התכנית להוסיף 110 יח"ד ל 88- יח"ד מאושרות ובסה"כ 198 יח"ד, מתוכן 10 יח"ד לצורך קרן תחזוקה ארוכת טווח, וכן תוספת של בית ספר בן 18 כיתות, בית כנסת ו- 2 כיתות מעון יום למבנ"צ המאושרים בתכנית הקיימת ושימור השצ"פ המאושר בלב המתחם. התכנית חלה על חלקות 33-35,38,40 בגוש 30092, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות: יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון במקום ההוראות בפרק 4.2.1 בהתאם למפורט להלן: - תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר3a , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותרו בו השימושים עבור: 1. חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 2. מחסנים. 3. שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים (לרבות חדרי שנאים). - יש להשמיט את כל ההוראות רישום מפרק 4 לתקנון בכל הנוגע לתלת ממד ולהכניסם תחת פרק 'רישום' בפרק 6 לתקנון. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: יש להשמיט את הוראות א-ג וה' מפרק 6.3.2 'רישום' ולהכניס את ההוראות הבאות תחת פרק 'איחוד וחלוקה': איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תלת ממד: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. - נוהל מבא"ת מתיר סטייה של עד שני מטר.

	רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 33-35,38,40 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1722/2020 הרשומה מתאריך 19.05.2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	הנדון: פרויקט עמים טאור שלב ב- תכנית -1398130 תאום עם צתא"ל אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן: 1. יש לסמן בתכניות ובחתכים את תחום תכנית הרק"ל תכנית 178129 ולוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. . 2 .תנאי לאישור היתרים או הסדרי תנועה מכוחה של התכנית הגובלים בתכנית הרק"ל יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה 3. .לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם 4. .לא תותר הקמת רחבות כיבוי אש בתחום תכנית הרק"ל. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ולא תתאפשר פגיעה בתשתיות החשמולת)כבלי מתיחה, עמודים וכו'(ולא יתאפשר סימון על תוואי הרק"ל. 5. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש ,רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים. 6. יש לתאם עם אדריכל העיר את הפיתוח בשטחים הציבוריים)שצ"פ, דרך, שביל

	ומבנה ציבור 7. .)יש לוודא בתקנון הוראות הפקעה לשטחים הציבוריים)דרך שצ״פ, מבנה ציבור והוראות לעניין זיקת ההנאה למעבר ציבורי)
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח׳ להיטלי השבחה	תיק חוו״ד 2025/0127.00 תכנית מס׳ 1398130 (שאינה מהווה תכנית פינוי בינוי) מחליפה את הוראות תכנית מס׳ 454553 (המהווה תכנית פינוי בינוי) וכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. מיקום התכנית על ציר דרך בית לחם והיא מציעה הגדלת שטחים למגורים עבור 100 יח״ד נוספות (מעבר ל-88 יח״ד מאושרות) + 10 יח״ד מותנות (כנגד קרן תחזוקה) והגדלת שטחי ציבור. להלן הערות המחלקה ביחס להוראות התכנית המעודכנות באתר מבא״ת (מועד הפקה 09.06.2024, מונה תדפיס הוראות : 17) : - סעיף 4 – יעודי קרקע ושימושים יש להוסיף סעיף נפרד עם יעוד שצ״פ והוראות מפורטות ביחס לשימושים והנחיות. - סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע מבקשים הקמת מגדל מגורים של 33 קומות עם זכויות בניה בשיעור של כ- 1,370% (באם ימומשו זכויות ״מותנות״ מבקשים תוספת קומה ובסה״כ 34 קומות) למגורים מעל שטח מסחרי (בהיקף של 450 מ״ר). מבדיקה של מדיניות התכנון בסביבה עולה כי אין התאמה למדיניות התכנון התקפה בסביבה. המלצתנו כי יש לבחון מול התכנון את הבינוי המבוקש. כמו כן לא הועבר לעיוננו בדיקה כלכלית לדרישת תוספת הבניה הנדונה. במידה ועולה הצורך בבחינת כלכליות הפרויקט נבקש להעביר התחשיב לבדיקתנו. סעיף ג להוראות הטבלה – נבקש להוסיף מהם אמצעים למיתון רוח שלא יחשבו במניין השטחים. - סעיף 6.4 – הנחיות מיוחדות סעיף 6.4.1 (ס״ק ז) – יש להוסיף כי הכספים יוצמדו למדד מיום 28.08.2023 (מועד פרסום הערכת עלויות תחזוקה ארוכת טווח במבנים גבוהים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. המחלקה ממליצה על הצגת פתרון לאמצעי מכני לצורך התגברות על הפרש גובה, בצמוד למבנה הדרומי. 2. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 3. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודודות מרכזיות בבנין(כניסות,מעליות,מדרגות,שירותים, יציאות).ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל,שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

	4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	<u>אנו מתנגדים לתכנית המוצעת.</u> 1. <u>צימצום השצ"פ משמעותי מאוד ואינו נותן מענה לתושבים.</u> אגף שפ"ע מבקש לייצר שצ"פ מזמין ואפקטיבי עם מתקני משחק מדשאות וכו' 2. השצ"פ המשותף אינו רלוונטי לאגף שפ"ע. 3 . יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ Jerusalem.pituach@gmail.com
חברת עדן - אזור תלפיות	<u>להלן פירוט התייחסותנו לתכנית:</u> 1. **התייחסות לתחום הקו הכחול** – התכנית כוללת בתוכה שצ"פ הגובל בדרך חברון ומכניסה אותו לתחום הקו הכחול על מנת שניתן יהיה לבקש בינוי לפי מדיניות הרק"ל. 2. **הפרשות קרקע**– מתוך כ- 30% משטח התכנית אשר מיועדים לשימושים סחירים של מגורים וכו' במסגרת פינוי בינוי התכנית מציעה הפרשה של עוד כ- 10% משטחה (כ- 33% משטח המגרשים המאושרים למגורים). בעקבות כך מבוקש בינוי בגובה של כ- 30 קומות לפי מדיניות הציפוף לאורך ציר הרק"ל. **3. הפרשות מבונות**– התכנית לא מציעה כל הפרשות מבונות בתחום הבינוי למגורים. **4. הפרשה לשב"צ - התכנית מציעה תוספת של בית ספר ביחס למצב המאושר, ללא פירוט (לא התקבל נספח פרוגרמתי)** – מומלץ לבחון האם ישנה השפעה על תכנית האב כיוון שתוכנן בה בית ספר יסודי בן 18 כיתות במתחם 13. התכנית הנוכחית כוללת (יחד עם התכנית המאושרת במתחם הגדול) כ- 430 יח"ד סה"כ הנוספות ליח"ד אשר נצפו ע"פ תכנית האב, אך ככל הנראה אינן מצדיקות בי"ס נוסף. 5. **זכויות בניה** –בתכנית מוצעות זכויות בניה של כ- 1500% מתוכן שטח מסחרי קטן וכ- 100% מותנים בקרן תחזוקה. זכויות הבניה הנ"ל אינן תואמות למדיניות ביחס לציר הרק"ל ולא הוצג דו"ח כלכלי המסביר את הצורך בזכויות בניה עודפות של כ- 300% למדיניות – או ביחס לפרוייקט פינוי הבינוי שאושר זה מכבר לפי תקן 21. **עירוב שימושים**– התכנית מציעה 450 מ"ר למסחר בלבד בתחום תא השטח למגורים, ולא מציעה עירוב שימושים משמעותי – בניגוד למומלץ בתכנית האב בצידו המערבי של דרך בית לחם. 6. **דיור להשכרה / דיורית** – בתכנית אין הגדרה של מגורים להשכרה או דיוריות – **בהיקף המגורים המוצע (העולה משמעותי על היקף המגורים המאושר וגם נראה כי עולה על המדיניות לאורך ציר רק"ל) מומלץ לדרוש יח"ד להשכרה בתכנית – במידה וכל היקף המגורים המבוקש יאושר.** 7. **מס' ותמהיל יח"ד** – מספר יח"ד המוצע – 188 יח"ד + 10 יח"ד מותנות בקרן אחזקה. שטחן הממוצע של יח"ד – 125 מ"ר ברוטו - עולה על שטח יח"ד הממוצע הנדרש בתכנית האב – 113 מ"ר ברוטו ליח"ד בכ- 10%. לא ניתן להבין מה תמהיל יח"ד במגדלים מנספח הבינוי אך נראה כי ישנו תמהיל של דירות 3 חדרים ושל 4 חדרים – אין התייחסות להמלצות לתמהיל יח"ד של תכנית האב. 8. **נפח בינוי** – מוצע בינוי בגובה של 34 קומות ללא פודיום משמעותי בשטח כולל של כ- 1500% משטח המגרש. במגרש לשב"צ מוצע בינוי בגובה של 5 קומות בשטח כולל של

כ- 136% בלבד.

מומלץ להגדיל את נפח הבינוי המאושר בשב״צ למתן אפשרויות מימוש נוספות בעתיד – במיוחד שמבוקש שם בינוי בגובה של 5 קומות. נפח הבינוי המוצע עד דרך בית לחם נמצא מחוץ לתחום תכנית האב לתלפיות. יחד עם זאת הנפח חריג ביחס למבוקש בתכנית האב – 550% ב- 14 קומות הכוללות פודיום בן 2 קומות.

9. **אופי הבינוי** - בנספח הבינוי מוצע פודיום מסחרי קטן בקו 0 לרחוב בחזית לדרך בית לחם בגובה של קומה מסחרית אחת. כלל הבינוי מוצע בקו בניין קדמי של 5 מ׳ ביחס לרחוב (למגורים ולשב״צ).

אופי הבינוי המוצע אינו תואם את תכנית האב – אשר מבקשת פודיום של 2 קומות, ומרחב ציבורי בתחום המגרש הפרטי במפגש עם דרך בית לחם. מומלץ לבחון את אופי רצועת הפיתוח בתחום השב״צ המוצע ואת שילוב רצועת הפיתוח המוצעת בתכנית האב בין המגרש הסחיר, השצ״פ והשב״צ.
ע״פ חתכי הרחוב המוצגים בתכנית האב נדרשת רצועת פיתוח ברוחב של 6 מ׳ בתחום המגרש - מעבר לזכות הדרך. ראה כאן:

10. **תכנית פיתוח והתייחסות לסביבה הקרובה** – בתכנית האב נדרש להציג תכנית פיתוח וכן התייחסות לתכנון הרחובות המתוכננים וכן למבנים שכנים. נספח הפיתוח אינו מציג התייחס למבנים השכנים ו/או לתכנית האב. כפי שניתן לראות קיימות תכניות מאושרות למתחמים מצפון ומדרום לתכנית – מומלץ להציג אותן כרקע לתכנון.

השצ״פ המתוכנן במרכז הבלוק (יחד עם 2 המגדלים שאושרו ונמצאים כבר בבנייה) המשכי לשצ״פ אשר תוכנן מדרום ומוביל לדרך משה ברעם.
השב״צ המוצע המשכי לתא שטח מס׳ 31 לשב״צ בתכנית מצפון – אשר מיועד לכיכר עירונית! – **נראה כי הבינוי המוצע בתחום השב״צ בתכנית חוסם את המעבר לכיכר העירונית מצפון.**

11. **נספח תנועה וחניה** – התקבל נספח תנועה וחניה. הנספח אינו מציג חתכי רחוב ע״פ הנדרש בתכנית האב. מומלץ להתייחס לחתך D-D בנספח התנועה של תכנית האב או להציג תכנון עתידי של דרך בית לחם במידה וקיים (כפי שהוצג לדרך חברון)

12. **חתך הרחוב וקווי הבניין** – כפי שנכתב מומלץ להתייחס לחתך הרחוב הטיפוסי לפי תכנית האב בחתכים בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחניה.

לסיכום – נראה כי ישנן מס׳ חוסר התאמות לתכנית האב ולמדיניות שיש להסביר / לתקן –הנושאים המשמעותיים הם היקף זכויות הבניה, גובה הבינוי ונפח ואופי הבינוי כלפי דרך בית לחם.
בנוסף יש לציין כי התכנית לא הציגה התייחסות מספקת לסביבה – מומלץ לחייב הצגת רקע תכנוני למתחמים מצפון ומדרום – תוך שימת דגש על המשכיות המרחב הציבורי – שצ״פים / כיכר ציבורית וכו׳. כ״כ התאמה לחתכי הרחוב הטיפוסיים לפי תכנית האב.
יתכן ובחינה נוספת של המרחב הציבורי תשפיע על תכנון הבינוי / תא השטח לשב״צ על מנת לאפשר מרחב עירוני המשכי עם 2 התכניות הגובלות.

חלק ב׳ - אדריכלות נוף

1. יש לתאם גבולות ומפלסים עם התב״עות 771600 מדרום ו 928176 מצפון <u>למצב קיים ולמצב מתוכנן</u>. יש לבדוק ולאפשר כניסות למפלסי הבינוי הקיים במצב הביניים.(זה לא עובד בתכנית הבינוי והפיתוח שבחנו)

2. יש לבחון את הצורך בצירים, את השימוש בהם ואת הגיאומטריה- רוחב ההצירים הירוקים ומפלסיהם <u>במצב מימוש התב״עות המלא</u>.

3. לפי תכנית האב תכנית הפיתוח תצמצם שימוש בגדרות ככל הניתן בגנים, כיכרות,

מעברים ומוסדות ציבור.

כדי להמנע מגדרות משמעותיים של מבנה בית הספר כלפי רחוב דרך בית לחם , ובגלל שהחצרות המערבית והצפונית צרות וחסרות משמעות תפעולית, אנחנו ממליצים לשנות את קווי הבנין של בית הספר באופן שחזית בית הספר תפנה לרחוב ולציר הירוק ותיתר הקמת גדר בחזית לרחוב ולציר, כמתואר בסקיצה:

באופן זה גדר מבני הציבור תוקם רק בתוואי הקו האדום כמתואר.

4. בין המבנה הציבורי למבנה המגורים מומלץ לתכנן כיכר עירונית ולמקם ממנה את הכניסה למבנה המגורים . לשקול חזית מסחרית גם בדופן מבנה הציבור שפונה אל הכיכר הנ"ל.

5. לפי הנחיות תכנית האב, הגינות והכיכרות יפותחו כגנים בכיסוי עצים נרחב ובכיסוי צמחי משמעותי, בהיקף של כ- % 35-40 מגודל תא השטח. או בהתאם להמלצת מהנדס העיר. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5מ'. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הפיתוח מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האלמנט התוחם לעץ, יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. יש להציג גגות ירוקים על גגות החניונים, המסדים ומבני הציבור, וחתכים המאפשרים נטיעות בגינות הגג. יש להפנים הנחיות אלה גם בתקנון.

6. להמנע אם ניתן מגג טכני על גג מבנה הציבור/בית הספר (הנמוך, מבנה מסד) או להצניע את המערכות באופן שלא יהוו מטרד ויזואלי ממבנים גבוהים סמוכים.

7. לפי הנחיות תכנית האב יש להגביל את גובה קירות התמך בשטח התוכנית ל - 2מ' בלבד עם חובת דירוג קירות גבוהים יותר. לבדוק את חתכני תכנית הפיתוח, ולהגביל את גבה קירות התמך כאמור. כדאי גם לבחון דירוג של שטח מתקני המשחק.

חלק ג' - התייחסות פרוגרמתית

1. <u>רקע ומטרת ההתייחסות</u>

התייחסות זו נועדה לבחון את האפשריות להשפעות פרוגרמתיות של תכנית מספר 101-0454553 עמים טאוורס – שלב ב', תלפיות ירושלים (להלן "התכנית"). הקו הכחול של התכנית כולל 8.86 ד', וממוקם מחוץ לשטח תכנית האב לאזור תעשייה תלפיות, מזרחית לדרך בית לחם ומערבית לדרך חברון, על קרקע בעלת מבנים המיועדים להריסה אשר משמעים כיום כמבני מגורים ושצ"פ. בסמוך למתחם מתוכנן ציר רק"ל עתידי (הקו הכחול).
התכנית מציעה ציפוף של מבני המגורים המאושרים בתכנית המאושרת, במקום שני מגדלי מגורים – מגדל מגורים אחד ומרחיבה במקום המבנה הצפוני שבהם את הפונקציות הציבוריות. התכנית מציעה הוספה של 110 יח"ד ל-88 יח"ד מאושרות, אשר בסה"כ יוצעו במתחם 198 יח"ד. מתוכן 10 יח"ד לצורך קרן תחזוקה ארוכת טווח, וכן תוספת של ביה"ס בן 18 כיתות במגרש בגודל 3.8 ד', בית כנסת, ו-5 כיתות מעון יום למבני הציבור המאושרים במסגרת התכנית הקיימת ושימור השצ"פ בגודל 3.4 ד' בלב המתחם. בנוסף, התכנית מציעה קומת מסחר הפונה לדרך בית לחם במגדל המגורים בפינה הדרום-מערבית.
מסמכי התכנית שנבחנו כוללים: הוראות התכנית (מונה תדפיס 16), תשריט מצב מוצע (מונה תדפיס 13), נספחי בינוי (7.4.2025).

2. הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המוצעת

הקצאת קרקע:

- תא שטח 2: הקצאה של מגרש בשטח של כ-3.8 דונם לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ובו היקף שטחי בנייה של 5,128 מ״ר עיקרי בהם יותר ניוד שטחים בין השימושים הציבוריים השונים בתא השטח.

שימושים מותרים: מעון יום, בתי כנסת, בית ספר ושטח ציבורי פתוח.
הקצאת הפרשה מבונה:
אין הקצאת הפרשה מבונה לטובת מבני ציבור.

3. פירוט שטחים מוצעים בתכנית

3.1. יעוד שטחי ציבור[1]- התכנית מציעה שטחי ציבור בהיקף של כ-80.6% (שטח ציבורי פתוח כ-38.2% , שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כ-42.4%).

4. מדיניות עירונית

4.1. תכנית אב לאזור תעשיה תלפיות - השטח מחוץ לתחום תכנית האב.
4.2. מדיניות רק״ל עירונית- התכנית ממוקמת על דרך חברון בה מתוכנן ציר רק״ל (קו כחול) ולכן ניתן להעריך כי היא כפופה למדיניות הרק״ל לפיה במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס, יהיה בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור. כמו כן, במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, 25% לפחות משטחי הבנייה מעל לקרקע בכל מתחם (ולא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות.

5. התייחסות פרוגרמתית

5.1. הנחות עבודה דמוגרפיות- בהתאם למדיניות העירונית המאושרת לתחום התכנון של חברת עדן, הונח גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות לדירה ולגודל שנתון חינוך 2.2%.

5.2. הנחות עבודה פרוגרמתיות- שירותי הציבור נבחנים בהתאם למדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2018), וכן לעדכון פרק שירותי בריאות (2023). על-אף האמור בסעיף זה, כיתות בתי הספר היסודיים והעל יסודיים נבחנים לפי 30 תלמידים בכיתה בהתאם להנחיית הרשות המקומית.

5.3. ניתוח פרוגרמתי של התכנית המוצעת- התכנית מציעה 198 יח״ד, תוספת יח״ד שעתידה להוסיף כ-752 תושבים. ניתוח פרוגרמתי לשירותי הציבור הנדרשים בהתאם למדיניות העירונית ניתן לראות בטבלה מטה.

התכנית מציעה את שטחי/שירותי הציבור הבאים:

- שירותי חינוך: 18 כיתות ביה״ס, 5 כיתות מעון יום.
- שירותי ציבור: כ-750 מ״ר לשירותי דת.
- שצ״פ: כ-3,385.5 מ״ר בנוסף לשצ״פ בייעוד משולב עם מבנים ומוסדות ציבור.

5.4. להלן ניתוח פרוגרמתי לביקוש לשירותי ציבור בהשוואה למוצע בפרוגרמת התכנית:

6. סיכום ומסקנות

6.1. הפרויקט הנבחן מציע 198 יח״ד וסה״כ תוספת מוערכת של כ-752 תושבים במתחם חדש תחת מדיניות הרק״ל העירונית (עקב סמיכותו לקו הכחול המתוכנן).

6.2. התכנית מקצה את השטחים הבאים לטובת מבנים ומוסדות ציבור:

- תא שטח 2: הקצאה של מגרש בשטח של כ-3.8 דונם לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ובו היקף שטחי בנייה של 5,128 מ״ר עיקרי בהם יותר ניוד שטחים בין השימושים הציבוריים השונים בתא השטח.

- שימושים מותרים: מעון יום, בתי כנסת, בית ספר ושטח ציבורי פתוח. יש לשקול לאפשר שימושים נוספים (למשל, גני ילדים), ולהכריע לקראת מתן היתר אילו שימושים נדרשים.

בהתאם להנחיות משרד החינוך (תכנון בתי ספר על מגרשים קומפקטיים מסמך רקע, ינואר 2025) שטח הקרקע לביה״ס 18 כיתות הנמצא בקרבת רק״ל הוא 4.5 לפי חישוב של 0.25 ד׳ קרקע לכיתה. לפיכך שטח הקרקע המוצע בתכנית אינו עומד בתקן הנדרש.

6.3. יש לציין כי מלבד שירותי מעון יום, ביה״ס ובתי כנסת, התכנית אינה מציעה מענה ל-2 כיתות הגן הנדרשות בהתאם לפרוגרמה לעיל. עם זאת, התכנית מקצה יתרה של מעונות יום וכיתות בי״ס יסודי.

6.4. שצ״פ- הפרויקט מקצה היקף מספק של שטחי שצ״פ, אך יש לוודא כי השצ״פ יהיו אפקטיביים ונגישים לכלל הציבור.

6.5. מלבד הפרוגרמה הנדרשת בהתאם למסמך זה, לא תואם לפרויקט הקטן אותו אנו בוחנים.

חלק ד׳ – תנועה ודרכים

להלן הערותינו על תכנית מס׳ 101-1398130 פרוייקט עמים-שלב ב׳ בכל הקשור להתאמה תנועתית למרחב הציבורי ולתכנית אב תלפיות

1) התוכנית משיקה לגבולות תוכנית האב בדרך בית לחם, אך לא נכללת בה.

2) מומלץ ורצוי לתכנן את החניה התפעולית בתת הקרקע, במיוחד לאור העובדה שיש גובה ראש מתוכנן לחניה תפעולית. על פי תוכנית האב על החניה התפעולית להיות מתוכננת בתוך גבולות המגרש.

3) יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת הנספחים שבטבלה 1.7.2 בתקנון

4) יש להוסיף לתוכנית את חתך D-D העתידי של דרך בית לחם מתוך נספח התנועה של תוכנית האב, ולבחון את התאמתו לתוכנית.

5) מומלץ שתחילת הרמפה תהיה באותו קו עם קו החזית המסחרית כדי לאפשר זיקת הנאה רציפה להולכי רגל.

<u>סיכום עדן</u>

היקף התוכנית

היקף התוכנית ושינויים מהתוכנית הקודמת מציעה שינויים משמעותיים לעומת התוכנית שאושרה בשנת 2019. היא מציעה להגדיל באופן ניכר את מספר יחידות הדיור מ-88 ל-198 יחידות (10 מהן מותנות), ולהגביה את הבנייה למגדל יחיד בגובה של עד 34 קומות.
התוכנית גם מגדילה את השטח הציבורי המיועד למבני ציבור (שב״צ) מכ-0.75 דונם לכ-3.75 דונם, תוך כדי הקטנת השטח הציבורי הפתוח (שצ״פ).

הפרשות קרקע וזכויות בנייה

	התוכנית מציעה הפרשה של כ-10% נוספים מהשטח הכללי לצורכי ציבור, המהווים כ-33% משטח המגרשים שיועדו למגורים. היא מבקשת זכויות בנייה של כ-1,500%, מתוכן כ-100% מותנות בקרן תחזוקה. עם זאת, זכויות הבנייה המוצעות חורגות בכ-300% מהמדיניות המקובלת לאורך ציר הרכבת הקלה (רק"ל). **התאמה לתכנית האב ותוספת מבני ציבור**: התוכנית לא תואמת באופן מלא לתכנית האב של תלפיות במספר היבטים, כולל גובה הבנייה וזכויות הבנייה המוצעות. התוכנית כוללת תוספת של בית ספר בן 18 כיתות, 5 כיתות מעון יום ובית כנסת. עם זאת, שטח הקרקע המיועד לבית הספר (כ-3.8 דונם) אינו עומד בתקן הנדרש על ידי משרד החינוך (4.5 דונם). **עירוב שימושים ודיור להשכרה**: התוכנית מציעה שטח מסחרי קטן בלבד, המסתכם ב-450 מ"ר, ואינה מציעה עירוב שימושים משמעותי, בניגוד להמלצות תכנית האב. בנוסף, היא לא כוללת הגדרה של דיור להשכרה או דיוריות, ולכן אנו ממליצים לדרוש זאת לאור היקף המגורים המוצע. **אופי הבינוי וקווי בניין:** אופי הבינוי המוצע אינו תואם את תכנית האב, אשר דורשת פודיום משמעותי ומרחב ציבורי רחב יותר. התוכנית מציעה פודיום מסחרי של קומה אחת בלבד וקו בניין קדמי של 5 מטרים ביחס לרחוב, בעוד שתכנית האב דורשת רצועת פיתוח ברוחב 6 מטרים בתחום המגרש, מעבר לזכות הדרך. **התייחסות לתכנון הסביבתי:** התוכנית אינה מציגה התייחסות מספקת למבנים ולתכניות הסמוכות. היא אינה מציגה רקע תכנוני של מתחמים קיימים או עתידיים מצפון ומדרום, ולא מתייחסת לרצף של המרחב הציבורי. הבינוי המוצע בשב"צ עלול לחסום מעבר לכיכר עירונית המאושרת בתכנית מצפון. פערים פרוגרמתיים: ניתוח פרוגרמתי מראה שהתוכנית לא נותנת מענה מלא לצרכים הציבוריים הנדרשים, במיוחד בתחומי החינוך (חסרות כיתות גן ובית ספר על יסודי) והרווחה (חסרים מרכז יום לקשיש, מחלקה לשירותים חברתיים ועוד). **נוף:** נספח הפיתוח לא מציג את תוכנית הפיתוח ביחס לתכנית האב. כמו כן, מומלץ להימנע מגדרות סביב מבנה בית הספר ככל הניתן, כפי שמנחה תוכנית האב, ולהגביל את גובה קירות התמך ל-2 מטרים. **נספח התנועה**: אינו מציג חתכי רחוב עתידיים כנדרש בתכנית האב, נדרש לתכנן את החניה התפעולית מתחת לקרקע כדי לאפשר רצף של מעבר הולכי רגל.
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	[חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 17 וגרסת תשריט מוצע 14 מיום 9.6.2025] 1. המקום: תלפיות, שטח בין דרך בית לחם ממערב, משעול יפה מדרום, דרך חברון ממזרח, ובניין דרך בית לחם 121 מצפון. גוש 30092 חלקות 33, 34, 35, 38 ו-40. שטח התכנית 8.860 דונם. 2. מצב סטטוטורי: בשטח חלה תב"ע 454553 לפיה השטח מיועד למגורים ד' – תאי שטח 3 ו-4 בשטח כולל בסך 2,624 מ"ר ; שטח למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 5 בשטח בסך 780 מ"ר ; ושטח ציבורי פתוח – תאי שטח 8 ו-12 בשטח כולל בסך 5,456 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות בתאי שטח 3-4 סה"כ 88 יח"ד (44 יח"ד בכל תא שטח), שטח בנוי כולל למגורים בסך 10,900 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי בסך 7,100 מ"ר עיקרי. שטח בנוי עיקרי למסחר – 435 מ"ר. שטח בנוי כולל למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 5 – 1,290 מ"ר. השימושים שנקבעו לתא שטח 5 הם מעון יום בן 3 כיתות ובית כנסת בקומות

א' ו-ב'. בתא שטח 8 המיועד לשצ"פ תותר בנייה של חניון תת-קרקעי בשטח בנוי בסך 3,542 מ"ר. 3. מצב מוצע: שינוי במערך ייעודי הקרקע לייעודים הבאים: מגורים ומסחר - תא שטח 1 בשטח בסך 1,723 מ"ר; שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 2 בשטח בסך 3,758 מ"ר; שצ"פ – תא שטח 3 בשטח בסך 3,385 מ"ר. תא שטח 1: מוצע בניין בגובה של עד 33 קומות עיליות (או עד 34 קומות עיליות, בהנחה של מימוש "זכויות מותנות בהקמת קרן תחזוקה"), ו-6 קומות ת"ק. מוצע שטח כולל בסך 35,211 מ"ר שטח כולל למגורים ומסחר (כולל חניון ת"ק), מתוכם 25,197 מ"ר שטח מרבי (1,462% בנייה), ו-21,402 מ"ר בשטח עיקרי. מתוך השטח העיקרי 20,952 מ"ר למגורים (כולל ב"זכויות מותנות") ו-450 מ"ר למסחר. מוצעות סה"כ 198 יח"ד, כלומר תוספת של 110 יח"ד על 88 יח"ד מאושרות, מתוך תוספת יח"ד 10 יח"ד הן בזכויות מותנות בהקמת קרן תחזוקה. בהנחת מימוש יח"ד בזכויות המותנות, צפיפות הבינוי המתקבלת בתא שטח 1 היא בסך 115 יח"ד לדונם. תא שטח 2: בנוסף לשימושים המאושרים בתא שטח 5 בתכנית 454553 מוצעת תוספת שימושים לבי"ס בן 18 כיתות, 2 כיתות מעון יום, בתי כנסת ושטח ציבורי פתוח. סך השטח הבנוי המוצע הוא 5,128 מ"ר, מהם 3,628 מ"ר לבי"ס, 750 מ"ר לבתי כנסת, ו-750 מ"ר למעון יום. מותרת בנייה של עד 5 קומות עיליות וקומה אחת ת"ק. בחלק מתא שטח 3 מוצע חניון תת-קרקעי. 4. הערכת התכנית: 5. תכנית זו מקודמת בעקבות כמה ישיבות וסיכומים שהתקיימו בין היזם לבין מהנדס העיר וגורמי עירייה נוספים. לפי מה שסוכם, היזם יבנה את מבני הציבור בתחום תא שטח 2, בתמורה לכך שהדירות הנוספות המוצעות בתא שטח 1 ישווקו כולן בשוק החופשי. 6. התכנית מציעה למעשה תא שטח חדש בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" אשר ישמש בעיקר לבי"ס. שטח המוצע לייעוד זה הוא 3,758 מ"ר, כלומר תוספת של 2,972 מ"ר על השטח המאושר למבנים ומוסדות ציבור. תוספת זו באה על חשבון שטח של 901 מ"ר בייעוד סחיר, ובנוסף ע"ח שטח שצ"פ מאושר בסך 2,071 מ"ר. כלומר מדובר כאן בצמצום למעשה של כ-2 דונם שצ"פ מאושר. 7. מסקירה של היקף שטחי הציבור המתוכננים באזור שיכוני תלפיות ביחס להיקף הבינוי המתוכנן למגורים, עולה כי עבור האוכלוסייה הצפויה באזור נדרשות 61 כיתות בי"ס יסודי ו-61 כיתות בי"ס על-יסודי. סה"כ 122 כיתות בי"ס. עבור אותה אוכלוסייה נדרש שטח שצ"פ בהיקף של 62 דונם לפי מדד של 5 מ"ר לנפש, או לפחות 29 דונם, לפי מדד "צנוע" של 2.4 מ"ר לנפש. 8. מספר כיתות ביה"ס המתוכננות באזור מגיע כמעט למספר הנדרש – 107 כיתות (כולל בתכנית התחדשות המתוכננת עבור המתחם הציבורי של בי"ס זלמן ארן). במידה והתכנית המוצעת תכלול את השטח המוצע ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יתווסף עוד בי"ס בן 18 כיתות, וכך נגיע לסך 125 כיתות בי"ס באזור. 9. לעומת זאת סך השצ"פ המתוכנן באזור נכון לעכשיו הוא 17.5 דונם בלבד – כלומר 1.4 מ"ר לנפש. במידה והתכנית תקודם עם השינוי המוצע תוך צמצום של 2 דונם שצ"פ לטובת השטח לבי"ס, סך השצ"פ באזור יצומצם ל-15.4 דונם, כלומר 1.24 מ"ר לנפש בלבד. 10. בנוסף לכך, יש לציין כי גם מתחם תלפיות הסמוך לתחום התכנית סובל ממחסור בשצ"פ. סך השצ"פ המתוכנן כיום בתכניות המאושרות מספק מענה של כ-1.5 מ"ר לנפש	

	בהתאם לתחזיות האוכלוסייה הצפויה להתגורר באזור מתוקף אותן תכניות מאושרות. 11. מכאן אנו נוכחים כי המחסור במענה של שטחים פתוחים באזור הוא חמור במיוחד, אף יותר מהמחסור הצפוי בכיתות לימוד, ולכן אנו סבורים כי אין לשנות את ייעוד הקרקע המאושר ולהותירו בייעוד שצ"פ. במקביל לכך יש לשקול להקטין את מס' יח"ד המוצעות בתא שטח 1, בשל הצפיפות הניכרת המוצעת בו, וכן בשל ביטול המחויבות של היזם לבנות את מבני הציבור במקרה זה. 12. אנו מודעים לכך שעמדתנו המפורטת לעיל אינה עולה בקנה אחד עם ההסכמות אשר הושגו בעניין התכנית. לאור זאת, אנו מבקשים לראות במסמך זה חוות דעת ראשונית בעניין התכנית המוצעת, ומציעים לקיים דיון בנושא עם מהנדס העיר או סגניתו, בטרם קיום דיון על התכנית בוועדה המקומית.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית, ציפוף על ציר רק"ל ותוספת של מבני ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	בניית בית ספר	
השפעות חברתיות:	מענה פרוגרמטי למבנ"צ	
תשתיות ותחבורה:	חנייה בתת הקרקע. חנייה ציבורית ופרטית	
סביבה ונוף:	שצ"פ מרכזי לרווחת הציבור	• קטיעת רצף השצ"פים בתכניות מקבילות לרחוב דרך חברון. •
אחר:		

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
	הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה מהסיבות הבאות:
04/06/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לצורך שיפור השלד הציבורי תוך מתן מענה לתוספת בית ספר בתחום התכנית. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה שינוי משמעותי ביחס לתכנית המאושרת משנת 2019 לטובת בניית בית ספר ותוספת של 110 יח״ד (כאשר 10 מהן מותנות בקרן תחזוקה). התכנית נמצאה ראויה תכנונית מאחר והיא מאפשרת הקמת בית ספר הנדרש בסביבה לאור תוספת יח״ד בתכניות המקודמות בסביבתה. יצויין כי המתחם בנידון נמצא בשלבי מימוש וחלק א׳ שלו כבר בבנייה.
מבני הציבור המוצעים בתכנית יהיו זמינים לבנייה בשנים הקרובות, דבר שהכרחי להתחדשות העירונית ברחוב וייתן מענה לבתי הספר הקיימים בסביבה ויאפשר את התחדשותם. בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הפתוחים, הגדלת ההיצע במרחב תעשה בתכניות עתידיות.
2. יחד עם זאת, יש להציע חלופת תכנון תוך ניצול מיטבי של הקרקע עבור בית הספר המוצע ותוך התחשבות בטופוגרפיה הקיימת ולתכנן שטח עיקרי בשטח מגרש הספורט כך שמפלס המגרש יהא בגובה הקומה השנייה שיוצאת ישירות ממבנה בית הספר. כיתות הלימוד/חללים מתוכננים שיבוטלו בשל השינוי המבוקש יוצעו בקומה חדשה מעל המוצע. בנוסף, חלופה זו תייצר חציצה בין מבנה בית הספר לשטחים מסביבו ללא קירות תמך. אחוזי הבנייה יקבעו ל240% בנייה ב- 6 קומות.
3. מאחר והתכנית מציעה מגרש לטובת הקמת בי״ס ומציעה ביטול של מגרש מגורים מאושר והקטנת השצ״פ המאושר, ריכוז הבינוי למגורים על רחוב דרך בית לחם לרבות גובה הבינוי המוצע הינו מקובל ובהתאמה לגובה המבנים המקודמים בתכניות להתחדשות עירונית בדופן זו של הרחוב.
4. יש לשמור על רצועת מעבר ביעוד שצ״פ לרבות יצירת חיבור המפלסים המוצעים, על מנת לשמור על עיקרון רצף השצ״פים הפנימיים מצפון לדרום שנשמר בכל התכניות המצרניות.
5. יש להימנע מגדרות סביב מבנה בית הספר ככל הניתן, ולהגביל את גובה קירות התמך ל-2 מטרים.
6. יש לתאם נושא זה לרבות שימושים לשטחים הנוספים בהתאם לאמור בסעיף 2 עם מחלקת תכנון מבני ציבור.

בינוי ופיתוח:

7. יש לבחון צמצום של מגרש המגורים ככול הניתן כדי להרחיב את המרחב הציבורי ככול הניתן .
8. שטח יח״ד ממוצעת מוצעת גדול מאוד ביחס למקובל (כ-117 מ״ר כולל ממ״דים) יש לצמצם את יח״ד ממוצעת לעד 105 מ״ר כולל ממ״דים.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית את תמהיל יח״ד בהתאם להנחיות תכנית האב של תלפיות.
10. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
11. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב ותהיה בנויה מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע או שימושים משותפים לדירות המגורים התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ״פ.
12. יש לאסור מגורים בכל הקומות הפונות לשטחים הציבורים למעט כניסה ללובי מגורים. בכל מקרה לא יפנו גינות פרטיות לרחוב או לשצ״פ.
13. גובה קומות המגורים יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
14. תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיורית יהיה בין 50-25 מ״ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח״ד המארחת, לרבות ממ״ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
15. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס״מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ׳ לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ״ר בממוצע ליח״ד.
17. יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
18. יוצע מחסן אחד בלבד ליח״ד, בשטח של עד 8% משטח יח״ד.
19. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, במגרשים משופעים המבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה

ישירות מן הרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. הפרשי מפלסים יבלעו במבנים, ויוקטן למינימום השימוש בקירות תומכים שאינם משולבים במבנה.

20. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך והשצ"פ המוצעים בתוכנית. יש לקבוע סטייה ניכרת לנושא זה.
21. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, הנ"ל מתייחס לגדרות שאינן מוגדרות גדרות לשימור.
22. יש לתקן את סעיף 6.3 ולמחוק את המילה היוועצות ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

נכסים:

23. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
24. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו).
25. כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו) היקף השטח הציבורי בבעלות עירייה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.
26. תוכנית זו גורעת קרקע משטח העירייה יש ליצור תא שטח חדש נפרד לאזור בו קיימות הוראות רישום תלת ממדיות בתחום השצ"פ. שטח התאים הציבורים הנותרים (תאי שטח 2 ו-3) צריך להיות שווה או גדול מ-6,256 מ"ר.
27. :

א. בחניה הממוקמת במגרש הציבורי יש למקם פונקציות המשרתות את השימושים הציבוריים בלבד. רחבות וחדרי אשפה, חדרי שנאים, חדרים טכניים, מחסנים וכו' ימוקמו בתחום המגרש הסחיר בלבד. פונקציות המשרתות את תאי השטח הסחיר ימוקמו במגרשים הסחירים בלבד יש למחוק כל התייחסות למיקומם בשטחי השצ"פ מהוראות התוכנית.

ב. אין להציע חניות שאינם לשימושים הציבורים בתחום שטח זה, תוכנית זו מציאה חניות ציבוריות למסחר, לחניות אלו יש לתת מענה בתחום תא השטח בו קיים המסחר ולא על חשבון השטח הציבורי.

28. כל שימוש בשטח הציבורי נדרש בהסכם מול אגף הנכסים.
29. אין לקבוע זיקות מעבר לרכב תחום שטחים בבעלות עיריית ירושלים או שירשמו לשמה. כל שימוש בשטח הציבורי דורש הסכם ואישור אגף הנכסים.
30. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות איזון בהתאם להוראות בחו"ד זו.
31. בהוראות לטבלה 5 סעיף ב' יש לציין שזה עבור המגרשים הסחירים בלבד.
32. סעיף 6.1.1 חניה לתקן תותר יציאה מהחניון רק בתחום מגרש 1 ולא בשטחים הציבוריים.
33. יש להוסיף תנאים בתהליך וסעיף הפקעה לפי הנוסח הבא:

הפקעה- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

34. יש להוסיף תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
35. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
36. תנאי להיתר בניה אישור אגף הנכסים.
37. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
38. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
39. יש להוסיף תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

40. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע״י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
41. יש לקבל את אישור נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

מסחר:

42. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה.
43. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית (10 מ׳ עומק מינ׳) ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום ממ״דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
44. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר , כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
45. יקבע כי לא תותר ״סגירת חורף״ או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק״ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ׳ מעבר לסגירת החורף.

תנועה וחנייה:

46. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תושי״ה.

47. יש לתכנן את החניה התפעולית בתת הקרקע, כמו כן על פי תוכנית האב על החניה התפעולית להיות מתוכננת בתוך גבולות המגרש.

48. יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת הנספחים שבטבלה 1.7.2 בתקנון

49. יש להוסיף לתוכנית את חתך D-D העתידי של דרך בית לחם מתוך נספח התנועה של תוכנית האב, ולבחון את התאמתו לתוכנית.

50. יש לתכנן את תחילת הרמפה לחניון תהיה בקו החזית המסחרית כדי לאפשר זיקת הנאה רציפה להולכי רגל.

תשתיות:

51. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור אגף שפ״ע כבישים ומדרכות.
52. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
53. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו׳). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ויוטמעו בחזיתות ו/או בספסלי פיתוח וכד׳. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד׳) בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
54. יש לתאם מול חח״י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד׳ בקרבת הפרוייקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

עצים:

55. בתיאום עם אגף שפ״ע עצים יש לתכנן שצ״פ מזמין ואפקטיבי עם מתקני משחק מדשאות וכו׳, לקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.
56. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ״ר פנוי מבינוי במגרש ונטיעות אינטנסיביות יותר ברצועת השצ״פ המוצעת. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5מ׳ לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ׳ לעצים ובחצי מ׳ לגינון).
57. יש להימנע ככל הניתן מעקירת עצים בתחום השצ״פ בלב שטח התכנית ובחצר מבנה בית הספר, מחוץ לקווי בניין תת-קרקעיים. זאת למעט עצים המוגדרים כמינים פולשים/מתפרצים או עצים בערכיות נמוכה.
58. נדרש בחינה בתיאום מול שפ״ע – מח׳ גננות בעניין צמצם עקירת עצים לאורך הרחובות הגובלים בתכנית ולצמצם קו בניין תחתי על מנת לשמור על בית השורשים של עצים אלו.

נגישות:

59. יש לבחון הצגת פתרון לאמצעי מכני לצורך התגברות על הפרש גובה, בצמוד למבנה הדרומי.
60. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
61. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודודות מרכזיות בבנין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות).ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל,שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
62. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

כללי:

63. יש להשלים חוו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
64. יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף של 7 שנים מיום אישור התכנית.
65. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
66. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
67. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
68. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
69. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
    א. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
    ב. תנאי להיתר בנייה יהא קבלת היתר בנייה של מבני הציבור לרבות בית הספר וגני הילדים ופיתוח השצ"פ.
    ג. תנאי לאיכלוס המגורים יהא מתן תעודת גמר למבני הציבור בתחום התכנית.
70. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ויחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
71. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
72. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לאיכות הסביבה, שפ"ע כבישם ומדרכות, תברואה, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
73. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.
74. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
75. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
76. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 18

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1453349**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**קוטליאר אלינה**
עורך התכנית:	**תאודור יובל**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**27/08/25**
כתובת	**מאיר נקר 10, תלפיות מזרח**

גוש	חלקה	בשלמות
30207	16	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 7

מטרת התכנית:

התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי למגורים בקומת המרתף.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שטחי בניה מרביים לסה"כ 2,442 מ"ר מתוכם 1,808 מ"ר עיקרי ו- 280 מ"ר שירות מעל לכניסה הקובעת, 192 מ"ר עיקרי ו- 162 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
2. שינוי שטח מחסן קיים לשטח עיקרי למגורים.
3. תוספת שטח עיקרי למגורים בקומת המרתף.
4. קביעת קווי בנין תת קרקעיים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	26	1,720.75	100	2,280	מהווים 132.5% בניה.
סה"כ		**1,720.75**	**100**		

תיאור המצב הקיים

קיים מבנה בן 4 קומות ומספר עצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' 1714א' אשר פירטה גובה בניין 4 מעל הכניסה הקובעת ו 5 מעל הכניסה התחתונה, מספר יחידות דיור 65 (26 במגרש 1 ו39 במגרש 2).
במגרש 30 שטח של 1700 מ"ר לחנייה פתוחה.
תכניות מס' 3984, 3894א תכנית הרחבות דיור- קבעה הוראות בגין תוספות בנייה, תוספת מרפסות ושינוי קווי בניין.

תכנית מס' 1414226 קידום תכנית להתחדשות עירונית ביחס למבנים מאיר נקר 10-2, עמדה בתנאי סף בתאריך 11.09.25, מקודמת במקביל לתכנית המוצעת.

היתרים:
1984/0378.00 משנת 1985, תוספת בניה לדירות.
1989/0380.00 משנת 1989, בניית מרפסת.
1990/0577.01 משנת 1995, בניית מחסן.
1990/0577.02 משנת 2025, תוספת בניה על גג בניין המגורים.

עבירות בניה:
קיים מספר עבירות בניה במערכת.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כב. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני, עד 6 קומות.

כג. תכנית שכונתית - תכנית אב לשכונת תלפ"ז הנמצאת בתהליך וטרם אושרה בוועדות התכנון מייעדת שטח זה להתחדשות עירונית - מתחם א'.

כד. תקן חנייה עירוני – גבוה.

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

תואם, אזור פיתוח עירוני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1453349 שכונת תלפיות מזרח, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת המרתף ברחוב מאיר נקר 10. התכנית חלה בחלקה 16 בגוש 30207, מדובר בגוש לא מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 16 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1985/729 הרשומה מתאריך 02.11.1989.

	גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש לא מוסדר. - סעיף 2.2 1. להוסיף שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים ב. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים 1- בהתאם לרשום בנסח: 1685 מ"ר. - סעיף 3.2 שטח מצב מוצע – אינו תואם לשטח הרשום יש לתקן בהתאם. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר מס' אליפסה 1985/729 שיצרה את חלקה 16. - שטח התכנית בקבצי המדידה הוא 1720 ואינו תואם את השטח הרשום בנסח הטאבו. במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התכנית קובעת הכשרת בינוי והרחבת דיור באזור המיועד להתחדשות עירונית וכאשר קיימת תכנית להתחדשות עירונית אשר מקודמת בתחום התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה הרחבת יח"ד של יח"ד קיימת במתחם המיועד להתחדשות עירונית. יצוין כי הוגשה תכנית להתחדשות עירונית מס' 1414226 במבנים מאיר נקר 2-10 בתחום התכנית בנדון אשר עמדה

בתנאי סף.

2. מדיניות וועדות התכנון בשכונה היא מתן העדפה לקידום תכניות להתחדשות עירונית על פני תכניות להרחבות דיור נקודתיות אשר קידומן עשוי לסכל את התכניות להתחדשות, אשר עדיפות מבחינה תכנונית בכל הנוגע לתועלות הציבוריות והשיפור השלד הציבורי.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
נועה מובשוביץ		**16.09.2025**	

מספר סידורי: 19

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1449339**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**רשב"א בע"מ**
עורך התכנית:	**קטורזה יצחק**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	29/07/2025
כתובת	**אהליאב 20 , רוממה אזור תעשיה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30235	92	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

1. תוספת קומה ויח"ד ברח' אהליאב 20, רוממה, ירושלים
2. שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים ג'.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח
4. הגדלת מס' יח"ד מ 16 ל- 18 יח"ד.
5. הגדלת מספר הקומות מ 8 ל 9 קומות.
6. קביעת בינוי לתוספת קומה עבור תוספת יח"ד.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית כאמור.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים ג	18	667.49	100	2365	המהווים 354 אחוזי בנייה מרבים מעל לקרקע
סה"כ	**18**	**667.49**	**100**		
תיאור המצב הקיים					

בחלקה קיים בניין הכולל 7 קומות חזית האחורית ו 8 קומות לחזית הרחוב – 7 קומות מגורים מעל קומת מחסנים מעל מפלס הרחוב.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

התכנית המאושרת החלה בחלק ההיא תכנית 9888 .
התכנית אושרה בשנת 2007 .
התכנית קבעה שינוי ייעוד מאזו מלאכה זעירה לאזור מגורים מיוחד.
הקמת בניין מגורים הכולל 16 יחידות דיור בבניין הכולל 6 קומות מעל למפלס רחוב אהליאב ועוד שתי קומות מתחת למפלס.
שטחי בנייה בהיקף של 1849.5 שטחים עיקרים ועוד 1652 מ"ר שטחי שרות

תכנית 744300 נגנזה בשנת 2019 .
התכנית ביקשה הוסיף 2 קומות על הבניין

בתאריך 9/9/2019 החליטה הוועדה המקומית:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הוועדה סבורה באופן עקרוני שאין מקום לחרוג ממדיניות שנקבעה במסגרת תכנית אב רוממה שקבעה את המדיניות בהתייחס לגודל המגרש ואחוז ההפרשות לצרכי ציבור ולבן אינה רואה כי יש מקום להוסיף קומות מעבר לקומות שנבנו במסגרת הבניין הקיים, יחד עם זאת הוועדה סבורה כי השלמת הקומה הקיימת כמוצע בתכנית אינה מהווה חריגה תכנונית משמעותית ולכן מאשרת את השלמת הקומה בלבד.

כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לסעיף 1.

לאור החלטה זו יש לבחון האם התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בלבד – במידה ויזם התכנית ייבחר לקדם את התכנית במסגרת סעיף 1 כאמור ויתברר כי התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בוועדה מחליטה להפקיד את התכנית המתוקנת בסמכות הוועדה המקומית.

תנאי להפקדת התכנית יהי איטום של הבניה הבלתי חוקית עד להוצאת היתר בניה לתוספת המוצעת בתכנית..

יש לציין כי היזם הודיע לוועדה כי הוא קידם בקשה בהתאם לתקנות כחלון לתוספת קומות וזכויות בנייה שלא הגיע בסוף לאישור הוועדה.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

המלצת מהנדס העיר לוועדה המקומית הייתה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

המלצה: להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבא:
למחלקה הוגשה תכנית מתוקנת כמפורט (הוראות 7 תשריט 5).
התכנית מציעה תוספת 1.5 קומות חדשות לטובת תוספת יח"ד חדשות למבנה בהליך בנייה, להלן:
שינוי ייעוד אזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
הוראות בינוי בגין תוספת 1.5 קומות חדשות. סה"כ 8 קומות לחזית רח' אהליאב ו – 9 קומות לחזית אחורית.
הוראות בינוי בגין תוספת 3 יח"ד חדשות על 16 יח"ד הקיימות – סה"כ 19 יח"ד.
הוראות בינוי בגין חדר משאבות וברכה בחזית מערבית במפלס 7.85-.
הוראות בינוי בגין תוספת 3 מחסנים , חדר מכונות וגנרטור בקומת מחסנים מפלס 3.06-.
קביעת שטחי בנייה ל – 3941.01 מ"ר מתוכם 2179.71 מ"ר עיקרי ו – 1761.3 מ"ר שירות.
קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה.
קביעת הוראות בגין חנייה.
קביעת הוראות בגין סעיפי סטייה ניכרת.
התכנית המתוקנת אמנם מציגה בינוי מצומצם יותר מהתכנית שעמדה בתנאי סף אך יחד עם זאת מדובר על בינוי שעדיין חורג ועל כן ההמלצה הינה לדחייה, כדלקמן:
התכנית מציעה בינוי ל – 9 קומות לחזית רח' אהליאב ו – 8 קומות לחזית אחורית.
על פי מדיניות תכנית האב שאושרה בשנת 2007, ניתן להגיע לבינוי 6 קומות בחלקה פחות מדונם מצפון לרח' ירמיהו, עד 200 אחוזי בניה מרבים.
כבר במסגרת התב"ע התקפה, אושרה קומה נוספת החורגת מהמדיניות.
התכנית מציעה גובה בינוי על מנת להתאים לגובה הבניינים הסמוכים באזור. גובה בינוי נבחן לפי מספר פרמטרים, גודל המגרש, תכסית הבניה, הפרשות לצורכי ציבור ועוד, לא ניתן להשוות בין מגרשים רק לפי נתון זה.
הקומה החלקית (מפלס 18.36) נבנתה בפועל על אף שלא הופק היתר בניה. בנספח שעמד בתנאי סף חצי הקומה סומנה כמוצעת ולא כקיימת בפועל.
גובה הבינוי ותוספת יח"ד החדשות קודמו בבקשה להיתר בהתאם להוראת השעה מיום 31.12.15. הנושא נבחן בזמנו מול מחלקת תכנון. יודגש כי אישור מח' תכנון העיר לקידום הבקשה נעשה ללא בחינה תכנונית אלא על בסיס בדיקת הגשת היתר בניה לפי תנאי הוראת השעה בלבד. על כן, לא מדובר בתוספת קומות מאושרות.
התכנית אינה נותנת פתרון חנייה לתוספת יח"ד החדשות.

הוועדה המחוזית החליטה בתאריך 23/9/2019 לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עורך התכנית וב"כ מגיש התכנית, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה ללא הצעת הפרשות שטחים לצרכי ציבור.
היקפי הבינוי בתכנית חורגים ממדיניות הועדה המשתקפת בתכנית האב לשכונה. התכנית מציעה 326% בנייה בגובה 9 קומות ו-19 יח"ד, בעוד הנחיות תכנית האב לשכונה קובעות 200% בנייה ב-6 קומות ו-17 יח"ד.
כמו-כן, חזית הבנין כלפי רחוב אהליאב מוצעת ללא ביצוע נסיגות כנדרש בהתאם למדיניות הנ"ל.
השלמת הקומה המסומנת בנספחי התכנית כמוצעת במפלס 18.36 , קיימת בפועל וללא היתר.

5. נוכח האמור לעיל, החליטה הוועדה לדחות את התכנית.

בשנת 2020 נגנזה תכנית 800607 ללא דיונים בוועדה מטרת התכנית הייתה להכשיר חצי קומה שנבנתה בעברת בניה.

היתרים:

2007/0019.00	אהליאב 20 רשב"א בע"מ	09/01/2007	בניה חדשה / בניין חדש הבקשה נסגרה	04/12/2011
2007/0019.01	אהליאב 20 רשב"א בע"מ	26/06/2007	חפירה ומילוי הבקשה נסגרה	26/05/2010
2007/0019.02	אהליאב 20 רשב"א בע"מ	26/05/2011	חפירה ומילוי הבקשה נסגרה	27/11/2011
2007/0019.03	אהליאב 20 רשב"א בע"מ	14/09/2011	בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה	25/05/2015
2007/0019.04	אהליאב 20 מאיר שחר רשב"א בע"מ	21/09/2016	בניה חדשה / בניין חדש הבקשה נסגרה	01/01/2019
2007/0019.05	אהליאב 20 רשב"א בע"מ רשב"א בע"מ	01/05/2018	חידוש היתר הופק-הוצא היתר בניה	14/06/2018

עבירות בניה:
חצי הקומה האחרונה בניה ללא היתר
לא נמצאה היתר בניה להשלמת קומה זו
למרות שהתכנית אינה מציינת כי מדובר בהכשרת עברת בניה.
ואף מציינת שיש היתר נוסף שהוסיף יחידות דיור למרות שלא נמצא היתר כזה

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע

כו. התייחסות לתבנית הבנייה: לפי תכנית מפורטת

כז. תכנית שכונתית: תכני אב רוממה ששינתה את יעוד האזור מתעשיה למגורים, חלקה בגדול פחות מדונם ניתן להציע 240 אחוזי בניה בשש קומות

כח. תקן חנייה עירוני: בינוני

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

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1449339 שכונת רוממה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ויח"ד ברח' אהליאב 20 רוממה, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 92 בגוש 30235, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 92 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 655/1965 הרשומה מתאריך 20.03.1966. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		אי התאמה למדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		תכנית שלישית שמוגשת על החלקה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. מדובר על תכנית שלישית שמוגשת על החלקה במטרה להוסיף זכויות בניה על החלקה.
2. התכנית נדחתה בעבר על ידי הוועדה המחוזית וגם הוועדה המקומית קיבלה החלטה לאשר השלמה של הקומה החלקית בלבד.
3. התכנית לא מציינת ולא מסמנת כי חצי מהקומה האחרונה קיימת בעברת בנייה ללא היתר בניה .
4. אין הצדקה תכנונית לאשר חריגה מתכנית האב.

מספר סידורי: 20

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1431477**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עמר יהודה**
עורך התכנית:	**שוהט אוריה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	04/08/2025
כתובת	**איגרות משה 2 , רמת שלמה**

גוש	חלקה	בשלמות
30561	29	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 5

שינוי קווי בניין, רחוב אגרות משה 2 , רמת שלמה

1. שינוי קווי בנין לבניה.
2. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.
3. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה	הערות
		מ"ר	%	מ"ר – מרבי מעל לקרקע	
מבנים ומוסדות ציבור		5,546.82	100	11,522 מ"ר	המהווה 200%. כמאושר בתכנית 11085
סה"כ		5,546.82	100	11,522 מ"ר	

תיאור המצב הקיים

במגרש קיים שני בניינים לבית ספר חנה. בניין ראשי בין 3 קומות, ובניין בן שתי קומות. לבניין הראשי יש חצרות בצד הצפון מזרחי, שעוטף אותן שטח ארכאולוגי, מחצבת אבנים ענקית וייחודית מתקופת הבית השני. במגרש קיימים עצים לשימור וכריתה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

11085 – מאושרת משנת 2013

קביעת בינוי להרחבת שכונת רמת שלמה

שטח התכנית מצוי ב מתחם A - מגרש 201, יעוד: מבנים ומוסדות ציבור. בית ספר יסודי לבנות +שלוחת מתנ"ס.

תכנית זו מגדירה אתר ארכאולוגי/אתר היסטורי בצד הצפון מזרחי, מסמנת קו בניין בצמידות לקו התוחם את האתר הארכאולוגי/אתר היסטורי. קווי בניין 5 מטר לשאר החזיתות.

גודל מגרש 5,761 מ"ר, סה"כ שטחי הבניה המאושרים הוא 11,522מ"ר המהווים 200% זכויות בניה, מתוכם 8,522 שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 3,000 שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. מאשרת 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחת.

התכנית קובעת שכל עבודה באתר הארכאולוגי תהיה מתואמת עם רשות העתיקות.

776א – מאושרת משנת 2004

שינוי יעוד שטח ממוסד לשטח לבניין ציבורי ודרך חדשה/הרחבת דרך.

קביעת בינוי ל3 קומות. וקביעת שטחים ל 5,500 מ"ר.

776– מאושרת משנת 2000

חלוקת מגרש 807 לשלושה מגרשים. קביעת יעוד לשטח מוסד. מגרש 807א.

1973ב - מאושרת משנת 1993

מגרש 807 , מדרשה למורות- חטיבת על לבנות.

היתרים:

- **2004/0260.00** - הופק היתר בניה בשנת 2007.

הקמת בי"ס יסודי בנות -בית חנה, בניין בן 3 קומות. אחוזי בניה 33.55%, סה"כ שטחים מבוקשים 1,9732.75 מ"ר, מתוכם 1624.11 מ"ר שטחים עיקריים ו 308.64 מ"ר שטחי שירות.

2004/0260.01 - הופק היתר בניה בשנת 2007.

תוספת של 329.64 מ"ר לאולם ספורט, 5.72%.

2004/0260.02 - הופק היתר בניה בשנת 2010.

תכנית שינוים, מבטל בינוי בשטח הארכאולוגי. התכנית מבקשת 34.14% בניה, 1966.42 מ"ר.

2004/0260. 03- הופק היתר בניה בשנת 2010**.**

תכנית שינוים לאולם ספורט. תוספת של 329.64 מ"ר לאולם ספורט, 5.72%.

2004/0260.05 – הוגשה תכנית

הקפיאו את התכנית כי בונים מחוץ לקו בניין.

2013/1090.00

בקשה להתקין מערכת תאים פוטוולטאים.

עבירות בניה:

אין עבירות בניה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

אתר ארכאולוגי בשטח.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כט. ייעוד לפי תכנית המתאר : חלק מהמגרש אזור מגורים ללא ציפוף, חלק אזור מגורים ללא תכנית כוללת.

ל. תכנית שכונתית : ל"ר לא. תקן חנייה עירוני: בינוני.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 14/8/2025 בודק – יעל גמדני חוו"ד תוכנית מס' – 1431477 שינויי קווי בניין ברחוב איגרות משה 2 רמת שלמה, ירושלים מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 5 התכנית יזומה ע"י מנח"ח בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 30561/29 בעלות מדינת ישראל בשלמות. קיימת חכירה ראשית ע"י עיריית ירושלים מיום 05/09/2021 עד ליום 31/1/2053. נכסים

	8155 בי"ס יסודי בית חנה תאים פוטו וולטאים שטחים בהתאם למאושר בתכנית 11085 הערות הנכסים יש להוסיף סעיף הפקעה : הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1431477 – רח' איגרות משה 2, רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות. התכנית חלה על חלקה 29 בגוש 30561, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לשנות גודל המגרש ל5,544 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 29 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 183/2012 הרשומה מתאריך 28.01.2013. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף חינוך חרדי	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	הנדון: דרישת פיקוח באתר עתיקות בית ספר חב"ד בית חנה הרחבה לטובת חצרות מכתבכם מיום: 05/06/2025 בשטח הנדון נחשפה בעבר מחצבת אבנים ענקית וייחודית מתקופת הבית השני. כבר בעבר הוחלט כי שטח המחצבה יישמר ויוגדר כגן ארכיאולוגי.

רשות העתיקות מבינה את הצורך בהרחבת בית הספר ומאשרת את המהלך, וזאת בתנאי ששטח המחצבה – שכבר גודר – לא ייפגע ואף ישולב בתכנית בית הספר כגן ארכיאולוגי פעיל. המחצבה תמשיך להיות מגודרת, תואר ותשולט בהתאם לסטנדרטים הנדרשים. בנוסף, בשטח המחצבה הסמוך לבית הספר יבוצעו בדיקות ארכיאולוגיות, ועל סמך תוצאותיה תתקבל החלטה לגבי המשך הפיתוח. כלל העבודות ייעשו בליווי ופיקוח ארכיאולוגי צמוד מטעם רשות העתיקות על פי המפורט מטה. 1- המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין 2881/0 "ירושלים, ח 'אל-מע'רם" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : .31/08/196 2- על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה ,סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. 3- לאור המידע הכלול בבקשתכם מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות. 4- עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן. 5- אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי האגרה אותה תצטרכו לשלם בגינה. 6- על-פי תקנות העתיקות)אגרות למתן אישורי פעולות(, התשס"א – ,2001 עליכם לשלם :אגרת פיקוח בסך 540 ש"ח לארבע שעות עבודה, או 1,070 ש"ח עבור כל יום פיקוח העולה על ארבע שעות בעד פיקוח על פעולות שלגביהן מבוקש האישור. 7- על פי המידע שמסרתם לנו, מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב10- ימי עבודה .על סמך הערכה זו חושבה האגרה המופיעה בשובר התשלום המצ"ב בסך 10,700 ש"ח .תשומת לבכם לכך כי משך העבודה מבוסס על הערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור, נודיעכם. 8- תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב והיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו.	

	לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבוד ה. 9- אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות הטופס המצ"ב ביצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש ,וכן לשלם את האגרה. 10- כמו כן נבקשכם לשלוח אלינו ביחד עם טופס הזמנת הפיקוח אסמכתאות המעיד ות על תשלום האגרה הנקובה בשובר המצ"ב. 11- מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בביסויה. 12- עוד מודגש כי הכרזת השטח כאתר עתיקות אינה תלויה בגילוי עתיקות במהלך העבודות. בכבוד רב , צח קניאס
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לאחר בחינת הבקשה נראה כי מדובר על מבנה שאינו היסטורי, לא מסומן לשימור ולא בתחומי העיר ההיסטורית. בשטח קיים אתר עתיקות ארכיאולוגי. בהתאם להנחיות רשות העתיקות, בוצע סיור בשטח. לאחר הסיור, אושר המשך התכנון בכפוף לביצוע חתכי בדיקה ושילוב התייחסות שימורית כחלק מתנאי האישור. במידה וימצאו עתיקות בעלות ערך לשימור יבוצעו כל הפעולות הנדרשות לשילוב הממצא במסגרת התכנון, כל זאת בהתאם לתכנית שימור שתוכן ובכפוף לאישור רשות העתיקות.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תואם תכנון שכונתי	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	הרחבת בית ספר תורם לצורך השכונתי	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		בתחום התכנית קיים אתר ארכאולוגי, התכנית אינה מתייחסת לזה

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1- התוכנית מבקשת לקבוע קווי בניין חדשים על מנת לאפשר גמישות גדולה יותר במגרש ולהסדיר מצב קיים בפועל .

2- יש לצמצם את קווי הבניין בתיאום עם מחלקת תכנון תוך ביטול קווי הבניין המוצעים על אתר העתיקות המסומן על פי התכנית המאושרת, קו הבניין לכיוון האתר הארכאולוגי יסומן במרחק של 1.5 מ' מהגדרות הקיימות שעוטפות את האתר, קו הבניין לשאר הצדדים יהיה 4 מ' מגבול המגרש.

3- יש לסמן בתשריט שטח האתר הארכאולוגי על פי תשריט מאושר בתכנית 11085.

4- יש להוסיף להוראות התכנית ששטח המחצבה – שכבר גודר – לא ייפגע ואף ישולב בתכנית בית הספר כגן ארכיאולוגי פעיל.

5- יש להוסיף להוראות התכנית שכלל העבודות ייעשו בליווי ופיקוח ארכיאולוגי צמוד מטעם רשות העתיקות.

6- יש להוסיף להוראות התכנית שהמחצבה תמשיך להיות מגודרת, תואר ותשולט בהתאם לסטנדרטים הנדרשים. בנוסף, בשטח המחצבה הסמוך לבית הספר יבוצעו בדיקות ארכיאולוגיות, ועל סמך תוצאותיה תתקבל החלטה לגבי המשך הפיתוח.

7- תנאי לקבלת היתר, יהיה הזמנת פיקוח מרשות העתיקות.

8- יש לקבוע הוראות כי בתקופת הבנייה תישמר הכניסה והגישה לבית ספר לכל משך תקופת הבנייה.

9- בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני, יש לתקן את שטח התכנית ואת שטח תא השטח בטבלה 5 בהוראות התכנית - יש לשנות גודל המגרש ל 5,544 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

10- התוכנית מסמנת למעלה מ- 5 עצים לכריתה ולשימור; יש לסמן את העצים בתשריט מצב מוצע. ולוודא התאמה בין סקר העצים שהוגש לבין העצים המסומנים בתכנית. יש לקבל אישור שפע לעניין העצים בחלקה.

11- תנאי להפקדה יהיה חו"ד שפ"ע לעניין כריתת העצים.

12- התכנית כוללת הוראות לשימור ועקירה של עצים. יש להחליף את הסעיף בתקנון לסעיף סטנדרטי.

13- בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ,1965 החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

14- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

הערות טכניות :

15- להוסיף סעיף הפקעה: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על

שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

16- לסמן את העצים בתשריט מצב מוצע**.**

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
שקור נורה	**מובילת תכנית אזורי**	**14.09.2025**	

מספר סידורי: 21

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1437110**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**בשארי שאול**
עורך התכנית:	**פלינק נפתלי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	09/07/2025
כתובת	**ההעברה 20,22,24,26,28, רמות**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30732	147	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 5

מטרת התכנית:

הרחבת יח"ד ותוספת קומה רביעית ברחוב ההעברה ,22,24,26,28,20, רמות.

הוראות התכנית:

1. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:
   א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע (במפלס 0.00), ובקומה א' (מפלס 3.12+) ובקומה ב' (במפלס 6.24+) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
   ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה מעליה בהתאם לנספח הבינוי.
   ג. קביעת בינוי לתוספת קומה ג' מעל הבניין הקיים - לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח ל – 1,880.60 מ"ר כוללים, מתוכם 1820 מ"ר שטחים עיקריים ו – 60.60 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת .
4. הגדלת מספר הקומות מ – 3 קומות ל - 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

8. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	8	1,153	100	1,880.60	163% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע.
סה"כ	8	1,153	100	1,880.60	

תיאור המצב הקיים

בניין מגורים בן קומה מעל מפלס רחוב ההעברה. חצרות חפורות בשתי קומות מתחת לרחוב. מרחוב אברהם רקנאטי 3 קומות. סה"כ 3 קומות . נראה שיש הרבה עבירות בניה וסגירות לא חוקיות בחזיתות של הבניין.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

<u>7890א</u> – משנת 2006.
אזור מגורים 2.
תוספת בניה בקומות א', ב' להרחבת יח"ד. הגדלת שטחי בניה עיקריים ב-111.60 מ"ר. סה"כ מאושרים 1,318.60, מתוכם 1,258 מ"ר שטחים עיקריים, ו 60.60 מ"ר שטחי שירות.
<u>4192א</u> - משנת 1993.
אזור מגורים 5 מיוחד. מגרש 146. שטח מגרש 1,148 מ"ר. מפלס 0.00-+ = 798.00, 801.00.
<u>4192</u> - משנת 1991.
יעוד הקרקע אזור מגורים 5.
מגרש מס' 146 מחולק ל-4 תתי מגרשים א',ב',ג,'ד'.
בכל תת מגרש אושרו 2 יח''ד , סה"כ 8 יח"ד, ושטח בנייה מירבי 280 מ''ר לכל תת שטח. סה"כ 1,120 מ"ר מרביים , בשלוש קומות . במגרש יוקצה מקום חניה אחד לכל יח''ד בתחום הדרך.
<u>7890</u> - נגנזה בשנת 2010.
התכנית נדחתה בשל היעדר הסכמות שכנים.

<u>היתרים</u>:
1994/1026.00 – הופק היתר בניה ב 1995
הקמת בניין מגורים בין 3 קומות, 8 יח"ד.
סה"כ השטחים המאושרים 1,179.92 מ"ר מתוכם 1,119.92 מ"ר עיקרי ו 60 מ"ר למקלט.
מאושר 4 חניות בחזית.

1994/1026.02– הופק היתר בניה ב 2007
תוספת בניה, סה"כ שטחים מאושרים 1,188.86 מ"ר.

2021/0450.00– הופק היתר בניה ב 2022
תוספת בניה בסה"כ של 148.65 מ"ר.
תוספת של מחסן בקומת מרתף וגישה לנכה.

עבירות בניה:
2022/4713.00 – נפתח תיק פיקוח. התקבלה תלונה על חפירה של מחסן מעבר למאושר בהיתר מתחת לכל הקומה בשטח של כ- 60 מ"ר.
2022/6699.00 – נפתח תיק פיקוח. התקבלה תלונה על בניה לא חוקית של יח"ד מתחת לדירות.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

לב. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני, ללא ציפוף.

לג. תכנית שכונתית : אין.

לד. תקן חנייה עירוני : גבוה.

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

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	ל"ר
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1437110 – רח' ההעברה 28-18, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שתי קומות לדירות העליונות, והכשרת עבירות בניה בכל הבניין. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 7890א לאזור מגורים ב'.

	התכנית חלה על חלקה 147 בגוש 30732, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבסעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 147 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 649/1996 הרשומה מתאריך 11.11.1997. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הרחבות דיור	השטחים המוצעים לא תואמים את המציאות הקיימת.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הכשרת עבירות בניה	עבירות בניה
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

ההמלצה הזו מתייחסת לגרסת נספח הבינוי שהוגש ב 28/08/2025

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1- באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. תוספת שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)א לחוק התו"ב.
2- תותר תוספת קומה אחת מעל הבניין הקיים לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה. הבניה תוצע בקונטור המבנה הקיים. יש לבטל את המדרגות המוצעות בקומה 6.24+ מהרחוב, המיועדות לייצר גישה נפרדת לקומה העליונה. המדרגות לקומה העליונה יהיו מתוך הדירות ובתחום קונטור הבניין

הקיים. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

3- בהמשך לנ"ל, יש לבטל את תוספת החדר המוצע בחזית מזרחית, כהרחבה לדירה מס' 5, שחורג מקונטור הבניין.

4- מוצעת הרחבה במפלס 2.50- ליח"ד מספר 5, מתחת לדירה הקיימת, בלי פתרון אור ואוויר. בנוסף, מוצעות מדרגות גישה אל הרחבה זו שאינן מתוך הדירה. לא תותר תוספת בינוי בתת הקרקע ללא פתרון אור ואוויר ועם גישה חיצונית אל שטח ההרחבה. יש לבטל את המדרגות החיצוניות ולהציע הנמכת החצר לאורך כל החזית. ההרחבה תעמוד בתקנות לעניין אור ואוויר. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.

5- התכנית אינה מציעה הרחבות מאוזנות לכל יח"ד בבניין. יש לבחון הרחבות לכל הדירות בבניין בצורה מאוזנת, בתיאום מחלקת התכנון.

6- רואים ב GIS שיש עבירות בניה משמעותיות בתת הקרקע, וסגירות קלות בכל חזיתות הבניין שלא מסומנות בתוכניות, לרבות הפרגולות הקיימות. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה, או להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להוסיף הוראות להריסה בתקנון.

7- יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר.

8- יש לסמן ממ"דים מאושרים בכל הקומות בתכניות בנספח הבינוי.

9- יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג בתכנית הגגות בנספח הבינוי ואופן הגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לעניין העתקת המתקנים המשותפים וגישה לכלל הדיירים.

10- חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה העברת כל המתקנים הטכניים הקיימים על גג הבניין לגג החדש ויצירת גישה נוחה לכל דיירי הבניין.

11- יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.

12- יש לתקן את הנתונים בטבלת זכויות והוראות בניה – טבלה 5 - לעניין מספר הקומות, שטחי הבניה מעל ומתחת לכניסה. יש לסכם את שטחי הבניה בתכנית. להשמיט את כל ההערות מתחת לטבלה 5, והערה לעניין חישוב עובי קיר ותוספת שטחי שירות. יש להציע את כל השטחים המבוקשים במסגרת תכנית זו, לרבות שטחי שירות.

13- פרק 4.1.2 בהוראות התכנית אינו כולל סעיפים בכלל. יש להשלים פרק זה ולהוסיף הוראות גם לעניין: הריסה, מתקנים משותפים, תנאים למתן היתר בניה, עיצוב אדריכלי.

14- יש לקבוע בשלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית כי תוספת הקומה להרחבת יח"ד תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד. מאחר ולא מוצעות מרפסות בתכנית, יש לבטל את השלב

לתוספת מרפסות. תוספת הבניה להרחבת יח"ד בקומות 0.00+-, 6.24+ , תתאפשר לכל יח"ד בנפרד. תוספת הבניה בקומת המרתף להרחבת יח"ד 5 תהיה ללא תלות בתוספת הבניה לדירות האחרות.

15- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

16- החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד ' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

17- לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

18- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

19- הערה:

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

<u>הערות טכניות</u>

הוראות התכנית

20- **סעיף 1.7** – יש לציין בהוראות התכנית את מספר העמודים, תאריך יצירה ותאריך עריכה. יש לציין לתשריט את תאריך העריכה והיצירה. יש לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבניין.

21- **סעיף 1.9**, להשמיט את ההגדרות של דיוריות כיוון שלא מוצעות דיוריות בתכנית.

22- **סעיף 2.1** - יש לתקן את עיקרי התכנית.

23- **סעיף 4.1.1** – יש לציין שימוש למגורים.

24- **סעיף 6.1.1** - יש להתאים את הסעיף לעניין עצים למוצע בתכנית. להשמיט התייחסות לשצ"פ.

25- **סעיף 7.2** - מימוש התכנית - יש לציין הערכת זמן למימוש התכנית – 5 שנים.

תשריט מצב מוצע

26- לסמן מידות לקווי בניין מגבול החלקה.

27- קו הבניין יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת, לרבות מרפסות.

נספח בינוי

28- יש לסמן מפלסים אבסולוטיים ומפלסי החצרות על גבי התכניות.

29- בכל הקומות יש לסמן את הכניסה לדירות באופן ברור.

30- בכל הקומות, יש להציג גרפית ומילולית הריסת/הכשרת עבירות בניה.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
שקור נורה	**מובילת תכנון אזורי**	**16.09.2025**	

מספר סידורי: 22

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1338623**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**תורה מפוארת מחקרים תורניים בע"מ**
עורך התכנית:	**זאב ארד**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**4.6.2025**
כתובת	**רבנו גרשום 4 , בוכרים**

גוש	חלקה	בשלמות
30085	98	כן
30085	134	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4 .

התכנית מציעה הריסת מבנה היסטורי לשימור ובניית מבנה לשימוש ציבורי בן 9 קומות על 3 קומות מרתף בדלהלן:

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל 3,690 מ"ר המהווים 786% בניה מירביי. מתוכם 1,877 מ"ר עיקרי ו- 740 מ"ר שירות מעל הקרקע ו- 603 מ"ר עיקרי ו- 470 מ"ר שירות מתחת לקרקע.
3. קביעת מס' הקומות ל-9 על 3 קומות מרתף. סה"כ תוספת 8 קומות ו-3 קומות מרתף.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת הוראות שימור.
6. קביעת השימושים המותרים.
7. קביעת הוראות בנייה והריסה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		468.68	100	2,617	786% בניה מירבי

סה"כ		**468.68**	**100%**	**2,617**	**786% בניה מירבי**
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. המבנה המקורי היה טורי חד קומתי בעל גג רעפים וכלל אגף אחורי נוסף, חצר פנימית מעל בור מים וכן חצר אחורית נמוכה יותר. חזית המבנה הקדמית/ראשית פונה לרחוב רבנו גרשום וכוללת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1358- תכנית מתאר לשכונת הבוכרים, שנת 1974. **3276\א-** אזור מגורים 3 מיוחד. סימון חזית קדמית לשימור. תוספת עד 3 קומות בלבד. שנת 2004. **845180-** תוספות בנייה ושימור ברחוב רבנו גרשום 4, שכונת הבוכרים. התכנית קבעה תוספת קומות, יח"ד ושטחים בייעוד מגורים ג'. שנת 2021.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.					
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מבנה היסטורי: כן. שנת בניה לפני 1917 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) שימור סטטוטורי: כן. 3 חזיתות לשימור בתב"ע תקפה 101-0845180 רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור, מס' אתר 933, 11. המבנה בעיר ההיסטורית. בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. למבנה חזית קדמית (לרח' רבנו גרשום) בעלת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה אך בשל מצב השתמרותו רק קירותיו וחזיתותיו החיצוניים נותרו מקוריים ושלמים ולכן ערכיותם רבה לשימור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור פיתוח עירוני - מגורים ג'. לו. התייחסות לתבנית הבנייה- עיר הסטורית, ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר. לז. תכנית שכונתית- 1358, תכנית מתאר לשכונת הבוכרים, מע"ר צפון עד 5 קומות. לח. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:3.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
אזור פיתוח עירוני, תואם.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם.				
תמ"א 1	תואם.				
תמ"א 18	תואם.				
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**		

שצ"פ	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת 8 קומות למבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות (קומה עליונה חלקית) וגג שטוח מעל 3 קומות תת״ק ושינוי יעוד המבנה ממגורים למבני ציבור, דיור מוגן ומעונות סטודנטים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור: שכונת הבוכרים שימור סטטוטורי כן. 3 חזיתות לשימור בתב״ע תקפה 101-0845180 רשימת שימור נכלל ברשימת שימור (מס׳ אתר 933, 11)

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה לפני 1917 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים (ערן בן-דב קויתי, מאי 2024)

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף מחוזית ביום: 4.6.25

מצב מוצע:

מוצעת תוספת 8 קומות למבנה היסטורי קיים בן קומה אחת ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות (קומה עליונה חלקית) וגג שטוח ('ירוק') מעל 3 קומות תת"ק ושינוי יעוד המבנה ממגורים למבני ציבור, דיור מוגן ומעונות סטודנטים.

מצב קיים:

בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים בן קומה אחת שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. המבנה המקורי היה טורי חד קומתי בעל גג רעפים וכלל אגף אחורי נוסף, חצר פנימית מעל בור מים וכן חצר אחורית נמוכה יותר. חזית המבנה הקדמית/ראשית פונה לרחוב רבנו גרשום וכוללת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. בעשור השני של המאה ה21 בשל פעולות בניה וקריסת חלקים מהמבנה ובחצרות נבנה מחדש גג המבנה תוך שינויים מבניים ושימוש בחלק מהרעפים המקוריים.

הערכת משמעות האתר:

בית שמחה יזדי: מבנה היסטורי טורי קיים שנבנה בראשית המאה ה-20 כחלק מבתיה הראשונים של שכונת הבוכרים. למבנה חזית קדמית (לרח' רבנו גרשום) בעלת פתחים ופרטי אבן מרשימים על קו אפס לרחוב. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית גבוהה אך בשל מצב השתמרותו רק קירותיו וחזיתותיו החיצוניים נותרו מקוריים ושלמים ולכן ערכיותם רבה לשימור.

תכנית מאושרת בתוקף: 101-0845180 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג

תכניות קודמות בשטח התכנית:
28.4.1974: תכנית 1358: מגורים 3 מיוחד. המבנה מוגדר לשימור ושיקום. התאמת קומות חדשות לקיים

25.3.1990: תכנית 3276: מגורים 3 מיוחד. המבנה מוגדר לשימור ולשיקום. תוספת קומה אחת בלבד.

15.3.2004: תכנית 3276א: אזור מגורים 3 מיוחד. סימון חזית קדמית לשימור. תוספת עד 3 קומות בלבד.

6.11.2021: תכנית 101-0845180: אזור מגורים ג. הגדרת חזיתות לשימור ופנים המבנה להריסה. נספח שימור

היתרים: אין

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות

תיאום תכנון:

לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון

חוו״ד מח׳ שימור

לדחות הבקשה מהטעמים הבאים:

- מוצעים נפחי בניה חריגים מנפחי הבניה המאושרים במבנים הסמוכים, בסביבה ההיסטורית ובמדיניות הבינוי המאושרת למע''ר צפון.
- מוצע גובה בינוי של 9 קומות החורג באופן משמעותי ממדיניות הבניה לגובה באזור זה- עד 5 קומות בלבד.
- מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים

החלטת וועדת שימור מתאריך 7/9/2025

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. חריגה בגובה מתכנית מאושרת – לאור הצורך בבתי ספר יסודיים בשכונה ניתן לאשר את הגובה. בתקנון כתובות פונקציות נוספות של מעונות סטודנטים ודיור מוגן . עבור שימושים אלו לא תאושר חריגה בגובה. החריגה מאושרת עבור בית ספר יסודי בלבד.
2. שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים המתועדים בתיק התיעוד ישמרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה החדש.
3. חזית דרומית: יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה: חזית קדמית/ראשית (דרומית) וחזיתות הצד (מזרחית ומערבית). יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע.
4. חזית מערבית: מוצעת הריסת מקטע מחזית הצד (מערבית) המוגדרת לשימור ללא הצדקה או צורך תכנוני מהותי- יש להציע תכנון מחודש לפנים המבנה באופן בו לא תדרש הריסת מקטע חזית זה.
5. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומות תת"ק חדשה מתחת לקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
6. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ההיסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
7. עיצוב חזיתות: עיצוב החזיתות המוצע זר לשכונה לשימור. יש להציע בינוי ועיצוב חזיתות המתאימות לסביבה ההיסטורית ובפרט בחזית הקדמית. יש לחזור לתיאום עם המחלקה לשימור ואדריכל העיר.
8. צמחיה בוגרת: יש להציג נטיעת עצים בוגרים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח'

	שימור. 9. תיעוד: כתנאי להיתר יוגש תיק תיעוד מלא, כפי שנקבע בהוראות התבע המוצעת. 10. הוראות התכנית: יש להוסיף למסמך הוראות הבינוי את הסעיפים הקיימים בהוראות התב"ע התקפה בדבר סטייה ניכרת (סע' 4.1.2 ג') ותנאים למתן היתר בניה (סע' 4.1.2.ד') לאחר התאמתם לתכנון המוצע כעת. יש להוסיף לסע' הוראות השימור הקיים גם הוראות לשימור ולהגנת החזיתות והקירות ההיסטוריים הקיימים במהלך עבודות הפיתוח. 11. נספח הבינוי: יש לסמן את כל החזית המערבית שנקבעה לשימור בתב"ע התקפה גם בנספח הבינוי המוצע. 12. נספח שימור ושיקום: יש לצרף למסמכי התכנית המוצעת את נספח השימור והשחזור הקיים כחלק ממסמכי התב"ע התקפה ושנקבע כמחייב לענין שימור. 13. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד מלא, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חוו"ד ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. 14. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת שטחים למבנה ציבור	חריגה ממדיניות, תוספת שטחים על תב"ע קיימת שלא נוצלה.
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין

תשתיות ותחבורה:	אין	ללא תוספת מקומות חניה.
סביבה ונוף:	אין	מוצעים נפחי בניה בחריגה משמעותית מנפחי הבניה המאושרים במבנים הסמוכים, בסביבה ההיסטורית ובמדיניות הבינוי המאושרת למע"ר צפון: מוצע מבנה בן 9 קומות באזור המיועד ל-5 קומות בלבד.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

<u>להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:</u>

1. התכנית חוזרת לדיון לבקשת יזם התכנית לאחר שהתקבלה החלטה של וועדת שימור להפקיד את התכנית בתנאים.
2. וועדת שימור נימקה את החריגה המוצעת בגובה כך:

חריגה בגובה מתכנית מאושרת – לאור הצורך בבתי ספר יסודיים בשכונה ניתן לאשר את הגובה. בתקנון כתובות פונקציות נוספות של מעונות סטודנטים ודיור מוגן . עבור שימושים אלו לא תאושר חריגה בגובה. החריגה מאושרת עבור בית ספר יסודי בלבד.

3. לאור העובדה ששטח התכנית הוא 468 מ"ר בלבד ואין שום היתכנות מעשית לייצר במגרש בית ספר בתנאים ראויים ומתאימים לבית ספר – ההמלצה היא לדחות את התכנית .
4. התכנון המוצע, נפחי הבניה וגובה הבינוי המוצעים בתכנית אינם הולמים את המגרש שבתחום התכנית דנן ומציעים חריגה משמעותית ובוטה מהמדיניות המאושרת באזור- מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.
5. מוצע בינוי בעיצוב חזיתות זר ושונה באופן מהותי מאופייה ההיסטורי והמסורתי של שכונת הבוכרים
6. במגרש שבתחום התכנית דנן הוגשה ואושרה תב"ע נקודתית מס' <u>845180</u> לתוספת קומות, שטחים ויח"ד אשר קבעה נפחי בינוי תואמים מדיניות והוראות שימור: 5 קומות על 2 קומות מרתף ו-21 יח"ד בשנת 2021. זכויות הבניה לא נוצלו והבינוי לא בוצע. על אף התכנית דנן מציעה בינוי למבנה בשימוש ציבורי, התכנון המוצע אינו פרופרציונלי למגרש שבתחום התכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יהודה הלוי	**מוביל תכנון אזורי**	**29.6.2025**	

מספר סידורי: 23

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1377407**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**ברגר אברהם**
עורך התכנית:	**מילוסלבסקי גיא**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**8.7.2025**
כתובת	**תחום התכנית כולל את המבנים הקיימים ב: רח אברהם שטרן 16, 18, 22 א, 24, 24 א ו- 26 ורח בוליביה 9 ו- 11 והשטחים שביניהם, קרית היובל**

גוש	חלקה	בשלמות
30415	203	לא
30415	153	כן
30415	156	כן
30415	159	לא
30415	158	כן
30415	162	לא
30415	163	כן
30415	164	כן
30415	246	לא
30415	244	כן
30415	245	כן
30415	154	כן
30415	165	כן
30415	166	לא
30415	201	לא
30415	155	כן
30415	144	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 19, תשריט גרסה 16

מטרות התוכנית:

התחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו 8 מבני מגורים קיימים המכילים 122 יח"ד, ויוקמו במקומם 4 מבנים חדשים בני 12 עד 36 קומות מגורים.

עיקרי התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע למגורים ה' וד' עבור 558 יח"ד ועוד תוספת אפשרית של יח"ד בהיקף של 20% ללא תוספת שטחים עיקריים, סה"כ 670 יח"ד, מגורים ומסחר (מגורים בשטח בניה 78,750 מ"ר ומסחר בשטח בניה 2,830 מ"ר), שטחים פתוחים (בשטח 5,747.66 מ"ר) ומבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה 1405 מ"ר) , דרך מוצעת בשטח 358.24 מ"ר וכיכר עירונית בשטח 1430 מ"ר.
2. קביעת הוראות בדבר הריסת 8 מבנים קיימים המכילים 122 יח"ד.
3. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
4. קביעת קווי בניין מרביים עפ"י מסומן בתשריט.
5. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת מספר קומות מרבי עד 37 קומות
7. קביעת מפלס הכניסה הקובעת.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.
10. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
דרך מוצעת		358.24	2.62		מאושר 71 מ"ר
ככר עירונית		719.02	5.26		
מגורים ד' (תא שטח 2)	55	1,279.99	9.36	מגורים- 7,700 מסחר 720 סה"כ **8420**	20% מיחידות הדיור תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 55 מ"ר שטח עיקרי.
מגורים ה' (תאי שטח 1 ו3)	220+283	4,350.57	31.82	מגורים - 30,640 + 39,620 מסחר- 1,320 סה"כ **71,580**	התוכנית מאפשרת להגדיל את כמות יחידות הדיור בשיעור של עד 20% ללא תוספת שטחים עיקריים, **סה"כ כ-670 יח"ד. במצב מאושר קיימות 122 יח"ד.** **מכפיל יח"ד 5.58 (כולל הגדלה של 20% יח"ד), ללא תוספת של ה-20% המכפיל הוא 4.57**

שטח ציבורי פתוח		5,747.66	42.04	מסחר- **790**	מאושר 7,083 מ"ר
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		1,215.25	8.89	**1,405**	
סה"כ	**558**	**13,670.73**	**100**	**82,195**	

תיאור המצב הקיים

קיימים 8 מבנים בשלושה מתחמים שונים: מתחם 1- הגובל לרחוב אברהם שטרן (גבולי דרומי של התוכנית) כולל 4 מבנים ו64 יח"ד, מתחם 2- הגובל לרחוב בוליביה כולל 2 מבנים- 24 יח"ד, מתחם 3 – הגובל לרחוב אברהם שטרן (גבול צפוני של התוכנית)- כולל 34 יח"ד.
לפי תוכנית 5/08/99 משנת 1964- בתחום התוכנית קיימים 2 מגרשים למבני ציבור – בשטח כ- 399 מ"ר וכ- 898 מ"ר.
בין המבנים קיים שטח ציבורי פתוח לא מפותח ובו עצים רבים. שטח זה מתפקד כמרחב מקשר בין הפרשי הטופוגרפיה ומאפשר רצף תנועתי באמצעות מעברים (שבילים סטטוטוריים – לפי תרש"צ 5/08/99)המעברים בין רחוב עליון בוליביה לרחוב תחתון אברהם שטרן.
מדרום לתוכנית קיימים שטחים חומים מורחבים.
בקרבת המתחם מתוכנן קו סגול של רכבת הקלה, אשר יעבור ברחובות דרך חיים ע. קוליץ ורחוב גולומוב.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

- 5/08/09- תרשץ- שיכון ציבורי 1289/26- משנת 1972 תוכנית כוללנית בשטח של כ-249,360 דונם כוללת גושים 30413 ו30415- אזור מגורים 3-4 קומות ו2 קומות, שטחי מסחר, שטח בתלי מתוכנן או לתכנון מחדש, דרכים, שבילים, שטח לבניני צבור.
- 3318 משנת 1984- אזור מגורים מיוחד – 3 קומות. תוספת בניה אחידה ברח' שטרן חלקות 98-94, 153, 155,156,158,160-163,166,167,170.
- 4835- אזור מגורים מיוחד – 5 קומות ושצ"פ
- תכנית 2795 – שטח ציבורי
- תכנית 1596- שטח בניני ציבור (בית כנסת בגודל שטח 325 מ"ר). בתכנית 835371 הייעוד: שטח ציבורי פתוח (תא שטח 35).

תוכניות שלא מומשו:

- 1102581- משנת 2024- **התוכנית נגנזה** – התחדשות עירונית רחוב שטרן 22,24,26
- 1192871- משנת 2024 - **התוכנית נגנזה** - התחדשות עירונית- בוליביה 9-11
- 1187269- משנת 2024 – **התוכנית נגנזה**- התחדשות עירונית- בוליביה 5-7

*סיבת הגניזה שלושת תוכניות היא החלטת הוועדה מחוזית " כי הוועדה סבורה כי תכנון ניפרד של כל מתחם יקשה על מימוש היתרונות התכנוניים האמורים, אשר לעמדת הוועדה יוגשמו בראייה מתחמית כוללת יותר, וכי ראוי לקדם את היוזמות התכנוניות כתכנית אחת רחבה יותר הכוללת את החלקות הכלולות בשלוש התכניות שפורטו לעיל.

היתרים:

עבירות בניה: ל"ר – בינוי קיים להריסה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בתחום התוכנית לא כלולים אלמנטים לשימור, המתחם נמצא מחוץ ל גבולות עיר היסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מ. התייחסות לתבנית הבנייה- הבנייה עד 6 קומות , 240% אחוזי בניה, לא נקבעה מדיניות לפינוי בינוי מא. תכנית שכונתי ת- לפי תכנית יובלים גנים מתחם כתום להתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי מב. תקן חנייה עירוני- נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית 1445980. התוכניות משתלבות וגובלות זה בזו ועליהן להוות מקשה תכנונית אחת לכל הנושאים.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	6 דונם	5,747 מ"ר	
מבני ציבור	מעון יום 3 כיתות- 510 מ"ר ו305 מ"ר חצר 4 כיתות גן בגודל 130 מ"ר כל אחת +175 מ"ר חצר 1.4 ד' – שטח למבנה ציבור עבור בה"ס יסודי 12 כיתות	4 כיתות גן בשטח 130 מ"ר 2 בתי כנסת בשטח 250 מ"ר	התוכנית אינה מציעה שטח למבנה ציבור ואינה מציעה תמורות עבור שטחים חומים הקיימים (שהם כ- 890 מ"ר ועוד כ85 מ"ר)
עתודות / אחר			התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית 1445980 . התוכניות משתלבות וגובלות זה בזו ועליהן להוות מקשה תכנונית אחת.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום חמישי ו' אב תשפ"ה 31/07/2025 **1377407- התחדשות עירונית ברחובות שטרן ובוליביה, ירושלים** 1. כללי תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברח' שטרן ורח' בוליביה , בשכונת קרית היובל בירושלים. התכנית מציעה פינוי של 8 מבני מגורים קיימים הכוללים 122 יח"ד והקמת 4 מבני מגורים בני 12 עד 36 קומות מגורים הכוללים כ- 550 יח"ד. בנוסף, התכנית מציעה שטחים ציבוריים מבונים וחזית מסחרית הפונה לרח' שטרן. התכנית מציעה שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים הכוללים חיבור לציר פנימי מתוכנן הקושר את מתחמי המגורים מצפון לגבול התכנית ומגרש בית הספר המוצע מדרום אליה. 2. **הערות המחלקה לנספח הסביבתי:** 3. **פרק איכות אוויר אינו תקין** – יש לפרט את התוספת התנועתית לרחובות המדוברים בעקבות התוכנית והשפעתן על נפי התנועה הכוללים ועל אופי זרימת התנועה . בהתאם לכך יהיה ניתן לקבוע אם ההשפעה על איכות האוויר קיימת או לא ואם נדרש מודל חיזוי. 4. אין התייחסות לאיכות אוויר מקומות המסחר והחניונים. 5. **אקוסטיקה** – יש למבצע מודל אקוסטי להשפעת הכביש (כולל תוספת התנועה מהפרויקט) בדגש על מבני הציבור ומציאת פתרונות שאינם מבוססים מיגון אקוסטי. 6. חסרה התייחסות לנושא הקרינה ומיקום חדרי שנאים. 7. חסרות הנחיות והתייחסות למבנה הציבור הפרויקט. 8. מודל הרוחות מציג חריגה בשכיחות הרוח למצב "לא נוחים" – **תנאי להיתר יהיה הצגת פתרונות אדריכליים למיתון הרוח.**

	9. מודל ניצוח השפעת זכויות שמש מראה השפעה משמעותית על הבתים מדרום עד רמה של צל מוחלט (835371, 574178, 574178, 1075902, בוליביה 7, שטרן 12, שטרן18, שטרן 20). 10. יש להשלים פרק פוטנציאל ייצור אנרגיה כחלק מהנספח הסביבתי. 11. **הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:** 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c . 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 15. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 16. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איבות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 18. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 20. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 16 **שם התכנית** : התחדשות עירונית ברחובות שטרן ובוליביה, ירושלים התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/ בחלק מתחום התכנית **בדיקת בעליות ונכסים** **גוש חלקה –** 30415/154- **נכס 2333** בבעלות עיריה בשלמות, שטח החלקה 58 מ"ר. 30415/159- **נכס 2332** בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 172 מ"ר. 30415/164- **נכס 2334** בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 120 מ"ר. 30415 חלק מהחלקה 246 חלק **מנכס 2326** בבעלות עיריה, שטח חלקה 7,490 מ"ר, בתחום

התוכנית כ5676 מ"ר- מדוד ע"ג GIS.

סה"כ שטח בבעלות עיריה במצב נכנס ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית הנו 7,254 מ"ר.
סה"כ שטח בבעלות עיריה במצב יוצא ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התוכנית הינו 7,767.17 מ"ר
(רובו חפור בתת הקרקע).

הערות הנכסים
1. יש לאבחן בין 2 מקרים:
א. **היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית** כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
ב **תוספת שטחים כהפרשה** ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו).
יש להפריד בין תאי שטח ביעוד ציבורי אשר חוזרים חתוכים לבין תאי שטח ביעוד ציבורי החוזרים בשלמות.
לפיכך , במידה והתכנית מבקשת להשתמש בקרקע בבעלות עיריית י-ם- יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי לאישור התכנית.
כאמור סה"כ שטח בבעלות עירונית במצב הנכס הנו כ7000 מ"ר המהווה כ53% משטח הפרויקט כולו.
במצב היוצא – ישנה חפירה של 80% מהשטח הציבורי העירוני בתת הקרקע וכן מבנה ציבורי אשר ברובו חפור ו/או לחילופין חסום בקו אפס בקיר תמך ומגדל. בחזית הפתוחה של מבנה הציבור, במרחק 15 מ', יבנו 2 מגדלים המוצעים בפרויקט מצרני אחר. חזית נוספת של מבנה הציבור הנה נמוכה מגבה רחוב בוליביה. גג המבנה מוצע כשטח ירוק.
שטחי הציבור המוצעים בפרויקט זה יהוו עול כלכלי בתחזוקה השוטפת העירונית של מתחם זה ועל כן מוצע אחת מהשניים:
1. להעביר את שטח הבינוי העירוני למגרש עילי אשר פתוח וחשוף לאור ואוויר טבעי. את הגג הירוק והמעלית הציבורית לשלב במבנה מסחרי/תעסוקה/משרדים, כך שניתן יהיה לתחזק ולתפעל כחלק מהשוטף של מעבר הלקוחות למתחם.
2. לחילופין, מאחר והעיריה משתתפת ותורמת ליישום הפרויקט, יש להציע בינוי של נכס מניב ביעוד מסחרי על מנת שזה יהווה תשלום איזון חוזר לצורך התחזוקה היקרה של הפרויקט המוצע.

אין באמור בכדי לגרוע מהיקף השטחים העירוניים החוזרים לבעלות העיריה במצב היוצא.

2.להלן נוסח סעיפים מוצע לעניין הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור
הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון.
בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:
תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת

	חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1.בתא שטח מספר ___תבנה (כיתת גן)בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה -_____מ"ר . בתא שטח מספר_____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170_____מ"ר אשר ישמש עבור(צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ . בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _בצבע חום המצוי בקומה_____של הבניין והיקפו כ-_____מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל_____בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _בצבע חום המצוי בקומה_____של הבניין והיקפו כ-_____מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף4.1 . יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1377407 – רח' שטרן ובוליביה, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ע"י הריסת 8 מבני מגורים והקמת 4 מבנים חדשים. התכנית חלה על חלקות 245-166,244-153-156,158,163 וחלק מחלקות 159,246 בגוש 30415, מדובר בגוש מוסדר.

חלקות 153,155-156,158,163,166,244-245 רשומות כבית משותף. יש לערוך את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות: יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן: - תא/י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותרו בו/הם השימושים עבור.... יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - יש להשמיט את סעיפים 2-3 מפרק זה – בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה קיימת דרישה להכנת תצ"ר לכן אין צורך בהוספת דרישה בתקנון התכנית. - יש להשמיט את הוראות 6-9 מפרק זה. - יש להעביר את סעיפים 4-5 מפרק זה לפרק 'רישום'. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תלת ממד: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא/י שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של מגרשי התלת ממד (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של מגרשי התלת ממד. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום. במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.	

	תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 153-156,158-159,163-166 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 331/1975 הרשומה מתאריך 20.11.1977. - חלקות 244-246 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 154/2003 הרשומה מתאריך 10.03.2005. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על הגבול הדרומי של חלקה 153 ושלא יחדור לחלקה 144. - יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על הגבולות המזרחיים של חלקות 153-155 ועל הגבול הצפון מזרחי של חלקה 155 שלא יחדור לחלקה 201. - יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על הגבול הדרומי של חלקה 163 ושלא יחדור לחלקה 162. - יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על הגבול המזרחי של חלקה 166 ושיכלול אותה בשלמות. - יש לדייק את הקו הכחול שישב בדיוק על קווי הגבול מנק' 227 עד לנק' b213, מנק' b213 עד לנק' 9, מנק' 9 עד לנק' 44 ומנק' 44 עד לנק' 1 מתצ"ר 154/2003, שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 203. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת השטחים וחלקות שבתשריט המוצע ובסעיף 1.5.5 לתקנון: - יש להשמיט את חלקות 144,162,201,203. - יש להעביר את חלקה 166 תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון	

העיר - המחלקה למדיניות התכנון	1.9.2025 **הנדון: <u>חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1377407, התחדשות עירונית, קריית יובל – עדכון חוות דעת מתאריך 19.8.25</u>** [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 19 מתאריך 30.7.25 ולגרסת תשריט מוצע 16 מתאריך 30.7.25 עם <u>שינוי מתוך מצגת שנשלחה למחלקת תכנון עיר</u> בתאריך 26.8.25] **1. מיקום:** רחוב שטרן 16, 18, 22א, 24, 24א ו-26 ורח' בוליביה 9 ו-11, קריית יובל. גוש 30415, חלקות בשלמותן: 156-153, 158, 165-163, 245-244. חלקות בחלקן: 144, 159, 162, 166, 201, 203, 246. שטח התוכנית: 13.583 דונם. **2. מצב סטטורי:** התכנית מבקשת להחליף את תכניות: תרשץ 5/08/09 ו- 5/08/01, 3318, 4835, 2795, 1596 ו-835371. א. **מצב מאושר:** בתכנית תרש"ץ 5/08/09 הייעוד: שטח לבניני ציבור, אזור מגורים 3-4 קומות ושבילים. בתכנית 3318 הייעוד: אזור מגורים מיוחד ניתן לבנות 3 קומות. בתכנית 4835 הייעוד: אזור מגורים מיוחד ניתן לבנות עד 5 קומות ושצ"פ. בתכנית 2795 הייעוד: שטח פתוח ציבורי. בתכנית 1596 הייעוד: שטח בניני ציבור (בית כנסת בגודל שטח 325 מ"ר). בתכנית 835371 הייעוד: שטח ציבורי פתוח (תא שטח 35). ב. **מצב קיים:** 8 בניני מגורים בני 3-5 קומות עם 122 יח"ד, שטח לבניני ציבור לא מפותחים ושצ"פ לא מפותח. ג. **בעלויות במצב הקיים:** • מדינה- 4789.88 מ"ר • פרטית- 3004.16 מ"ר • רשות מקומית – 5790.64 מ"ר **3. תיאור התכנית:** • התכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע ל: מגורים ד ,מגורים ה, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת. • במסמכי התוכנית אין פירוט של כלל השטחים המיועדים למבני ציבור (חומים) ואף הוחסרו שטחים המיועדים למבני ציבור. • הריסת המבנים הקיימים ובניית 4 מבני מגורים : 1 בן 14 קומות מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 2) עם חזית מסחרית, 1 בן 37 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 4 מתחת לכניסה הקובעת (תא שטח 1), 1 בן 31 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת (תא שטח 3).

• תוספת של 491 יח"ד **סה"כ 613 יח"ד.** צפיפות בינוי של 97 יח"ד לדונם נטו ו 45 יח"ד לדונם ברוטו, מכפיל של 5. • התוכנית מציעה בשימוש: למגורים ד' ו-ה': מגורים, מסחר והפרשות ציבוריות מבונות. בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: חינוך, דת, תרבות, קהילה, שטח פתוח ציבורי וחניון וחדרים תת קרקעים. • התוכנית מציעה 4 כיתות גן ילדים בשטח של 130 מ"ר כל אחת. • 2 בתי כנסת בשטח של 250 מ"ר כל אחד. **4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:** א. עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. ב. על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ-8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה, המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. ג. מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גני ילדים ומעונות יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכים נוספים עבור רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, כי באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים, מס' רב של תכניות לפינוי בינוי. ד. יש לקחת בחשבון את תוכנית 1445980 הצמודה המקודמת במקביל לתוכנית זו, התוכנית בסטטוס "עברה תנאי סף", מבחינה תכנונית אנו ממליצים לאחד בין התוכניות ולהגיש אותן לוועדה כתוכנית אחת תוך איחוד השטח הכלוא בין התוכניות שנמצא בגוש 30415 חלקות 157+201 ולשנות קו כחול בהתאם. ראוי לקדם את היוזמות התכנוניות כתוכנית רחבה מאחר שתכנון נפרד של כל מתחם באופן עצמאי מקשה לממש את היתרונות התכנוניים הגלומים בתכנון מפורט. במידה ויוחלט לא לאחד בין 2 התוכניות יש לוודא שתוכנית 1445980 כוללת בתוכה את השטח הכלוא גוש 30415 חלקות 157+201. שתי התוכניות מציעות 845 יח"ד , **תוספת של 677 יח"ד**, לא כולל דיוריות. (46 דיוריות בתוכנית 1445980) ה. בתוך גבולות התוכנית נכללים שטחים המיועדים למבני ציבור אך הם אינם מופעים בחלוקת השטחים מצב נכנס (גוש חלקה 30415/165 (805 מ"ר) + מגרש ב בגוש חלקה	

30415/244 (85 מ"ר) ומופיעים בתשריט כשטח ירוק, שטח כולל של 890 מ"ר

ו. בפני מחלקת מדיניות התכנון הוצג מסמך המצביע על קושי במדידת השטחים החדשים שיתקבלו לאחר השינוי. לפיכך, יש לוודא כי לא יגרעו שטחים הנמצאים בבעלות הרשות המקומית.

ז. להלן הפרוגרמה הנדרשת לתכנית 1377407 ל- 613 יח"ד. ההנחה היא כי גודל שנתון הינו 2.2% וגודל משק בית ממוצע הוא 3.5:

ח. **פרוגרמה לפי תוכנית מוצעת:**

- מס' יחידות דיור 613
- גודל ממוצע של משק בית-3.5
- סה"כ אוכלוסייה (מחושב)- 2146
- (%)שנתון חינוך-2.2
- מספר ילדים לשנתון חינוך- 48
- מעון יום-5
- גני ילדים – 5 כיתות
- בתי ספר יסודי- 9 כיתות
- בתי כנסת - 2 – כ"א 350 מ"ר
- מרחב ציבורי פתוח- 6.5 דונם

ט. לאור נתוני יחידות הדיור המוצעים בתכנית, 1377407 ובהתאם לפרוגרמה שנעשתה במחלקה למדיניות התכנון נדרשות ההפרשות כדלקמן (לא כולל שרותי ציבור עבור הדיוריות !):

<u>הפרשות מבונות:</u>

- אשכול מעון יום (3 כיתות) בשטח של 510 מ"ר (לא כולל שטחי מבואות, גרמי מדרגות/מעליות או כניסה נפרדת) ו305 מ"ר חצר צמודה.
- 4 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחת +175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתת גן.
- 2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד.

<u>הפרשות קרקע:</u>

- 1.4 דונם שטח למבני ציבור עבור בית ספר יסודי 12 כיתות- השטח המופרש לטובת בית ספר יאוחד עם השטח החום הקיים890 מ"ר מה שיאפשר שטח חום לטובת הקמת בית ספר בגודל של 2.2 דונם.

• לשמור על השצ"פ לפחות 6 דונם . י. על מנת לטיב את שטחי הציבור ולהגדיל את יכולת הגמישות העירונית, יש למקם את השטחים המיועדים למבני ציבור(גוש חלקה 30415/165 (805 מ"ר) + מגרש ב בגוש חלקה 30415/244 (85 מ"ר) בצידה הדרומי של התכנית בצמוד לשטח המיועד למבני ציבור, השימושים הציבוריים בשטח זה (890 מ"ר) יהיו לשימוש חינוך. יא. השימושים הציבוריים בשטח המוצע למבני ציבור הסמוכים לרחוב בוליביה המופיעים בתשריט עם פיג'אמה חום ירוק יהיו לשימוש: חינוך, חברה, קהילה, תרבות, פנאי ורווחה. <u>יש להסיר את סעיף 4.6.1 בהוראות הבינוי הקובע את הבינוי בשטח.</u> בנוסף יש להגדיר כשטח למבנים ומוסדות ציבור (חום בלבד) . יב. יש למקם את ההפרשות המבונות בצורה כזו שתאפשר גישה לבאים מרחוב בוליביה ומרחוב שטרן לרבות לרכבי חירום. מיקום מבני הציבור יאושר ע"י הממונה על תכנון מבני ציבור. יג. יש לאפשר מעברים ונגישות מרחוב שטרן לשצ"פ של בוליביה ובנוסף להמשיך את המעבר מרחוב בוליביה לשטרן . יד. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. טו. <u>יש לעגן בתקנון התכנית סעיף המבטיח שלביות של קידום הפרויקט יחד עם סיום המחויבויות הציבוריות נכון לאותו שלב. יש להבטיח כי הקצאת המגרש הציבורי בדרום השטח תיעשה בשלב ראשון.</u> טז. יש להכניס לתת הקרקע את המתקנים ההנדסיים, כמו כן על המתקנים ההנדסיים להיות בשטח המיועד למגורים ולא בשצפ/כיכר עירונית. יש לתאם עם צוות אדריכל העיר. יז. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. יח. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. יט. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. כ. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -**לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות**	

	הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. כא. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	הנדון: חוות דעת ביניים בהיעדר חומרים חברתיים מעודכנים על המתחם – רח' שטרן 16, 18, 22א', 24, 24א, 26 ורח' בוליביה 9-11 הפרויקט קודם בעבר כמספר מתחמים נפרדים, והתקבלו לגבי חלקם חומרים חברתיים. לאחרונה הוגשה תב"ע חדשה ובמסגרתה זיהינו במחלקה לעבודה קהילתית כי ישנם בניינים במתחם אשר נמצאים בתוך הקו הכחול – אשר לגביהם לא שוקפה תמונת המצב החברתית ע"י יועצ/ת חברתי/ת כנדרש במסגרת דו"ח חברתי, לפי הנוהל החברתי העירוני. לפיכך, בנסיבות אלה, לא ניתן לגבש תמונת מצב חברתית ברורה על המתחם. יש לדחות את ההכרעה בהצטרפות העירייה כמגישה עד לקבלת חוות דעת חיובית מהמחלקה לעבודה קהילתית, בכפוף להגשת כלל החומרים המעודכנים הנדרשים: - בכלל המתחם – 1. יש להגיש מסמכי פרטי קשר מעודכנים ומלאים באקסל בהתאם להנחיות המחלקה (בדגש על

	אזרחים ותיקים, אנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה ועולים). 2. יש להגיש למחלקה תצהיר עו"ד מעודכן בנוגע להיקף ההסכמות בקרב בעלי הדירות, בחלוקה לפי בניינים. לצד זאת, יובהר כי בכל מקרה – מומלץ כי הצטרפות העירייה או הועדה המקומית כמגישת התוכנית לא תחליף את היקף ההסכמות בהתאם לתקנות. - בוליביה 11-9: 3. יש להגיש עדכון למיפוי האזרחים הותיקים ולאנשים עם צרכים מיוחדים בהתאם להנחיות המחלקה. 4. יש להציג למחלקה תיעודים לשיתוף ציבור שנערך לכלל בעלי הדירות. מאז אמצע שנת 2023 לא התקבלו תיעודים ואסמכתאות לקיום תהליכי שיתוף ציבור, זאת על אף השינויים התכנוניים שעברה התוכנית. לא ידוע האם התקיים כנס שיתוף ציבור לכלל בעלי הדירות טרם הדיון להפקדה, כמתבקש לפי תוכנית שיתוף הציבור העירונית הבסיסית. - שטרן 18-16: 5. יש להשלים את הדו"ח החברתי כנדרש בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית ולהגיש מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים, לצד כלל החומרים החברתים הנלווים לשלב זה. - שטרן 22, 22א, 24, 24א, 26: 6. יש להגיש עדכון למיפוי האזרחים הותיקים ולאנשים עם צרכים מיוחדים בהתאם להנחיות המחלקה.
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית, פינוי בינוי	מכפיל גבוה יחסית לאזור- 5.6, מקובל 4
כלכלת היישוב/ הרשות:	שטחי מסחר והפרשות מבונות כלפי רחוב שטרן	
השפעות חברתיות:	ייעול וטיוב הקרקע, הגדלת מלאי יח"ד, הגדלת שטחים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים.	
תשתיות ותחבורה:	מוצעים חניון תת קרקעי, מעבר מכני המחבר בין רחוב בוליביה לשצ"פ ורחוב אברהם שטרן .	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים הכוללים חיבור לציר פנימי מתוכנן הקושר את מתחמי	עקירת עצים בוגרים רבים בעלי ערך גבוה בתחום התוכנית.

	המגורים מצפון לגבול התכנית ומגרש בית הספר המוצע מדרום אליה. המבנה מנצל את הבלי הטופוגרפיה הקיימים בשטח.	
אחר:		• חוסר תיאום תיכנוני בין התוכניות מס' 1445980 המקודמת בצמוד לתוכנית לבין התוכנית הנדונה.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
21/05/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית וזאת לאור חשיבות התכנית המקודמת במסלול של התחדשות עירונית הכוללת שטחים ציבוריים רבים. חשוב לציין כי התוכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית והצטרפות וועדה מקומית אינה מחליפה בדיקת בעלויות והסכמות שכנים כנדרש בידי וועדה מחוזית. היזם מתבקש להשלים את כל הנדרש בתחום החברתי בתאום מלא עם המחלקה לעבודה קהילתית, בטרם הדיון להפקדה. בתחום התוכנית קרקעות רבות בבעלות עירייה ירושלים, מסמכי התכונית קובעים רישום תלת ממדי בשטחים נרחבים בקרקע העירוני. לא ניתן להעביר קרקע בבעלת עיריית ירושלים ברישום תלת ממדי ללא אישור שר הפנים. היקף הקרקע בבעלות עיריית ירושלים במצב הנכנס צריך להישמר במלאות (מרום עד עומק הקרקע) בתאי קרקע נפרדים רגולריים ורציפים ללא רישום תלת ממדי וללא שימושים המשרתים את המגרשים הסחירים. תנאי להפקדת התכונית הצגת מסמכים מתוקנים לאגף הנכסים בהם היקף הקרקע אשר תרשם לזכות העירייה נשמר במלאו.
07/05/2025	הוועדה מבקשת כתנאי להצטרפות הוועדה המקומית כמגישת תכנית שיש להציג בפניה את היקף ההסכמות הנדרשות בהתאם לתקנות . לאחר הצגת הנתונים תשקול הוועדה את הצטרפותה כמגישת תכנית. במקביל יש להשלים את המיפוי של האזרחים הוותיקים והצגת נציגות של אברהם שטרן 22א בתיאום עם מנהל קהילה

07/05/2025	הוועדה מבקשת כתנאי להצטרפות הוועדה המקומית במגישת תכנית שיש להציג בפניה את היקף ההסכמות הנדרשות בהתאם לתקנות . לאחר הצגת הנתונים תשקול הוועדה את הצטרפותה במגישת תכנית. במקביל יש להשלים את המיפוי של האזרחים הוותיקים והצגת נציגות של אברהם שטרן 22א בתיאום עם מנהל קהילה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

<u>חוו"ד מתייחסת להצעה תכנונית אשר סוכמה מול וועדה מחוזית ב-23.07.2025</u>

בינוי, אדריכלות ופיתוח

לתוכנית הוגשו מס' הצעות תכנוניות:

1. **הצעה תכנונית המוטמעת במב"את:**

4 מבני מגורים חדשים על בסיס ציר פיתוח ציבורי משותף וביניהם מבנה ציבורי. מבנה בן 36 קומות כלפי רחוב בוליביה, 3 מבנים בני 26 קומות, 30 קומות ו12 קומות הכוללים קומות מסד ציבוריות ומסחר כלפי רחוב אברהם שטרן .

- יח"ד מוצעת **558 ואפשרות לתוספת 20% יח"ד, סה"כ 670 יח"ד** בשטח מגורים ד' 7,700 מ"ר ומגורים ה' בשטח 30,640 מ"ר.

- כיכר עירונית כלפי רחוב אברהם שטרן בשטח 719 מ"ר.

- שטח ציבורי פתוח 5,747.66 מ"ר

- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 1,215.25- הכוללים שימושים כגון: בה"כ, גני ילדים, בריכה.

-מעבר ממונה המחבר בין רחוב אברהם שטרן לשצ"פ.

-הרחבת דרך בוליביה

- 3 מתחמי חניון: 2 כלפי רחוב אברהם שטרן, ואחד כלפי רחוב בוליביה.

- שצ"פ עליון 1200 מ"ר

2. **הצעה תכנונית הנדונה בהתאם לפגישה עם מתכנן מחוז -מה23.07.2025**

הצעה תכנונית מתבססת על הצעה תכנונית קודמת, במסגרתה נוסף בניין נוסף במקום שטח הכיבר העירונית, סה"כ 5 מבנים: מבנה מגורים בין 20 קומות משולב עם מבנה ציבורי בן 3 קומות ברחוב בוליביה, כלפי רחוב אברהם שטרן – 4 מבנים על קומות מסד: 36 קומות, 30 קומות, 12 קומות ו23 קומות.

- שצ"פ עליון 1600 מ"ר

- סה"כ יח"ד 610.

בשטח התכנית קודמו מספר הצעות תכנוניות קודמות שנגנזו, התכנית הנוכחית שמקודמת מה- 23.7.25 היא מועדפת, שכן היא משפרת את הממשק עם רחוב אברהם שטרן וכן עם התוכנית המקודמת כיום הגובלת מס' 1445980. מגדילה את שטח השצ"פ העליון בכ-עוד 400 מ"ר לעומת הצעה תכנונית קודמת. מאפשרת גמישות בתכנון חניונים משותפים ב 2 התוכניות, מגדילה שטחים ציבוריים פתוחים ומייצרת רצף חזיתות פעילות לאורך רחוב שטרן.

המכפיל המוצע ביחידות דיור הוכ- 5 והוא גבוה יחסית לאזור זה, יש לבחון את הדוח השמאי ולצמצם זכויות ויחידות דיור בהתאם לדוח

פרוגרמה

3. התכנית מציעה התחדשות עירונית בשכונת קריית יובל במתחם שהוגדר כמתחם כתום על פי תכנית האב, בהתאם למדיניות מתחמים כתומים יש להציע בינוי של עד 12 קומות, וכבול וקיימת תרומה ציבורית משמעותית ניתן להציע בניה גבוה יותר. – החלופה המוצעת כוללת הסדרה של תחום התכנית מתוך ראיה של כל המרחב , הסדרה והגדלה של השטחים הציבורים וייעול השימוש

בהם באופן המאפשר לכלול חלופת של בניה הגבוהה מ 12 קומות.

4. לאור נתוני יחידות הדיור המוצעים בתכנית, ובהתאם לפרוגרמה שנעשתה במחלקה למדיניות התכנון נדרשות ההפרשות כדלקמן

<u>הפרשות מבונות:</u>

- אשכול מעון יום (3 כיתות) בשטח של 510 מ"ר (לא כולל שטחי מבואות, גרמי מדרגות/מעליות או כניסה נפרדת) ו305 מ"ר חצר צמודה.
- 4 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחת +175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתת גן.
- 2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד.

<u>הפרשות קרקע:</u>

5. השימושים הציבוריים בשטח המוצע למבני הציבור הסמוכים לרחוב בוליביה המופיעים בתשריט עם פיג'אמה חום ירוק יהיו לשימוש: חינוך, חברה, קהילה, תרבות, פנאי ורווחה. יש להסיר את סעיף 4.6.1 בהוראות הבינוי הקובע את הבינוי בשטח.
6. יש למקם את ההפרשות המבונות בצורה כזו שתאפשר גישה לבאים מרחוב בוליביה ומרחוב שטרן לרבות לרכבי חירום.
7. יש לאפשר מעברים ונגישות מרחוב שטרן לשצ"פ של בוליביה מדרום לתוכנית ובנוסף להמשיך את המעבר מרחוב בוליביה לשטרן המוצע בצפון התוכנית
8. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.
9. יש להכניס לתת הקרקע את המתקנים ההנדסיים, כמו כן על המתקנים ההנדסיים להיות בשטח המיועד למגורים.
10. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

תנועה וחניה

11. מוצעים 3 חניונים נפרדים עם כניסות נפרדות מהרחוב שטרן ורחוב בוליביה בשתי התוכניות תוכנית נוספת 1445980). על מנת לצמצם את המספר הכניסות לחניונים ולשמור על רצף הליכתי לאורך חזית פעילה ברחוב שטרן, יש להציע חניון משותף עבור 2 התוכניות, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בשלב הביניים תותר כניסה זמנית לחניון, וככל ושתי התוכניות יממשו תבוטל כניסה זמנית והשטח יפותח בהתאם לסביבה הקרובה המתוכננת, בכפוף לאישור שפ"ע.
12. פתרון חניה יהיה תת קרקעי ומתחת לייעוד מגורים.

13. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי, יש לקבוע בתכנית כי תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המירביים, ותתאפשר הסעת אופניים במסוע מהחניון התת קרקעי לרחוב.
14. יש להבטיח חיזוק הרצף ההליכתי בציר צפון-דרום, וזאת לשם יצירת חיבור מיטבי לשכונת מלחה ולתוואי הרכבת הקלה ברחוב דרך חיים ע. קוליץ, וזאת באמצעות קביעת מעברים נוספים מעבר למעבר המכני המוצע בתחום התוכנית. יש לקבוע כי המעבר המכני יהיה בזיקת הנאה, את שאר המעברים יש להציע ביעוד שבילים. יש לעדכן נספחים בהתאם.

פיתוח

15. ממערב לתוכנית חלה תוכנית מס' 835371, שבמסגרתה מצוי תא שטח 5 בייעוד מגורים, המרחק של תא שטח 5 לתא שטח 3 בתכנית המוצעת הוא של כ-7 מ' . מאחר ומדובר בבניה גבוהה ונראה כי המרחק בין המבנים לא יהיה מספק , יש לצמצם קו בניין מערבי כך שיישמר מרחק מינימלאלי של 15 מ' מתא שטח 3 לתא שטח 5
16. . יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר)על גגות ניתן להסתפק ב- 1 מ' לעצים 0.5 מ' לגינון).
17. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע.
18. לאורכו של רחוב אברהם שטרן ורחוב בוליביה תהא מדרכה רציפה וברוחב לפחות 3.5 מ'
19. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי קירות תמך לא יעלו על גובה 3 מ'. הפרשי גובה יטופלו ע"י קירותתמך של עד 3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח.
20. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
21. בהוראות התוכנית יש לקבוע כי הכניסה לחניה תהיה כחלק ממסת הבניה – יש לעדכן הוראות התוכנית בהתאם.
22. יש לקבוע כי הכניסות למגורים יתוכננו ככניסות נפרדות משאר השימושים, באופן שלא יקטע או יפגע ברצף החזיתות המסחריות. יש לעדכן את הוראות התוכנית בהתאם.

תשתיות

23. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
24. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא יאושר מיקום שנאי וצוברי גז. בשצ"פ
25. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

תברואה

26. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד.

בינוי

27. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
28. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים: גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
29. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
30. תנאי להפקדה יהא קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.
31. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.
32. מפלס הכניסה למבנה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הצמודה, תתאפשר גמישות עד 50 ס"מ.

איכות הסביבה

33. תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המוצעים יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג מבנה / חניה וכו' יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,
37. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
38. תנאי עבור שימושי המסחר ,יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק .פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד .'כמו כן ,יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
40. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
41. י
42. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

קהילה

43. תנאי להפקדה יהיה השלמת דו"ח חברתי על פי הנוהל החברתי העירוני

המידע התכנוני

44. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה **ללא הסכמה** לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 .
45. יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: <u>איחוד וחלוקה</u>
46. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
47. יש להסיר את סעיפים 2-3 מפרק זה – בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה קיימת דרישה להכנת תצ"ר לכן אין צורך בהוספת דרישה בתקנון התכנית.
48. יש להסיר את הוראות 6-9 מפרק זה.

49. יש להעביר את סעיפים 4-5 מפרק זה לפרק 'רישום.'
50. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
51. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד.
52. **תלת ממד:** תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של מגרשי התלת ממד (Z1, Z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של מגרשי התלת ממד.
53. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום.
54. במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק.
55. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.
56. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.
57. יש לתקן את קבצי מדידה ותשריט בהתאם להנחיות מחלקת המידע התכנוני.
58. השטחים לצורכי ציבור – קרקע והפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
59. תנאי להפקדת התכונית הצגת מסמכים מתוקנים לאגף הנכסים בהם היקף הקרקע אשר תרשם לזכות העירייה נשמר במלאו.

נכסי עירייה

60. **נכסים בבעלות עירייה:**
61. 30415/154**היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית** כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי או לתאם פתרון מוסכם אחר .
62. **תוספת שטחים כהפרשה** ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע(מתחת לקו ומעל לקו).
63. יש להפריד בין תאי שטח ביעוד ציבורי אשר חוזרים חתוכים לבין תאי שטח ביעוד ציבורי החוזרים בשלמות.
64. **יש לערוך הסכם בגין הקרקע בבעלות העיריה אשר בתחום התכנית כתנאי לאישור התכנית.**
65. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. - -לאחר

7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

66. בהוראות טבלה 5- יש להסיר את הסעיף לעניין תוספת שטחים עבור מועדון דיירים +מבואות לשטחים המצוינים בטבלה 5, יש לכלול את השטחים בטבלה 5, ולהציע שטחים מירביים אשר מחייבים.
67. התוכנית מבקשת 20% תוספת ליח"ד המבוקשות בטבלה 5 - בטבלה 5 יצוין מס' יחידות הדיור המקסימלי ותבוטל הגמישות.- מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לדוח השמאי .
68.
69. יש להסיר מהנספחים את הייעוד כיכר העירונית.
70. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניינים הקיימים, תותר הגשת היתרי בניה להקמת ממ" דים בהתאם לתקנות.
71. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה ומספר קומות.
72. חניה- בהוראות התוכנית יש לקבוע כי תקן חניה יקבע לפי התקן התקף לעת קבלת היתר בניה.
73. בטבלה 5 – יש לציין את השטחי המרפסות המקורות.

תנאים

74. תנאי לטופס 4 - שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
75. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
76. **יש להשלים חוו"ד גורמים:** חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחל' לתכנון מבני ציבור, אגף תברואה, אגף נכסים, חח"י, שפ"ע, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, אגף רישוי ופיקוח, המחלקה לנגישות, הרל"י.
77. שליחת הודעות לחלקות המצרניות 184 , 187 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
78. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
ילנה קוסה		**02.09.2025**	

מספר סידורי: 24

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1469527**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**שפירא יוסף דב**
עורך התכנית:	**אלפנט אסתי**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**29/07/2025**
כתובת	**הצדיק משטפנשט 25 , רמת שלמה**

גוש	חלקה	בשלמות
30616	109	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 3

תוספות בניה ליח"ד קיימת רחוב הצדיק משטפנשט 25, ירושלים

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים ב'
2. קביעת בינוי לתוספת דיורית בקומה 2-.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות 2- ,1- וקרקע לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
3. קביעת בינוי לתוספת קומת יציאה לגג, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
5. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. שטח יחידת הדיור המוצעת הוא 360 מ"ר עיקרי + 95 מ" שרות

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	1	319.07	100	360	מתוכם 115 מ''ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 245 מ''ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. מהווים 112.8% בניה עבור שטחים עיקרים .
סה"כ		**319.07**	**100**		
תיאור המצב הקיים					

מגרש ריק מבינוי.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תב''ע 5116 מאושרת משנת 2003. אישרה למגרש 34 ביעוד מגורים 5 מיוחד, 2 יח''ד מחולקות בהתאם לנספח בינוי מס' 1. מאושר 324 מ''ר כוללים ל-2 בניינים יחד, מתוכם 130 מ''ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 170 מ''ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-24 מ''ר שרות (12 מ''ר למחסן ו-12 מ''ר למיגון ל2 יח''ד יחד).

היתרים:
2004/0643.03 – הוכנה טיוטת היתר בניה. תאריך סטטוס 31.3.2025. הקמת בניין חדש, בן 2 קומות (אחת מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחתיה), 196.29 מ''ר כוללים, מתוכם 148.99 מ"ר עיקרי ו-42.52 מ''ר שרות מוצע ו-4.78 מ''ר שרות קיים.

עבירות בניה:
ל"ר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

מג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני

מד. התייחסות לתבנית הבנייה: אזור ללא ציפוף- המאפשר הרחבות דיור ולא תוספת יחדות דיור

מה. על פי מדיניות אזורים שלא לציפוף ניתן להוסיף זכוות בניה בהיקף של עד 50 אחוז תוספת

מו. תקן חנייה עירוני: בינוני

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

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	ל"ר	
מבני ציבור	לא	ל"ר	
עתודות / אחר	לא	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	

	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1469527 שכונת רמת שלמה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה ליח"ד קיימת, רחוב הצדיק משטפנשט 25, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 109 בגוש 30616, מדובר בגוש מוסדר ירדני. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 109 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 603/2003 הרשומה מתאריך 15/07/2003. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 709/2014הכשרה לרישום מתאריך 15.09.2014. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - יש לצמצם את תחום התכנית -ולתקן את הקו הכחול בין חלקה 109 לחלקה 198 ובין חלקה 109 לחלקה 92 יש סטייה קלה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הרחבת יח''ד	תכנון לא מובן בחלקו ולא מקובל בחלקו
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקש להוסיף בניה בחצי מגרש שטרם בנה עבור מחסנים וחדר מכונות מעל ומתחת הקרקע ולהוסיף דיורית.
2. על פי מדיניות מתאר 2000 באזור מגורים ללא ציפוף, ניתן להוסיף 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים, לצורך הרחבת יח"ד. התכנית המאושרת 5116 הגדירה 300 מ"ר שטחים עיקריים ו – 24 מ"ר שטחי שירות עבור 2 בניינים צמודים בקיר משותף, לסה''כ של 2 יח''ד. מכיוון שהתכנית כוללת חצי מגרש בלבד ניתן להוסיף בהתאם למדיניות 75 מ"ר עיקרי בלבד.
3. התכנית מציעה סה''כ 455 מ"ר מתוכם 360 מ"ר עיקרי ועוד 95 מ"ר שרות וזאת בניגוד למדיניות המאפשרת תוספת של 75 מ"ר עיקרי בלבד.
4. יש לצמצם את זכויות הבניה המבוקשות לתוספת של 75 מ"ר עיקרי בלבד ולתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
5. לא ברור ממסמכי התכנית עבור מה מבוקשים 95 מ"ר עבור שטחי שרות – יש לצמצם את שטחי הבניה עבור שטחי שרות לשטחים עבור ממ"ד , מחסן 20 מ"ר וחדר מכונות בלבד ולתקן את כל המסכים בהתאם.
6. צמצום זה משנה את סמכות התכנית לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.
7. ככול והוועדה המחוזית תקבל המלצה זו , החלטה זו תהיה גם להפקיד את התכנית בסמכות הוועדה המקומית.
8. התוספת המבוקשת חורגת מקווי בניין מקובלים, יש לשמור על קווי בניין 4 מטר לכל הפחות מכל כיוון, למעט במקומות בהם הפניה פונה להרחקות תמך של הבניינים השכנים או הכביש בהתאמה למאושר בהיתר לבניין השכן.
9. יש להציע תכנון אחיד ומיטבי עבור הרחבה של יח''ד המאושרת בתב''ע 5116 שיאפשר פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות.
10. יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין ולהציג מיקום בנספח הבינוי.
11. לא תותר הרחבת יח"ד והצעת דיורית ללא פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות. יש להציע תכנון מיטבי וראוי עבור הדיורית המוצעת בקומה 2-. ניתן לבחון הצעת דיורית בקומה אחרת של הבניין, יש להציע מיקום חילופי לדיורית המוצעת.

12. כבל והבניין לא נבנה, יש להציג אותו כמאושר ולא בקיים ויש לתחם את השטח המאושר בתב''ע 5116 בקו ירוק ולציין זאת מילולית על גבי נספח הבינוי.
13. לבניין מוצגות ארבעה כניסות ליח''ד אחת. יש לבטל את כלל הכניסות המיותרות ולהשאיר כניסה ראשית אחת בלבד.
14. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45%.
15. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
16. גובה גדרות כלפיי מגרשים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
19. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

<u>תקנון</u>

20. סעיף 4.1.2.א.2 – תותר תוספת שטחים בקומות 1-, 2-, וקרקע לשם תוספת זכויות ליחידת הדיור המאושרת, כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם למאושר.
21. סעיף 4.1.2.א.3 – תותר גישה אל הגג ולמתקנים דרך מדרגות מוצעות כמפורט בנספח הבינוי.
22. סעיף 4.1.2.א.4 – פיתוח השטח יהיה כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם למאושר.
23. טבלה 5 – תצוין בטבלה מספר קומות מעל ומתחת הכניסה הקובעת באופן מלא.
24. טבלה 5 – תצוין בטבלה קווי בניין שייקבעו באופן מלא.
25. סעיף 7.2 – תקבע זמן מימוש התכנית ל-5 שנים מיום אישורה.

<u>נספח הבינוי</u>

26. יש לציין מפלס אבסולוטי בכותרות התניות.
27. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי מאושר בתב''ע 5116 יתוחם בקו ירוק, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי מאושר המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב. לא יסומנו אלמנטים בצבעים

נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
אביגאל נחמיאס		**17.9.2025**	

מספר סידורי: 25

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1368232**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**יעקוב רמז**
עורך התכנית:	**לוי טלי מזל**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**29/07/2025**
כתובת	**דוד ניב 16 , פסגת זאב דרום**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
31338	37	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 1

מטרת התכנית:

הכשרת יח"ד קיימת ותוספת בניה לדירה 3 ברחוב דוד ניב 16 קומה א.

הוראות התכנית:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה א לדירה 3 ובניה יחידת דיור חדשה בדירה 24.
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל- 3467.66 מ"ר, מתוכם 2,690.69 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 376.97 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת ו - 400 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור מ – 23 יח"ד ל – 24 יח"ד.
4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות בגין שטח עם זכות מעבר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים ב	24	1,508.06	100%	3,467.66	230% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	**24**	**1508.06**	**100%**	**3,467.66**	

תיאור המצב הקיים
הבניין שוכן ברח' דוד ניב 16 מצדו האחד, ומצדו השני פונה הבנין לרח' שד' משה דיין 17 שהינו רחוב בעל חזית

מסחרית הנושק לתוואי הרכבת הקלה.
בניין מגורים בן 7 קומות, בקומת הקרקע של הבניין הפונה לשד' משה דיין ישנה חזית מסחרית וקומת מחסנים וחניה ומעליהן 6 קומות מגורים. מרחוב דוד ניב הרחוב האחורי, 2 קומות מגורים מעל הרחוב.
בבניין עברות בניה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 231449 מאושרת משנת 2016 (בסמכות מקומית):
קבעה את שטח המגרש בייעוד מגורים עם חזית מסחרית וזיקת הנאה בצד הצפוני של המגרש.
<u>מטרת התכנית:</u>
השלמת קומת גג לשם הרחבת יחידת דיור אחת בקומה שמתחתיה (דירה מס' 23).
קביעת שטחי הבניה בשטח ל 3,323.71 מ"ר כוללים, מתוכם 2,558.74 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה, 400 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ו-364.97 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת.
23 יח"ד, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

תכנית 8303 מאושרת משנת 2003:
קבעה את שטח המגרש בייעוד אזור מגורים עם חזית מסחרית ושטח עם זכות מעבר לציבור.
<u>מטרת התכנית</u>:
תוספת בניה לדירה 16 במפלס 5.80-. תוספת של 65 מ"ר כוללים (45 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שירות למחסן)
מספר קומות מירבי יהיה 7 קומות.

תכנית 3398ג מאושרת משנת 1991: תכנית תקנון
קביעת הוראה בדבר אי הכללת שטח חדרים על הגג במניין זכויות הבניה.

תכנית 3398ב מאושרת משנת 1990:
מגרש 514 (6).
מאושרות 23 יח"ד, 2,400 מ"ר למגורים + 200 מ"ר למסחר ו – 200 מ"ר שטחי עזר. 6 קומות מגורים מדורגים מעל קומה מסחרית עם מעבר מקורה.

תכנית 1232859 נגנזה 2024: תכנית בסמכות מקומיתהתכנית נדחתה על ידי הועדה המקומית.
יח"ד מוצעות בשטח שאינו ראוי למגורים וללא פתרונות אוורור ואור וללא מתן פתרון חניה על פי תקן.
הדיורית המוצעת בשטח של 53.38 מ"ר ועם כניסה נפרדת מיח"ד החדשה המוצעת. על פי נוהל דיורית, שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ד בלבד כאשר הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות.

היתרים:
1992/0508 - הופק היתר בניה בשנת 93 -
הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מסחר עם חניה, 2,798.52 מ"ר שטח עיקרי, 345 מ"ר שטח שירות. 23 יח"ד.
2016/0615 - הופק היתר בניה בשנת 2017 -
תוספת בניה על הגג ליח"ד 23 בשטח 226.54 מ"ר עיקרי.

עבירות בניה:
לא אותרו.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מח. התייחסות לתבנית הבנייה – ללא ציפוף. מט. תקן חנייה עירוני – גבוה.				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30				
תואם				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18	ל"ר			
אחרת	ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**	
שצ"פ	לא			
מבני ציבור	לא			
עתודות / אחר	ל"ר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1368232 שכונת פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יחידת דיור והרחבת בינוי ברחוב דוד ניב 16, פסגת זאב ירושלים. התכנית חלה בחלקה 37 בגוש 31338, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 37 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1364/2010 הרשומה מתאריך 04/11/2012. - דרומית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 676/2020הכשרה לרישום מתאריך 08/2020.

	גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים ל1508 מ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 24.04.23 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - במקרא – לשנות מזכות מעבר לזיקת הנאה. הערות בנוגע למסמכים חסרים: - יש להשלים נסח טאבו יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		התכנית מציעה יחידת דיור חדשה הקיימת בעבירת בניה ללא פתרונות אור ואוורור.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	הכשרה של יח"ד קיימת בעבירת בניה.	
תשתיות ותחבורה:	התכנית על ציר רק"ל	לא מוצע פתרון חניה.
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. תכנית להכשרת יחידת דיור קיימת ותוספת דיורית, הוגשה בעבר בתכנית בסמכות מקומית במתכונת דומה והומלצה לדחייה, גם משום שלא היתה אפשרות להוסיף את שטחי הבניה בתכנית

בסמכות מקומית.

2. התכנית מציעה הכשרה של יח"ד קיימת בשטח שאינו ראוי למגורים וללא פתרונות אוורור ואור ותוך הפניית פתחים לכוון חלל כניסה משותף וקירות תמך של חצרות.
3. מוצעת תוספת של יחידת דיור ללא מתן פתרון חניה על פי תקן.
4. התכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות ואינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בבניין.

עורך חוות הדעת

שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
פנינה כהן צדיק	**מובילה תכנון אזורי**	**15/09/2025**	

מספר סידורי: 26

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1280031**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**סימון קרול**
עורך התכנית:	**פלינק נפתלי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**20.08.2024**
בתובת	**רמת דניה רחוב ימימה 24, רמת דניה, ירושלים**

גוש	חלקה	בשלמות
	113	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרות התכנית:

הרחבת דיור- תוספת חדרים ובריכה פרטית תת קרקעית וקביעת קו בנין תחתי עבור קומת הקרקע התחתונה תוספת שטח עיקרי לדירה.
עיקרי התכנית:

1. קביעת קו בנין תחתי עבור קומת הקרקע התחתונה: צידי ימיני 4.7 מ', צידי שמאלי 5 מ', קדמי 3 מ', אחורי 0 (קיר משותף למבנה בחלקה מצרנית 112)
2. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימת. שטחי בניה מרביים: 331 מ"ר.
3. תוספת של עד 20 מ"ר מחסן
4. הוספת חדר טכני לשטח הדירה

הוספת בריכה מקורה כלפי הרחוב במפלס נמוך משמעותית ממפלס הרחוב .

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
07/05/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 2 בהחלטה מתאריך 25.09.24 מבוטל – " סמכות התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14 . קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ"י סעיף 14 , יש לצמצם את השטחים בהתאם למותר. בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר. "

	במקומו יבוא – התכנית תקודם בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה בתיאום עם מחלקת יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.09.24 ימשיכו לחול.
25/09/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סמכות התכנית מוגשת במסלול של סמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) 14 . קיימת אי התאמה של השטחים המרביים בין טבלה 5 לחישוב הסכמטי בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין השטחים. נראה כי קיימת חריגה בשטחים מהמותר עפ״י סעיף 14 , יש לצמצם את השטחים בהתאם למותר. בסמכות מקומית בתאום עם מחלקת תכנון העיר. יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 לפי איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים בנספח בינוי בהתאם. ייעוד- בנספחים יש לתקן את היעוד מדיור מיוחד למגורים מיוחד. קווי בניין- בתשריט ונספח הבינוי יועדכן קו בניין תחתי עבור בריכה חזית מזרחית 1מ׳ לפחות ובחזית צפונית 3 מ׳ לפחות מגבול התכנית. קווי בניין עבור בינוי יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים. פיתוח- בהוראות התכנית יש לציין כי תשמר רצועת הגינון וקיר פיתוח הקיימים הגובלים לרחוב קדיש לוז. יש לתת התייחסות לעצים הקיימים בתחום המגרש ולסמנם בתכניות בהתאם למדידה וסקר עצים ולהציע את שימורם. יש להציע נטיעות חדשות. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית ואחורית של המגרש בתאום עם אגף שפ״ע. דיורית- יש לציין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש״ל -1969. כמו כן יש לציין גודל דיורית. בהוראות התכנית צויין כי מבוקשת תוספת של עד 20 מ״ר למחסן. לא סומן בנספח הבינוי. נראה כי לא מבוקש, יש להסיר הוראה זו מנספח ומהוראות התכנית. בחזית צפונית ניתן לראות כי מוצע שטח מתחת למדרגות פיתוח להריסה, לא ברור למה נדרשת הריסה של שטח זה. יש להבהיר, במידה ומבוקשים שטחים באזור זה יסומנו גם על גבי תכניות. יש להציג תכנון עקרוני של הבריכה כולל מדרגות, מעקה מפלסים, מידות, וכד׳

בנספח בינוי בחתכים וחזיתות יש להבהיר האם מדובר בבריכה סגורה או לא.
מופיעה רצפה מעל, במידה ומדובר בבריכה פתוחה יש להסיר את הסימון.

תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית.

יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע.

יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין.

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.

עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם הוראות

התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר אינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הערות לנספח בינוי:

בחתכים וחזיתות יש להציג קו קרקע טבעי.

בחזית מזרחית יש לסמן את הפרגולה הקיימת להריסה באזור הבריכה המוצעת

יש לתאם בין התכניות, חתכים וחזיתות לבין היתר מאושר לעניין אלמנטים קיימים אשר אינם מוצעים לשינוי: כגון פרגולות וכד'.

יש להציג תכנון עקרוני של שטח העיקרי המוצע (דיורית), כולל פתחים וחלוקת פנים.

בתכנית קומת מרתף וקרקע יש לציין מפלסי פיתוח

יש לציין מפלסים קיימים ומוצעים בחתכים.

הערות להוראות התכנית:

יש לרשום כהוראה לטבלה מס׳ 5 את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית- 1 . (סעיף הוראות התווסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה ולפני ההערות) יש לבטל טבלה מס׳ 5- חלק ב׳ בהוראות התכנית יש לציין כי מיקום הדיורית יקבע בהתאם לנספח הבינוי ויהיה מחייב. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר יח ״ד מספר קומות וגובה הבניה. .להוסיף סעיף חיזוק מבנים לפי ת ״י 413. כללי:	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 25.09.2024, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התוכנית בתנאים

הבאים:

דיורית- יצויין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש״ל -1969. כמו כן יש לציין גודל דיורית.

יש להציג תכנון עקרוני של שטח העיקרי המוצע (דיורית), כולל פתחים וחלוקת פנים.

יש לרשום כהוראה לטבלה מס׳ 5 את מספר הדיוריות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית- 1 . (סעיף הוראות התווסף למבנה התכנית, מתחת לטבלה ולפני ההערות).

התוכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת ולא מציעה דיורית .

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

8. מאחר והתוכנית מציעה הרחבות יח"ד ללא תוספת דיורית או יח"ד נוספת יבוטלו כל הסעיפים לעניין דיורית .
כמו כן בנספח הבינוי תבוטל כניסה חיצונית למבנה במפלס המרתף.

9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 07/05/2025 ימשיבו לחול.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
ילנה קוסה		**17.09.2025**	

מספר סידורי: 27

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1439520**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עלין נביל**
עורך התכנית:	**ישראל חיימן**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**22/07/25**
כתובת	**ביר אל חמראה׳ 4, בית צפפה**

גוש	חלקה	בשלמות
30280	3	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא״ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

מטרת התכנית:

התכנית מציעה השלמת קומה ותוספת קומה חלקית מעל בניין הקיים בחלק הצפון מערבי של התכנית, סה״כ 3 קומות ו-4 יח״ד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב׳ .
2. קביעת סך שטחי בניה מרביים בתחום התכנית לסה״כ 945 מ״ר, מתוכם 845 מ״ר עיקרי ו- 100 מ״ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת מס׳ קומות המירבי בתחום התכנית לסה״כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת מס׳ מספר יח״ד מירבי, ל- 4 יח״ד.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת שתי קומות מעל בניין קיים .
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס׳ יח״ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ״ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ״ר	**%**		
מגורים	4	1,066.79	100	945	מהווים כ-88% בניה.
סה״כ		**1,066.79**	**100**		
תיאור המצב הקיים					
קיימים שני בניינים בני שתי קומות. יצוין כי מדרום לתכנית קיים מעבר ציבורי שלא ממומש.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מס׳ 3801 משנת 1993, יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 , 50% משטח הבניה נטו ב-2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.
תכנית מס׳ 7932 משנת 2002, יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד ועיקרה שינוי קווי הבניין.

היתרים:
1989/0194.00 משנת 1990, תוספת לבניין קיים.
1989/0194.03 משנת 2023, תוספת בניה חדשה מעל בניין קיים.
1989/0194.01 משנת 2004, בניין חדש בן 2 קומות.

עבירות בניה:
לא נמצאו עברות בניה במערכת.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל״ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

נ. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות.

נא. תכנית מתאר בית צפפה ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג׳, 90% בנייה ב- 3 קומות.

נב. תקן חנייה עירוני – בינוני.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ״מ 1/ 30

תואם, אזור פיתוח עירוני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ״א 35	תואם
תמ״א 1	תואם
תמ״א 18	ל״ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ״י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ״פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל״ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו״ד תכנית מס׳ 101-1439520 בית צפאפא, ירושלים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה בשכונת בית צפאפא,ירושלים. התכנית חלה בחלקה 3 בגוש 30280, מדובר בגוש מוסדר ירדני. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ״ר:

	- חלקה 3 נוצרה במפת גוש סופית 30280 מתאריך 23.9.98. - במקום קיימת תצ"ר גובלת מס' אליפסה 1972/2017הכשרה לרישום מתאריך 07/12/2017. - במקום קיימת תצ"ר גובלת מס' אליפסה 2777/2017הכשרה לרישום מתאריך 10/05/2018. - במקום קיימת תצ"ר גובלת מס' אליפסה 1020/2009הכשרה לרישום מתאריך 06/02/2012. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר הגובלות. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 5 – יש לתקן שטח מגרש מוחלט ל-1056 עפ"י נסח. - סעיף 2.2 עיקרי הוראות התוכנית - יש להוסיף סעיף "שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ב". בדיקה מול תשריט התכנית: - לתקן את שטח התכנית ל1056 בהתאם לשטח המדוד. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד.	תוספת יח"ד ללא גישה סטטוטורית ומוטורית לרכב למגרש.
כלכלת היישוב/ הרשות:	--	
השפעות חברתיות:	--	
תשתיות ותחבורה:		תוספת יח"ד ללא מתן פתרון חנייה בשל חוסר גישה מוטורית למגרש.
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת

התכנית בתנאים הבאים:

11. התכנית מציעה תוספת יח״ד במגרש כלוא ללא גישה לדרך מאושרת, דבר שאינו מקובל. לא תותר תוספת יח״ד, אלא הרחבת יח״ד מאושרות בלבד.
12. יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת בעניין מספר יחידות הדיור.
13. טבלה שבסעיף 5 שבהוראות התכנית, תכלול את סך כל השטחים המאושרים ויח״ד במגרש לרבות המבנה הקיים בחלק הדרום מזרחי של המגרש. יודגש כי סך השטחים שיוצעו יהיו עד 90% בנייה מרבי לפי המדיניות.
14. במסגרת התכנית מוצע שינוי ייעוד ממעבר ציבורי למגורים, דבר שאינו מקובל ואינו בסמכות הוועדה המקומית. יש לסמן את ייעודי הקרקע בתשריט מצב מוצע בהתאם למאושר.
15. בינוי חדש יוצע במרחק של 3 מ׳ מגבול המגרש.
16. יש להשלים את חוות דעת אגף שפ״ע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להערות האגף.
17. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ״י סעיף 86 ד ׳ לחוק התו״ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
19. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

20. סעיף 5 – יש לתקן שטח מגרש מוחלט ל1056 עפ״י נסח. בהתאם יש לתקן את שטח המגרש בטבלה שבסעיף 5.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
נועה מובשוביץ		**17.09.2025**	

מספר סידורי: 28

66פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1451400**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**מקור חיים 47 דיור ויזמות בוטיק בע"מ**
עורך התכנית:	**מולכו יואב**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**06.07.2556**
בתובת	**מקור חיים 47 , מקור חיים**

גוש	חלקה	בשלמות
30130	20	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. תוספת שטחים על קרקעיים ותוספת קומות על קרקעיות.
2. שינוי מספר הקומות מ 8 ל 10 קומות.
3. תוספת 2 קומות על הבניין עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה – 6 יחידות דיור
4. הקטנת מספר יחידות הדיור בקומות המאושרות מ 14 ל 19 יחידות דיור.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לקווי בניין לבניה על קרקעית קיימת - מבנה קיים לשימור.
8. קביעת שטחי הבניה.
9. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
11. קביעת גובה בינוי .
12. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 24 ל 25.
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
14. שטח ממוצע של יחידת דיור רגילה הוא כ 91.5 מ״ר שטחים עיקרים.
15. שטח ממוצע של יחידת דיור להשכרה הוא כ 77.6 מ״ר שטחים עיקרים.

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : נדרש סקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים. התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 14 באופן שקומה אחת נוספת תהיה מכוח סעיף 16 וקומה נוספת תהיה מכוח סעיף קטן 14 והדירות לשכירות יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק – לתקופה של 20 שנה – סעיפים מתאימים יכנסו לתקנון ושטחי הבניה המוצעים יקבעו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול. על מנת לעשות שימוש בקרקע עירונית יש צורך באישור אגף הנכסים ובהסכם רשות

	שימוש תנאי זה אינו מוגבל לתוכניות חדשות אלה גם לתוכניות שאושרו בעבר. הסכם זה מוגבל בזמן ודורש אישור פורום נכסים, אישור וועדת כספים, אישור מועצת העיר ולבסוף אישור שר הפנים. יש להוסיף לתנאים בתהליך : תנאי למתן היתר בניה אישור אגף הנכסים. יש לעדכן את הוראות התוכנית לכך שלא תחליף את תוכנית 574251 אלה רק תשנה את אשר מצויין בה והוראות 574251 ימשיכו לכול. מכיוון שהיא מבטלת הוראות הפקעה של שטח ציבורי שלא הושלם. תנאי להוצאת היתר בניה – רישום תצ״ר. חלוקה ו /או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע״י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ״ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע״פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב׳ לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ״ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ״ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ״ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
04/08/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן את סעיף 4.1.2.ו לעניין משך השכירות ל 15 שנה . קומה אחת ושלוש יחידות דיור ייקבעו להשכרה לא ישונו הוראות השימור של התכנית המאושרת . יש לפרט בסעיף 2.2 את מטרות התכנית בצורה מפורטת ולא בצורה כללית כפי שרשום . לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה	

תיאור לתיקון החלטה
בהחלטת הוועדה מתאריך 10.09.25 עלתה דרישה לסקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים. לאחר בדיקה מול מח' איכות הסביבה מכיוון שהתכנית המאושרת קיבלה תוקף לפני פרסום מפת הדרישה לבדיקות קרקע והתקבל היתר בנייה שלא ניתנה בו התייחסות לנושא, לא ניתן לדרוש סקר היסטורי לתכנית בנדון, תוספת שאינה נוגעת בקרקע. על כן, נדרש לתקן את ההחלטה בהתאם לצורך הסרת הדרישות הנ"ל.

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 10. בהחלטת הוועדה מתאריך 10.09.25 עלתה דרישה לסקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים. לאחר בדיקה מול מח' איכות הסביבה מכיוון שהתכנית המאושרת קיבלה תוקף לפני פרסום מפת הדרישה לבדיקות קרקע והתקבל היתר בנייה שלא ניתנה בו התייחסות לנושא, לא ניתן לדרוש סקר היסטורי לתכנית בנדון, תוספת שאינה נוגעת בקרקע. על כן, הדרישות הנ"ל יוסרו. 11. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.09.25 ומתאריך 04.08.25 ימשיכו לחול.	

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
שלום כהן		**17.09.2025**	

מספר סידורי: 29

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1443092**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**שיינברגר שניאור זלמן**
עורך התכנית:	**ראם מרים**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**26.8.2025**
כתובת	**9 , גאולה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30083	61	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 10 .

התכנית מציעה תוספת זכויות והגבהת גג רעפים למבנה מגורים קיים כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת סך הזכויות ל- 1,724 מ"ר. מתוכם 1,486 מ"ר עיקרי מעל ומתחת הכניסה הקובעת ו- 120 מ"ר שירות מתחת הכניסה הקובעת המהווים 339% אחוזי בניה מירביים.
3. קביעת סך היח"ד ל-17, ללא שינוי.
4. קביעת מס' הקומות ל- 5 וגג רעפים מוגבה.
5. קביעת בינוי למרפסות.
6. קביעת קווי בניין מירביים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים ג'	17	473.48	100	1,486 מ"ר	339% אחוזי בניה מירביים
סה"כ	**17**	**473.48**	**100%**		

תיאור המצב הקיים

מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים וקומת מרתף חלקית. במבנה קיים היתר מתוקף תמ"א 38 לתוספת 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים. בחזיתו שורת עצי ברוש בוגרים

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

-15126 תוספת 3 קומות למבנה מגורים קיים במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים, שנת 2019.
30083ג- תכנית מיתאר 62, קבעה ייעוד מגורים 3, שנת 1959.

היתרים:
2020/0505.00 - הושע 9 - תמ"א 38 הריסה ובניה - הוצא היתר בניה בשנת 2024 ע"י יוחנן פערלמאן

עבירות בניה:
2021/6785.00 - עבירה הופק צו הפסקת עבודה מנהלי 25/01/2022 עבירת בניה
2022/5218.00 - עבירה נפתח תיק פיקוח 25/05/2022 עבירת בניה

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור כרם אברהם.

שימור סטטוטורי: לא.

נכלל ברשימת שימור מוצעת – מס' אתר 163.

שנת בניה: 1926-1937, ע"פ תיק תיעוד משנת 2022 (שפירא אדריכלים, שנת 2022).

מבנה היסטורי קיים המייצג את הבניה ההיסטורית בעיר בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30, הכוללים תחילת שימוש באבן לחיפוי קירות בטון ובנייה באלמנטים מתועשים (פריקסט), בעיר בכלל ובשכונת גאולה בפרט. במבנה השתמרו פרטי בינוי, פתחים, תריסים, גדרות וסורגים היסטוריים מקוריים.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

נג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.

נד. התייחסות לתבנית הבנייה- ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר.

נה. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

נו. תקן חנייה עירוני- נמוך.

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

אזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		

עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1443092 – רח' הושע 9, גאולה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינויים פנימיים, תוספת זכויות והרחבת קומת הגג באמצעות הגבהת גג רעפים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ג. התכנית חלה על חלקה 61 בגוש 30083, מדובר בגוש שומה. החלקה נמצאת בתחום גוש חדש 30829 הנמצא בהליכי הסדר ולו מפה ארעית. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - גבולות חלקה 61 מוצגות במפת גוש שומה 30083. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חוו"ד שימור תאריך 27.8.25 מספר תיק שימור 7146 נתונים כלליים כתובת הושע 9, גאולה שם המבקש

מגישים: חנה גיטל שיינברגר. עורכי בקשה: מרים ראם סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1443092 סמכות מקומית איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30083 61 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: הגבהת גג רעפים לתוספת קומה, תוספת מרפסות ומחסנים למבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים וקומת מרתף חלקית לו קיים היתר מתוקף תמ"א 38 לתוספת 3 קומות וגג רעפים) ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מחסנים. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 163) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים. מרץ 2022)	

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (מקומית) ביום : 26.8.25

מצב מוצע :

מוצעת הגבהת גג רעפים לתוספת קומה, תוספת מרפסות ומחסנים למבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים וקומת מרתף חלקית לו קיים היתר מתוקף תמ"א 38 לתוספת 3 קומות וגג רעפים) ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מחסנים.

מצב קיים :

מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וגג רעפים וקומת מרתף חלקית. במבנה קיים היתר מתוקף תמ"א 38 לתוספת 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה בן 5 קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים. בחזיתו שורת עצי ברוש בוגרים.

הערכת משמעות האתר :

מבנה היסטורי קיים המייצג את הבניה ההיסטורית בעיר בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30, הכוללים תחילת שימוש באבן לחיפוי קירות בטון ובנייה באלמנטים מתועשים (פריקסט), בעיר בכלל ובשכונת גאולה בפרט. במבנה השתמרו פרטי בינוי, פתחים, תריסים, גדרות וסורגים היסטוריים מקוריים.

תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית :
16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30083ג)- אזור מגורים 3

היתרים :

7.2.2024 : היתר 2020/0505.00 : תמ"א 38 הריסה ובניה

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות (ללא גג רעפים מוגבה)

תיאום תכנון : לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- שימור: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות וערכיות ויש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים שתועדו ישמרו ויסומנו כיאות בנספח הבינוי, בתיאום עם מח' שימור:

1. שימור חזיתות : יש להציג את חזיתות המבנה ההיסטורי לשימור ולצרף הוראות מתאימות לשימורן ושיקומן. יש להציג את שיקום ושימור הפתחים ההיסטוריים המקוריים כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע כפי שאושר והוטמע בהיתר הבניה הקיים.
2. ריצוף היסטורי : יש לשמור על הריצוף ההיסטורי המתועד בתיק התיעוד ולצרף הנחיות ברורות לשימורו והגנתו במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
3. חצר היסטורית : יש לשמר את ריצוף החצר ההיסטורית כולל פתח בור המים הקיים כחלק מפיתוח המקום. יש לסמן לשימור את כלל המתקנים ההיסטוריים שהשתמרו בחצר.

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות בלבד

	וללא גג מוגבה. - ממ"דים: יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ולהציע פתח מאורך (או דמה). - מרפסות: יש לתאם המרפסות החדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24). - גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש לשמרם. כתנאי להיתר תצורף חוו"ד אגרונום הבוחנת את מצב כלל העצים במתחם. - חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים. - נספח הבינוי: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור כמפורט לעיל (סע' א'). - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**

התאמה לחזון העיר		חריגה ממדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	חריגה ממדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה
אחר:	אין	אין

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. גובה בינוי: גובה הבינוי המוצע אינו מקובל. יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- עד 5 קומות בלבד וללא גג מוגבה. (כפי שמופיע בהיתר שהופק ב 2024 במסגרת התמ''א)
2. מרפסות: יש לתאם המרפסות החדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות.
3. גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור).
4. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג תוך מתן גישה ציבורית למערכות לכלל הדיירים.
5. שימור: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות וערכיות ויש להקפיד כי האלמנטים הבנויים והפריטים האדריכליים הקיימים שתועדו ישמרו ויסומנו כיאות בנספח הבינוי, בתיאום עם מח' שימור.
6. שימור חזיתות: יש להציג את חזיתות המבנה ההיסטורי לשימור ולצרף הוראות מתאימות לשימורן ושיקומן. יש להציג את שיקום ושימור הפתחים ההיסטוריים המקוריים כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע כפי שאושר והוטמע בהיתר הבניה הקיים.
7. ריצוף היסטורי: יש לשמור על הריצוף ההיסטורי המתועד בתיק התיעוד ולצרף הנחיות ברורות לשימורו והגנתו במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
8. חצר היסטורית: יש לשמר את ריצוף החצר ההיסטורית כולל פתח בור המים הקיים כחלק מפיתוח המקום. יש לסמן לשימור את כלל המתקנים ההיסטוריים שהשתמרו בחצר.
9. ממ"דים: יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ולהציע פתח מאורך (או דמה) בתיאום עם מח' שימור.

10. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
11. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
12. מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.
13. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש לשמרם. כתנאי להיתר תצורף חוו"ד אגרונום הבוחנת את מצב כלל העצים במתחם.
14. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
15. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
16. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
17. נספח הבינוי: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור כמפורט לעיל (סע' א').
18. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
19. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
20. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
21. שים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות

על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

22. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

הערה:

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

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
הלוי יהודה נתנאל		**7.9.2025**	

מספר סידורי: 30

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1442284**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**בן כדורי יהושע עובדיה**
עורך התכנית:	**ירמיצקי עודד**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**30/07/2025**
כתובת	**יחזקאל 9 , גאולה**

גוש	חלקה	בשלמות
30827	16	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 3

הרחבות בינוי ותוספת קומות למבנה קיים כדלקמן:

1. שינויי ייעוד מדרך מאושרת למגורים ומסחר.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 935 מ"ר מתוכם 710 מ"ר שטח עיקרי (חלקו בתת הקרקע), ו- 225 מ"ר שטחי השירות המהווים 364% בניה.
3. קביעת מס' קומות ל- 6
4. קביעת מס' יח"ד ל- 5
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה	הערות
		מ"ר	%	מ"ר – מרבי מעל לקרקע	
מגורים ומסחר	5	256.97	100	935	364% בניה.
סה"כ					

תיאור המצב הקיים

מבנה היסטורי דו קומתי וגג רעפים מחופה אבן בחזית הראשית-מזרחית (רח' יחזקאל) בלבד ויתר החזיתות מחופות טיח. המבנה משמש כיום למסחר וקומת הקרקע בו בנויה בתכסית מלאה על כל שטח החלקה. המבנה כולל תוספות מאוחרות ושינויים רבים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' **178129** משנת 2018 תכנית הקו הכחול קבעה ייעוד של דרך מאושרת

תכנית מס' **1358** משנת 1974 קבעה ייעוד דרך חדשה/הרחבה

תכנית מתאר 62 קבעה ייעוד אזור מגורים 3 (90% בניה ב- 3 קומות)

היתרים:

לא הופק עפ"י המערכת העירונית

עבירות בניה:

לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה נבנה בשנות ה-30 בסגנון מנדטורי פשוט. מעט פרטים מקוריים שהשתמרו.
לא מסומן לשימור סטטוטורי
למבנה תוספות מאוחרות ושינויים רבים שפגמו בחשיבותו וערכיותו האדריכלית והעירונית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

נז. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני

נח. התייחסות לתבנית הבנייה - ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר

נט. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 6קומות

ס. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך 3:1 בתוספת על גבי מבנה קיים

1:1 במגרש ריק

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

אזור פיתוח עירוני, ואזור מוטה תחבורה ציבורית.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		

עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	**התכנית חלה בתחום תכנית 178129 הרק"ל שעובר בתת-הקרקע.** **כתנאי להפקדת התכנית, יש להגיש דוח רעידות ואקוסטיקה ולבחון את ההשפעה של העבודות והפעלת הרכבת בהתאם לבדיקות שנעשו במסגרת התסקיר.** **בהתאם לדוח, יש להטמיע את ההנחיות הרלוונטיות כתנאי להיתר בנייה.**
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
שימור	חוות דעת מח' שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. **שימור חזיתות**: התכנית המבוקשת מציעה לשלב 2 חזיתות (צפונית ומזרחית) בבנין המוצע. יש לסמן את הפרטים והאלמנטים האדריכליים בחזיתות אלו (פתחים- פרטי אבן, מסגרות ונגרות. מרפסות ומעקות מקוריים) בנספח הבינוי כפי שתועדו בתיק התיעוד וכן להוסיף הוראות לשימור והגנת פרטים אלו בפיתוח המבנה החדש. ב. **שימור ריצוף היסטורי:** יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיעוד (בקומה העליונה) ולסמן בתכנית את מיקומם המקורי ומיקומם החדש בתיאום עם מח' שימור. המיקום החדש יוצע בקומת הכניסה בשטחים הציבוריים כלובי,חדר מדרגות וכד'. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הריצוף לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח. ג. **שימור רעפים מקוריים:** הגג המקורי כולל 'רעפי מוצא' מקוריים וייחודיים. יש לצרף לתכנית הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש המוצע. ד. **גובה בינוי:** מוצע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 6 קומות. יש להציע גובה קומות מגורים מקס' של 3.30 מ' בין רצפות ולא גובה חריג כפי שהוצע. ה. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות החזיתות ההיסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ו. **שימוש חוזר באבנים מפירוק:** בבקשה להריסת מבנה היסטורי יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. ז. **קומת קרקע:** יש להציג כל התוספות המאוחרות שאינן בהיתר להריסה. ח. **גג רעפים:** יש להציע גג בשיפועים תקניים ולתקן צורת הגג שהוצעה. הגג יהיה משופע לכל גובהו ללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יש לשלב

הרעפים ההיסטוריים בגג החדש בהתאם לסע' ג' לעיל.

ט. **חוו"ד הנדסית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).

י. **תשריט:** יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).

יא. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הכלל הפרטים והאלמנטים הבנויים הקיימים לשימור (בהתאם לסע' א-ב לעיל).

יב. **נספח הבינוי:** יש לסמן את החזיתות המיועדות לשימור בכל התכניות והמפלסים. יש להוסיף את פרטי הפתחים והמרפסות בחזיתות אלו כפי שסומנו בתיק התיעוד.

יג. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

החלטות הוועדה

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. **שימור חזיתות** :התכנית המבוקשת מציעה לשלב 2 חזיתות (צפונית ומזרחית) בבנין המוצע. יש לסמן את הפרטים והאלמנטים האדריכליים בחזיתות אלו (פתחים- פרטי אבן, מסגרות ונגרות. מרפסות ומעקות מקוריים) בנספח הבינוי כפי שתועדו בתיק התיעוד וכן להוסיף הוראות לשימור והגנת פרטים אלו בפיתוח המבנה החדש .
2. **שימור ריצוף היסטורי :**יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיעוד (בקומה העליונה) ולסמן בתכנית את מיקומם המקורי ומיקומם החדש בתיאום עם מח' שימור. המיקום החדש יוצע בקומת הכניסה בשטחים הציבוריים כלובי, חדר מדרגות וכד'. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הריצוף לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
3. **שימור רעפים מקוריים :**הגג המקורי כולל 'רעפי מוצא' מקוריים וייחודיים. יש לצרף לתכנית הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש המוצע.
4. **גובה בינוי :**מוצע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 6 קומות. יש להציע גובה קומות מגורים מקס' של 3.30 מ' בין רצפות ולא גובה חריג כפי שהוצע.
5. **קונסטרוקציה חדשה :**לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות החזיתות ההיסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
6. **שימוש חוזר באבנים מפירוק :**בבקשה להריסת מבנה היסטורי יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים .האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
7. **קומת קרקע :**יש להציג כל התוספות המאוחרות שאינן בהיתר להריסה.
8. **גג רעפים :**יש להציע גג בשיפועים תקניים ולתקן צורת הגג שהוצעה. הגג יהיה

	משופע לכל גובהו ללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג .יש לשלב הרעפים ההיסטוריים בגג החדש בהתאם לסע' ג' לעיל. 9. יש לבחון הרחבת דרך כלפי רחוב יחזקאל עד החזית ההיסטורית נושא זה יתרום להולכי הרגל וישרת את החזית המסחרית. ככל שתאושר הרחבה זו היא תהיה ללא פגיעה בזכויות הבניה המוצעות עקב ההרחבה המוצעת. 10. **חוו"ד הנדסית :**מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). 11. **תשריט :**יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי). 12. **הוראות התכנית :**יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הכלל הפרטים והאלמנטים הבנויים הקיימים לשימור (בהתאם לסע' א-ב לעיל). 13. **נספח הבינוי :**יש לסמן את החזיתות המיועדות לשימור בכל התכניות והמפלסים. יש להוסיף את פרטי הפתחים והמרפסות בחזיתות אלו כפי שסומנו בתיק התיעוד. 14. **תנאים להיתר :**אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. 15. **תנאים לטופס 4 :**הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1442284 שכ' גאולה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי יעוד ובנית בנין בן 6 קומות ברחוב יחזקאל 9, התכנית חלה בחלקה 16 בגוש 30827, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 16 נוצרה במפת גוש מוסדר חדש 30287 מתאריך 24.11.22 קיימת מפה סופית. - במקום קיימת תצ"ר גובלת מס' אליפסה 528/2020 הכשרה לרישום מתאריך

	.08/2021 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות במפת הגוש, אך לא לתצ״ר גובלת מאחר וההסדר בוצע לאחר הכנת התצ״ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום בנסח והמוצג במדידה, יש לתקן בהתאם. - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש למוסדר. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר דרך מאושרת- בהתאם לרשום בנסח: 257 מ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה לא מציגה תאריך לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מנהלת הרכבת הקלה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	12/08/2025 עדכון לחוו״ד מתאריך 11/08/2025 בודק – יעל גמדני חוו״ד תוכנית מס׳ – 1442284 מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3 שינוי יעוד ובניית בנין בן 6 קומות ברחוב יחזקאל 9 בדיקת בעליות ונכסים

	גוש חלקה – 30827/16 העתק רישום מפנקס הזכויות , בבעלות מדינת ישראל בשלמות. קיימת הערה על הפקעה סעיפים 5 ו7 י.פ. 10071 מיום 19.12.2021 עמ' 2172-2173. מדובר בהפקעה בתת הקרקע לצורך העברת תוואי רק"ל קו כחול. שטחים מצב קיים: יעוד דרך מתוקף תכנית 3318. מצב חדש: יעוד מגורים ומסחר הערות הנכסים 1.יש לקבל אישור תושי"ה לביטול תוואי הדרך המאושרת. 2.יש לקבל חוו"ד צוות תכנית אב לתחבורה, שאין פגיעה בתוואי קו הרק"ל. 3.יש לציין כי התכנית כפופה לתכנית מאושרת 178129. 4.יש להוסיף סעיף הפקעה כללי: הפקעה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	ציפוף – תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	קרבה לציר רק"ל	שטח מסחר נפרד בתת הקרקע ללא נראות ממפלס הקרקע
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		בינוי ללא היתר על חשבון המדרכה הקיימת בפועל
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש להרחיב את זכות הדרך בחזית מזרחית עד קונטור המבנה לשימור עבור הרחבת המדרכה מדובר בקרבה לכיכר עירונית סואנת ומכאן צורך מובהק עבור הציבור. יש לתקן את הייעוד בתשריט מצב מוצע ולעדכן את שאר מסמכי התכנית. ייקבע סעיף הפקעה בהוראות התכנית

בהתאם.

2. יש לסמן להריסה את הבינוי המסחרי בקומת הקרקע שנבנה ללא היתר בחזית המזרחית ושחלקו נמצא על שטח המדרכה, ואת תוספת הבינוי הלא מקורית הבנויה ללא היתר בחזית הצפונית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
3. אין להציע שטח מסחרי בתת הקרקע כאשר הגישה אליו נמצאת בקומת הקרקע בחזית שאינה פונה לרחוב (חזית צפונית) דרך מסדרון וחדר מדרגות. ככל שיוצע שטח מסחרי בתת הקרקע הוא יהיה אך ורק כהרחבה לחנות במפלס קומת הקרקע, יש לתקן את התכנון בהתאם.
4. המרפסות יצומצמו יוצעו בעומק של עד 1.5 מ'.
5. יש להציג ולסמן את קיר החזית הדרומית ההיסטורית להריסה בנספח הבינוי.
6. יש להציע גובה קומות מגורים מקס' של 3.30 מ' בין רצפות ולא גובה חריג כפי שהוצע.
7. יש לתקן את טבלה 5 כך ששטחי השירות מעל ומתחת הכניסה הקובעת יכללו את שטחי הממ"דים ושאר שטחי השירות , ולבטל הערה 1 ו- 2 קטנות מתחת לטבלה.
8. אין סנכרון בין התכניות, לחתכים ולחזיתות. חזית צפונית ומזרחית סומנו לשימור בחזיתות אך בתכניות ובחתך לא סומנו בהתאם. יש לתקן
9. מוצע שני גרמי מדרגות כאשר הגרם הדרומי שעולה לקומות המגורים לא תואם בקומות שמעל. יש לתקן.
10. התייחסות מפורטת לשימור:
11. שימור חזיתות :התכנית המבוקשת מציעה לשלב 2 חזיתות (צפונית ומזרחית) בבניין המוצע. יש לסמן את הפרטים והאלמנטים האדריכליים בחזיתות אלו (פתחים- פרטי אבן, מסגרות ונגרות. מרפסות ומעקות מקוריים) בנספח הבינוי כפי שתועדו בתיק התיעוד וכן להוסיף הוראות לשימור והגנת פרטים אלו בפיתוח המבנה החדש .
12. שימור ריצוף היסטורי :יש לשמור על הריצופים ההיסטוריים המתועדים בתיק התיעוד (בקומה העליונה) ולסמן בתכנית את מיקומם המקורי ומיקומם החדש בתיאום עם מח' שימור. המיקום החדש יוצע בקומת הכניסה בשטחים הציבוריים כלובי, חדר מדרגות וכד'. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הריצוף לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
13. גג רעפים : יש להציע גג בשיפועים תקניים ולתקן צורת הגג שהוצעה. הגג יהיה משופע לכל גובהו ללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג .יש לשלב הרעפים ההיסטוריים בגג החדש בהתאם לסעיף 14 למטה.
14. שימור רעפים מקוריים : הגג המקורי כולל 'רעפי מוצא' מקוריים וייחודיים. יש לצרף לתכנית הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש המוצע.
15. קונסטרוקציה חדשה : לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות החזיתות ההיסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
16. שימוש חוזר באבנים מפירוק : בבקשה להריסת מבנה היסטורי יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים .האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים

מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.

17. חוו"ד הנדסית : מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
18. תשריט : יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי).
19. הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת הכלל הפרטים והאלמנטים הבנויים הקיימים לשימור (בהתאם לסע' 12-11 לעיל).
20. נספח הבינוי **:** יש לסמן את החזיתות המיועדות לשימור בכל התכניות והמפלסים. יש להוסיף את פרטי הפתחים והמרפסות בחזיתות אלו כפי שסומנו בתיק התיעוד.
21. תנאים להיתר : אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת תכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
22. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
23. עקב הקרבה לציר רק''ל תת''ק תנאי להפקדת התכנית, יהיה להגיש דוח רעידות ואקוסטיקה ולבחון את ההשפעה של העבודות והפעלת הרכבת בהתאם לבדיקות שנעשו במסגרת התסקיר. בהתאם לדוח, יש להטמיע את ההנחיות הרלוונטיות כתנאי להיתר בנייה

24. עפ"י חוו"ד מידע תכנוני יש לתקן בסעיף 1.2 שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום בנסח והמוצג במדידה, יש לתקן בהתאם. סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש למוסדר, וסעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר דרך מאושרת- בהתאם לרשום בנסח: 257 מ"ר.
25. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
26. מפת המדידה שהוגשה לא מציגה תאריך לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
27. תנאי להפקדה בדיקה חוזרת ואישור של מח' מידע תכנוני.
28. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול מח' נכסים וקביעת הוראות הפקעה בהתאם.
29. לאור הקרבה הרבה לציר רק"ל של יחזקאל והעובדה שמדובר בתוספת קומות על בניין קיים הכולל חזיתות לשימור ייקבע בתכנית פטור מחניה.
30. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תתוכנן בתוך הקירות או בתת הקרקע.
31. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.
32. יש לקבוע סטיה ניכרת על נושא השימור, קווי בניין, מספר קומות וגובה המבנה לטובת שמירה על מאפייני המרקם ההיסטורי ומדיניות הגובה לשכונה.
33. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
34. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

35. להוסיף סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
36. תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תכנית אב לתחבורה , כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות, ותושייה.
37. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 12, 10, 17, 15 בגוש 30827.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 31

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1403088**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**תלמוד תורה יטב לב בע"מ**
עורך התכנית:	**אלפנט אסתי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**14.7.2025**
כתובת	**אבינועם 2 , גאולה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30083	42	כן
30083	78	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 2 .

התכנית מציעה שינוי קווי בנין מאושרים (בתב"ע תקפה 1052174-101) לצורך בניית חדר מדרגות ומעלית למבנה חדש מאושר בן 7 קומות ו2 קומות תת"ק כדלהלן:

1. קביעת קווי בניין חדשים בחזית צפון מזרחית ודרום מערבית לבינוי חדר מדרגות ומעלית.
2. כל ההוראות מתכנית מאושרת מס' 1052174 ימשיכו לחול ללא שינוי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
דרך מאושרת		8.79	1.24		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		719.47	98.79		
סה"כ		**728.26**	**100%**		**היקפי בינוי ע"פ תכנית מאושרת 1052174 – ללא שינוי**

תיאור המצב הקיים
בחלקה היה מבנה בן 4 קומות אשר יועד להריסה בתכנית 1052174 לשם בינוי מבנה ציבור חדש מאושר לחינוך בן 7 קומות ו-2 קומות תת"ק, המבנה בתהליך בניה.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

1052174- לשם בינוי מבנה ציבור חדש מאושר לחינוך בן 7 קומות ו-2 קומות תת"ק, המבנה בתהליך בניה.

היתרים:
2017/0508.00- אבינועם 2- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים - הופק-הוצא היתר בניה 04/05/2021
תלמוד תורה יטב לב בע"מ + 1 נוס
2017/0508.01- אבינועם 2 - תחנת שנאים, תוכנית שינויים - נפתח תיק רישוי - 14/07/2022 - יוסף עמותת יטב לב ע"י רוזנברג

2017/0508.02- אבינועם 2 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה - נפתח תיק רישוי 01/05/2024
חברה תלמוד תורה יטב לב

עבירות בניה:
ל"ר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

מדובר בבקשה לשינוי קווי בנין חדש (שנבנה במקום מבנה היסטורי שנהרס לפי תב"ע מאושרת לצרכי פיתוח)- לפיכך אין ענין שימורי בבקשה זו למעט הצורך להקפיד על שימור מקטעי החזיתות שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה גם במסגרת התכנון המוצע.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

סא. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני – עיר הסטורית

סב. התייחסות לתבנית הבנייה- על פי חתך רחוב קיים ומאושר

סג. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 6 קומות

סד. תקן חנייה עירוני- ע"פ 5166ב' למבני ציבור

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

תואם.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חוו״ד שימור תאריך 22.7.25 מספר תיק שימור 6893 נתונים כלליים כתובת אבינועם ילין 2 / יחזקאל 18, גאולה שם המבקש מגישים : תלמוד תורה יטב לב בע״מ. עורכי בקשה : אסתי אלפנט סיבת הפניה תב״ע מספר תכנית 101-1403088 סמכות מקומית איש קשר במח׳ שימור אדר׳ יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות

חלק מחלקה

30083

78 ,42

עיקרי התכנית ומטרותיה:

מהות הבקשה:

שינוי קווי בנין מאושרים (בתב"ע תקפה 101-1052174) לצורך בניית חדר מדרגות ומעלית למבנה חדש מאושר בן 7 קומות ו2 קומות תת"ק.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם)

שימור סטטוטורי

כן. חזית ראשית (מערבית) מלאה ו2 מקטעים בחזיתות צפונית (רח' ילין) ודרומית לשימור בתב"ע 101-1052174

רשימת שימור

לא נכלל ברשימת שימור

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור: תיק תיעוד. אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים (אורי פדן 2011)

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (מקומית) ביום: 14.7.25

מצב מוצע:

מוצע שינוי קווי בנין מאושרים (בתב"ע תקפה 101-1052174) לצורך בניית חדר מדרגות ומעלית למבנה חדש מאושר בן 7 קומות ו2 קומות תת"ק..

מצב קיים:

מבנה היסטורי בן 4 קומות (קומה עליונה נוספה בשנות ה50) שנבנה בסגנון מודרניסטי פשוט בסוף שנות ה-40 ושימש משרדי ומחסני תנובה. השתמרו פרטי אבן, מסגרות ונגרות במצב טוב. חזית צפונית-מערבית ומקטעים מחזיתות צפונית-מזרחית ודרומית-מערבית הוגדרו לשימור.

הערכת משמעות האתר:

למבנה חשיבות אדריכלית, היסטורית ועירונית כחלק מהבניה ברחובות הראשיים של העיר בתקופת המנגט.

תכנית מאושרת בתוקף: 101-1052174 ייעוד בתב"ע בתוקף: מבנים ומוסדות לחינוך

	תכניות קודמות בשטח התכנית: 28.4.1974 : תכנית 1358 : שטח לבניין ציבורי 3.11.2015 : תכנית 13863 : מבנים ומוסדות לחינוך 18.11.2023 : תכנית 101-1052174 : מבנים ומוסדות לחינוך. שימור חזית קדמית וקטעי חזיתות צד. היתרים: 26.11.1963 : היתר 1959/0209.00 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים 4.5.2021 : היתר 2017/0508.00 תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 6 קומות תיאום תכנון: לא בוצע תיאום. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור מדובר בבקשה לשינוי קווי בנין חדש (שנבנה במקום מבנה היסטורי שנהרס לפי תב"ע מאושרת לצרכי פיתוח)- לפיכך אין ענין שימורי בבקשה זו למעט הצורך להקפיד על שימור מקטעי החזיתות שנקבעו לשימור בתב"ע התקפה גם במסגרת התכנון המוצע. יש לוודא כי חזיתות לשימור אלו לא ייפגעו: - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת החזיתות ההיסטוריות שנקבעו לשימור. - תנאים להיתר: הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	ל"ר	ל"ר
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	ל"ר
השפעות חברתיות:	ל"ר	ל"ר
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	ל"ר
סביבה ונוף:	ל"ר	ל"ר
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

<u>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:</u>

1. התכנית מתקנת קווי בניין של תכנית מאושרת 1052174 בייעוד מוסד. הועדה רואה בחומרה בנייה

בפועל בניגוד לתב''ע המאושרת. עם זאת, היות ומדובר במבנה בייעוד מוסד, אשר עונה על צורך שכונתי מובהק ונמצא במתחם שברובו שוכנים מוסדות דומים ניתן לאשר את קווי הבניין החדש/ים המוצעים לטובת הרחבת מדרגות ומעלית.

2. יש להציג תכנית וחזית מתוקנת ונספח בינוי מתוקן בהתאם לתשריט החדש שהוצע.
3. יש לעדכן סעיף מס' 7.2 בהוראות התכנית כי מימוש התכנית יבוצע בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 101-1052174.
4. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
5. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יוסי פרץ	**מוביל תכנון אזורי**		

מספר סידורי: 32

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1424449**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**רבינוביץ שמואל**
עורך התכנית:	**שוחט אוריה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**26.8.25**
כתובת	**רש"י 37 , מקור ברוך**

גוש	חלקה	בשלמות
31416	13	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 4 .

התכנית מציעה תוספת קומה ושטחים להרחבות יח"ד קיימות במבנה מגורים קיים כדלקמן:

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1897.65 מ"ר. מתוכם 1465.93 מ"ר ו- 173.32 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת ו- 258.4 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת המהווים 486% אחוזי בניה מירביים.
3. קביעת סך היח"ד ל-11, ללא שינוי.
4. קביעת סך הקומות ל- 6 וגג רעפים על קומת מרתף.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שלביות ביצוע ומתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה	הערות
		מ"ר	%	מ"ר – מרבי מעל לקרקע	
מגורים ד'	11	337.43	100%		
סה"כ	**11**	**337.43**	**100%**	**1639.25 מ"ר**	

תיאור המצב הקיים

מבנה קיים בקצה בניה טורית היסטורית בפינת רחובות רש"י ובן מתתיהו. המבנה ההיסטורי המקורי כלל שתי קומות וגג רעפים מעל מרתף ושימש למגורים (קומה עליונה), מסחר (קומת קרקע) ומחסנים (מרתף) למבנה נוספו 3 קומות מאוחרות (מגורים) וגג רעפים וכיום הוא מבנה בן 5 קומות וגג רעפים חלקי. למבנה אושרה

תוספת מעלית ומרפסת בהיתר (2016/0838.00) התואם לתב"ע תקפה (11 יח"ד, חנויות ומחסנים).

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

200261- הרחבות ותוספת קומות ברח' רש"י 37, בשכונת זכרון משה: התכנית קבעה תוספת 2 קומות ו-5 יח"ד, אושרה בשנת 2016

2874- תכנון מפורט לשכונות אחווה, זכרון משה ויגיע – אושרה בשנת 1983

31416ג- תכנית מיתאר 62, שנת 1959

היתרים:

2016/0838.00- רש"י 37 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים - שנת 10/07/2022

עבירות בניה:

2018/5896.00 - עבירה - נפתח תיק פיקוח	12/09/2018	עבירת בניה
2018/7679.00 - תלונה - נפתח תיק פיקוח	08/08/2019	אין גדור ושלוט באתר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה בעיר ההיסטורית בשכונת מקור ברוך.

המבנה ההיסטורי המקורי הינו מבנה בן 2 קומות, נכלל ברשימת השימור העירונית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

סה. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לשימור ע"פ תכנית מפורטת.

סו. התייחסות לתבנית הבנייה- ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר.

סז. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות.

סח. תקן חנייה עירוני- נמוך 3:1.

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

תואם.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1424449 שכונת מקור ברוך, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לבנין קיים רח' רש"י 37, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 13 בגוש 31416, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 13 נוצרה במפת גוש סופית 31416 מתאריך 19.06.21. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.6 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות -נדרש להוסיף: גוש שומה 30070 חלקה 70, ספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 103. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חוו"ד שימור תאריך 18.2.25 מספר תיק שימור 7013 נתונים כלליים כתובת רש"י 37 / בן מתתיהו 14, זכרון משה שם המבקש מגישים: שמחה בונים דענדרוביץ, שמואל רבינוביץ. עורכי בקשה: אוריה שוחט סיבת הפניה תב"ע

מספר תכנית

101-1424449

סמכות

מקומית

איש קשר במח' שימור

אדר' יהונתן צחור

גוש

חלקה בשלמות

חלק מחלקה

31416

13

עיקרי התכנית ומטרותיה:

מהות הבקשה:

תוספת קומה בנסיגה לצורך הרחבת יח"ד קיימת במבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים (חלקי) מעל מרתף בו אושרה תוספת מעלית ומרפסת בהיתר (2016/0838.00) התואם לתב"ע תקפה (11 יח"ד, חנויות ומחסנים) ליצירת מבנה בן 6 קומות (עליונה בנסיגה) וגג רעפים חלקי מעל קומת מרתף.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית ובמתחם לשימור (זכרון משה)

שימור סטטוטורי

לא. עץ לשימור בתב"ע תקפה (101-0200261)

רשימת שימור

נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 4375)

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד)

תיק תיעוד

תיעוד מקדים אנה לדיז'נסקי 24.3.2015)

התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום: 9.2.25

מצב מוצע:

מוצעת תוספת קומה בנסיגה לצורך הרחבת יח״ד קיימת במבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים (חלקי) מעל מרתף ליצירת מבנה בן 6 קומות (עליונה בנסיגה) וגג רעפים חלקי מעל קומת מרתף.

מצב קיים:

מבנה קיים בקצה בניה טורית היסטורית בפינת רחובות רש״י ובן מתתיהו. המבנה ההיסטורי המקורי כלל שתי קומות וגג רעפים מעל מרתף ושימש למגורים (קומה עליונה), מסחר (קומת קרקע) ומחסנים (מרתף) למבנה נוספו 3 קומות מאוחרות (מגורים) וגג רעפים וכיום הוא מבנה בן 5 קומות וגג רעפים חלקי. למבנה אושרה תוספת מעלית ומרפסת בהיתר (2016/0838.00) התואם לתב״ע תקפה (11 יח״ד, חנויות ומחסנים)

הערכת משמעות האתר:

מבנה היסטורי שנבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20 בבטון מחופה אבן בסגנון מודרני ואזכורים לבניה המסורתית 20 כחלק מהמרקם ההיסטורי של שכונת רוחמה. התוספות ושינויים שנעשו ועתידים להיעשות במבנה פגעו בערכיותו וחשיבותו.

תכנית מאושרת בתוקף: 101-0200261 ייעוד בתב״ע בתוקף: מגורים ג

תכניות קודמות בשטח התכנית:
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (31416): אזור מגורים 3

19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד

30.5.2016: תכנית 101-0200261: אזור מגורים ג

היתרים:

10.7.22: היתר בניה 2016/0838.00: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים

מדיניות בנייה: מדיניות מע״ר צפון (30034). מס׳ קומות: עד 5 קומות (ללא גג רעפים/קומה בנסיגה)

תיאום תכנון: לא בוצע

חוו״ד מח׳ שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (5 קומות בלבד)/ מדיניות מח' תכנון העיר.
- מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש) ובתיאום מול מח' שימור. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
- צמחיה בוגרת: יש לסמן העץ שהוגדר לשימור גם במסמכי התכנית (תשריט נספח הבינוי). יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום עם מח' שימור.
- הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת העץ הקיים לשימור.
- נספח הבינוי: יש לסמן העץ לשימור.

	- תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	אין	חריגה ממדיניות מע"ר צפון עד 5 קומות
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	
השפעות חברתיות:	אין	
תשתיות ותחבורה:	אין	
סביבה ונוף:	אין	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

<u>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התכנית ולא להפקידה:</u>

בשנת 2016 אושרה תכנית 200261- אשר קבעה הרחבות ותוספת קומות ברח' רש"י 37. התכנית קבעה תוספת 2 קומות ו-5 יח"ד.
במסגרת תכנית בנייה זו מוצו זכויות הבנייה לבנייה זה. הבניין כיום הנו בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג רעפים חלקית ותואם למדיניות הקיימת כיום בשכונה.
התוספת חורגת ממדיניות המע"ר. על כן יש לדחות את התכנית ולא להפקידה.

עורך חוות הדעת

שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יוסי פרץ	**מוביל תכנון אזורי**	**3.9.2025**	

מספר סידורי: 33

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1313972**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**כאיד אבו עסב**
עורך התכנית:	**עבד אל קדר חסן**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**30/07/2025**
כתובת	**דרך שועפאט 66 , שועפט**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30557	74	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 5

הריסת בניינים קיימים והקמת בניין למסחר, תעסוקה ומגורים חדש.

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים ד'.
2. הגדלת מספר הקומות לבניין ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
3. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל-6,180 מ''ר. מתוכם 3,640 מ''ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת (מתוכם 165 מ''ר למסחר), ו-2,540 מ''ר שטחי שירות (800 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1,740 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 408 מ"ר שטחי בניה למרפסות.
4. הגדלת מספר יח"ד ל – 34.
5. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
6. קביעת השימושים עבור מסחר, תעסוקה, משרדים ומגורים.
7. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
8. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה לשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	34	725.54	100	4,440	620% בניה מרביים מעל הקרקע. מתוכם 165 מ"ר שטחי בניה עיקריים למסחר.
סה"כ		**725.54**	**100**		

תיאור המצב הקיים

בחלקה קיימים שלושה מבנים. מתוכם שני מבנים היסטוריים. שטח התכנית על חלק מהחלקה בחזית לדרך רמאללה. מבנה קטן בן קומה אחת שמשמש למסחר בקו אפס לכיוון דרך שועפט, ובניין היסטורי למגורים בן 3 קומות בחלק הפנימי של החלקה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 3456א' מאושרת משנת 1999. מאושר יעוד אזור מסחרי מיוחד.
שימושים –קומת מרתף לשירות. בקומת הקרקע מסחר. בקומות שמעל קומת הקרקע, מגורים ומשרדים בתנאי שתיבנינה כניסות למסחר ולמשרדים, הנפרדות מן המגורים. סה"כ השטח למגורים לא יעלה על 70% משטח קומות 4-2.
אחוזי בניה – 100% משטח המגרש נטו לשטחים מרביים. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות יהיו עד 8% משטח הבניה המרבי. חנייה בהתאם לתקן. מקלטים בהתאם לתקן. יותרו 120% במגרש שבו תיבנה חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן, בנוסף לחנייה המחויבת לאורך דרך רמאללה. במגרשים בהם קיימים בניינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בניה בשיעור השווה לשטח הבניינים שנהרסו ומקסימום עד 150%.
מס' קומות מירבי –4 קומות. במגרש שבו 120% ומעלה תותר קומה חמישית בנסיגה של 2 מ' לפחות.
בחזית לדרך רמאללה מסומן שטח ארקאדות עם זכות מעבר לציבור. תחויב נסיגה בעומק של 3.6 מ' בקומות 3-4. עומק הארקאדה 3.6 מ'.
לאורך הדרך בחזית לדרך רמאללה מסומן שטח חניה עם זכות שימוש לציבור.

היתרים:
לא קיים היתר בניה.

עבירות בניה:
לא אותרו תיקי פיקוח.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

על פי נספח השימור של תכנית האב בית חנינה שועפט, חלק משטח התכנית נמצא באזור בינוי היסטורי עד 1948.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

סט. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני.

ע. התייחסות לתבנית הבנייה: עד 6 קומות.

עא. תכנית שכונתית: תכנית אב בית חנינה/שועפש – אזור מגורים עם הנחיות מיוחדות. מגרש ריק מבינוי - 2 -1 דונם על דרך רמאללה 20% הפרשה בקרקע, 250%, 8 קומות. שטח התכנית כ – 725 מ"ר, על

חלק מחלקה בה קיים מבנה נוסף. בתוספת על בניינים קימים 160% בניה, תוספת 2 קומות מעל הקיים, עד 6 קומות. הנחיות מיוחדות – אזור שימושים מעורבים – מסחר ו/או משרדים. עב. מדיניות רק''ל (גוברת) – נפחית– מגרש עד 1.5 דונם, עד 10 קומות, קווי בניין - 0 לכיוון ציר רק''ל, 3 צדדי, 5 אחורי. יש לשאוף לשלב מעברים להולכי רגל בין ציר הרק"ל אל תוך השכונה. תישקל חובת הקמת קומת מסד לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב, בדגש על שימושים מעורבים ושילוב שימושים ציבוריים ו/או מסחריים בקומות הראשונות. עג. תקן חנייה עירוני: בינוני.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30	
תואם	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	לא	טרם התקבלה חו"ד המחלקה למדיניות התכנון.
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1313972 שכונת שועפאט, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת מבנה רב תכליתי על ציר הרק"ל , שועפט ירושלים. התכנית חלה בחלקה 74 בגוש 30557, מדובר בגוש שומה. שינוי בגבולות ושטח החלקה בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

	- חלקה 74 נוצרה במפת גוש ירדני 30557. (גוש ירדני מספר 17) גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ד. - סעיף 6 תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 28.07.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - יש לדייק את הקו הכחול: בין חלקה 74 לחלקה 73 ובין חלקה 74 לחלקה 100 בגוש 30551. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	11 אוגוסט 2025 אל: אביגאל עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1313972- מבנה רב תכליתי על ציר הרק"ל ,

	שועפט ירושלים. להלן חוות הדעת: תוכנית 1313972 מייעדת בחלקה המזרחי שטח למגורים על שטח המיועד לרצועת מסילה / דרך ציבורית על פי תבע מאושרת 8000. יש לתקן את גבול התוכנית כך שלא ייגרע משטח הדרך. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יחידות דיור מסחר ותעסוקה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת חזית מסחרית, שטחי תעסוקה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	על ציר רכבת קלה. שלושה מפלסי חניה תת קרקעית בתחום המגרש.	
סביבה ונוף:		
אחר:		בניין היסטורי. טרם הוגש תיק תיעוד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

28. הבניין המיועד להריסה בתכנית, לא סומן לשימור אך נמצא באזור בינוי היסטורי עד 1948 על פי תכנית האב. המבנה המקורי מתאים לסגנון הבניה הערבי באותה התקופה. בבניין תוספות מאוחרות. לצורך בחינת ערכיו השימוריים של המבנה, יש להעביר למחלקת השימור : צילום של חזיתות המבנה ההיסטורי , צילומי פנים המבנה, לרבות רצפות, תקרות ומבטים לעבר פתחים חיצוניים. צילום של גרם המדרגות. בנוסף, יש להכין תיק תיעוד מקוצר ולהעבירו למחלקת השימור.
29. בהמשך לנ"ל, ניתן להרוס את הבניין הקיים לשם עיבוי הבינוי ויצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב בציר הרק"ל. כתנאי להפקדת התכנית, יש לתאם מול מחלקת השימור אילו אלמנטים ישולבו בתכנון המבנה החדש ולהטמיע בתכנון.

30. קווי הבניין לקומת המסחר יהיו אפס לכוון דרך רמאללה ו – 3 מ' לחזיתות הצדדיות, בהתאם למדיניות.
31. יסומן קו בנין נפרד ומחייב למבנה המגורים מעל קומת המסחר ובנסיגה בחזית הקדמית.
32. קו הבניין המזרחי כלפי ציר רק"ל ייקבע תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה בייעוד דרך על חשבון המגרש.
33. בהתאם למאושר ובהמשך לתכנית המאושרת מדרום לשטח התכנית, 531814, יש להציע ארקאדה בחזית לדרך רמאללה. בתחום הארקאדה תיקבע זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה. עומק הארקאדה לא יפחת משלושה מ', רוחב הפתחים בין עמודי הארקאדה לא יפחת מ – 3 מ'. התכנון יתואם מול מהנדס העיר, או מי מטעמו, בשלב היתר הבניה.
34. יש לוודא שגבול התוכנית לא פולש לשטח הדרך המאושרת.
35. יישמר מרחק של 6 מ' בין הבניין המוצע בתכנית והבניין הקיים בעורף החלקה, אשר אינו בתחום התכנית.
36. יש לקבל חו"ד המחלקה למדיניות התכנון לעניין הפרשה של שטח ציבורי בבניין. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת השטח הציבורי במסמכי התכנית. השימוש המדויק ייקבע בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון ותכנון השטח ומיקומו יתואמו מול אגף למבני ציבור כתנאי להיתר בניה. יתווסף להוראות התכנית סעיף הפקעה לעניין השטח הציבורי במבנה.
37. מוצעים שימושים למסחר, תעסוקה, משרדים ומגורים. יש לפרט את זכויות הבניה המוצעות לכל שימוש בטבלה 5 בהוראות התכנית.
38. יקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
39. גובה קומת המסחר בקומת הקרקע יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.
40. יש להציג מחסנים בתכנית קומות המרתף.

קירות תמך וגדרות, מפלס כניסה, תכסית וחצרות

41. גובה גדרות כלפיי מגרשים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
42. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
43. יש לקבל אישור אגף שפ''ע – מחלקת גננות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה בתשריט מצב מוצע.

תנועה וחניה ותשתיות

44. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון לרבות רמפת הגישה, והחניה עבור השימושים השונים. יש להפריד בין החניה למסחר ותעסוקה לבין החניה למגורים.

45. כל השטחים התפעוליים לרכב כבד (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להימנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות.
46. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
47. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

איכות הסביבה:

48. להשלים חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע הערותיהם בתכנית כתנאי להפקדה.
49. לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
50. ייקבע בהוראות התוכנית כי רמפת הכניסה לחניון תקורה ככל האפשר על מנת למנוע מטרדי רעש לדיירי הבניין.
51. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
52. במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטח המסחרי לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. כמו כן תכנית הבינוי תקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד.
53. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
54. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
55. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: אגף לשיפור פני העיר מח' גננות-עצים ותכנון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל, תכנית אב לתחבורה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף תושי"ה.
56. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
57. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
58. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

<u>תקנון</u>

59. סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ד.
60. סעיף 1.7 מסמכי התכנית - יש לקבוע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות.

<u>נספח בינוי</u>

61. יש לתחם בקו אדום את כל הבניה המוצעת בכלל המסמכים (תכניות, חתכים וחזיתות).
62. יש לתקן את המקרא עבור צבע שטחי מסחר, כך שיהיו תואמים.
63. להציג מיקום מתקנים משותפים על הגג.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
נחמיאס אביגאל עדן		**17.9.2025**	

מספר סידורי: 34

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**512ב**
סוג דיון:	**תכנית בינוי**
מגיש התכנית:	**עיריית י-ם – מוריה (מנח"ח)**
עורך התכנית:	**יצחק אפריל**
סוג תכנית:	**תכנית בינוי**
כתובת	**תירוש 20 , גילה**

גוש	חלקה	בשלמות
28054	39	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

רקע

המגרש נשוא התכנית הינו תא שטח מס' 3 בן 11,370 מ"ר .
התכנית המאושרת מס' 2825 אושרה בשנת 1982 .
אשר קבעה את ייעודו של המגרש לשטח בנייני ציבור משולב בחורשה.
התכנית קבעה את המגרש כפוף להוראות של תכנית מתאר 62 לגבי שטחים להקמת בנייני ציבור.
השימושים המותרים במגרש 3 הם בתי ספר וגני ילדים .
התכנית לא הגדירה זכויות בניה.
התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר בניה הוא אבחנה בין העצים הניתנים לעקירה לבין עצים שיש לשמרם על סמך תכנית מדידה מדויקת גל מודד מוסמך בתיאום עם ארכיטקט נוף.
ההעמדה הסופית של מבנה בית הספר תקבע תוך התחשבות בעצים הבוגרים שאסור לעקרם.
התכנית קובעת נספח בעמדה וחתכים שאינם מציגים את הבינוי בתחום מגרש 3.

התכנית קובעת כי כי היתר הבניה יוצא על ידי הוועדה המקומית בכפוף לאישורו המוקדם על ידי הוועדה המחוזית.

לאור אישור תכנית 4850 בשנת 1996 שקבעה כי :

כל מקום שנקבעה הוראה בתכנית מתאר 62 ובתכניות שהם שינוי לתכנית מתאר 62 כי תנאי למתן היתר בניה הוא אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית , הוראה זו מבוטלת בזאת למעט בתכניות המתייחסות לבניינים בעלי ערך ארכיטקטוני המוגדים כבניינים לשימור או בניינים אופיינים אשר לגביהם תישאר בתוקף ההוראה בדבר אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית.

במגרש קיים בית ספר בשטח 4,300 מ"ר. בחלק הצפוני .

מצפון למגרש ישנה תכנית התחדשות עירונית בשלב פרה-רולינג העתידה לחבר את רחוב תירוש ממזרח לרחוב המרגלית ממערב, תכנון הכביש הוטמע ברקע התכנית מצפון לבתי הספר – הקיים והמוצע.

תיאור תכנית בינוי

התכנית מציעה תוספת שטחים לבינוי מבנה בית ספר יסודי חדש בן 4 קומות על קומת מרתף ל- 16 כיתות לימוד.
סך זכויות הבניה המוצעות בתכנית הבינוי הם 2630 מ"ר עיקרי ועוד 325 מ"ר שטחי שרות עבור בית ספר סה"כ שטחי בניה כ 3000 מ"ר
התכנית מציעה 4 קומות מעל לקרקע ועוד קומה אחת מתחת לקרקע.
שאר השטח מוצע לפיתוח כשטח פתוח ללא בינוי ושמירה על החורשה הקיימת.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי ניתן לאשר את ההיקפים המוצעים בתכנית של בינוי הכולל עד 4 קומות עבור שימוש אחד של בית ספר במגרש גדול גם בראיה של מתאר 62 והנחיות של וועדת ערר בנוגע להגשת תכניות בינוי למגרשים חומים.
2. התכנית מציעה בינוי של בית ספר חדש הממוקם על ציר הרכבת הקלה ללא התייחסות תכנונית ראויה לציר חשוב זה ובינוי שמוצע מעל קירות תמך לכיוון הציר הראשי והרכבת.
3. יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שיבוטלו קירות התמך לכיוון מערב לציר הרכבת בתיאום עם מחלקת התכנון והבינוי יגשר על הטופוגרפיה הקיימת במטרה לשפר את הממשק עם ציר זה ואת הנגישות לבית הספר.
4. בהתאם לתכנית המאושרת יש להציג בחינה של העצים המיועדים לעקירה בתכנית ואת הערכיות שלהם.
5. תכנית התנועה תתואם בשלב היתר הבניה מול אגף תושיה בשני שלבים – מצב קיים , ומצב עתידי הכולל התייחסות לדרך חדשה המקודמת בתכנית התחדשות עיונית בכל האזור שמציעה חיבור בין רחוב תירוש לרחוב המרגלית.

מספר סידורי: 35

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1472695**
סוג דיון:	**תיקון החלטה להפקדה**
מגיש התכנית:	**חברה**
עורך התכנית:	**גלר דינה**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	23/7/2025
בתובת	**מזור 6 , מחנה יהודה**

גוש	חלקה	בשלמות
	139	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומה למבנה מגורים קיים לשם תוספת יח״ד כדלקמן:

1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2,425.82 מ״ר מתוכם 1480.04 מ״ר עיקרי ו- 945.78 מ״ר שטחי שירות המהווים 456% בניה מרבי.
2. הגדלת מס׳ קומות מ-9 ל- 10
3. הגדלת מס׳ יח״ד מ- 49 ל- 54
4. תוספת מרפסות
5. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: ייקבע בהוראות שמעקה הגג החדש יהיה בגובה של 1.2מ׳ בלבד ויהיה בנסיגה של 1 מ׳ מכל החזיתות וזאת על מנת לצמצם את מופע הבינוי הגבוהה שיתקבל. הנושא ייקבע בסטייה ניכרת. יש לצמצם את הגובה של הקומה החדשה בהתאם לגובה המאושר בשאר הקומות. קווי הבניין יסומנו בהתאם למצב המאושר של התכנית התקפה 1034545. יש לתקן את תשריט מצב מוצע. יש לסמן בקו אדום אך ורק תוספת הבינוי המוצעת בקומה האחרונה (יש לבטל את הסימון באדום את המרפסות הכבר מאושרות בקומות שמתחת).

חומרי הבניה יתואמו בשלב היתר הבניה

עפ"י חוו"ד מח' מידע תכנוני בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים

יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'.

המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

מפת המדידה שהוגשה נערכה ב03.07.2024לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

בדיקה מול קבצים דיגיטליים - נדרש לתקן את הקו הכחול וגבול תוכנית בכל הקבצים הדיגיטליים -בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 504/2007.
כמו"כ, יש להתייחס לתצ"ר גובל 3085/2023 ולהצמד אליו בגבול המערבי.

יש לתקן את התכנית בהתאם סעיפים9-5 ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.

לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין, מס' הקומות, וגובה הבניה בנוסף למצוין לעיל.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון.

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית , באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. ישנם סעיפים סותרים בהחלטה המצריכים הבהרה על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

12. בהחלטה קיימים שני סעיפים סותרים לעניין העיצוב- יש לקבוע במקום שני הסעיפים כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום החומרים והעיצוב עם מהנדס העיר.
13. יבוטל הצורך בתיאום עם מחלקת נכסים כתנאי להיתר בניה.
14. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 36

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1339522**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**כהן תומר**
עורך התכנית:	**גדרון עמוס**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	3/6/2025
כתובת	**אגריפס 115 , מחנה יהודה**

גוש	חלקה	בשלמות
30045	232	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 4

תוספת קומות למבנה קיים כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל-1,259.45 מ"ר המהווים 413% בניה.
3. הגדלת מס' יח"ד מ-10 ל- 19
4. הגדלת מס' קומות מ- 4-5 ל- 5 וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף גלויה בחלק מהחזיתות
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר –	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	19	305	413	1259.45	413% בניה
סה"כ					

תיאור המצב הקיים

קיים מבנה בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה לכיוון רחוב אגריפס ו- 5 קומות לכיוון מזרח ודרום (קומת מרתף מעל פני הקרקע).

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית **4579** משנת 1999- מייעדת את שטח המגרש לאזור מגורים מיוחד. 160% בניה, 3 קומות. קו בניין דרומי 5 מ'.
סימנה את המבנה הדרום מזרחי להריסה (נשאר 5 מ' מקו הבניין לקו מגרש בחלק האחורי, ועומק הבינוי

באגפים הצדדיים עומד על 9 מ' מרח' אגריפס) וקבעה את ביטול הדרך.
התכנית כוללת הוראות שימור לחזיתות אבן ופתחים בבניה המקורית הפונים לרחוב או לשטח ציבורי.

תכנית **1006** משנת 1964- תכנית פרצלציה. מייעדת את המגרש למסחרי והריסת המבנים לטובת הרחבת הדרך.

היתרים:

2012/0882.00 הופק היתר בניה בשנת 2014 לתוספת חדר מדרגות, ממ"דים, מעלית ,ותוספת קומות.
10 יח"ד

עבירות בניה:
2016/3189.00 התקבלה תלונה על בניה ללא היתר. תאריך סטטוס 9/2/2016 תיק נסגר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

אינו מסומן לשימור סטטוטורי, אך למבנה ערכים ברורים לשימור עפ"י חוו"ד מח' שימור
2 הקומות הראשונות היסטוריות נבנו כחלק מבניית שכונת נווה שלום.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

עד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני
עה. התייחסות לתבנית הבנייה - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת
עו. תכנית שכונתית - במקטע שבין רחוב ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה.

עז. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 1:1

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

מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	

	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	יום שלישי 17 יוני 2025 הנדון: חו"ד תכנית מס' 1339522 כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ברח' אגריפס 115. התכנית חלה בחלקה 232 בגוש 30045 , מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 232 נוצרה במפת גוש סופית 30045 - גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש - הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב- 3/1/2024 יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 29.7.24 מספר תיק שימור 6545 נתונים כלליים כתובת אגריפס 115 שם המבקש ועורך הבקשה המבקש: עורכת הבקשה: מרים לב צנעני סיבת הפניה

תב"ע מספר תכנית 101-1339522 סמכות מחוזית איש קשר במחלקת השימור אדר' שחר פוני גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30045 232 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת 2 קומות + קומת גג מוגבהת מעל מבנה קיים עד לקבלת: מבנה בן 6 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הצפוני של המבנה ומבנה בן 7 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הדרומי. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי לא, אך למבנה ערכים ברורים לשימור. רשימת שימור אינו מופיע מבנה היסטורי 2 הקומות הראשונות נבנו כחלק מבניית שכונת נווה שלום. תיק תיעוד קיים התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 15.5.24 מצב מוצע:	

מבנה בן 6 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הצפוני של המבנה ומבנה בן 7 קומות + קומת גג מוגבהת בחלקו הדרומי. מלבד תוספת הקומות מוצעת הגבהה של חדר המדרגות החיצוני, 'מגדל' הממ"דים והמעלית.

18 יח"ד. 1098 מ"ר מעל פני הקרקע. 207 מ"ר מתחת לפני הקרקע. אחוזי בניה: 427% בניה

מצב קיים:

המבנה ממוקם בשכונת "זיכרון אחים", שנוסדה בשנת 1934 מדרום לרח' בצלאל ועיקר תושביה היו מהעדה האורפלית (כורדיסטאן).

המבנה בן 4 קומות מצדו הצפוני של המבנה, ובן 5 קומות מצידו הדרומי:

2 קומות מקוריות (היסטוריות) + 2 קומות חדשות שנבנו בהתאם להיתר בצידו הצפוני של המבנה.

3 קומות מקוריות + 2 קומות חדשות שנבנו בהתאם להיתר בצידו הדרומי של המבנה.

10 יח"ד. 491 מ"ר (עיקרי). 161% בניה.

תכנית מאושרת בתוקף: 4579 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית: -

היתרים:

למבנה המקורי נוספה בניה בהתאם להיתר 2012/0882.00 (תוספת קומות ותוספת מעלית, חדר מדרגות וממ"ד בצידו הדרומי)

מדיניות בנייה: מדיניות הבניה באזור זה, כפי שאושררה ע"י הועדה המחוזית (12082018): בניה של עד 5 קומות (בכל אחד מחלקי המבנה) + קומת גג ללא הגבהת מדלפות הגג: "במקטע שבין רחוב ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה".

חוות דעת מחלקת שימור:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הבאות:

1. יש להנמיך את הגובה הסופי של המבנה כך שלא יחרוג מגובה של 5 קומות + קומת גג (גובה מדלפות הגג מכיוון רח' אגריפס: 823.27 מעל פנה"י, ובחזית הדרומית: 820.17 מעל פנה"י), וזאת בהתאם למדיניות ברורה בנוגע לבינוי ברח' אגריפס כמצויין לעיל. יש לציין כי חריגה מגובה זה תיצור פגיעה משמעותית בחזית הרחוב, תהווה חריגה ברורה ממדיניות הבינוי באזור זה ומהחלטות במקרים סמוכים שניתנו זה עתה.

(בשולי הדברים נציין כי במקביל למועד קידום תכנית זו, אושרה בקשת היתר (1983/0004.05), בהתאם לתב"ע נקודתית, למבנה הסמוך, לתוספת בניה לגובה 5 קומות ללא הגבהת הגג וללא 'קוקיות' וזאת בהתאם למדיניות)

2. אין להתקין קוקיות בגג הרעפים וזאת בהתאם למדיניות הבניה שצויינה לעיל הקובעת בין השאר: "גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים וקוקיות... פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג".

4. מישורי הגג יישארו שלמים: המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים.

3. אין לפגוע בבור המים.

תנאים נוספים לקבלת היתר בניה:

א. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף. יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

ג. לא תותר הריסת החלקים שישומרו במסגרת התכנית החדשה בהתאם למפורט לעיל, כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד.

ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.

ה. יש להטמיע בבקשה נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור, הכולל את כל המרכיבים בעלי ערך לשימור (ובכלל זה את הקירות והפתחים המקוריים אך גם ריצוף מקורי, פרזול ועוד, הכל בהתאם למתואר בתיק התיעוד). הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חוו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחוו"ד הנדסית זו.

ז. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.

ח. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור. על הערבות להיות בתוקף שנתיים מיום הגשת הערבות למח' השימור .

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:

1. כתנאי לטופס 2 ידווח למח' שימור על תחילת העבודות באתר ע"י אדריכל שימור מלווה/מהנדס שימור/משמר שמונו בהתאם להנחיות מח' השימור.

2. הבנייה תבוצע אך ורק בהתאם למאושר בהיתר זה ולפי הנחיות אדריכל שימור ו/או משמר המלווים את העבודות.

3. אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגווני טיח וחומרי גמר אחרים יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר.

4. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.

5. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על אלמנטים, חזיתות וחללים פנימיים המיועדים לשימור.

	6. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור. 7. במידה וימצאו בורות מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק העבודה מיידית, לדווח ולפעול בהתאם להנחיות מח' השימור. 8. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שהוגשו למח' השימור.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	כולם, להלן חוות הדעת של המחלקה לנגישות: - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך הגישה המקשרת בין הרחובות , תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - בברכה
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: דני פייזר, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1339522 – מחנה יהודה מונה תדפיס: הוראות 5, תשריט 4 1. מיקום: רחוב אגריפס 115 גוש: 30045 , חלקה: 232 שטח התכנית: 0.307 דונם 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 4579 אשר קבעה את היעוד ל"אזור מגורים מיוחד". שטחי הבנייה המאושרים הם 490 מ"ר. קיים היתר 2012/0882.00 אשר קבע 9 יח"ד, 4 קומות (אחת מסחר) וקומה מובלעת וכן מרתף, ו- 480 מ"ר שטח עיקרי ו- 481 מ"ר שטח שרות. 3. תיאור התכנית: מבוקש בניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת עבור 19 יח"ד. שטח הבנייה הכוללים המוצעים: 1,065 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 194 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

	- התכנית מוסיפה 10 יח"ד, ללא יכולת מענה לצרכי ציבור בשל אופי התכנית. לפיכך, המחלקה למדיניות התכנון ממליצה להקטין את מספר יח"ד המתווסף. - בקומות החדשות אין לאפשר הוצאת מרפסות מחוץ לגבול החלקה, באופן כזה שיפלשו לתחום הדרך. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	ציפוף- תוספת של יח"ד	חריגה מהמדיניות בנפח הבינוי
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

1. עפ"י המדיניות של ציר אגריפס שאושרה בוועדה המחוזית מתאריך 12/8/18, במקטע שבין רח' ניסים בכר ועד רחוב עובדיה סומך ניתן לבחון בינוי של 5 קומות בהתאם לקווי בניין מאושרים בחלקה. על כן, הקומה החמישית תוצע בגובה של 2.8 מ' בהתאם לקומות שאושרו מתחת, ולא בגובה של 3.55מ' כפי שהוצע, בנוסף יש לבטל את הגבהת גג הרעפים המוצעת במפלס 16.83, ולהציע גג רעפים לא מוגבה (המדלפות יתחילו מאפס מתקרת קומה אחרונה) בהתאם למדיניות ובהתאם לתכנית הצמודה ממערב חלקה 229 שאושרה בשנת 2023 ל- 5 קומות וגג רעפים לא מוגבה.
2. יש לסמן את המבנה הבנוי בקו אפס בחזית מזרחית להריסה בכל מסמכי התכנית. יצוין כי שטח זה כבר סומן להריסה בהיתר הבניה ובתב"ע התקפה ולא נהרס בפועל. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל.
3. יש לקבוע הוראות מחייבות בדבר חזית מסחרית בתקנון, ברוח התוכנית התקפה 4579.

4. יש לסמן את השטח המוצע להכשרה בקומת בור המים וקומת הקרקע באדום מקווקו כמקובל.
5. מישורי הגג יישארו שלמים: המעלית במבנה לא תחרוג בגובהה באופן שיחדור דרך גג הרעפים. תבוטל תקרת עמודת הממ"דים המוצעת בגובה שמגיע כמעט לשיא גג הרעפים ובהתאם למתווה שנקבע בסעיף 1.
6. אין לפגוע בבור המים.
7. יש לקבל אישור מח' שימור לעניין השינויים המוצעים בקירות ובפתחים בקומות ההיסטוריות.
8. לא תותר הריסת/פירוק והרכבת אלמנטים המיועדים לשימור לרבות חזיתות, פתחים, פרטי בנין, מסגרות, נגרות ונפחות מקוריים ללא תיאום ואישור מח' שימור.
9. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצונית על אלמנטים, חזיתות וחללים פנימיים המיועדים לשימור.
10. יש להשלים חוו"ד מח' שימור לאופי גג הרעפים והחזיתות החדשות (לקומות החדשות).
11. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
12. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.
13. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב- 3/1/2024 יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
14. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: תברואה, כבאות, , ותושייה
15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע בהינף אחד, קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות .
16. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
17. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
18. בתיאום מול מח' מידע תכנוני יש לקבוע בהוראות התוכנית האם יש צורך בהוראה כי רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
19. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30045 חלקות 242,229
20. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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

מספר סידורי: 37

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1435924**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**רוזוליו יוסף**
עורך התכנית:	**ראם מרים**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**27/07/2025**
כתובת	**אריה ל. קובובי 11 , רמת דניה**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30569	19	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 5, תשריט גרסה 4

מטרות התוכנית:

תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין במגרש ריק מבינוי עבור מבנה צמוד קרקע בן 2 קומות.

עיקרי התוכנית:

1. תוספת זכויות בניה למגורים: שטחים עיקריים 225 מ״ר ועוד 12 מ״ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 40 מ״ר שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת, סה״כ שטחי בניה מרביים 277 מ״ר עבור יח״ד אחת.
2. קביעת קווי בניין לבניה: 3 מ׳ חזית קדמית ואחורית הפונות לרחובות , קו בניין צידי דרומי 2.5 מ׳ – הפונה דרך קו בניין צידי צפוני 0- הגובל בחלקה מצרנית הכוללת מבנה צמוד קרקע בקיר משותף
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים ב'	1	256	100	237	92 אחוזי בניה לא כולל שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת
סה"כ	**1**	**256**	**100**		
תיאור המצב הקיים					

מדובר במגרש פינתי ריק מבינוי הנמצא באזור המיועד לבינוי של צמודי קרקע דו משפחתיים, הגובל ברחובות מכל הכיוונים ומבנה מגורים קיים מצפון.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

- 1042- משנת 1979- המייעדת את המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד, 56% אחוזי בניה ב2 קומות, כפופה לתוכנית 62.
- 3366א- משנת 1996- המייעדת את המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה. 56% אחוזי בניה משטח המגרש נטו או 150 מ"ר על פי הגבוה מבינהם (שטחים עיקריים) + עד 8% שטחי שירות משטח עיקרי ליח"ד+מרחב מוגן+שטחי חניה עד 25 מ"ר למכונית. מס' קומות מעל קומת מרתף 2.

היתרים:
ל"ר
מדובר במגרש פנוי מהבינוי.

עבירות בניה:
ל"ר

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

מחוץ לעיר היסטורית

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

עח. ייעוד לפי תכנית המתאר – מגורים עירוני

עט. לפי תכנית המתאר 2000- אזור ללא ציפוף. ניתן לאפשר תוספת 50% שטחי בנייה עבור תוספת שטחי הבניה המאושרים בחלקה על פי תוכנית התוכנית הכללית החלה על האזור. 2 יח"ד . שטחי שירות התת קרקעים עד 20 מ"ר ליח"ד.

פ. תקן חנייה עירוני- גבוה

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

אזור פיתוח עירוני- תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	יש להשלים התייחסות של מחלקת איכות הסביבה
תמ"א 1	
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	מדובר ביעוד מגורים באזור ללא ציפוף, מוצעות יח"ד אחת.
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1435924 שכ' רמת דניה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות ושינוי בקווי בנין גראנדוס 1. התכנית חלה בחלקה 19בגוש 30569, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 19 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 858/2007 הרשומה מתאריך 7.7.16. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש להשלים בהתאם ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
המחלקה לנגישות	1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

	2. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	שיפור איכות החיים בהתאמה למדיניות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	התוכנית מציעה חניה בתחום המגרש	מוצעת חניה במקביל לרחוב אשר מצריכה תמרון ברוורס דרך מדרכה קיימת.
סביבה ונוף:	מוצע בינוי תואם טופוגרפיה	• אין התייחסות לעצים קיימים בתחום המגרש ובצמוד לו. • ברחוב חורחה גרסיה גראנדוס במדרכה מצוי עץ קיים מול כניסה לחניה מוצעת. התוכנית אינה נותנת מענה לשמירת עץ ואף יוצרת צורך לעקירתו עקב צורת התמרון של הרכב.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על י סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. התכנית המוצעת ממצה את זכויות הבניה המורחבות בשלוש קומות אך אינה מנצלת את קווי הבניין במפלס 3.00-. יש לשאוף למיצוי הזכויות בהגדלת התכסית בטרם ההגבהה לקומה שלישית. בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. על מנת להימנע מבניית קירות תמך גבוהים כלפי הרחוב התחתון (רח' גראנאדיס) יותאם פיתוח המגרש למפלס הרחוב.
3. יש להתאים את התכנון למבנה הסמוך כך שתתקבל חזית הומוגנית. באופן זה תישמר הרקמה הקיימת ברחוב. כמו כן יש לשנות את קו הבניין המערבי בהתאם (בפינה צפונית קו הבניין ייקבע

בצורה נקודתית כהמשך לחזית המבנה הקיים במגרש הסמוך ובהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי).

4. יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת עבור מספר יחידות הדיור.
5. התכנית מציעה גג רעפים החורג מהנחיות תכנית 3366א. יש להציע גג רעפים המתחיל ממפלס התקרה העליונה ושאינו עולה על 30 מעלות שיפוע.
6. גובה שיאו של גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' ממפלס הקרקע. תצורתו תתואם עם מחלקת התכנון.
7. מוצע פתרון חניה שאינו תואם את ההנחיות המרחביות ואף מצריך עקירת עץ קיים במרחב הציבורי- על גבי המדרכה ברחוב אריה קובוביה. פתרון חניה יהיה בחניה בנויה כחלק מקונטור הבינוי. תוצע כניסה לחניה עם פגיעה מינימלית במרחב הציבורי וללא צורך בעקירת עצים קיימים. מקום המתנה ישולב בתחום המגרש. בכפוף לתיאום ואישור מהדס העיר ותושי"ה.
8. במסגרת התכנון יש לקבוע כי גובה קירות תמך לא יעלה 3 מ' גובה.
9. הנחיות העיצוב יהיו בהתאמה לתכנית מאושרת 3366א.
10. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה במידה ונדרשים.
11. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לרחובות של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
12. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
13. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
14. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פרטי חזיתות והחתך של הבקשה שאושר בחלקה הצמודה.
15. יש לשלוח הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ובחלקות המצרניות בגוש 30569.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
17. יש לקבל חוות הדעת של המחלקות הבאות ולהטמיען בכל מסמכי התכנית ככל שידרש:, בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הג"א, מחלקת איכות הסביבה, אגף תברואה, חח"י,תושי"ה, רשות עתיקות.
18. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות:

19. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

תקנון:

20. בטבלה 5- יש לציין שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ולוודא כי הינם תואמים לשטחים המותרים על פי מדיניות לאזורים ללא ציפוף. כמו כן, יש לקבוע מספר קומות מירבי.
21. הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 – יש להסיר את הוראה " יותר ניוד זכויות ממעל אל מתחת לקרקע ובלבד שסך הזכויות המירבי יוותר ללא שינוי"
22. יש להסיר את הסעיף 4.1.2 א (ה)- לעניין חניה- במקום יש לציין כי יותרו חניות בהתאם לתקן התקף לזמן קבלת ההיתר.
23. יש לציין את שם התוכנית בצורה זהה בכל נספחי התוכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
קוסה ילנה		**07/09/2025**	

מספר סידורי: 38

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1181593**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**הרל"י**
עורך התכנית:	**סקר רועי**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**07/10/2024**
כתובת	**קציר אהרון , קריית הממשלה - קריית בגין המתחם הממוקם מצפון לשכונת שיח גראח, בין חלקו המערבי של הר הצופים לבין גבעת התחמושת, וגובל ברחובות, שדרות האוניברסיטה (צפון), שדרות חיים בר לב (מערב), קלרמון גנו (דרום) ואהרון קציר (מזרח).**

גוש	חלקה	בשלמות
31337	2	לא
30134	2	לא
30134	45	לא
30134	3	לא
30134	4	לא
30134	7	כן
30134	6	כן
30134	5	כן
300511	4999	כן
300511	999	כן
300511	99	כן
30509	47	לא
30509	42	לא
30509	28	לא
30509	25	כן
30509	46	כן
30509	26	כן
30509	11	כן
30509	45	כן
30509	24	כן
30509	23	כן
30509	37	כן
30509	36	כן
30509	35	כן
30509	34	כן
30509	9	כן
30509	10	כן
30509	44	לא
30000	66	כן

29999	8	לא
29999	33	כן
30502	900	לא
30502	14	לא
30502	4	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 22 תשריט 17.

רקע

התכנית קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין בקידום הרל"י מציעה פיתוח רובע עירוני המשלב עירוב שימושים במגוון ייעודים וביניהם תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים וביניהם:

- 7 מגדלים בני 41-30 קומות של עירוב שימושים ציבורי, מסחר, תעסוקה, מלונאות ודיור.
- 8 מגדלים בני 25-18 קומות, עירוב שימושים באמור.
  (סה"כ מוצעים 15 מגדלים.)
- 2 מבני עירוב שימושים נוספים כדוגמת הפרשות מבונות לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה בני 6-4 קומות.
- שצ"פ וביכר עירונית

<u>מטרות התכנית:</u>

1. שינוי ייעודי הקרקע והגדרת מתחמי בינוי כולל התכליות והשימושים המותרים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור למינהל, תרבות ופנאי, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. <u>קביעת סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:</u>

<u>תא שטח 110- פינה צפונית:</u> ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
סה"כ 110,030 מ"ר. מתוכם 77090 עיקרי ו- 33040 שירות, 1758% בניה מירבי.
41 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת.

<u>תא שטח 111- פינה צפון מזרחית:</u> ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
64,800 מ"ר. מתוכם- 45,360 מ"ר עיקרי ו- 19,440 מ"ר שירות, 2188% בניה מרבי.
36 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

<u>תא שטח 116- צלע צפון מזרחית:</u> ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
33,630 מ"ר. מתוכם- 23,540 מ"ר עיקרי ו- 10,090 מ"ר שירות, 725% בניה מרבי.
19 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

<u>תא שטח 130- המתחם הצפוני (מטא"ר):</u> ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
56,450 מ"ר. מתוכם- 39,515 מ"ר עיקרי ו- 16,935 מ"ר שירות, 720% בניה מרבי.
33 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 100- פינה דרום מזרחית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 360 יח"ד.
52,250 מ"ר. מתוכם- 36,575 מ"ר עיקרי ו- 15,675 מ"ר שירות, 734% בניה מרבי.
39 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 102- צלע דרומית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 175 יח"ד.
24,400 מ"ר. מתוכם- 17,080 מ"ר עיקרי ו- 7,320 מ"ר שירות, 639% בניה מרבי.
20 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 103- צלע דרומית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 640 יח"ד.
74,900 מ"ר. מתוכם- 52,430 מ"ר עיקרי ו- 22,470 מ"ר שירות, 1075% בניה מרבי.
36 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 117- צלע צפון מזרחית: ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. 325 יח"ד.
46,000 מ"ר. מתוכם- 32,200 מ"ר עיקרי ו- 13,800 מ"ר שירות, 1109% בניה מרבי.
36 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 109- פינה צפון מערבית: ייעוד מסחר ותעסוקה.
39,000 מ"ר. מתוכם- 27,300 מ"ר עיקרי ו- 11,700 מ"ר שירות, 815% בניה מרבי.
23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תאי שטח 105, 107- פינה דרום מערבית: ייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות.
54,000 מ"ר. מתוכם- 37,800 מ"ר עיקרי ו- 16,200 מ"ר שירות, 1583% בניה מרבי.
34 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 113 במרכז התכנית: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי.
6,600 מ"ר. מתוכם- 4,620 מ"ר עיקרי ו- 1,980 מ"ר שירות, 478% בניה מרבי.
6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 114 במרכז התכנית: ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
10,600 מ"ר. מתוכם- 7,420 מ"ר עיקרי ו- 11,700 מ"ר שירות, 255% בניה מרבי.
4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת.

תא שטח 101- צלע דרומית: שטח ציבורי פתוח בשטח 434 מ"ר. 26 מ"ר בינוי.

תא שטח 104 הגובל ברחוב דרך שכם: שטח ציבורי פתוח בשטח 769 מ"ר. 26 מ"ר בינוי.

תא שטח 108 הגובל לדרך חיים בר-לב: שטח ציבורי פתוח בשטח 692 מ"ר.
250 מ"ר בינוי. מתוכם 175 מ"ר עיקרי ו-75 מ"ר שירות.

<u>תא שטח 112 הגובל מדרום לשד' האוניברסיטה:</u> שטח ציבורי פתוח בשטח 1065 מ"ר.

65 מ"ר בינוי. מתוכם 50 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שירות.

<u>תא שטח 118 בפינה המזרחית:</u> שטח ציבורי פתוח בשטח 1910 מ"ר.

65 מ"ר בינוי. מתוכם 50 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שירות.

<u>תא שטח 119 בלב התכנית:</u> שטח ציבורי פתוח בשטח 18,371 מ"ר.

250 מ"ר בינוי. מתוכם 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות.

<u>תא שטח 106:</u> דרך מוצעת המחברת בין רחוב דרך בר לב לדרך לשכם.

1,800 מ"ר בינוי. מתוכם 1,260 עיקרי ו-540 מ"ר שירות, 142% בניה מירבי ב-3 קומות.

<u>תאי שטח 124, 126, 129, 128, 131, 133, 134:</u> דרכים מוצעות.

<u>תא שטח 120, 121, 122, 123, 125, 127, 132:</u> דרכים מאושרות ע"פ תכנית מאושרת אחרת.

3. קביעת מס' יח"ד ל-1,500 ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל.
4. תמהיל יחידות הדיור בכל תאי השטח יחד יכלול:
5. א. 15-20% יחידות דיור קטנות מאוד, בשטח פלדלת מקסימלי של כ43- מ"ר.
6. ב. 25-30% יחידות דיור קטנות, בשטח פלדלת מקסימלי של כ63- מ"ר.
7. ג. 30-35% יחידות דיור בינוניות, בשטח פלדלת מקסימלי של כ93- מ"ר.
8. ד. 15-20% יחידות דיור גדולות, בשטח פלדלת מקסימלי של כ123- מ"ר.
9. ה. 5-10% יחידות דיור גדולות מאוד, בשטח עיקרי מקסימלי של כ151- מ"ר.
10. בנוסף, תותר בנייה של 300 יח"ד מסוג מגורים מיוחד בכל תאי השטח יחד לטובת מעונות או
11. דיור מוגן בשטח עיקרי ממוצע של כ40- מ"ר
12. תמהיל יחידות הדיור יכלול 40% יחידות להשכרה.
13. <u>סה"כ שטחי הבניה בכל שימוש הם :</u>
    א. <u>מגורים-</u> 156,000 מ"ר.
    ב. <u>תעסוקה –</u> 59,000 מ"ר.
    ג. <u>משרדי ממשלה (דיור ממשלתי)</u> – סה"כ 260,000 מ"ר.
    ד. <u>מסחר</u>– 42,600 מ"ר.
    ה. <u>שטחי ציבור –</u> 6,600 מ"ר עבור תרבות, 7,2000 עבור חינוך.
    ו. <u>משטרה</u>- 56,000 מ"ר (דיור ממשלתי, כלול בשטח משרדי הממשלה המצוין לעיל).
    ז. <u>שרות בתי הסוהר</u>- 34,000 מ"ר (דיור ממשלתי, כלול בשטח משרדי הממשלה המצוין לעיל).
    ח. <u>מלונאות</u>- 45,000 מ"ר.
14. קביעת תמהיל יחידות דיור והצגת שטח יח"ד ממוצעת.

15. קביעת מס' קומות ע"פ הפירוט בתאי השטח לעיל.
16. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
17. קביעת זכויות בניה והוראות בניה, תכסיות, שטחי בניה מירביים, מספר קומות וגובה מרבי לבינוי ע"פ הפירוט התאי השטח לעיל וכלל השימושים המותרים.
18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
19. קביעת הוראות להפקעה.
20. קביעת הוראות לזיקות הנאה, מעבר להולכי רגל וגישה למרתפים עבור כלל הציבור.
21. קביעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
22. קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים.
23. קביעת תחום המרחב הציבורי והוראות הבינוי והפיתוח בתחומם.
24. קביעת דרכים חדשות והנחיות תנועה וחניה למתחם.
25. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
26. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
27. קביעת הוראות לקישור בין המתחם לבין מסוף התחבורה העתידי מצפון-מערב וקישור עילי ותת קרקעי לחלקו הצפוני של המתחם.
28. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
דרך מוצעת		13,732.17	11.36	1,260 מ"ר	
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		24,991.88	20.67	175 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור		23,168.59	19.16	264,880 מ"ר	פרוגרמה אינה סופית, ככל הנראה. 1,143% בניה.
מגורים, מסחר ותעסוקה	1,500	22,053.31	18.24	197,550 מ"ר	895% בניה.
מסחר, מבנים ומוסדות ציבור		5,530.07	4.57	17,200 מ"ר	311% בניה.
מסחר ותעסוקה		4,781.27	3.95	39,000 מ"ר	815% בניה.
מסחר, תעסוקה ותיירות		3,410.55	2.82	93,000 מ"ר	2,727% בניה.
שטח ציבורי פתוח		23,243.57	19.22	1,800 מ"ר	
סה"כ	**1,500**	**120,911.41**	**100%**	**613,600 מ"ר**	
תיאור המצב הקיים					

מתחם קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין.
המתחם הממוקם מצפון לשכונת שיח גראח, בין חלקו המערבי של הר הצופים לבין גבעת התחמושת, וגובל ברחובות שדרות האוניברסיטה (צפון), שדרות חיים בר לב (מערב), קלרמון גנו (דרום) ואהרון קציר (מזרח).
ציר הרק"ל (הקו האדום) עובר בשד' שז"ר ממערב לתכנית והקו הירוק (עתידי) עובר ממזרח ומדרום לתכנית.

במתחם כיום שוכן מתחם המטה הארצי משטרת ישראל, משרד הבינוי והשיכון, מבני ציבור וחניונים על-קרקעיים המשמשים את המבנים הקיימים. בנוסף קיימת כיכר עירונית וכביש "דרך שכם" המחבר את רחוב קלרמון גאנו לשדרות חיים בר לב דרך המטה הארצי.
בנוסף פזורים 4 בנייני מגורים בשטח התכנית.

בדיון הוקדם בתאריך 25/6/2025 החליטה הוועדה המקומית:
הוועדה לאחר שבחנה את התכנון מבקשת לדחות את ההכרעה לצורך מספר השלמות :

צמצום משמעותי ביותר של המגורים עד צמצום לחלוטין ובמקומו להציע שימושים של דירות להשכרה לתקופה מוגבלת , מלונאות , דיור מוגן ומעונות סטודנטים.

להציג ניצפויות של הפרוייקט מהעיר העתיקה וממספר נקודות בולטות בעיר.

יש להציג שלביות ביצוע ברורה כולל לעניין פיתוח השטחים הציבורים.

השלמות של המחלקה לאיכות הסביבה

לאחר ההשלמות התכנית תוחזר לדיון נוסף

בעקבות הדיון
הבינוי הועלה למערכת התלת מימד ותוצג בדיון.

מעבר לכך הועברה התייחסות של הרלי להחלטת הוועדה :

א. הוועדה ביקשה לצמצם עד כדי לבטל את ייעוד המגורים בפרויקט ולהציע במקום דיור מוגן\ מעונות סטודנטים\ דירות להשכרה לתקופה מוגבלת.

ב. התקיימה ישיבה עם אדיר שוורץ ועם יואל אבן בנושא יחידות הדיור, הובהר הצורך במספר יחידות הדיור לטובת פינוי השטח ובניה מחדש של אזור משרדי ממשלה ותעסוקה.

ג. הוחלט כי יבוטל ייעוד המלונאות ובמקומו יוקצו שני מגרשים (107,105 בתשריט מצ"ב) לטובת מגורים להשכרה לצמיתות ומגורי סטודנטים.

ד. על אף ביטול מגרשי המלונאות שטח המגורים לשווק לא השתנה.

ה. בתוך המתחם הוקצו שטחים חומים הרשומים ע"ש העיריה: בית ספר, מבנה תרבות, שטחי בינוי מבונים עבור מעונות יום, גני ילדים ושימושים עירוניים, עפ"י דרישת המח' למדיניות תכנון.

ו. הוועדה ביקשה להציג נצפות מהעיר העתיקה ומספר נקודות בולטות בעיר

ז. מודל התכנית הועבר לסימפלקס העירוני והוטמע במודל הכללי

ח. בישיבה הקרובה יוצגו המבטים שנתבקשו ע"י הוועדה המקומית

ט. הוועדה ביקשה להציג שלביות ביצוע - ראה מצגת מצ"ב המתארת את עקרונות השלביות

י. הוועדה ביקשה השלמות בנושא איכות הסביבה

יא. המסמך הסביבתי מקודם בימים אלו אך עריכת פרקי איכות אוויר ורעש תסתיים לאחר הדיון הקרוב.

יב. התכנית הינה אורבאנית, מהווה המשך ישיר לרקמה הבנויה סביבה ולא כוללת שימושים מזהמים למעט תנועת רכבים סבבי ובתוך שטח התכנית (תלוי חלופה).

יג. פרקי איכות אוויר ורעש יעמדו לבחינת היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים עם הכנתם, להערכתנו וניסיוננו מול פרויקטים דומים בסביבה האורבאנית ישנם מגוון פתרונות סביבתיים ותכנית זו תייצר גמישות בנושא הבינוי למתן פתרונות לנושאים אלו.

יד. יש לקחת בחשבון כי עמידה בתקני זיהום הולכים ומחמירים עם השנים מול יצרני המכוניות עומדת לייצר אקלים חיובי יותר בהיבט של זיהום אוויר מול שימושים רגישים.

טו. בהתאם לכך אנו מבקשים לקיים דיון ללא פרקי איכות אוויר ורעש אשר יוגשו בהמשך הדרך.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

1474- קרית הממשלה צפון מזרח ירושלים- 1979, תחילת תוקף

1474א- שייך גראח- 1979, תחילת תוקף

2875- קרית הממשלה בצפון מזרח ירושלים- 1982, תחילת תוקף

2928- חבור דרך שכם ודרך הר הזיתים- 1982, תחילת תוקף

2969- אזור ה"תפר" הצפוני- כביש מספר 1 ופתוח- 1989, תחילת תוקף

4979- בית "אמנה" יעוד שטח לשצ"פ וכד'- 1999, תחילת תוקף

6313- קביעת בינוי למתחם מטה מחוז- 2005, תחילת תוקף

126979 – שלוחת קו הרכבת הקלה להר הצופים- 2016, תחילת תוקף

היתרים:

2017/0387.00- שד שיירות הר הצופים, 2017

עבירות בניה:

לא נמצאו עבירות בנייה.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לא נמצאו מבנים / אתרים לשימור.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

פא. ייעוד לפי תכנית המתאר- מבנים ומוסדות ציבור, איזור מגורים עירוני.

פב. התייחסות לתבנית הבנייה- קריית הממשלה, מדיניות ציר רק"ל- הקו אדום (קיים), הקו הירוק (עתידי).

פג. תכנית שכונתית- קרית הממשלה בצפון מזרח ירושלים.

פד. תקן חנייה עירוני- אין (נמצא בטווח בין גבוה לבינוני)
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם.
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	תואם.
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	המשך תיאום מול מח' מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	כן	המשך תיאום מול מח' מדיניות תכנון.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	13.10.2024 לצורך מתן חו״ד המח׳ לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית. לצורך מתן חו״ד לשלב התב״ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתכים לאורך ו לרוחב. התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עקרונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח׳ בהתאם לחלוקת האזורים. בברכה ,
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה	

לאיכות הסביבה	הערות ראשונות של המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1181593 קריית המשלה בגין כללי 1. התכנית מבקשת לפנות את מתחם המטה הארצי הכולל בנוסף מפ' משרדי ממשלה ולבנות מתחם עירוני של משרדי ממשלה, מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים 2.הערות המחלקה 1. המחלקה סבורה כי לא התכנית עדיין לא בשלה לדיון. קיים חוסר במידע ובמסמכים סביבתיים ולא ניתן לקיים דיון ולהעביר חוות דעת מלאה שמקיפה את כלל הנושאים. 3. השלמות נדרשות: 1. ניתנו הנחיות להכנת המסמך הסביבתי ויש להשלים את המסמך ולקבל את הערות המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. 2. יש להגיש מסמך ניהול נגר 3. יש להגיש סקר וחיזוי קרינה לתחמש המתוכנן בשטח התכנית 4. יש להגיש סקר היסטורי ודיגום קרקע (בהנחיית ובאישור המשרד להגנת הסביבה) 5. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים 6. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר. 7. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר. 4. המלצה לשינוי בתכנית 1. התכנית מתאפיינת במעברים וביצירת נגישות, המחלקה מבקשת לייצר מעבר נוסף בדום-מזרח התכנית בין השצ"פ והמבנה בתי שטח 118 ו117 לבין המבנה בתא שטח 100. 5. התקבלה טיוטת מסמך סביבתי חלקי הנותן רקע לתכנית ומציג את המצב הקיים. 1. בהתאם למדידות רעש שבוצעו בתכנית ובסביבתה עולה כי קיימת חריגת רעש שמקורה בתנועת כלי הרכב ועל כן יש לבחון את תרומת התכנית לעליית נפחי הנועה ולהבין את המשמעות על ייעודי ושימושי הקרקע הרגישים בתוך התכנית. 2. המסמך מציג את נצפות התכנית ממוקדים שונים בעיר (ומצטט מתוך עבודה אחרת), כי שטח התכנית לא נמצא באגן החזותי של העיר העתיקה וכי נשמר מסדרון תצפית מהר הצופים לעיר העתיקה. עם זאת, יש לבחון האם התכנית חוסמת נקודות תצפית אחרות. 3. המסמך מציג את מקורות הקרינה המאושרות בתכנית ובסביבתה. 6. התקבל מסמך מיקרו-אקלימי המציג בדיקה ראשונית ויש צורך בהעמקה ודיוק של הבדיקה. 1. מבחינה ראשונית זו עולה כי צפויים מטרדי רוח בפרויקט בעיקר בסמיכות לצומת שד' בר לב ושד' האוניברסיטה ובמעברים בין מבנים בצפון-מזרח התכנית. החריגות המתקבלות הן גבוהות מהקריטריונים ובפרויקט יידרשו אמצעים למיתון רוח. 2. האדריכלים הכינו מסמך הבוחן את התכנסות הרוח באזורים השונים כגון דרישה שהגשרים בין המבנים יהיו סגורים (מקורים), אולם האמצעים טרם גובשו. 3. כל שינוי שיוצע בתכנון ובעיקר שינוי גובה המבנים עשוי להשפיע על משטר הרוח. לפיכך אנו מבקשים לקבע את התכנון על מנת לאפשר המשך הליך בדיקת משטר הרוח למציאת פתרונות

	תכנוניים בתב"ע זו ולהטמיעם במסמכי התכנית. 7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני התכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה B ובמגורים, מינימום של יחידת דיור חדשה יהיה C. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 4. בהתאם לתוצאות סקר האנרגיה, יש לקבוע דרישה של התקנת פנאלים סולאריים על הגגות בשיעור של כ50% מפוטנציאל הייצור. 5. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי. 6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 7. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ולא במרחבים הציבוריים. 9. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה 10. עבור בריכות שחייה- יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור, המיזוג והאנרגיה של המסחר וכן חדרי אשפה, מתקני טיפול בשפכים, מרכזי מחזור וכו' יהיו בקומת החניון בתת הקרקע. 12. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	הסיכום להלן מקובל על מונל כץ. האישור במייל -מ 21.11.24 18/11/2024 קריית ממשלה ע"ש מנחם בגין - סיכום ישיבה – אגף תברואה בתאריך ב 18 נובמבר 2024

	בהשתתפות: מונל כץ – מהנדס תברואה עירוני טל אהרון – אגף תברואה שלומית שער – מנהלת הפרויקט מטרת הדיון: קבלת חוו"ד מ מר מונל כץ לתכנית מס' 1181593 קריית ממשלה ע"ש מנחם בגין . הנחיות תברואה לתכנית : 1. מערכת פנאומטית - שיטת פינוי האשפה בתכנית תהיה באמצעות מערכת פנאומטית. גודל ומיקום ה"טרמינל " ייקבע עפ"י תחשיב כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. מומלץ להעסיק יועץ אשפה לביצוע החישוב. 2. מיקום המערכת הפנאומטית – בתת הקרקע. אין מניעה למקם מתחת לשצ"פ. נדרש מעבר לכניסה/יציאה של כלי רכב מתאימים. 3. תכנון פינוי אשפה – יהיה בהפרדה לפי השימושים. למשל, קרטונים ירוכזו בדחסנית נפרדת. 4. חברת אחזקה - נדרשת חברה קבועה ואמינה. ההתקשרות עם חברת האחזקה תהיה בהסכם לטווח ארוך. 5. בשלב ההיתר יתקיימו דיונים בפרטי התכנון ויינתנו הנחיות ספציפיות . 6. הנחיות לתכנון מפורט למערכת אשפה פנאומטית – מצורפות ברצף לסיכום זה. רישום: שלומית שער העתק: נוכחים יעל לב-שי, הרשות לפיתוח ירושלים רועי סקר, אור ונה, סקורקא אדריכלים מיכה נוצה, בת שבע בן שושן, תדם, יועצי תנועה
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו״ד תכנית מס׳ 1181593 – קריית הממשלה ע״ש מתחם בגין כללי - מדובר בתכנית לפיתוח רובע עירוני עסקי שוקק ופעיל, המשלב קריית ממשלה לצד תעסוקה ומסחר, מגורים ומלונאות והפרשות מבונות לצרכי ציבור. הרובע מוטה תחבורה ציבורית קיימת ועתידית (קווי רק״ל ושירותי אוטובוסים) וכולל מרחב ציבורי רחב ומגוון, נגיש ורציף לרווחת משתמשי המתחם ועוברי האורח.

התכנית חלה על החלקות הבאות:

גוש מוסדר 31337 – חלק מחלקה 2.

גוש מוסדר 30509 – חלקות 9-11,23-26,34-37,45-46 וחלק מחלקות 28,42,44,47.

גוש לא מוסדר 30247 – חלק מחלקות 12 ו14.

גוש לא מוסדר 30097 – חלק מחלקות 4 וחלקה 16/1.

גוש שומה 30134 – חלקות 5-7 וחלק מחלקות 2-4,45.

גוש בהסדר ירדני 300511.

יש לתקן בתקנון:

- התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום תלת ממד רק על תאי השטח הנמצאים בתחום גושים 31337 ו30509.

לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.

יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:

- תא/י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספרx , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותרו בו השימושים עבור....

יש לציין בדיוק אילו תאי שטח כוללים הראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט.

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

איחוד וחלוקה:

היות ורק גושים 31337, 30509 הינם גושים מוסדרים תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום איחוד ו/או חלוקה רק לגביהם לכן מתחם א' יכלול בתוכו תאי שטח הנמצאים בגבולות גושים 30509,31337.

- יש להשמיט את סעיפים 1 ו6 מפרק זה.
- יש להשמיט את סעיפים 3-4 מפרק זה - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.

יש לצרף את הסעיפים הבאים תחת פרק איחוד וחלוקה:

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון

והבניה, תשכ"ה-1965.
- השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט כמתחם א', יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

כל עוד גושים 30247,30097,30134,30051 לא יוסדרו לא ניתן לקבוע בהם הוראות איחוד ו/או חלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' היות ולא קיים רישומים בגושים אלו למעט חלקה 3 בגוש 30134 הרשומה בספר 1015 דף 7198.

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

הפקעות לצרכי ציבור

תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו.

במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, תאי שטח אלו לא יכללו תחת מתחם איחוד וחלוקה.

במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.

תלת ממד:

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

רישום:

בתאי השטח הכלולים הוראות רישום תלת ממד יתאפשר ביצוע רישום תלת ממדי כלהלן:

א. הנפח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור.

ב. הנפח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים.

הנחיות מיוחדות:

- תכנית זו קובעת הוראות איחוד ו/או חלוקה תכנונית בשטחים הכלולים במתחם ב' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- לאחר הסדרת גושים 30247,30097,30134,30051, תוכן תכנית רישום עתידית הנגזרת מתכנית זו בשטחים הכלולים במתחם ב' אשר תקבע הוראות רישום איחוד/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים וכן הוראות רישום תלת ממדי בכפוף להוראות הדין.

בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:

גושים מוסדרים:

גוש 31337:

- חלקה 2 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1463/2012 הרשומה מתאריך 10.04.2013.

גוש 30509:

- בגוש 30509 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 9-11,23-26,28,34-37.
- חלקות 42,44-47 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1100/2007 הרשומה מתאריך 04.02.2009.

גושים לא מוסדרים:

גוש 30247:

- בגוש 30247 קיימת מפת גוש המציגה את גבולות חלקות 12 ו14.
- בחלק מחלקה 12 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2215/2017 הכשרה לרישום מתאריך 04.01.2018.

גוש 30097:

- בגוש 30097 קיימת מפת גוש המציגה את גבולות חלקה 4 ו16/1.
- בחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1004/2007 הכשרה לרישום מתאריך 06.12.2017.

גוש 30134:

- בגוש 30134 קיימת מפת גוש שומה המציגה את גבולות חלקות 2-7 וחלקה 45.

גושים שלא נמצא לגביהם תיעוד:

גוש 300511:

- גוש בהסדר ירדני לא נמצא לגביו תיעוד, גוש זה חל בתחום חלק מחלקות 3-5 מגוש 30134, מספרי החלקות במפת המדידה הינן פיקטיביות.

יש לתקן את קובץ parcel וכן התשריטים בהתאם להנחיות הבאות:

- גוש 30502 הינו גוש מוסדר אשר לא נמצא בתחום הקו הכחול של התכנית, במקום גוש זה יש להקים את גושים 30097 ו30247.

	חלקות 12 ו14 מגוש 30247 יש להקים בהתאם למפת הגוש. חלקה 4 מגוש 30097 יש להקים בהתאם לתצ"ר 1004/2007 ואת חלקה 16/1 בהתאם למפת הגוש. - גושים 30000 ו29999 לא נמצאים בתחום הקו הכחול, יש להראות את חלקה 45 מגוש 30134 שחלה בתחום חלקה 66 מגוש 30000 חלקות 8 ו-33 מגוש 29999 (חלקות אלו לא קיימות). יש להקים את חלקה 45 בהתאם למפת גוש השומה. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את גושים 30502,30000,29999. - יש לצרף את גוש 30247 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את חלקות 12 ו14. - יש לצרף את גוש 30097 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את חלקות 4 ו16/1. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	18/11/2024 מספר תיק 6737 מספר תיק רישוי גוש/חלקה 313372 כתובת: קציר אהרון , קריית הממשלה - קריית בגין המתחם הממוקם מצפון לשכונת שיח גראח, בין חלקו המערבי של הר הצופים לבין גבעת התחמושת ,וגובל ברחובות, שדרות האוניברסיטה (צפון), שדרות חיים בר לב (מערב), קלרמון גנו (דרום) ואהרון קציר (מזרח). קורדינטות 222271:633970 : לכבוד מחלקת הרישוי הנדון: הפקת טופס פטור שלום רב :ירושלים - קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין המלצה : אין עניין שימורי . הערות :יש לפעול עלפי הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע .אין בהנחיות אלו כדי להוות אישור לחריגה כלשהיא מהוראות התב"ע . אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מזכויות בנייה כלשהן . בברכה אדריכל פוני שחר העתק :אדר' שרון שלוסברג דינור, ממונה על מחלקת שימור מבנים, אתרים ומרקמים עירוניים אדריכל - _____ סקר רועי שלמה עורך/הבקשה:

אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לכבוד: רועי סקר תאגיד ממשלתי הנדון: <u>הערות אגף שפ"ע</u> <u>תב"ע מס' 1181593</u> קרית ממשלה ע"ש מנחם בגין. מטה הארצי <u>הר"לי מקדמת תב"ע חדשה להלן הערות.</u> מדובר בהיכל תרבות,בית ספר וגני ילדים וכ- 1500 יח"ד. <u>אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.</u> <u>לפני מתן היתר בניה יש להציג תכניות מעודכנות בפני מחלקות האגף.</u> 1. אנו מבקשים שהחניון יהיה בחלק הצפוני ולא מתחת לשצ"פ ככל שניתן. 2. השצ"פ יכיל בתוכו מתקני משחק אינטנסיבי וביתר השצ"פ יינטעו עצים, פרחים, מדשאות יש לאשרו במחלקת גנים ונוף. 3. יש לתאם ולקבל את אישורה של הגלריה העירונית להעתקת הפסל הלבן למיקום חדש ע"ח הפרווייקט. 4. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 5. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 6. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ <u>Jerusalem.pituach@gmail.com</u> 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. מאושר על ידי מחלקות האגף כפוף לתנאים: מחלקת גננות אופירה לוי, מחלקת אחזקה אלי בצלאל, מחלקת מאור שניר קהת.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: יוסי פריץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1181593 קריית הממשלה המזרחית בשייח' ג'ארח (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 22 של הוראות התכנית, וגרסה 17 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שייח' ג'ראח בקריית הממשלה המזרחית קרית בגין, בין הרחובות דרך חיים בר לב-ג'ורג' מצפון מערב והרחבות אדם סמית ושדרות האוניברסיטה העברית מצפון מזרח, אהרון קציר מדרום וקלרמון גאנו מדרום מערב. שטח התכנית: כ- 121 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות מספר תכניות אשר קבעו את השימושים לשטח לבניין ציבורי מיוחד (משטרת ישראל), שטח לבנייני ממשלה מחוזיים, שצ"פ, דרכים, דרך ו/או טיפול נופי.

3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית, שעיקרה הריסה ופינוי של המבנים הקיימים והקמת מתחם מגורים חדש עבור 1,500 יחידות המשולב עם שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות.

4. התייחסות לתכנית המוצעת:

א. התכנית מציגה שטחי מסחר רבים (ניתן להגיע עד כ- 43,000 מ"ר). על פניו נראה כי ישנו עודף של שטחי מסחר. מוצע לקבל פרוגרמה לשטחי המסחר אשר תציג את היחס בין שטחי המסחר המוצעים לבין הדרישה הצפוייה.
ב. התכנית מציעה מגוון סוגים של יחידות דיור ולפיכך ההתייחסות הפרוגרמטית אליהם תהייה שונה.
פרוגרמה הנגזרת עבור יחידות דיור רגילות ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה (תאי שטח 100, 102, 103, 117):
נתוני פרוגרמה: מספר יחידות דיור 1,500, גודל משק בית 3.8 ו- % שנתון 2.2 (125 ילדים בשנתון)
צרכי הציבור הנדרשים: הנם מעון יום – 9 כיתות; גן ילדים – 12 כיתות; בית ספר יסודי – 25 כיתות; בית ספר תיכון – 25 כיתות, חנ"מ מעון יום – 1 כיתה; חנ"מ - 1 כיתת גן; בית ספר חנ"מ
(5 כיתות) יינתן מענה באזור.
סה"כ הפרוייקט מצריך מענה ל- 78 כיתות לימוד בכל טווחי הגיל וסוגי החינוך;
טיפת חלב – 200 מ"ר – יינתן מענה בסביבה הקרובה; מועדון נוער 400 מ"ר (שתי תנועות כל אחת 200 מ"ר) – יינתן מענה בשילוב עם בתי הספר; מנהל קהילתי – שלוחכה קטנה 500 מ"ר בבית הספר, מענה למתנ"ס יינתן בגבעה הצרפתית; בית כנסת – 3 בתי כנסת (כל בית כנסת בגודל של 400 מ"ר כל אחד); מקווה – 1 – יינתן מענה בסביבה הקרובה; שיטור קהילתי – 100 מ"ר – יינתן מענה בסביבה ושצ"פ 17 דונם
פרוגרמה הנגזרת עבור יחידות דיור מסוג מגורים מיוחד ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (תאי שטח 100, 102, 103, 117):
נתוני פרוגרמה: מספר יחידות דיור 300, גודל משק בית 1.5, ללא שנתון חינוך.
צרכי הציבור הנדרשים: בית כנסת 140 מ"ר – ייתנן בשטח מבונה; מנהל קהילתי – יינתן מענה בשלוחת המנהל הקהילתי) שצ"פ 1.4 דונם.
פרוגרמה הנגזרת עבור יחידות דיור ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות (תאי שטח 105, 106, 107):
נתוני פרוגרמה: מספר יחידות דיור 200 בגודל של כ- 45 מ"ר ליחידה (הערכה), גודל משק בית 1.5, ללא שנתון חינוך.
צרכי הציבור הנדרשים: בית כנסת - 100 מ"ר יינתן בשטח מבונה; שרותי חברה יינתנו בשלוחת המנהל הקהילתי; 1 דונם שצ"פ.

5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:
המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

א. על התכנית להציג את צרכי הציבור הבאים:
על הפרוייקט להציג ל- 75 כיתות לימוד בכל טווחי הגיל וסוגי החינוך כמפורט להלן:
-מעון יום – 9 כיתות מעון. השטחים יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.
ככל והכיתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.
מעון היום ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
כמו כן על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום.
יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר המעונות והשטחים.

ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות. -גן ילדים – 12 כיתות. כל כיתה בגודל של 128 מ"ר + חצר בגודל של 175 מ"ר. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר הגנים והשטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף .5 בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות. -בית ספר יסודי – 24 כיתות. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים והחצרות הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את השטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות. -בית ספר תיכון – 30 כיתות. ככל והכיתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. לאור מגבלות שטח התכנית מוצע שהפתרון יוסכם עם רמ"י בשטח חלופי באזור, כגון הגבעה הצרפתית. -מנהל קהילתי – 800-1,000 מ"ר, אשר תיבנה במשולב עם אחד מבתי הספר שיבנו בפרוייקט עצמו. -תנועות נוער – 200 מ"ר. יינתן מענה בשטח בית הספר שיבנה בפרוייקט עצמו. -בית כנסת – 3 בתי כנסת בגודל של 400 מ"ר האחד. ניתן לתת בהפרשות מבונות. בנוסף יוצג בית כנסת בדיור המוגן בגודל שלא יפחת מ- 200 מ"ר וכן בית כנסת בבית המלון בגודל שלא יפחת מ- 200 מ"ר. במידה ובתי הכנסת משולבים עם שימושים אחרים, יש לבנות את ארון הקודם מחוץ לקונטור הבניין כך שלא תהייה בניה מעליו של חדרי אמבטיות ושירותים. -מרכז תרבות ופנאי כלל עירוני – תא שטח נפרד בגודל של 1.5 דונם במיקום מרכזי ונגיש. -שטחים ציבוריים פתוחים 19 דונם. ב. יש לציין בהוראות התכנית, בסעיף 4, כי לא יותרו כל תוספת יחידות דיור, ובהן דיוריות. ג. בסעיף 5 בהוראות התכנית יצויינו כל יחידות הדיור המבוקשות וללא גמישות במספר יחידות הדיור. ד. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 "דיור ממשלתי", יש לתקן ההגדרה למשרדי ממשלה, בשל ההקשר העלול להתפרש כדיור ציבורי. ה. יש לקבל התייחסות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין סוגי התעסוקה האפשריים בשל הקרבה למוסדות החינוך, למגורים ולמטה שירותי בתי הסוהר. ו. יעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 113 ו- 114 ואשר אמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים, ישונה למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית. יש לתקן בהתאם התשריט וכן בהוראות התכנית יצויין מפורשות כי החזית המסחרית הינה רשות ואינה חובה. ז. יש לתקן סעיף 5 כך שכל השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 116 ו- 130) ירשמו כשטח עיקרי, בהערות לטבלה יצויין כי ניתן יהייה לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. ח. מנספח הבינוי לא ברור האם ומה מוצע ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 113 ו- 114 ואשר אמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים. כמו כן לא ברור האם ואיפה יהיו החניות של השימוש בתא שטח זה. ט. סעיף 4.5.2א בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יהיו גגות ירוקים. הוראה זו תהייה רשות ולא חובה. י. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יתאפשר מעבר להולכי רגל לשצ"פ המרכזי (תא שטח 119). תא שטח 113 קטן ואינו מספיק לצרכים הנדרשים מהפרוגרמה.	

	נגיסה בשטח הקטן ממילא תקטין אותו יותר. יש להשמיט הוראה זו. יא. תשומת לבכם לכך כי השטחים הללו בתאי שטח 113 ו- 114 עטופים בדרכים, מה שלא רצוי בצמידות למוסדות החינוך. יב. יתרה מכך, נראה כי ישנו ריבוי של דרכים, יש לבחון צמצום השטחים לדרכים. יג. סעיף 3.2 יציג את השטחים במצב המאושר ולא רק במצב המוצע. יד. תכנית המדידה מציגה בשטח השצ"פ מבנים לא כל המבנים סומנו להריסה. יש לוודא שכל מהבנים יסומנו להריסה. טו. התכנית מציגה תאי שטח המיועדים לשצ"פ שאינם גדולים – תאי שטח 101, 104 ו- 108 וכן את תא שטח 112 שאמור להיות חלק מהשצ"פ המרכזי שבתא שטח 119 אולם נמצא בהצרה של שתי פינות תאי השטח 111 ו- 113. טז. סעיף 4.6.1 בהוראות התכנית מאפשר בכל תאי השטח שימושים תת קרקעיים. יש להשמיט סעיף זה. השצ"פ ישאר כשצ"פ אמיתי ואיכותי ללא בנייה מתחתיו של חניון ו/או אלמנטים אחרים, שאינם תשתית כגון, תשתית מים וביוב. יז. יש לתקן התשריט וביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יש לסמן חזית מסחרית". יח. מוצע לקבל פרוגרמה לשטחי המסחר אשר תציג את היחס בין שטחי המסחר המוצעים לבין הדרישה הצפויה. יט. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. כ. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. כא. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. כב. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש
המחלקה לנגישות	- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
הרל"י - מלונאות ותיירות	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק חוות דעת שמאים 2024/164 קריית הממשלה - קריית בגין
אדריכל העיר	

04/12/24 ג' כסלו תשפ"ה
חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1181593

קריית הממשלה על שם מנחם בגין | ירושלים

כללי

התוכנית חסרה מסמכים מינימליים להגשת תוכנית. (לא כל שכן כשמדובר בתוכנית בהיקף כזה ובעלת משמעות גדלוה כל כך לעיר): נספח בינוי ונספח נופי הכוללים גם את תת הקרקע והחניונים, חתכים וחזיתות כמקובל, סקר עצים, התייחסות נרחבת לנושאי ניקוז (סמיכות לאגן נחל וניקוז לוואדי קדרון אשר אין צורך להכביר בחשיבותו).

בשל גודלה, היקף השטחים, עירוב השימושים ומיקומה הגיאוגרפי, מומלץ לא לקדם את התוכנית כתוכנית מתאר מקומית אלא כתוכנית מתארית אשר כוללת זכויות בניה עבור כל אחד מתאי השטח. לאחר מכן כל תא שטח (או כמה) יתוכננו במפורט במסגרת תב"ע בסמכות מקומית. למצער, יש לקבוע כתנאי להפקדת התוכנית (או לכל הפחות תנאי להיתר בניה ראשון) יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500.

הערות נקודתיות

בינוי ואדריכלות

1. אין התייחסות לשלביות ביצוע התכנית התוכנית אינה מתייחסת למבנים הקיימים במגרש. אלו אמנם סומנו להריסה בתוכנית אך אין בתוכנית זכר בתקנון להוראות הריסה.
2. ככלל יש לבחון מחדש במסגרת תוכנית מפורטת את גובה הבינוי ויחסו לסביבה. על פי ההגיון האדריכלי יש להעדיף בינוי גבוה כלפי מערב (ציר בר לב) בעוד יש להנמיך את גובה הבינוי כלפי מזרח ביחס לירידת גובה הטופוגרפיה הטבעית ולהימנע מבינוי מגדלי (בצד המזרחי).
3. התוכנית מציעה סימון שדרה מסחרית לכל אורך מספר תאי שטח. נראה כי הסימון נדיב מאד וללא כוונה ברורה. יש לדייק את סימון חזיתות המסחר כתנאי להפקדת התוכנית.
4. יש לקבוע גמישות בהיצמדות לקווי הבניין המצויינים בתכנית.
5. יש לבחון איחוד תא שטח, למשל 101 עם 104. שניהם שטחים קטנים וחסרי איכות בתצורתם על פניו. מוטב לאחד את השטח לשצ"פ המרכזי במקום הפיזור המוצע.
6. המבנה בפינה הדרומית אינו מייצר דופן עירונית לרחוב ויש להציג את חיבורו לרחובות הסובבים כתנאי לאישור התוכנית.
7. יש להבהיר את אופן ההתחברות לרחוב באשר לתא השטח עבור שירות בתי הסוהר. מוצעת כיכר תנועה בכניסה למתחם. יש להבהיר את התחברות המפלסים בתוך המגרש לעומת הכביש אשר הולך ויורד לכיוון מזרח.
8. עבור כל תחנת שנאים שתיקבע בתחום התכנית, יש להבטיח כי לא תהיה פגיעה ברצף הנופי וההליכתי. יש להקפיד על כך שהמופע העל קרקעי של תשתיות (אוורור וכדומה) המחוייבות עקב צרכים הנדסיים, לא יופנו מחזיתות הבניינים כלפי הרחובות אלא יוטמעו בפיתוח הנופי כלפי פנים המתחם.
9. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור תמוקמנה עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
10. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה ומונגשת מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
11. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב
12. תכנון המרתפים (חניון ושטחי שירות) יהיה רק בתחום מגרשים פרטיים. תיאסר הקמת חניות מתחת לשטחים ציבוריים למעט מעבר נקודתי לחיבור תת"ק בין חניונים.
13. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. – למה? לפעמים בגינות פרטיות יש פוטנציאל לנטיעות. אולי לחדד ולדייק את הסיבות לאיסור
14. תנאי לאישור התוכנית יהא קבלת אישור אדריכל העיר לתכנון עקרוני של שטח לבנייני ציבור בדגש על פתרון אשר נמנע ממופע של גדרות מוסדיות לאורך הרחובות הגובלים.
15. יש לקבוע מפורשות בשלביות הביצוע כי תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהא פיתוח

בפועל של שטחי בציבור. 16. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר תנועה: 17. חסרה בתוכנית התייחסות לפתרונות פריקה וטעינה למסחר. 18. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד. 19. יש לתאם את תכנון התנועה עם צתא"ל לנושא ממשק עם הרק"ל ושבילי אופניים. מסחר ופיתוח: 20. יש להשלים תוכנית פיתוח כמקובל. אין לדון בתוכנית ללא תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים עקרוניים, מעברים, שבילים, סקר עצים וכד'. 21. תא שטח 118 מנותק מיתר התוכנית יש לבחון הצרחה בין מגרש 117 ל-118 כדי לחזק את הדופן העירוני למזרח. כמו כן יש לבחון חיבור השצ"פ (כשביל) אל השצ"פ המרכזי. 22. לעניין זה יש להבהיר מהו "נספח הוראות ופיתוח נופי" – לשון התקנון. ככל ויש מסמך יש להציגו לפני הדיון ולקבל תגובת המחלקות הרלוונטיות. 23. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת (יש לסמן בכל חתך קו קרקע קיים) תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר. 24. רמפות הכניסה לחניה תהיינה כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן. 25. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן. 26. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. 27. יש לאפשר בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. 28. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. לפחות 15% משטח המגרש יהיה מחלחל. יש להשלים תיאומים איכות הסביבה. 29. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה. 30. יש לאתר מקבצי עצים בוגרים ולארגן את התכנון המוצע (על קרקעי ותת קרקעי) כך שיתאפשר שימורם בהתאם לסקר עצים. 31. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. תקרת החניון העליונה תתוכנן בעובי מספיק המאפשר נטיעת עצים מעל. 32. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלביות הביצוע. 33. ככלל מוטב להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות. 34. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. תשתיות 35. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה,	

	פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. 36. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר. 37. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 38. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע 39. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. 40. שיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה. 41. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. 42. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברמפות הכניסה לחניונים. 43. כללי 44. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 45. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 46. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. אדר' דניאל פרוינד צוות אדריכל ראשי
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1181593 מוצע תוכנית לתכנון מחודש של קרית הממשלה ע"ש מנחם בגין (המטה הארצי). גובלת בצירי דרכים רשיות, צירי רק"ל ותח"צ עירוני ובין עירונים התוכנית מציע שילוב שימושים רבים בינהם משרדי ממשלה, מסחר, מגורים, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור הערות ראשוניות לתוכנית : 1- במקום מקודם מטרו, יש לתאם ולקבל את אישור המטרו לתוכנית, אולי נדרש להקצות שטח בתוכנית לטובת תחנה 2- יש להציג את מערך החניונים והמעברים התת קרקעים המוצעים, כולל מערך הסעת רכב תפעולי ורכבי אשפה 3- יש לגבש פרוגרמה סופית ולהסדיר חניות יעודיות נדרשות לפיה, לדוגמא מפרצי הורדה ליד מוסדות חינוך וגני ילדים

	4- יש לקבל את אישור ה"דיור הממשלתי" לטבלת מאזן החניה 5- יש להציג בה"ת ואת מסקנותיה 6- התכנון צריך לשפר גם את ההליכתיות על הצירים הראשים העותפים את התוכנית ולא רק בגבולות התוכנית (צירים פנימים) 7- יש לבדוק אולי קיצד ניתן להימנע מהכניסה הצפונית הכוללת גם סובה חדה המשמשת כניסת רכבי שירות 8- יש לחזור לתאום מול המחלקה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	ציפוף לאורך רק"ל באזור מרכזי, תוספת יח"ד, עירוב שימושים.	מסמכים בסיסיים חסרים לבחינת התכנית כגון חתכים וחזיתות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת שטחי מסחר ותעסוקה.	
השפעות חברתיות:	תוספת בית ספר וגנים.	בשלב זה ניכר כי צפוי צורך בתוספת ביתות לימוד לאור היקפי הבינוי הגבוהים, טרם הוצגה היתכנות תכנונית.
תשתיות ותחבורה:	תוספת תשתיות, חניה, חיבור לתחב"צ וציר הרק"ל.	טרם הסתיים התיאום מול תושייה.
סביבה ונוף:	תוספת שצ"פ, כיכר עירונית.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

<u>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</u>

התכנית דנן מציעה פיתוח רובע עירוני חדש במתחם קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין המשלב עירוב שימושים במגוון ייעודים וביניהם תעסוקה, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים.

מדובר בתכנית בקנה מידה משמעותי וחשוב, אשר צפויה לתרום רבות למרקם העירוני של צפון מזרח העיר והבירה ככלל.

בחזון, הפרויקט יתרום לשיפור איכות המרחב הציבורי ויספק מענה מיטבי לצורכי תושבי העיר והמבקרים בה. הקמת שכונת מגורים בעלת עירוב שימושים מגוון באיזור התכנית תציע מוקדי משיכה חדשים ותייצר מתן מענה חשוב למגורים, מסחר, תעסוקה, פארק עירוני ומבני חינוך וציבור משמעותיים תוך פיתוח ושיפור תשתיות וקידום תחבורה ציבורית בעיר.

לצד הנ"ל, ישנו פער בין החזון המהותי של התכנית לבין נהירות המסמכים הגרפיים והסטטוטוריים

כפי שהוגשו. ההמלצה כוללת סעיפי בחינה והשלמה כדלהלן:

1. בנספח הבינוי חסר פירוט חזיתות, חתכים, נספח תת קרקע וחניונים, סקר עצים, התייחסות נרחבת לנושאי ניקוז (סמיכות לאגן נחל וניקוז לוואדי קדרון אשר אין צורך להכביר בחשיבותו). תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת נספחים אלו ותאומים נדרשים.
   תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום והשלמה של <u>נספח הפיתוח</u> הכולל מפלסים עקרוניים, מעברים, שבילים, סקר עצים וכד'.
2. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לחלופה שהוצגה בוועדה , לרבות תוספת 500 יחידות להשכרה וביטול המלונאות.
3. <u>סכמה תכנונית ושלביות ביצוע:</u>
4. במסגרת בחינת חלופות לפתוח התכנית ושולחן עגול הכולל את כל גורמי המקצוע יחד עם צוות התכנון הוחלט על קידום החלופה שעמדה בתנאי סף וזאת בהתחשב במיקום המתחם ביחס לכבישים ולרחובות הוסבבים את המתחם והרצון לייצר מתחם חופשי מרכבים ככול הניתן עם דגש על הולכי רגל ופיתוח שטח.
5. בנוסף ולאור העובדה שרחוב שדרות האונברסיטה הוא רחוב ראשי המהווה למעשה כביש כניסה לעיר ובסופו הצפוני גם מנהרה הוחלט כי לא יהיה נכון לייצר תנועה עוברת דרכו למתחם וכי יהיה נכון למקם את השימושים היותר "סגורים " לאורכו.
6. בנוסף ולאור התוספת המשמעותית של יחידות דיור במתחם והפיכתו למתחם מעורב שימושים הוחלט כי כדי להפוך את המתחם לייחודי ולאטרקטיבי גם למגורים במתחם זה יש לייצר שטח ציבורי מרכזי משמעותי שייחד את המתחם מסביבתו ולכן החלופה שנבחרה מייצרת את רוב הבינוי מסביב לפארק המרכזי ומייצרת דפנות לרחובות הסובבים.
7. יש לבחון איחוד תאי שטח בייעוד שצ''פ 101 עם 104. שניהם שטחים קטנים למדיי ולא אפקטיביים . מוטב לאחד את השטח לשצ"פ המרכזי במקום הפיזור המוצע.
8. יש לבחון הצרחה בין מגרש 117 ל-118 כדי לחזק את הדופן העירוני למזרח. היות ותא שטח 118 מנותק מיתר התכנית. כמו כן יש לבחון חיבור השצ"פ (כשביל) אל השצ"פ המרכזי.
9. יש להציג תכנית פיתוח עקרונית של כל השטחים הציבורים והמעברים כדי לייצר את החיבורים להולכי רגל לכל הכיוונים.
10. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח את מימוש התכנית. שלביות הביצוע תתייחס לרשת הדרכים ומבני הציבור כחלק בלתי נפרד מהקמת מבני המגורים, כך שתהיה הלימה בין הקמת יח"ד לבין המענה לצורכי הציבור וחיבור הדרכים החדשות לדרכים קיימות. לעת אישור התכנית שלביות ביצוע תקבע מול מהנדס העיר.
11. במסגרת שלביות הביצוע יש להתייחס גם למבני המגורים הקיימים בפועל בשטח התכנית

ומיועדים להריסה והצגת פתרונות למקרה שלא יהיה ניתן להרוס אותם.

12. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה הצגת תכנית פיתוח הכוללת מפלסים וחיבורים של המרחב הציבורי שממנו ניתן יהיה לגזור את הפיתוח של המתחמים.
13. יש לסמן בבירור חלוקה של מתחמים.
14. <u>קווי בניין ומדרכות:</u>
15. בתשריט יש התייחסות למרחב הציבורי ושהצ"פים, אך ניכר כי לא הוקצאה מדרכה רחבה ומספקת לאורך רחוב שדרות חיים בר-לב ויש להציע מדרכה של 7.5 מטר המאפשרת שתילה של שדרת עצים כפולה ותכננון של שביל אופניים. בהמשך להערה הנ"ל אין התייחסות מספקת ומידות לצורך בחינת רוחב מדרכות בכלל התכנית, יש להוסיף להמשך תיאום התכנון מול מהנדס העיר ומי מטעמו.
16. המבנה בפינה הדרום מזרחית אינו מייצר דופן עירונית לרחוב ויש להציג את חיבורו לרחובות הסובבים כתנאי להפקדת התכנית.
17. ככול ומעוניינים בייצירת גשר מעל שרות בר לב שיתחבר בעתיד לכיוון המתחם שיתוכן בעתיד מדרום לגבעת התחמושת – יש לצרף לקוו הכחול את כל השטח כולל הרחוב עצמו ולסמן בו אפשרות לגשר.
18. התכנית מציעה חיבור בין שני תאי שטח 107-105 מעל שטח המועד לדרך – החיבור המוצע ייבחן לעת התכנון המפורט הן מבחינה קניינית והן מבחינה תכנונית – התכנית לא תחייב חיבור זה.
19. לא ברור הצורך בהחלת הקוו הכחול על כל הכבישים מסביב למתחם וקביעת ייעוד קרקע של – יעוד על פי תכנית מאושרת , ככול ומציעים שינוי בשטחים אלה ש להציג אותם במסגרת הקוו הכחול ולהציע בהם ייעוד קרקע ולא להפנות לתכנית קודמת, ולחילופין ככול ולא מציעים בהם שינוי – להוציא מהקוו הכחול.
20. התכני מציעה 2 מתחמים לאיחוד וחלוקה – מתחם אחד איחוד וחוקה בהסכמה ומתחם שני איחוד וחלוקה ללא הסכמה – מסמכי התכנית לא כוללים מספיק מידע ברור על מתחמי האיחוד וחלוקה והם גם לא מסומנים ברור במסמכי התכנית.
21. יש לצרף מסמכי איחוד וחלוקה למתחם מוצע לאיחוד וחלוקה בהסכמה ולסמן אותו בבירור במסמכי התכנית.
22. יש לסמן בצורה ברורה את המתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה שהתכנית למעשה מציעה אותו כמתארי בלבד- יש לבחון את אם נכון להציע מתחם זה כמתארי בלבד , ככול וכן יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית
23. .מסמכי התכנית מציעים מעבר עילי בין תאי שטח 130 ותא שטח 110 – לא ברור הצורך בחיבור זה ומה המשמעות שלו – יש להסביר את המעבר המוצע.

24. **הפרשות מבונות - מדיניות התכנון**:

25. קיימת דרישה להקמת גנים, בית ספר יסודי, חטיבה ותיכון. מוצעת הפרשה ציבורית עבור בית ספר אך עם זאת, לא הוצגה התכנות תכנונית ל-75 ביתות כפי שעולה מהפרוגרמה הציבורית הנדרשת. יודגש כי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור תמוקמנה עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.

26. על הפרוייקט להציג 75 ביתות לימוד סה"כ בכלל טווחי הגיל וסוגי החינוך כמפורט להלן:

27. מעון יום: 9 ביתות מעון. השטחים יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.

28. ככל והביתות ינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הביתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.

29. מעון היום ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

30. על נספח הבינוי להציג גישה מוטורית אל מטבח מבשל בכפוף לפרוגרמות למעונות יום.

31. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי ולציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.

32. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את מספר המעונות, הגנים והשטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות.

33. גן ילדים: 12 ביתות.

34. כל כיתה בגודל של 128 מ"ר + חצר בגודל של 175 מ"ר.

35. ככל והביתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים הנדרשים והחצרות, ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הביתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.

36. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.

37. בית ספר יסודי: 24 ביתות.

38. ככל והביתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הבנויים והחצרות הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.

39. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.

40. בהוראות התכנית יש לציין בתאי השטח הרלוונטיים את השטחים. ההתייחסות תהא הן בסעיף 4 והן בסעיף 5. בהערות לסעיף 5 יצוינו שטחי החצרות.

41. בית ספר תיכון: 30 ביתות.

42. ככל והביתות יינתנו בהפרשה מבונה יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת בית הספר במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. לאור מגבלות שטח התכנית מוצע שהפתרון יוסכם עם רמ"י בשטח חלופי באזור, כגון הגבעה הצרפתית.
43. מנהל קהילתי: 800-1,000 מ"ר, אשר תיבנה במשולב עם אחד מבתי הספר שיבנו בפרוייקט עצמו.
44. תנועות נוער: 200 מ"ר. יינתן מענה בשטח בית הספר שיבנה בפרוייקט עצמו.
45. בית כנסת: 3 בתי כנסת בגודל של 400 מ"ר כל אחד. ניתן לתת בהפרשות מבונות. בנוסף יוצג בית כנסת בדיור המוגן בגודל שלא יפחת מ- 200 מ"ר וכן בית כנסת בבית המלון בגודל שלא יפחת מ- 200 מ"ר. במידה ובתי הכנסת משולבים עם שימושים אחרים, יש לבנות את ארון הקודש מחוץ לקונטור הבניין כך שלא תהייה בניה מעליו של חדרי אמבטיות ושירותים.
46. מרכז תרבות ופנאי כלל עירוני: יוצע תא שטח נפרד בגודל של 1.5 דונם במיקום מרכזי ונגיש- תא שטח 113 יתוקן בהתאם.
47. יעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, 113 ו- 114 ואשר אמורים לעבור לבעלות עיריית ירושלים, ישונה למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית. יש לתקן בהתאם התשריט וכן בהוראות התכנית יצויין מפורשות כי החזית המסחרית הינה רשות ואינה חובה.
48. יש לתקן סעיף 5 כך שכל השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 116 ו- 130) ירשמו כשטח עיקרי.
49. תאי שטח 113, 114: חסרה בדיקת היתכנות עבור תא השטח 114 ביעוד ציבורי עבור מבני חינוך. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ואישור מול מהנדס העיר או מי מטעמו (מח' התכנון, מדיניות התכנון, אגף מבני ציבור וכו').
50. מנס כחלק מבדיקת ההיתכנון שצוינה לעיל, יש להראות פתרונות חניה לרבות מפרצי הורדה והעלאת נוסעים.
51. סעיף 4.5.2א בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יכלול גגות ירוקים. הוראה זו תהייה רשות ולא חובה.
52. סעיף 4.5.2 בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 113 יתאפשר מעבר להולכי רגל לשצ"פ המרכזי (תא שטח 119). תא שטח 113 קטן ואינו מספיק לצרכים הנדרשים מהפרוגרמה. נגיסה בשטח הקטן ממילא תקטין אותו יותר. יש להשמיט הוראה זו, קיימים מעברים מספקים מצפון ומדרום למגרש.
53. סעיף 3.2 יציג את השטחים במצב המאושר ולא רק במצב המוצע.
54. תכנית המדידה מציגה בשטח השצ"פ מבנים כאשר לא כל המבנים סומנו להריסה. יש לוודא שכל

המבנים יסומנו להריסה.

55. סעיף 4.6.1 בהוראות התכנית מאפשר בכל תאי השטח שימושים תת קרקעיים. יש להשמיט סעיף זה. השצ"פ ישאר כשצ"פ אמיתי ואיכותי ללא בנייה מתחתיו של חניון ו/או אלמנטים אחרים, שאינם תשתית כגון, תשתית מים וביוב.

56. תנועה:

57. כתנאי להפקדת התכנית יש להשלים את נספח התנועה ולהראות פתרונות פריקה וטעינה
58. מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
59. יש לתאם את תכנון התנועה עם צתא"ל לנושא ממשק עם הרק"ל ושבילי אופניים.
60. במקום מקודם מטרו- יש לתאם ולקבל את אישור המטרו לתוכנית. ייתכן כי נדרש להקצות שטח בתוכנית לטובת תחנה.
61. יש להציג את מערך החניונים (אשר יוצעו בתת הקרקע בלבד) והמעברים התת קרקעים המוצעים, כולל מערך הסעת רכב תפעולי ורכבי אשפה.
62. יש לגבש פרוגרמה סופית ולהסדיר חניות ייעודיות נדרשות לפיה, לדוגמא מפרצי הורדה ליד מוסדות חינוך וגני ילדים.
63. יש להציג בחינת השלכות תחבוריות ואת מסקנותיה.
64. התכנון צריך לשפר גם את ההליכתיות על הצירים הראשים העוטפים את התוכנית ולא רק בגבולות התוכנית (צירים פנימים).
65. יש לבחון כיצד ניתן להימנע מהכניסה הצפונית בעלת סובה חדה המשמשת כניסת רכבי שירות.
66. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת (יש לסמן בכל חתך קו קרקע קיים) תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר ומי מטעמו.
67. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מחלחל. יש להשלים תיאומים נדרשים מול איכות הסביבה.

68. חוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה:

69. ניתנו הנחיות להכנת המסמך הסביבתי ויש להשלים את המסמך ולקבל את הערות המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
70. יש להגיש מסמך ניהול נגר.
71. יש להגיש סקר וחיזוי קרינה לתחמש המתוכנן בשטח התכנית.
72. יש להגיש סקר היסטורי ודיגום קרקע (בהנחיית ובאישור המשרד להגנת הסביבה).
73. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.
74. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ

לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.

75. יש לשלב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
76. התקבלה טיוטת מסמך סביבתי חלקי הנותן רקע לתכנית ומציג את המצב הקיים.
77. בהתאם למדידות רעש שבוצעו בתכנית ובסביבתה עולה כי קיימת חריגת רעש שמקורה בתנועת כלי הרכב ועל כן יש לבחון את תרומת התכנית לעליית נפחי הנועה ולהבין את המשמעות על ייעודי ושימושי הקרקע הרגישים בתוך התכנית.
78. לאור העובדה כי מדובר בבניה מרובת מגדלים בהיקף נרחב יש צורך לבחון הצללות והשפעות בינוי.
79. כמו כן מתוכנן תחמ"ש, יש צורך לקבל הנחיות בנושא קרינה ובידוד.

80. חו"ד אדריכל העיר:

81. <u>בינוי ואדריכלות:</u>
82. עבור כל תחנת שנאים שתיקבע בתחום התכנית, יש להבטיח כי לא תהיה פגיעה ברצף הנופי וההליכתי. יש להקפיד על כך שהמופע העל קרקעי של תשתיות (אוורור וכדומה) המחוייבות עקב צרכים הנדסיים, לא יופנו מחזיתות הבניינים כלפי הרחובות אלא יוטמעו בפיתוח הנופי כלפי פנים המתחם.
83. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה ומונגשת מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה באמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
84. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
85. תכנון המרתפים (חניון ושטחי שירות) יהיה רק בתחום מגרשים פרטיים. תיאסר הקמת חניות מתחת לשטחים ציבוריים למעט מעבר נקודתי לחיבור תת"ק בין חניונים.
86. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. הגינות הפרטיות יוצרות גידור וניתק בין הדופן של הבניין למרחב הציבורי ופוגעים בעירוניות איכותית.
87. רמפות הכניסה לחניה תהיינה כחלק ממסת הבינוי. ככל ועדיפות זו לא מתאפשרת, יש לקרות את הפורטל הפתוח לשמיים ככל הניתן.
88. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
89. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל

המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

90. יש לאפשר בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

91. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

92. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. תקרת החניון העליונה תתוכנן בעובי מספיק המאפשר נטיעת עצים מעל.

93. יקבע בהוראות התוכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתוכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. יש להתייחס לכך גם בשלביות הביצוע.

94. ככלל מוטב להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.

95. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

96. <u>תשתיות:</u>

97. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

98. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

99. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על

עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

100. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע.

101. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי להפקדה יהא אישור פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

102. שיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.

103. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

104. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברמפות הכניסה לחניונים.

105. **אגף שפ"ע:**

106. יש לתאם ולקבל את אישורה של הגלריה העירונית להעתקת הפסל הלבן למיקום חדש ולקבוע זאת בשלביות הביצוע.

107. מחלקת מידע תכנוני:

108. יש לתקן בתקנון: התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

109. תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום תלת ממד רק על תאי השטח הנמצאים בתחום גושים 31337 ו30509.

110. <u>יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי:</u>

111. "תא/י שטח x כולל/ים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר X, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה ל_____ (ציון הייעודים לפי העניין) ויותרו בו השימושים עבור ____ (ציון השימושים)".

112. יש לציין בדיוק אילו תאי שטח כוללים הוראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט.

113. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בסכמה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

114. <u>איחוד וחלוקה: הוראות התכנית</u>

115. היות ורק גושים 31337, 30509 הינם גושים מוסדרים תכנית זו יכולה לקבוע הוראות רישום איחוד ו/או חלוקה רק לגביהם לכן מתחם א' יכלול בתוכו תאי שטח הנמצאים בגבולות גושים 30509,31337.

116. יש להשמיט את סעיפים 1 ו6 מפרק זה.

117. יש להשמיט את סעיפים 3-4 מפרק זה - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון.

118. <u>יש לצרף את הסעיפים הבאים תחת פרק איחוד וחלוקה:</u>

119. תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

120. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט כמתחם א', יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

121. יש לצרף נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

122. כל עוד גושים 30247,30097,30134,30051 לא יוסדרו לא ניתן לקבוע בהם הוראות איחוד ו/או חלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' היות ולא קיים רישומים בגושים אלו למעט חלקה 3 בגוש 30134 הרשומה בספר 1015 דף 7198.

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

124. <u>הפקעות לצרכי ציבור:</u>

125. <u>תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו.</u>

126. <u>במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, תאי שטח אלו לא יוכללו תחת מתחם איחוד וחלוקה.</u>

127. במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון.

128. <u>תלת ממד:</u>

129. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.

130. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי.

131. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת מימדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד

ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

132. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב.

133. <u>רישום:</u>

134. בתאי השטח הכלולים הוראות רישום תלת ממד יתאפשר ביצוע רישום תלת ממדי כלהלן:

135. הנפח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור.

136. הנפח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים.

137. <u>הנחיות מיוחדות:</u>

138. תכנית זו קובעת הוראות איחוד ו/או חלוקה תכנונית בשטחים הכלולים במתחם ב' כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

139. לאחר הסדרת גושים 30247,30097,30134,30051, תוכן תכנית רישום עתידית הנגזרת מתכנית זו בשטחים הכלולים במתחם ב' אשר תקבע הוראות רישום איחוד/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים וכן הוראות רישום תלת ממדי בכפוף להוראות הדין.

140. גוש 300511: גוש בהסדר ירדני לא נמצא לגביו תיעוד, גוש זה חל בתחום חלק מחלקות 3-5 מגוש 30134, מספרי החלקות במפת המדידה הינן פיקטיביות.

141. יש לבצע השלמות נחוצות ותיקונים בהתאם לחו''ד מחלקת מידע תכנוני ולהמיע במסמכים את התיקונים הנדרשים.

142. הוראות התכנית:

143. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

144. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת נכסים.

145. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

146. יש לעגן בהוראות התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר בניה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה המבונה. יש לתאם את מיקום ובינוי ההפרשה המבונה מול המחלקה ומדיניות התכנון והמחלקה לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.

147. תנאים למתן היתר בנייה וטופס 4:

148. תנאי לפתיחת תיק להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התכנית.

149. מייד עם אישורה של התוכנית תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתום 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

150. יש לקבוע מפורשות בשלביות הביצוע כי תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהא פיתוח בפועל של שטחי הציבור.
151. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
152. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר והתמ"ר.
153. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
154. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.
155. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
156. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
157. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
158. לאורכם של הרחובות בהם מתוכננת כניסה אל חניון תת-קרקעי, תהא מדרכה רציפה.
159. יש לחייב כי מפלסי הרחובות הפנימיים יהיו אחידים ורציפים ככל הניתן עם מינימום מדרגות / טרסות בפיתוח לטובת נגישות מירבית.
160. יש לקבוע כי כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
161. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסכמת.
162. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
163. **השלמת חוו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:**

צתא"ל, צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, , אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, , אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות),

הערות טכניות

164. יש לציין בהוראות התכנית, בסעיף 4, כי לא יותרו כל תוספת יחידות דיור, ובהן דיוריות.
165. בסעיף 5 בהוראות התכנית יצויינו כל יחידות הדיור המבוקשות וללא גמישות במספר יחידות

הדיור. 166. סעיף 4.1.1 סעיף קטן 1 "דיור ממשלתי", יש לתקן ההגדרה למשרדי ממשלה, בשל ההקשר העלול להתפרש בדיור ציבורי.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יוסי פרץ	**רפרנט תכניות תב"ע**	**20.3.2025**	

מספר סידורי: 39

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1455658**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**רגוא'ן לוין יעל רחל**
עורך התכנית:	**זיידמן משה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	4/8/2025
כתובת	**, רמת שרת דוד פ. מרץ 39**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30192	203	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 5

1. הקמת מבנה מגורים חדש
2. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים ד.
3. קביעת בינוי בן 5 קומות מעל הקרקע בכל חתך ועוד 3 קומות מתחת לקרקע.
4. קביעת בינוי להקמת 13 יח״ד חדשות.
5. קביעת קווי בניין לבנייה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 74 מ"ר עיקרי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים 5	13	675	100	1395	המהווים 206 אחוז מעל לקרקע
סה"כ	**13**	**675**	**100**	**1395**	
תיאור המצב הקיים					

מגרש ריק מבינוי
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
התכנית המאושרת החלה על המגרש היא תכנית מספר 2022ג שאושרה בשנת 1989 וקבעה יעוד של אזור מגורים 5
היתרים: ל"ר
עבירות בניה: ל"ר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
א. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתבנית הבנייה: מגרדים עד דונם 6 קוממות ו240 אחוז מעל לקרקע ג. תכנית שכונתית: אין , נקבעה לאחרונה מדיניות בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית שמאפשרת בניה של 4-5 בהתאמה לטופוגרפיה ו 180 אחוז מעל לקרקע. ד. תקן חנייה עירוני: בינוני
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	

	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	6.8.2025 עקרונית אין מניעה לקידום התכנית בתנאים : מוצע בתכנית כניסה לחניון מרחוב דוד פ. מרץ עפ"י מפלס קיים - מיקום הכניסה מותנה באישורה בצוות תנועה יש לקבל אישור הסדרי תנועה וחנייה
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הגדלת אחוזי בניה ותוספת יחידות דיור	חריגה באחוזי הבניה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אחוזי הבניה ייקבעו ל 180 אחוז בהתאם למדיניות לאזור למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית.
2. ברחוב יש מדרכה צרה , יש תאם את רוחב הדרך הנדרש מול אגף תושיה כדי לאפשר מדרכה ברוחב של 2.5 מטר, ככול ויש צורך להרחיב לצורך כך את רוחב הדרך יש לסמן בתכנית שטח להרחבת דרך, ללא פגיעה באחוזי הבניה המותרים על פי המדיניות.
3. יש לסמן קווי בניין בתשריט ולשמור על קוו בניין 3 מטר מגבולות החלקה.
4. התכנית מייצרת קירות תמך גבוהים גם כלפי שכנים וגם כלפי הרחוב יש לצמצם ככול הניתן בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. הכניסה הראשית לבניין לא מוצעת בצורה נגישה מהרחוב אלא במפלס עליון יותר – יש לעמוד בתקנות נגישות ולאפשר כניסה נגישה לבניין מהרחוב.
6. המרפסות המוצעות נראות אקראיות ולא מסודרות כדי להסתדר עם קווי הבניין , תנאי להיתר בניה יהיה תיאום העיצוב והחומרים של הבניין עם מהנדס העיר.
7. גובה קומות החניה גבוה מהמקובל יש לצמצם למינימום הנצרך.
8. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
9. תכסית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
10. יש להוסיף בסעיף 4.1.2.ה – תיאום לעניין העץ זית המיועד להעתקה.
11. היקף המרפסות המקורות יגדל ל עד 12 מ"ר לדירה- 156 מ"ר.
12. איכות הסביבה
13. המבנה המתוכנן יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
14. גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.
15. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית, הנחיות לחילחול מי נגר.
17. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.
18. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה

לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.

19. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בחזית למרחב ציבורי.
20. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
21. להשלים חוות דעת של מחלקת מידע, תושיה, איכות סביבה, חברת חשמל.
22. לשלוח הודעות אישיות לכל בעליי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
24. הערה:
25. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
קוסה ילנה			

מספר סידורי: 40

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1013143**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	נור אלקודס
עורך התכנית:	**טויל בשיר**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**24/04/2025** בדיקת בעלויות נעשתה על סמך הנוהל החדש
כתובת	**רח' אלמדארס ארס אלעמוד**

גוש	חלקה	בשלמות
29989	129,128,130	
לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 6

מטרת התכנית

שינוי יעוד ממגורים לעירוב שימושים - מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור על מנת להכשיר שימוש לבית ספר

פרטי במבני מגורים בתא שטח 1.

הכשרת עבירות בניה.

שינוי קו בניין עבור מבנה גן ילדים בתא שטח 2.

עיקרי הוראותיה

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מבנים ומוסדות ציבור פרטי 2
2. הגדלת שטחי הבניה המירביים - 6,184 מ"ר בתא שטח 1 ו348.33 מ"ר בתא שטח 2.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המירביים - 17 יח"ד.
5. קביעת מס' קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף .
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		630.08	15.10		

דרך משולבת		203.67	4.88		
מבנים ומוסדות ציבור		685.12	16.41		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	17	2,595.09	62.18	6,184 (3,593 עיקרי)	238%
שביל		59.82	1.43		
סה"כ		**4,173.78**	**100**		

תיאור המצב הקיים

4 מבני מגורים - מתוכם 2 מבנים בשימוש לבית ספר פרטי
מבנה 1 גן עירוני

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 2668 משנת 1998 – תכנית מתאר לשכונה אשר קבעה במקום אזור מגורים 5 מיוחד 50% זכויות בניה ושטח לבניין ציבורי.
תכנית 6702 משנת 2005 אשר החליפה מיקום שטח גן ילדים עם מגורים , קובעת בינוי להקמת מבני מגורים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה, מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות. שטחי בניה מירביים בשטח מגורים 3,658 מ"ר - 142% בינוי מירבי, ובשטח לבניין ציבורי 405 מ"ר מירבי.
מס' יח"ד מירבי 28 ו8 חנויות גובה, בינוי 4 קומות.

היתרים:
ת.ב. 2006/637 משנת 2008 להקמת מבנים חדשים הכוללים 28 יח"ד

עבירות בניה:
ת.ע. 2021/4979.00 עם הליך משפטי עבור הגן ילדים

במקום קיימת תכנית מאושרת 6702 משנת 2005 אשר קובעת בינוי עבור 3 מבני מגורים בני 4 קומות ומבנה גן ילדים בן 3 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות. יצא היתר עבור מבני מגורים בלבד בשנת 2008.
בפועל הבניה שבוצעה בחריגה משמעותית מההיתר כדלקמן:

א. נבנה גן ילדים ללא היתר בתא שטח 2 הכולל קירוי נרחב של חצר הגן החורג למגרש ביעוד מגורים.
ב. מבנה מגורים מערבי בתא שטח 1 נבנה 5 קומות במקום 4.
ג. בשני מבנים מערבי ודרומי מוצע הכשרה של חדרי מדרגות חירום.
ד. בכל מבנה מגורים מוצעת הכשרת עבירות בניה כגון סגירת מרפסות.
ה. במבנים המזרחיים מוצעת הכשרה של סגירת ארקדה.
ו. מתבצע שימוש חורג בשני מבני מגורים לבית ספר פרטי.
ז. קיימות עבירות נוספות שלא ניתנה עבורם התייחסות בנספח הבינוי כגון הגדלת שטח מחסנים במבנה המערבי, שינוי מפלסי גובה הבניין המערבי כך שמתקבל מבנה בן 5 קומות מעל הקרקע.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

שימור – המבנים אינם לשימור

עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר ההיסטורית

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

פה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני.

פו. התייחסות לתבנית הבנייה – בינוי עד 4 קומות ו180% בינוי מירבי בתחום אגן העיר העתיקה.

פז. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית ראס אל עמוד בינוי עד 4 קומות בתחום אגן העיר העתיקה. במגרשים מעל 1.5 דונם ניתן לבנות 180% מגורים.

פח. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:3 בתוספות.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	לא נדרש	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1013143 – שכ' ראס אל עמוד כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת עברות בניה ומבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע תכנית 6702 לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית משנה יעוד של חלק ממגרש 1 ביעוד שב"צ שנקבע בתכנית 6702 לשביל. התכנית חלה על חלקות 128-130 בגוש 29989, מדובר בגוש שומה. בחלקה 128 קיים רישום בספר מס' 3002 דף 10. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 128 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 57/1951. - בחלקות 128-130 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1256/2005 הכשרה לרישום מתאריך 14.02.2006. תצ"ר זו הוכנה בהתאם לתכנית 6702. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. התכנית שבנדון משנה את גבולות חלקה ארעית [1] ביעוד שב"צ וחלקה ארעית [4] ביעוד

	מעבר ציבורי שנקבעו בתכנית 6702. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 5.2.2025 1. **המקום** :ראס אל עמוד, שטח בין רח' אל מדארס ממזרח ומדרום ורח' אל מדארס סמטה 2 ממערב, בגוש לא מוסדר 29989 חלקות 130-128, 180. שטח התכנית 4.173 דונם. 2. **מצב סטטוטורי** :שטח התכנית מיועד לפי תב"ע 6702 לאזור מגורים 2 מיוחד - תא שטח 2 בשטח בסך 2,595 מ"ר; שטח לבניין ציבורי – תא שטח 1 בשטח בסך 686 מ"ר; דרך כפרית/משולבת – תא שטח 3 בשטח בסך 204 מ"ר; דרך קיימת/מאושרת – תאי שטח 6-5 בשטח כולל בסך 630 מ"ר; ומעבר ציבורי להולכי רגל – תא שטח 4 בשטח בסך 60 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות בשטח למגורים 3 מבנים חדשים למגורים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים ת"ק עבור 28 יח"ד ו-8 חנויות. ניתן לבנות 6,058 מ"ר, מתוכם 3,108 מ"ר בשטח עיקרי. בשטח לבניין ציבורי יותר לבנות מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה ת"ק, עבור גן ילדים ומועדון. ניתן לבנות 405 מ"ר, מהם 330 מ"ר בשטח עיקרי. בשטח קיימים כמה מבני מגורים ובחלק המערבי בתחום מגרש 1 קיים מבנה המשמש לגן ילדים (נכס עירוני 8433 – בבעלות פרטית) של עמותת "נור אלקודס". לפי הרשום במערכת הנכסים השטח הבנוי הוא 405 מ"ר ופועלות בו 2 כיתות גן. 3. **מצב מוצע**: • שינוי יעוד ממגורים 2 מיוחד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 1 בשטח 2,595 מ"ר; השטחים המאושרים לדרכים נותרים כמות שהם (תאי שטח 3, 4 ו-5; השטח לבניין ציבורי נשאר כמות שהוא בייעוד מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 2 בשטח 685 מ"ר; והשטח בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל נותר כמות שהוא בייעוד שביל - תא שטח 6 בשטח 60 מ"ר. • תא שטח 1 יכלול שימושים למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. לפי טבלה 5 מוצעות בו 17 יח"ד. מוצע שטח כולל/מרבי בסך 6,184 מ"ר (238% בנייה), מתוכם שטח עיקרי בסך 3,593 מ"ר (138% בנייה). מדובר בתוספת של 485 מ"ר שטח עיקרי. מתוך סך השטח העיקרי מוצע 463 מ"ר למסחר. • תא שטח 2 יכלול שימושים לבי"ס פרטי וגן ילדים. מוצע בו שטח כולל/מרבי בסך 348.33 מ"ר (51% בנייה), מתוכו שטח עיקרי בסך 312.33 מ"ר (455 בנייה). לפי טבלה 5 מוצעות בו 2 יח"ד. 4. **הערכת התכנית**: • ראשית, יש כמה סוגיות שיש להבהיר לגבי הנתונים המוצגים במסמכי התכנית. בין השאר יש לברר כמה יח"ד סה"כ מוצעות בתכנית, מכיוון שקיימת סתירה בין נתוני יח"ד במסמכי התכנית לעומת הנתונים שהוזנו במערכת המידע – לפיהם מדובר בתוספת 11 יח"ד על 17 יח"ד מאושרות והגעה ל-28 יח"ד סה"כ. לפי טבלה 5 מוצעות סה"כ 19

	יח"ד, מהן 2 בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. ולפי נספח הבינוי נראה כי מוצעות 17 יח"ד בלבד, ללא דירות בתא שטח 2. בנוסף, בטבלה 5 לא מצוין לגבי תא שטח 1 מה היקף השטח הבנוי למבנים ומוסדות ציבור. בנספח הבינוי מסומנות כיתות בתא שטח זה בבניין מס' 4. • לפי תכנית האב של ראס אל עמוד, הבינוי באזור זה הנמצא בתחום האגן החזותי של העיר העתיקה ייקבע ל-4 קומות. הבינוי המוצע בתכנית תואם להנחיה זו. • לאור נתוני התכנית מבחינת שטחים אין אפשרות לשילוב שטח ציבורי בתכנית. • כתנאי לקידום התכנית יש לקבל התייחסות של מנח"י בעניין עמידה בתקנים של הבינוי המוצע, שטחי הכיתות והחצרות, נגישות, הסדרי הגעה והורדת תלמידים וכיו"ב, וכן בעניין מעמדו ואופיו של מוסד החינוך המבוקש ושל גני הילדים הקיימים.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		הכשרת עבירות בניה חריגה ממדיניות תכנית אב המאפשרת 4 קומות ו180% בתחום אגן העיר העתיקה
כלכלת היישוב/ הרשות:		הכשרת הגדלת שטח מסחר בתחום הארקדה
השפעות חברתיות:	מוצע שימוש למבנים ומוסדות ציבור לטובת בית ספר פרטי	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר התכנית אינה מציעה שינוי בחניון התת קרקעי	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **חריגה ממדיניות**

המגרש נמצא בתחום אגן העיר העתיקה בשכונת ראס אל עמוד. עפ"י תכנית אב לשכונה באזור מגורים

בתחום אגן העיר ניתן לבנות 4 קומות ו180%.

לאחר ההחלטה על דחיית התכנית נערכה ישיבה עם מגישי התכנית ובה הובהר כי התכנית אומנם מציעה הכשרת עבירות בניה רבות אך הם אינן משפיעות על גובה הבניינים שאושרו במסגרת היתרי הבניה.

בנוסף התברר כי החניה הקיימת משתרעת על כל המגרש כולל מתחת למגרש הציבורי נמצאת אומנם מעל מפלס הרחוב אבל לחזית הרחוב קיימת חזית מסחרית והחניה מוצעת ע לידי ניתול של הפרשי הטופוגרפיה לחזית האחורית ולכן ניתן לחשב אותה כשטחים שהם אינם מעל לקרקע.

2. יש להציג חישוב שטחים מתוקן כפי שהוצג שלא כולל את שטחי החנייה ולהציג אחוזי בניה של עד 180 אחוז מעל לקרקע בהתאם למדיניות.
3. יש להציג בברור את עברות הבניה הקיימות במסמכים , להציג עברות בנייה להכשרה בהתאם למבוקש.
4. יש לסמן עברות בניה שלא מבוקשות להכשרה בתכנית להריסה כגון עברות בניה על גגות הבניינים ועל החצרות כולל בקוו בניין אפס אחורי.
5. תנאי לתחילת עבודות בכל בניין יהיה הריסת עברות הבנייה המסומנות בנספחים ובתשריט התכנית.
6. המעבר הציבורי בתא שטח 6 במצב המוצע אינו תואם למצב המאושר- יש לבדוק ולתקן בהתאם.
7. יש לסמן להריסה את הסככה הקיימת בין המגרש הציבורי למגרש הפרטי בחריגה מגבולות המגרשים.
8. יש לקבוע במגרש לצורכי ציבור בינוי של 4 קומות מעל לקרקע ושטחי בניה בהתאם במטרה למקסם את המגרש.
9. יש לקבוע את השימושים במגרש הציבורי לשימושי חינוך קהילה וחברה.
10. יש לשמור על גדול המגרש הציבורי בהתאם לשטח המגרש בתכנית המאושרת.
11. יש כמה סוגיות שיש להבהיר לגבי הנתונים המוצגים במסמכי התכנית. בין השאר יש לברר כמה יח"ד סה"כ מוצעות בתכנית, מכיוון שקיימת סתירה בין נתוני יח"ד במסמכי התכנית לעומת הנתונים שהוזנו במערכת המידע – לפיהם מדובר בתוספת 11 יח"ד על 17 יח"ד מאושרות והגעה ל-28 יח"ד סה"כ. לפי טבלה 5 מוצעות סה"כ 19 יח"ד, מהן 2 בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. ולפי נספח הבינוי נראה כי מוצעות 17 יח"ד בלבד, ללא דירות בתא שטח 2. – יש להתאים בין כל המסמכים .
12. יש להבהיר במסמכי התכנית את היקף השטחים והשימושים המוצעים עבור שימוש ציבורי- בפועל בניין מספר 4 וחצי מבניין מספר 3 משמשים כבית ספר פרטי ולאור זאת מוצעים חדרי המדרגות הנוספים בשני הבניינים כמענה לשימוש הציבורי.
13. יש לקבוע כי עם הפסקת השימוש במבנים כשטח לבית הספר יפורקו המדרגות המוצעות כמילוט בעקבות השימוש הציבורי.
14. התכנית מציעה סגירה של הארקדה המסחרית והגדלת המסחר , דבר שמקובל \ יחד עם זאת אין מדרכה

בחזית המגרש ופועל חונים בחיזת המסחר עד הבניין עצמו- יש לצרף נספח תנועה ולתכנן מדרכה ברוחב של 3 מטרים בחזית החנויות וככול ונין חניה ניצבת מעבר למדרכה.

15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 41

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1088350**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**קאהן אליעזר**
עורך התכנית:	**גדרון עמוס**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	07/08/2025
כתובת	**הבעש"ט 17 , בית ישראל**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30087	96	כן
30087	97	חלק

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 5

מטרת התכנית

תוספת קומה באגף המערבי לשם תוספת יח"ד 1 , סה"כ 4 קומות ממפלס הרחוב.

שימוש בחלל גג רעפים באגף המזרחי לשם תוספת יח"ד חדשה 1 בחלל הגג.

סה"כ 20 יח"ד .

עיקרי הוראותיה

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת בינוי להשלמת הקומה העליונה ושימוש בחלל גג רעפים.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
5. הוספת 2 יח"ד על 18 יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים ד'	20	576.4	100	1263	220% מירבי
סה"כ		**576.4**	**100**		

תיאור המצב הקיים
בניין קיים בן 3-4 קומות מעל מפלס הרחוב הרחוב בשיפוע תלול , האגף המערבי כולל קומת קרקע חלקית מעל מפלס הרחוב לכן לא תחשב במניין הקומות מעל מפלס הרחוב.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
• תכנית 4383 משנת 1994 תכנית מתאר לשכונה קובעת במקום אזור מגורים מיוחד ומגדילה את אחוזי הבניה בחלקות מעל 500 מ"ר ל 180% מירבי למעט מחסנים , מקלטים ומרחבים מוגנים. למרות שתכנית 4383 מפנה לתכנית 3909 באזור זה, התקבלה חוו"ד משפטית, כי זכויות הבניה יהיו לפי תכנית 4383. • תכנית 3909 משנת 1990 שינוי תכנית מתאר ללא חלוקה .
היתרים: היתר בת.ב. 15/371 משנת 2019 לתוספת בניה לבניין קיים. היתר בת.ב. 15/371.1 משנת 2025 לתוספת יח"ד. סה"כ 18 יח"ד.
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
שימור- המבנה סומן לשימור בברטסת העירונית. המגרש בתחום מתחם לשימור. עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר ההיסטורית.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
פט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. צ. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. צא. תכנית שכונתית – מע"ר צפון אשר קובעת במקום בינוי של 4 קומות ללא הגבהת הגג. צב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:3 בתוספות.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
אזור מגורים עירוני
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: **חו"ד תכנית מס' 101-1088350 שכונת בית ישראל, ירושלים.** מדובר בתכנית המבקשת השלמת קומה ושימוש בחלל גג רעפים ברחוב הבעש"ט 17, -כללי ירושלים. מדובר בגוש שומה 30087, בגוש 96 התכנית חלה בחלקה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. **בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:** • 30087 נוצרה במפת גוש שומא 96 חלקה. • הכשרה לרישום 2023-1720 מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 09/2023 מתאריך. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. **בדיקה מול תקנון התכנית:** • לתקן את סוג הגוש לגוש שומא **סעיף 1.5.5**. **בדיקה מול תשריט התכנית:** • **מפת המדידה שהוגשה נערכה ב08.06.24** לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). **בדיקה מול קבצים דיגיטליים:** • יהיו ללא סטיות GVUL ו-PLAN יש לדייק את הקו הכחול שקבצי. • יש לעדכן את גבולות החלקה עפ"י תצ"ר 1720/2023 ולדייק את הקו הכחול בהתאם. • שטח הפוליגון בקבצים אינו תואם לשטח הרשום בתשריט מצב מוצע ובנסח, יש לתקן בהתאם. **יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.**
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	מספר תיק שימור 7051 נתונים כלליים

כתובת

רייכמן 42 / הבעש״ט 17, בית ישראל

שם המבקש

מגישים: אליעזר קאהן. עורכי בקשה: עמוס גדרון

סיבת הפניה

תב״ע

מספר תכנית

101-1088350

סמכות

מקומית

איש קשר במח׳ שימור

אדר׳ יהונתן צחור

גוש

חלקה בשלמות

חלק מחלקה

30087

96

עיקרי התכנית ומטרותיה:

מהות הבקשה:

תוספת/השלמת קומה עליונה וגג רעפים בשימוש ותוספת זכויות ויח״ד באגף הדרומי (לרח׳ הבעש״ט) למבנה קיים בן 2 אגפים- צפוני (רייכמן) ודרומי (הבעש״ט) שני האגפים בני 4 קומות וגג רעפים מעל מרתף.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל)

שימור סטטוטורי

כן. 4 עצים לשימור בתב״ע 3909

רשימת שימור

נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס׳ אתר 582+618)

מבנה היסטורי

כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: תיק תיעוד+אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד

תיעוד מלא (אבירם בוכריס 1.8.09)

התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף (מקומית) ביום: 17.6.25

מצב מוצע:

מוצעת תוספת/השלמת קומה עליונה וגג רעפים בשימוש ותוספת זכויות ויח"ד באגף הדרומי (לרח' הבעש"ט) למבנה קיים בן 2 אגפים- צפוני (רייכמן) ודרומי (הבעש"ט) שני האגפים בני 4 קומות וגג רעפים מעל מרתף.

מצב קיים:

מבנה קיים בן 2 אגפים- צפוני (רייכמן) ודרומי (הבעש"ט) שני האגפים בני 4 קומות וגג רעפים מעל מרתף. באגף הצפוני 2 קומות חדשות/מאוחרות ע"ג 2 קומות היסטוריות. באגף הדרומי 3 קומות חדשות/מאוחרות מעל קומת קרקע היסטורית. בין האגפים חצר פנימית וכן קיימת חצר דרומית קטנה בה השתמר עץ בוגר.

הערכת משמעות האתר:

המבנה ההיסטורי הצפוני (רייכמן 42): מבנה היסטורי ייחודי בשכונה בשל תכנונו הסימטרי ונגישותו בשני מפלסים של רצף יח' קוטג' טוריות היוצרות מבנה אחד מגובש בעל עיבוד אבן יחודי לכל שטחו- עיבוד טובזה וכולל שילוב מודרני של מרפסות קונסוליות ושימוש בתקרות בטון ובקורות בטון משולבות אבן בחזיתו.

התוספות המאוחרות בשני אגפי המבנה פגעו בחשיבות וערכיות המבנים ההיסטוריים המקוריים.

תכנית מאושרת בתוקף: 4383 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית:
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30087ג)- אזור מגורים 4

7.1.1990: תכנית 3909: אזור מגורים מיוחד (ללא הגדרת חזיתות לשימור)

28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3909)

היתרים:

11.7.2019: היתר 2015/0371.00: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה/בניין חדש

19.1.2025: היתר 2015/0371.01: תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות

תיאום תכנון: לא בוצע

חוו"ד מח' שימור

הבקשה מציעה תוספת בניה ע"ג תוספת מאושרת לבניה מאוחרת על המבנים ההיסטוריים ולפיכך אין ענין שימורי בבקשה זו.

	יש לשמור על חלקי המבנה המקוריים שהשתמרו במבנה לא ייפגעו בכל שינוי עתידי במבנה- כתנאי להיתר יצורפו הוראות והנחיות לשמירת והגנת האלמנטים שנקבעו לשימור במהלך עבודות הפיתוח, כולל העץ הוותיק שנותר לפליטה.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד בהתאם לאזורים לציפוף	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	לא מוצעים מקומות חניה לאור התקן הנמוך מוצע 2 יח"ד לא נדרש מקום חניה עפ"י תקן	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **סמכות מקומית**

יש להציג במסמכי התכנית חישוב שטחים המוכיח כי התכנית עומדת בסעיפי הסמכות עפ"י 62 א (א)

התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

2. **קווי בניין**

- התכנית אינה משנה קווי בניין, אלא מציעה בינוי בתחום הקונטור הקיים, יש להסיר הוראה לעניין קביעת קווי הבניין בסעיף 2.2.
- יש לתקן את קו הבניין בתשריט מצב המוצע, כך שיסומן על קונטור הבינוי הקיים.

3. מדיניות

התכנית ממוקמת באזור מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 4 קומות ללא הגבהת גג רעפים.

האגף המזרחי כבר במצב הנכנס 4 קומות ממפלס הרחוב, התכנית מציעה שימוש בגג הרעפים באגף הנ"ל לטובת יח"ד חדשה.

ככל והתכנית אינה מגביהה את מדלפות הגג כלפי רחוב הבעש"ט ושומרת על שיפוע תקני, אין מניעה לאפשר שינוי בגג הרעפים ושימוש בו למגורים.

יש להציג בנספח הבינוי חתך אנכי ד-ד העובר דרך הגג רעפים המוצע.

האגף המערבי במצב הקיים הינו 4 קומות , כאשר קומת הקרקע בולטת חלקית מעל הרחוב ולאורך שיפוע תלול של הרחוב , על כן קומת הקרקע אינה נספרת במניין הקומות. התכנית מציעה תוספת קומה באגף הנ"ל כך שמתקבלות 4 קומות מעל מפלס הרחוב, מקובל.

4. כללי

- יש להוסיף הוראות שימור בתכנית כדלקמן: יש לשמור על חלקי המבנה המקוריים שהשתמרו במבנה, כך שלא ייפגעו בכל שינוי עתידי במבנה.
  תנאי להיתר, יצורפו הוראות והנחיות לשמירת והגנת האלמנטים שנקבעו לשימור במהלך עבודות הפיתוח, כולל העץ הוותיק שנותר לפליטה.
- סעיף 3.2 שטח המגרש במצב המאושר אינו זהה לשטח במצב המוצע, יש להתאים.
- יש לתקן בסעיף 1.5.5 את סוג הגוש לגוש שומא.
- הקו הכחול של התכנית כולל חלק מחלקה 97, יש לציין זאת בהוראות התכנית ולסמן בתשריט מצב המוצע.

5. עבור חלקה 97 לא הוגשו הסכמות ולא נבדקו ע"י לשכה משפטית , תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקת הסכמות של חלקה 97 ע"י לשכה משפטית.
6. **חוו"ד גורמים** – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 42

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1437482**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**קהאן אליהו**
עורך התכנית:	**חיון מרדכי יעקב**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	28/08/2025
כתובת	**ים סוף 1 , רמת אשכול**

גוש	חלקה	בשלמות
30245	202	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

מטרת התכנית

הרחבות עבור 8 יח"ד קיימות בבניין בן 4 קומות, תוספת מחסנים ומעלית חיצונית.

עיקרי הוראותיה

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע (במפלס 0.00), בקומה 1 (במפלסים 1.40+,2.80+), בקומה 2 (במפלסים 4.20+,5.80+), בקומה 3(במפלסים 7.00+,8.40+), בקומה 4 (במפלס 9.80+) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת בינוי לבניית מחסנים מתחת לתוספת המוצעת (במפלס 2.48-), בהתאם לנספח בינוי.
4. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	8	517.99	100	1,119.14	216%
סה"כ		**517.99**	**100**		

תיאור המצב הקיים

בניין בן 4 קומות ו8 יח"ד
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 1442א משנת 1971 הקובעת במקום אזור מגורים 2 וקובעת זכויות בניה בהתאם להיתרים לכל חלקה בנפרד.
היתרים: היתר בת.ב. 68/302 משנת 1971 להקמת בניין חדש בן 4 קומות היתר בת.ב. 04/474 משנת 2005 לבניית מרפסות זיז
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
שימור – המבנה אינו לשימור עיר היסטורית – המבנה אינו בתחום העיר ההיסטורית
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
צג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני צד. התייחסות לתבנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות 240% צה. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה צו. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
אזור פיתוח עירוני
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1437482 שכונת רמת אשכול, ירושלים.

	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ברח' ים סוף ,1 ירושלים. התכנית חלה בחלקה 202 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקה 202 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 232/1988הרשומה מתאריך 07.05.91. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום בנסח הטאבו יש לתקן. - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת 314369 -למגורים ג. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר - בהתאם לרשום בנסח: 518 מ"ר. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מוצע - בהתאם לשטח המדוד. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 232/1988. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הרחבות ליח"ד קיימות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר אין תוספת יח"ד	
סביבה ונוף:		התכנית מציעה עקירת 3 עצים לטובת הבינוי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. **קווי בניין**

התכנית מציעה הרחבות עבור יח"ד קיימות בקרבה יתרה לחלקות השכנות כדלקמן:

א. חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"דים בקן אפס כלפי חלקה מס' 203 ביעוד מגורים , לא מקובל. ניתן להציע עמודת ממ"דים בחזית אחורית דרום מזרחית אשר מאפשרת מרווחים גדולים יותר מהחלקה השכנה.

יתר הבינוי ישמור על קו בניין של 3 מ' מגבולות החלקה.

ב. חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקו אפס לרחוב, אין מניעה לאפשר קו אפס עבור הממ"ד לרחוב למעט המבואה של הממ"ד, המבואה יכולה להיות חלק בקונטור הבינוי הקיים.

2. תכנון

א. התכנית מציעה הגבהת חצרות כלפי חזית קדמית עבור שתי היחידות משני צידי הבניין, מה שמייצר קיר תמך כלפי חזית הרחוב, הצמדה של החצרות ליחידות הדיור ובינוי של מחסנים מתחת לחצרות הנ"ל מעל הקרקע. הגבהת חצרות לא מקובלת, יש לבטל את הגבהת החצרות. החצר תישאר משותפת לכלל הדיירים ובמפלס הקיים.

ב. הבינוי יוצע בעמודה אחת ולא כפי שמוצע בחזית הדרום מזרחית - הרחבה בקומת הקרקע אינה בעמודה אחת עם הבינוי שבקומות שמעל.

א. ההרחבות מוצעות באופן כזה שלא מאפשרות מעברים חופשיים בחצר המשותפת של הבניין יש להשאיר מעברים חופשיים בין החזית הקדמית לאחורית.

ב. התכנית מציעה מרפסות סוכה בחזית קדמית בין קורות אופקיות העוטפות את החזית של הבניין. יש לבטל את הקורות ולהציע מרפסות סוכה מסודרות ומידתיות עד 12 מ"ר לכל דירה.

ג. בקומה ג' וד' בחזית המערבית מוצעות מרפסות זיז בנוסף למרפסות בחזית הקדמית , לא מקובל יש לבטל את המרפסות בחזית המערבית.

3. מחסנים

התכנית מציעה מחסנים מחוץ לקונטור הבינוי הקיים עד קו אפס כלפי חזית קדמית ומעל הקרקע.

א. אין הצדקה להציע מחסנים מחוץ לקונטור הבניין כאשר קיימת אפשרות לתכנן בתחום הקונטור של הבניין.

ב. מאחר והתכנית מציעה ממ"דים ושימוש המקלט מתייתר, ניתן להציע חלוקה למחסנים

בתחום המקלט לאחר בניית הממ"דים או בתחום מילוי של הבניין.

ג. כניסה למחסנית תהיה מתוך הבניין הקיים בלבד ולא כניסה חיצונית כמוצע בחזית מזרחית.

ד. מחסנים יהיו טמונים באדמה במלואם.

ה. מספר המחסנים יהיה כמספר יח"ד בבניין. התכנית מציעה 8 מחסנים חדשים ובנוסף מציינת שבתחום המקלט 60 מ"ר ישנם מחסנים קיימים, לא מקובל. יש להראות חלוקה למחסנים בתחום המקלט כמוצעים, שטח כל מחסן יהיה עד 20 מ"ר ברוטו.

ו. לציין גובה כל מחסן 2.20 מ'.

ז. יש להסיר מלל לעניין הרחבות בהסכמת שכן ולהסיר סעיף 4.1.2 א(3) כי תותר בניה במקטעים .

ח. יש לתקן את סעיף 7.1 לכך שכל עמודה תבוצע בהינף אחד ולא בשלבים. להסיר נוסח כי הגג ירוצף לרווחת הדירה שמעליה. הגג יהיה משותף לכלל הדיירים.

4. עצים

א. התכנית מציעה עקירה של 3 עצים, יש להציע שתילת עצים בוגרים במקום העצים שמוצעים לעקירה.

ב. מוצע עץ לשימור בחזית הקדמית בתחום מרפסות זיז המוצעות בקומות עליונות. יש להבהיר ולשמור על מרחק של 3 מ' עם הבינוי מהעצים לשימור.

5. כללי

א. יש להתאים את שטח המגרש בין טבלה 5 לסעיף 3.2.

ב. יש להסיר סעיף 2.2.4 לעניין קביעת שימושים, התכנית היא בשימוש אחד מגורים.

ג. הקו הכחול של התכנית כולל חלק מחלקה 80. יש לתקן את תשריט מצב המאושר והמוצע בהתאם ולציין בתקנון.

ד. תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקת הסכמה של חלקה 80 ע"י יועמ"ש.

6. **גורמים לחו"ד** – יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: שפ"ע תחזוקה וגננות, תברואה.

7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבנייינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 43

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1386671**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**שאול חמי**
עורך התכנית:	**ביטמן בועז**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**31/08/2025**
כתובת	**אברהם לינקולן 13, טלביה/המוגרבים**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30028	21	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 5

מטרת התכנית:

הריסת מבנה קיים, ובניית מבנה חדש בן 10 קומות מעל מפלס רחובות לינקולן וקרן היסוד, עם חזית מסחרית ושטחים מבונים לשטחי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ד'.
2. קביעת שטחי בניה לסה"כ 8,145 מ"ר מתוכם 3,145 מ"ר עיקרי ו- 1,400 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 3,600 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר קומות לסה"כ 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת סה"כ 42 יח"ד, תוספת של 24 יח"ד על המאושר, שטח עיקרי יח"ד ממוצעת כ-71 מ'.
5. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
6. קביעת הוראות לקווי בניין.
7. קביעת השימושים המותרים בייעודי קרקע.
8. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
9. קביעת שלביות ביצוע.
10. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטיים בנויים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים	42	792.91	93.24	מגורים: 4,400 מסחר: 95 מבנים ומוסדות	מהווים 573.2% בניה.

				ציבור: 50 **סה"כ:** 4,545	
דרך מאושרת		57.5	6.76		
סה"כ		**850.41**	**100**		

תיאור המצב הקיים

קיים מבנה בן 4 קומות כולל 18 יח"ד קיימות ומספר עצים בוגרים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מתאר 62, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2, 93% בניה ב4 קומות.
תכנית מס' 2155 משנת 1981, דרך מאושרת.
תכנית מס' 178129 משנת 2018, רק"ל, הקו הכחול.

היתרים:
קיימים שני היתרים במערכת לפתיחת חלון ולבניית מרפסת.

עבירות בניה:
קיימות מספר עבירות בנייה במערכת העירונית.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה ממוקם בעיר ההיסטורית ובמתחם לשימור טלביה.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

צז. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני ולשימור לפי תוכניות מפורטות.

צח. מדיניות הבינוי לאורך הרכבת הקלה - בנייה נפחית ניתן להקים מבנים עד 10 קומות, קווי בניין:
0 קדמי כלפי ציר הרק"ל, 3 צדדי ו5- אחורי, מסחר לחזית הרחוב ומדרכה רחבה

צט. תקן חנייה עירוני – גבוה.

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

תואם, אזור פיתוח עירוני, מרכז מטרופוליני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	כן	לא	

מבני ציבור	כן	כן	מוצעת הפרשה מבונה, ראה הרחבה בחוות דעת מדיניות התכנון.
עתודות / אחר	ל״ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ״ע - המח׳ לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ״ע - מח׳ גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
איכות הסביבה	לא התקבל
תכנית אב לתחבורה	לא התקבל
נכסים	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת לתכנית 1386671 טלביה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת טלביה ברחוב לינקולן 13 קרן היסוד, גוש: 30028 חלקה 21, שטח התכנית: 0.845 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר המקומית לירושלים אשר קבעה את היעוד ל״אזור מגורים 2״ ודרך לפי תכנית 178129 (הקו הכחול של הרק״ל). שטחי עיקריים קיימים כ- 1,100 מ״ר. מספר יח״ד קיים 17 יח״ד

	3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית פינוי בינוי של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש במקומו בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עם חזית מסחרית. מספר יח"ד המבוקש 42 יחידות דיור. שטחי הבנייה העיקריים המבוקשים: 3,095 מ"ר לטובת מגורים ומסחר וכן 50 מ"ר לטובת שטחי ציבור. סה"כ התכנית מציעה תוספת של 25 יח"ד חדשות וכ- 2,000 מ"ר עיקרי. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 200 מ"ר. - יש לתקן הוראות התכנית ולציין בשימושים שבסעיף 4.1 – משרדים עירוניים ושירותי רווחה כגון טיפת חלב ומרכז להתפתחות הילד. - יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה. - יש לתקן סעיף 4.1 ולציין כי תבוצע הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי. - יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. - בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהייה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצע מסחר	
השפעות חברתיות:	תוספת שטחים לטובת הציבור	
תשתיות ותחבורה:	חניית תת"ק	החנייה המוצעת אינה מיטבית
סביבה ונוף:		כריתת עצים בוגרים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

21. מאחר והתכנית נמצאת בשכונת טלביה שהינה שכונת גנים ומתוך הרצון לשמר את הגינות הקדמיות של רחוב לינקולן יש לסמן את קו הבניין כלפי רחוב זה ל- 3 מ׳ ולא 0 כפי שמוצע. יש לציין שהתכנית המצרנית ברחוב לינקולן 15 בעלת מאפיינים דומים הן בגודל ופרופורציות החלקה והן ביחס למבנה במצב הנכנס ואושר בקווי בניין צידיים של 3 מ׳.
22. יש להציע זיקת הנאה בחניון לטובת החניון של התכנית ליד ברחוב קרן היסוד 15.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

23. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון יש להציע הפרשה מבונה בשטח בנוי של 200 מ״ר עבור משרדים עירוניים ושירותי רווחה כגון טיפת חלב ומרכז להתפתחות הילד.
24. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
25. יש לתקן את נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.
26. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
27. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
28. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
29. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע״י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

בינוי ופיתוח:

30. יש להציע את כלל הבינוי כולל המרפסות בתוך קווי הבניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
31. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ׳ כלפיי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק״ט. לא תותר הקמת גדרות כלפי רח׳ קרן היסוד.
32. יש לוודא שנשמרת מדרכה ברוחב של 3.5 מ׳ ובמידת הצורך להגדיל את זכות הדרך המאושרת על חשבון שטח התכנית.
33. תמהיל יח״ד: יש להטמיע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח״ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ״ר.
34. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
35. יוצע מחסן אחד בלבד ליח״ד, בשטח של עד 8% משטח יח״ד.
36. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
37. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה

כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

38. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
39. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
40. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

תנועה וחנייה:

41. יש להשלים חוות דעת צוות תכנית אב לתחבורה ולהטמיע את הערותיהם כתנאי להפקדת התכנית.
42. יש להשלים חוו"ד תושי"ה וחוות דעת של תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
43. לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל-1:1 ומתן פטור מחנייה לדירות קטנות מ-45 מ"ר. עבור ייתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.

עצים:

44. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
45. יש להשלים חוות דעת שפ"ע עצים כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

46. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
47. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
48. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

נכסים:

49. יש להשלים חוות דעת אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

כללי:

50. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
51. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
52. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: שימור, שפ"ע כבישים ומדרכות, צתא"ל, נכסים, איכות הסביבה, שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, חברת חשמל, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
53. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
54. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

55. בטבלה 3.2 קיים פער בין שטח התכנית והייעודים המופיעים בו בין המצב המאושר למצב המוצע, נדרשת בחינה בנושא זה ותיקון בהתאם.
56. יש לתקן הוראות התכנית ולציין בשימושים שבסעיף 4.1 – משרדים עירוניים ושירותי רווחה כגון טיפת חלב ומרכז להתפתחות הילד.
57. יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.
58. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
59. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
60. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
61. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

מספר סידורי: 44

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1282706**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**חוצות ירושלים ר.ג. בע"מ**
עורך התכנית:	**יצחק קטורזה**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**15/07/2025**
כתובת	**רבנו גרשום 41 , בוכרים**

גוש	חלקה	בשלמות
30101	87	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **18** תשריט **13**

התוכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ומסחר, הריסת בניין קיים בן 4 קומות והקמת מבנה חדש בן 11 קומות למגורים ומסחר, כדלקמן:

1. קביעת שינוי ייעודי מאזור מגורים 3 למגורים מסחר ודרך מאושרת.
2. קביעת שימושים עבור מגורים ומסחר.
3. קביעת מספר קומות ל- 11 קומות (מתוכן שתי קומות דופלקס).
4. הגדלת מספר יח''ד מ 8 ל20- יח''ד. גודל יח''ד ממוצע כ 118 מ''ר כולל ממ''ד.
5. הגדלת שטחי הבנייה וקביעת שטחי הבנייה לסך 3,044 מ"ר מירבי ב761% מתוכם:
   א. 2100 מ"ר שטח עיקרי ו 740 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת למגורים.
   ב. 120 מ"ר שטח עיקרי ו 1824 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת למגורים.
   ג. 84 מ"ר שטח עיקרי ו 14 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת למסחר.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות עבור הריסות ו/ פינויים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	20	399.94	86.93	3,044	מהווים 761 % בנייה מרביים (מתוך זה 84 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה קובעת)
דרך מאושרת		60.11	13.07		
סה"כ	**20**	**460.05**			

תיאור המצב הקיים

בבניין משנות השבעים בן 4 קומות מגורים מעל הקרקע + קומת מרתף, בייעוד מגורים 3.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

1. תוכנית **1142** המתאר לשכונה משנת 1964 – אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 3".
2. תוכנית **1358** המתאר לשכונה משנת 1970 – אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 3".
3. תוכנית **3276** המתאר לשכונה משנת 1990 – אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 3".

היתרים:

1. היתר **1969/0600.00** משנת 1969 – הקמת בניו חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
2. היתר **1995/0689.01** משנת 1997 – בנית 4 מרפסות סוכה.
3. היתר **1995/0689.02** משנת 2002 – תוספת 3 מרפסות לא מקורות.

עבירות בניה:

1. **2019/7796.00** משנת 2019 – נפתח תיק פיקוח.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (הבוכרים).
מדובר במבנה שאינו היסטורי ולכן אין ענין שימורי בבקשה זו.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

ק. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני, עיר היסטורית.

קא. התייחסות לתבנית הבנייה – על פי חתך רחוב קיים ומאושר ואופייני למתחם לשימור בניין במרכז, חצר מסביב

קב. תכנית שכונתית – מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות.

קג. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך ע"פ תוכנית 5166 ב'.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30	
תואם	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	תואם

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל

אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	הריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות וגג שטוח מעל מרתף ובניית מבנה חדש למגורים ומסחר (בקומת קרקע) בן 12 קומות וגג שטוח מעל 4 קומות תת״ק למחסנים וחניה, סה״כ 20 יח״ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (הבוכרים) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי לא. שנת בניה 1957-1967 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (׳בדיקה תכנונית׳) ביום : 15.7.25 מצב מוצע : מוצעת הריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות וגג שטוח מעל מרתף ובניית מבנה חדש למגורים ומסחר (בקומת קרקע) בן 12 קומות וגג שטוח מעל 4 קומות תת״ק למחסנים וחניה, סה״כ 20 יח״ד. מצב קיים : מבנה קיים למגורים בן 4 קומות וגג שטוח מעל מרתף. הערכת משמעות האתר : מבנה קיים שאינו היסטורי המהווה חלק ממרקם הבניה הותיק של שולי שכונת הבוכרים ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף : 3276 ייעוד בתב״ע בתוקף : אזור מגורים 3

	תכניות קודמות בשטח התכנית: 20.8.1964 : תכנית 1142- אזור מגורים 3 28.4.1974 : תכנית 1358 : אזור מגורים 3 25.3.1990 : תכנית 3276 : אזור מגורים 3 היתרים: 30.11.1972 : היתר 1969/0600.00 : בניה חדשה/בניין חדש 8.6.1997 : היתר 1995/0689.01 : בנית מרפסת 59.8.2002 : היתר 1995/0689.02 : בניית מרפסת מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור מדובר במבנה שאינו היסטורי ולכן אין ענין שימורי בבקשה זו. יש לשים לב כי מוצע גובה בינוי החורג באופן קיצוני מגובה הבניה המאושר במדיניות מע"ר צפון (5 קומות) וכן מוצע עיצוב חזיתות שאינו מתאים לסביבה/שכונה ההיסטורית.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד וציפוף	חריגה בוטה ממדיניות המע''ר
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מסחר	
השפעות חברתיות:		היעדר מענה לצרכי ציבור
תשתיות ותחבורה:		חנייה בפתרון לא יעיל ומס' מקומות חנייה לא מספק
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

1. **חריגה בקומות** – מדובר בתכנית המצויה במע''ר צפון. לפי מדיניות מע"ר צפון ניתן להציע בינוי של עד 5 קומות באיזור זה. התכנית מציעה בינוי של 11 קומות ע''ג מגרש של 400 מ"ר בלבד. לא מקובל, הן מבחינת החריגה מהמדיניות והן מבחינה תכנונית.
2. מאסות הבינוי המוצעות מוגזמות ואינן תואמות את המרקם ההיסטורי- שימורי של המע''ר ואת גודלו של המגרש הקטן.
3. **קווי בניין אפס** – התכנית מציעה בינוי בקומת הקרקע ובתת''ק בקווי בניין 0 – לא מקובל תכנונית. כמו כן, ישנן אי התאמות רבות בין התשריט לתכניות וככלל התשריט אינו קריא מבחינה גראפית וחסר בו מידע רב. כמו כן חסרה מדידה ומידע לגבי עצים בוגרים במגרש.
4. **חניה** – מוצע פתרון חניה לא יעיל ביחס לכמות היח"ד המוצעות מחד גיסא ולא מטיב עם המרחב מאידך.(פתרון המעלית אינו יעיל).
5. **חזיתות** – חזיתות אינן מותאמות לאופי ההיסטורי של השכונה.

לאור כל האמור ההמלצה היא לדחות על הסף את התוכנית אשר פוגעת במרקם ההיסטורי, יוצרת מפגע ויזואלי סביבתי בנוף, ציפוף יתר וחורגת משמעותית ממדיניות האזור ועלולה להוות תקדים פורץ מדיניות למגרשים המצרניים.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יונה כהן		**18/09/2025**	

מספר סידורי: 45

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1351907**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**הויברגר אסתר חנה**
עורך התכנית:	**שולגסר אסתר נעמי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**27/08/2025**
כתובת	**האדמור מבוייאן 30 , הר נוף**

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות **7** תשריט **6**

התוכנית מוצעת תוספות שטחים, לשם הרחבת בית פרטי קיים.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים א'.
10. קביעת סך שטחי הבנייה ל515.36 מ"ר מירבי מתוכם:
   א. 353.98 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת (אין התייחסות לשטח שרות בטבלה).
11. 100.92 מ"ר שטח עיקרי ו 60.46 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
12. קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת בית פרטי בהתאם לנספח בינוי.
13. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
14. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
15. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
16. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
17. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
18. סה"כ שטח הדירה המוצעת הוא 515 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה**	**הערות**
		מ"ר	**%**	**מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	
מגורים א'	1	709.91	100	454.9	64.08%

תיאור המצב הקיים
בית פרטי בן 2 קומות.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
1. תוכנית **0966ב** המתאר לשכונה משנת 1977 – אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 2". 2. תוכנית **0966ג** המתאר לשכונה משנת 1980 – אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 2". 3. תוכנית **3664** המתאר לשכונה משנת 1989 –קביעת בינוי לתוספת חדר בקומת מרתף בגודל של כ-30 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. 4. תוכנית **5/53/01** תכנית שיכון ציבורי משנת 1990 – קביעת בינוי למגורים עד 2 קומות.
היתרים: 1. היתר **1980/0319.00** משנת 1981 – שינויים בבניין חדש. 2. היתר **1980/0319.03** משנת 1981 – תוספת בניה ע"פ 6% הקלה ומרפסת.
עבירות בניה: ל"ר
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
קד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. קה. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור מגורים לא לציפוף, המאפשר הרחבות דיור בלבד ולא תוספות יחידו דיור קו. מדיניות שנקבעה לבניינים כאלה של תוספת 50 אחוז בשטחי הבניה העיקריים עבור הרחבה בלבד. קז. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	ל"ר
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ"י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1351907 שכ' הר נוף,ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת והרחבת בית פרטי ברח' האדמו"ר מבויאן 30. התכנית חלה בחלקה 67 בגוש 30256, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 67 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 70/1991 הרשומה מתאריך 5.12.91. מבדיקה בתיק חישובים וביצוע התמרה -גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב14.07.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש להשלים בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
רשות הטבע והגנים הלאומיים	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	הרחבה ליח"ד קיימת	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	התכנית משמרת מעל 10 עצים בתחומה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

<u>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:</u>

1. יש לצמצם את קו הבניין בתשריט על פי הבניין הקיים + התוספות ולבטל את קו הבניין הכללי המוצע בתשריט.
2. המדיניות מאפשרת תוספת של 50 אחוז משטחי הבניה עיקריים המאושרים – יש לצמצם את שטחי הבניה העיקריים בהתאם לכך , ניתן לאפשר מעבר לזכויות בניה אלה , זכויות בניה עיקריות עבור הבריכה התת קרקעית – יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. יש למחוק את הסעיף מהוראות התכנית המציע אפשרות להסבת שטח השירות לעיקרי.
4. יש להוסיף סעיפי שלביות ביצוע.
5. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
6. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב14.07.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
7. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
9. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

<u>הערות טכניות:</u>

1. יש להראות התרחקות מהבליטה של החזית המזרחית בניצב לגבול מגרש.

2. יש לסמן להריסה בנספח הבינוי ובכל מסמכי התכנית את כל הקירות ופרטי הבינוי המוצעים להריסה.
3. יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.
4. יש לבטל את ההוראה בעניין חישוב עובי קירות שייבחן בשלב היתר הבניה .

עורך חוות הדעת			
שם יונה כהן	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
יונה כהן		**18/09/2025**	

מספר סידורי: 46

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**988790**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**עמירה ח'דר**
עורך התכנית:	**יונס חאזם**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**10/08/2025**
כתובת	**דיר אל עמוד 49 , צור באהר**

גוש	חלקה	בשלמות
31222	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 4.

מטרת התכנית:

שינוי קווי הבניין לשם הכשרת הבניין הקיים בתא שטח 1 והריסת הבניין בתא שטח 2 לשם הקמת מבנה חדש, סה"כ 6 יח"ד.

עיקרי והוראות התכנית:

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים 5 מיוחד למגורים א'.
2. קביעת שטחי הבנייה המירביים בתכנית לסה"כ 1,211 מ"ר ב-2 ת"ש כדלהלן: **ת"ש 1** – סך של 497 מ"ר מתוכם 375 מ"ר עיקרי ו-39 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-83 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. **ת"ש 2** – סך של 714 מ"ר מתוכם 437 מ"ר עיקרי ו-78 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-166 מ"ר עיקרי ו-33 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת סך של 6 יחידות הדיור המירבי. 3 יח"ד בכל ת"ש.
4. קביעת מס' הקומות עד 4 קומות.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי למגורים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	6	1,210.19	100	1,178 מ"ר מתוכם 249 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.	המהווים כ-97% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים 2 מבני מגורים בני 2 קומות ללא היתר . המגרש בנוי על טופוגרפיה הררית.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית מס׳ 9838 משנת 2017 - ייעדה את התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד. עם 75% בנייה מרביים .
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.
עבירות בניה: הבנייה בתחום המגרש הינה ללא היתר.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל״ר.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
קח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים ג לפי תכנית כוללת, ונוף פתוח. קט. תכנית שכונתית -אין תכנית אב לשכונה. קי. תקן חנייה עירוני - נמוך
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ״מ 1/ 30
תואם, אזור פיתוח עירוני.
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ״א 35	תואם.
תמ״א 1	ל״ר.
תמ״א 18	ל״ר.
אחרת	ל״ר.

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	**נדרש עפ״י תדריך ההקצאות**	**מוצע בתכנית**	**הערות**
שצ״פ		לא	מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור		לא	ראה התייחסות בהמלצה מטה
עתודות / אחר		-	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-0988790 שכונת צור באהר, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בנייה למגרש בשכונת צור באהר. התכנית חלה בגוש 31222 חלקה פיקטיבית 1, מדובר בגוש לא מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 1 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 2039/2018 הכשרה לרישום מתאריך 07/2019. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 6 נדרש להוסיף לתקנון תחת תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 12.03.22 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - יש לדייק את הקו הכחול גבול התוכנית כך שקבצי המדידה יהיו בחפיפה מלאה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	אחוזי הבנייה ומספר הקומות תואמים	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		מוצעת חנייה מעל הקרקע
סביבה ונוף:	תואם	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ניתן לאפשר את קידום התכנית מאחר ובתחום השטח לתכנון כולל במתאר 2000 אושרה תכנית מפורטת והתכנית בנידון מבקשת להוסיף זכויות למגרש מגורים.
2. כדי לאפשר למגרשים המיועדים בתכנית הכללית למגורים להוסיף יחידות דיור נוספות יש לכלול בתחום התכנית את מגרש 30 בייעוד בניין ציבורי על מנת לאפשר את עיבוי המגרש הנ"ל. יש להגדיל את זכויות הבנייה ל-180 % מרביים ועד 4 קומות. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי. לשם כך עיריית ירושלים תצטרף כמגישת התכנית.
3. לאור העובדה כי התכנית המאושרת 9838 קבעה את הקו בניין בהתאם לבנייה בתחום החלקה, ניתן להכשיר את המבנה הקיים בהתאם להנ"ל. יחד עם זאת, הקומות החדשות המוצעות יוצעו בנסיגה, וכן הבניין בת"ש 2 יוצע בקו בניין אשר לא יפחת מ-3 מ' בכל צד מגבול המגרש.
4. קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית בנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לכך.
5. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום עם אגף שפ"ע.
6. יש לבצע תיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.
7. יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה בתחום המגרש ומחוצה לו לרבות עבירות על תחום הדרך, אשר לא סומנו להכשרה בתכנית זו. וכן לסמנם להריסה בצהוב בתשריט ובנספח בינוי.
8. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.
9. יש להציג שטחי בנייה כוללים למעל ומתחת לקרקע ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.
10. יוצע חניון בתת הקרקע אשר ישמש את כלל החניות במגרש ל-2 המבנים.
11. יש להשלים חוו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
12. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
13. יש לשמור על מדרכות ברוחב של 1.5 מטר בחזית הפונה לרחוב.

14. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תושי"ה.
15. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.
16. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוו"ד מידע תכנוני.
17. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: חח"י, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, מח' לאיכות הסביבה, רשות העתיקות, כבאות, המחל' לתכנון ופיתוח בר קיימא, בהתאמה הטמעת חוות הדעת במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	**מוביל תכנון אזורי**	**18/09/2025**	

מספר סידורי: 47

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1450170**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	**שיפמן יוסף**
עורך התכנית:	**זוננפלד נעמי**
סמכות:	**ועדה מקומית**
תאריך עמידה:	**10.8.25**
כתובת	**פזנר חיים 12 , פסגת זאב דרום**

גוש	**חלקה**	**בשלמות**
30667	8	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 2

מטרת התכנית:

הרחבת יח"ד (דירה 10) ותוספת קומה לדירה זאת, רחוב פזנר 12, פסגת זאב.

הוראות התכנית:

1. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:

   הרחבת יחידת דיור אחת במפלס הקומה ובקומה שמעל באמצעות תוספת קומה חלקית
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל – 3,024.4 מ"ר. מתוכם: 2,315.76 מ"ר עיקריים (2,085.6 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 230.16מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 708.64 מ"ר שטחי שירות (589.41 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 119.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
3. הגדלת מספר קומות מ-5 קומות ל-6 קומות מעל הקרקע בחזית המזרחית הפונה לרחוב השישה עשר. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל הקרקע בחזית דרום מערב החזית הפונה לרחוב פזנר.
4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	33	1664	100%	2,905.17	175% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	**33**	**1664**	**100%**	**2905.17**	

תיאור המצב הקיים

המבנה יושב על צומת רחובות חיל אוויר ורחוב השישה עשר, ובחזית האחורית הבניין יושב על רחוב חיים פוזנר. בניין קיים בצורת ר כולל חצר של הבניין שפונה לרחוב חיים פוזנר, בחזית הפונה לרחוב השישה עשר ולחיל האוויר הבניין בעל 5 קומות, בחזית האחורית הפונה לרחוב חיים פוזנר הבניין בעל 4 קומות.
יש הפרש טופוגרפי בין החזית הקדמית לאחורית כ 7 מטר.
מסביב לבניין ישנם עצים רבים.
ריבוי עבירות בניה בבניין.

תוכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית 3058 משנת 1983:
היא תכנית כוללת לחטיבת שטח בהיקף של 1150 ד'. התכנית חילקה מתחמים לתכנון מפורט. עבור המתחם בו חלה התכנית המוצעת נקבע צפיפות של כ-14 יח"ד, עד 4 קומות.

3337 תוכנית מאושרת משנת 1985:
קבע את שטח המגרש ביעוד אזור מגורים. מספר המגרש 319.

תוכנית 1009133 תוכנית בסמכות ועדה מקומית נגנזה בשנת 2022:
מטרת התוכנית היתה: הרחבות יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים לכל הדירות, תוספת מעלית בחדר מדרגות קיים, שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים, שינוי שביל גישה כניסה לבניין.
התוכנית נגנזה עקב מכתב מעורך הבקשה בטענה: כי בתכנית זו, רוצים להצטרף שכנים נוספים נבקש את סגירת התכנית ע"מ שנפתח תכנית חדשה שתכלול את כל המעוניינים בחלקה.

היתרים:
1984/0184.00 – הופק היתר בניה בשנת 1985.
הקמת בניין חדש למגורים + מסחר בן 4 קומות מגורים מעל קומת מסחר.
1984/0184.01 – הופק היתר בניה בשנת 2006.
תוספת בניה לדירה אחת במפלס 1.40 במסגרת זכויות הבניה שנותרו למגרש והצמדתן לדירה אחת.
1984/0184.02 – הופק היתר בניה בשנת 2007.
תוספת בניה עבור 2 דירות.
1984/0184.03 – הופק היתר בניה בשנת 2010.
תוכנית שינויים - פתיחת דלת יציאה לחצר, שינוי מיקום המדרגות הפנימיות ירידה למרתף והקטנת חצר אנגלית המאושרת.
1984/0184.04 – הופק היתר בניה בשנת 2009.
בניית מרפסת.
1984/0184.05 – הופק היתר בניה בשנת 2024.
בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד.
1984/0184.06 – הופק היתר בניה בשנת 2025.

הוספת מרפסות זיז לבניין קיים.
עבירות בניה: אין במערכת בבניין נראות עברות בניה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
קיא. ייעוד לפי תכנית המתאר - תוכנית מתאר 2000 אזור מגורים עירוני . קיב. התייחסות לתבנית הבנייה – מגרש עד דונם - עד 6 קומות ועד תוספת של שתי קומות על בניין קים . קיג. תכנית שכונתית - לא קיימת תכנית אב לשכונת פסגת זאב קיד. תקן חנייה עירוני - גבוה
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1450170 – רח' פזנר 12, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימת. התכנית חלה על חלקה 8 בגוש 30667, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.

	בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 8 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 943/1999 הרשומה מתאריך 27.11.2007. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר		תכנון נקודתי של הרחבת יחידת דיור אחת בבניין גדול , ללא מתן מענה מסודר לכל הבניין וללא טיפול בעברות בנייה
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתוכנית בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על דחיית התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית מציעה הרחבה עבור יחידת דיור אחת בלבד בבניין הכולל 33 יחידות דיור -מדיניות התכנון היא לאפשר הרחבות דיור מסודרות בבניינים תוך מענה לחיזוק הבניין , תוספת ממדים והרחבות מסודרות לכל הבניין מתוך ראיה כללית.
2. אין כל הצדקה תכנונית לאפשר בבניין כזה הרחבת יחידת דיור אחת ללא טיפול מסודר בבניין .
3. התוספת המוצעת לקומה חלקית מצומצמת אינה ראויה תכנונית ואין בה כל הגיון תכנוני.
4. העובדה כי מדובר על הכשרת עברת בניה חלקית אינה מצדיקה קידום תכנית נקודתית כאמור.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
כהן צדיק פנינה	**מוביל תכנון אזורי**	**17/09/2025**	

מספר סידורי: 48

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	**1040138**
סוג דיון:	**הפקדה**
מגיש התכנית:	שמחה גריידינגר, ועדה מקומית
עורך התכנית:	**ביטמן בועז**
סמכות:	**ועדה מחוזית**
תאריך עמידה:	**07/07/2025**
כתובת	**סולם יעקב 29 , רמות**

גוש	חלקה	בשלמות
30716	64	לא
30716	60	לא
30716	55	לא
30716	47	לא
30716	36	לא
30716	35	לא
30716	21	לא
30716	18	כן
30617	101	לא
30617	197	לא
30617	193	לא
30617	195	כן
30617	216	לא
30617	214	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 40 תשריט 20

מטרת התוכנית:

התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי, ע"י פינוי מבנה מגורים הכולל 52 יח"ד ובינוי מתחם מגורים הכולל 3 בניינים בני 9 קומות המכילים 145 יח"ד, חזית מסחרית והקצאות מבונות לצרכי ציבור, וקביעת שצ"פ ושטח למבנה ציבור.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי ייעודי הקרקע מ-אזור מגורים מיוחד, שטח חניה פרטית, שצ"פ, ודרך.

לייעודים הבאים:

דרך מאושרת, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שביל

ושטח ציבורי פתוח.

2. קביעת הוראות בינוי, זכויות ושטחי בניה. סה"כ השטחים המוצע הינו 35,300 מ"ר כוללים.

להלן פירוט השטחים:

- עבור מגורים- 27,400 מ"ר, מתוכם14,400 מ"ר שטחים עיקריים,14,000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, ו 400 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. ו13,000 מ"ר שטחי שירות, 4000מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-9,000 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- עבור מסחר-350 מ"ר , 300 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, ו 50 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- עבור מבנים ומוסדות ציבור בהפרשות המבונות- 350 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.

3. עבור מבנים ומוסדות ציבור- 7,000 מ"ר, 6,000 מ"ר שטח עיקרי ו-1000 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת מס' יח"ד ל-145, תוספת של 93 יח"ד, מכפיל של 2.7.
5. קביעת מספר הקומות ל-עד 12 קומות מעל הכביש הראשי ממזרח הקובעת ו 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת..
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי.
8. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה- חילופי שטחים בין המגורים לשטחים ציבורים
10. ביטול דרך מאושרת.
11. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
12. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
13. קביעת הוראות פיתוח וטיפול בעצים בוגרים.
14. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.

שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ-111 מ"ר כולל ממ"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	**מס' יח"ד**	**שטח המגרשים ביעוד**		**היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע**	**הערות**
		מ"ר	**%**		
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	145	3,564.26	39.22	28,100	מתוכם 27,400 מ"ר שטחי מגורים, 350 מ"ר למסחר ו350 מ"ר להפרשה מבונה.
שביל	-	129	2.12	-	

דרך מוצעת	-	1,175.57	12.94	200	זכויות בניה עבור הקמת מעלית ציבורית ומתקנים טכנים
דרך מאושרת	-	110.13	1.21	-	
שטח ציבורי פתוח	-	2,379.07	26.18	-	
מבנים ומוסדות ציבור	-	1,665.37	18.33	7,000	
סה"כ	**145**	**9,086.92**	**100**	**35,300**	

תיאור המצב הקיים

בשטח התכנית קיים מבנה שיכוני ארוך בן 5/6 קומות אשר כולל מספר כניסות. התכנית כוללת חניה משותפת שמשרתת את כלל המתחם ולא רק המבנה נשוא התכנית. עוד כוללת התכנית שצ"פים וכבישים פנימיים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

7645א – מאושרת משנת 2009
תוכנית לשם הרחבות דיור והרחבות גג, הפיכת שטחי מרפסות מאושרים לשטחים עיקריים, תוספת שתחי בניה בהיקף של 168.59 מ"ר, בה"כ שטחים מאושרים 6,343.70 מ"ר. הגדלת מספר קומות מ5 קומות ל6 קומות ממפלס הכניסה לבניין.

7645 – מאושרת משנת 2002
תוכנית לתוספת בניה על הגגות להרחבת דיור. הגדלת מספר קומות מ 4 קומות ל 5 קומות. הגדלת זכויות הבניה לבניין 3 ל2,567.11 מ"ר.

5062 – מאושרת משנת 2000
הרחבות דיור ברמות 01 ברח' סולם יעקב.
שינוי יעוד לאזור מגורים מיוחד. בניין 3, סה"כ שטחי הבניה מאושרים 1608.80 מ"ר, מתוכם 1109.00 מ"ר שטח חדרים (עיקרי) ו 499.80 שטח מרפסות.

1700 – מאושרת משנת 1977
תכנית מפורטת 1700 רמות – מתחם 01.
קבעה שיש להבטיח גישה חופשית ללא שום מוגבלות אל שטחי החניה הפרטיים הצמודים לכל בניין הן לרכב שרותחם ציבוריים, רכב חירום ורכב ביטחון, והן לרחב פרטי של דיידי הבניין.

1861 – מאושרת משנת 1976
תוכנית מתאר רמות – תכנית יעוד הקרקע אזור מגורים 1
מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת עקרונית של תכנית מתאר מקומית שבמסגרתה עליה והערכנה תכניות מפורטות לפיתוחם של רובע מגורים עירוני . רובע מגורים ייקף עד 8,000.

היתרים:
ל"ר לאור העובדה שמוצע להרוס את הבניין.

עבירות בניה:
ל"ר
היות וכל הבניין מסומן להריסה

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

קטו. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני , על פי תבנית הבנייה מגרש מעל דונם יכול להציע בינוי של עד 320 אחוז ב 12 קומות , אין הגדרות לגובה ושטחי בניה בתכנית פינוי בינוי. קטז. תכנית שכונתית : אין קיז. תקן חנייה עירוני: תקן חניה בינוני
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
תואם
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	2,379 מ"ר	נדרש שטח ציבורי פתוח בהיקף של 1.6 דונם
מבני ציבור	כן	7,000 מ"ר	נדרש שטח ציבורי עבור בית ספר יסודי בהיקף של 2.5 דונם
עתודות / אחר	כן	350 מ"ר	נדרש הפרשה מבונה של 2 כיתות גן ילדים – כ"א 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר (סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות) + בית כנסת בגודל 400 מ"ר עיקרי

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום חמישי כ' אב תשפ"ה 14/08/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית 1040138- התחדשות עירונית, סולם יעקב 37-29, ירושלים 1. כללי התכנית עוסקת במתחם ששטחו כ9- דונם, וממוקמת בין הרחובות רמות,סולם יעקב, שיבת ציון ומעוז, בשכונת רמות.

התכנית מציעה הקמת 3 מבנים במסלול בינוי פינוי, בגובה של עד 9 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, הכוללים כ150- יח"ד שצ"פ ושטח ציבורי למבנים ומוסדות ציבור. 2. תנאים להפקדה: 2.1 תנאי להפקדה יהיה השלמת נספח סביבתי מלא הסוקר בין היתר את הנושאים: אקוסטיקה, קרינה, קרינבה לאתר טבע עירוני, איכות אוויר, השפעות עירוב שימושים, תאורה 3. דגשים והערות המחלקה לתוכנית: 4. המחלקה 5. נספח ניהול נגר: בהתאם להנחיות תמ"א 1 יותרו בשטח הפרויקט לפחות 15% שטחים מחלחלים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי. 6. התוכנית מציעה כריתה נרחבת של עצים בשטחי החצרות והמעברים, המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת למנוע ככל הניתן כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 78. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית: 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c . 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 12. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 13. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 15. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 17. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה. בברכה, ניר מרגלית.	
אגף מבני ציבור-	

המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 04/08/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1040138 התחדשות עירונית, רמות, סולם יעקב 29-37 מונה תדפיס הוראות 40 מונה תדפיס תשריט 20 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30176 חלקה 64 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מתאריך 7/5/1990, מכוח מכר לפי חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התכונית כ-1,261 מ"ר. חלקה 47 - העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מתאריך 7/5/1990, מכוח מכר לפי חוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התכונית 1,624 מ"ר. חלקה 18 – רישום בפנקס הבתים המשותפים בבעלות פרטיים. שטח בתחום התוכנית כ-6,174 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית כ-2,885 מ"ר. נכסים 4774 - ש.פ.צ. בין רח' מעוז לרח' רמות מג'64 6531 - כביש ברח' מעוז שטחים מצב קיים תוכנית 1700 מגרש tu16 (לפי ה-gis העירוני) ביעוד דרך חדשה, שטח בתחום התוכנית כ-1,261 מ"ר. מגרש tv16 (לפי ה-gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח בתחום התוכנית 1,624 מ"ר. תוכנית 7645א מגרש 18, ביעוד מגורים מיוחד.

סה"כ שטחים בייעוד ציבורי במצב נכנס כ-2,885 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מגורים,תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור, שטח התא 3,564.26 מ"ר. תא שטח 2 ביעוד שביל, שטח התא 192.52 מ"ר. תאי שטח 3 ו-5 ביעוד דרך חדשה, שטח התאים 1,175.57 מ".ר תא שטח 4 ביעוד דרך מאושרת ,שטח התא 110.13 מ".ר תא שטח 6 ביעוד שצ"פ, שטח התא 2,379.07 מ"ר. תא שטח 7 מבני ציבור, שטח התא 1,665.37 מ"ר. סה"כ שטחים בייעוד ציבורי במצב חדש 5,522.66 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לקבל אישור פורום הנכסים להחלפת הקרקעות בין היזם לעירייה. 2. תוכנית זו מעשית מבטלת חניות בחלקות שכנות יש לראות שאין פגיעה בזכויות חניה של הבניינים הסמוכים ולקבל אישור תושי"ה . 3. חובה לאפשר גישה מוטורית לתא שטח 7 בייעוד מבני ציבור על ידי דרך סטטוטורית בלבד. 4. התוכנית מאפשרת חריגה של 2 מ' למרפסות אין אישור לחרוג לתחום שטחים בבעלות או שירשמו לבעלות עיריית ירושלים, יש לתקן את מסמכי התכונית בהתאם. 5. סעיף 4.2.1 שימושים בשצ"פ יש למחוק את השימושים לחניות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים אלו ימוקמו במגרש המגורים בלבד. כמו כן יותר מעבר תת קרקעי למערכות תשתיות עירוניות בלבד. 6. הוראות טבלה 5 סעיף ד' יש לציין את שטחים השירות בנפרד ולא תותר העברה של טחים אלו בין תאים ציבוריים לפרטיים. 7. יש להוסיף סעיפים הנוגעים להפרשות מבונות שלביות בתהליך והפקעה לפי הנוסח הבא: סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן (בהתאם לשימוש שנקבע בחו"ד מדיניות תכנון):	

	9. בתא שטח מספר ___תבנה (ביתת גן)בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה -_____מ"ר . בתא שטח מספר_____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170_____מ"ר אשר ישמש עבור(צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 10. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 11. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 12.תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 13.תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 14.יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	עמדה חברתית לגבי תכנית פינוי בינוי מתחם סולם יעקב 37-29 המתחם כולל 52 יח"ד בבניין הבנוי ביחידה אחת בת 3 כניסות: 20 דירות בכניסה הראשונה, 12 דירות בכניסה השנייה ו-20 דירות בכניסה השלישית. לפי נתוני הדו"ח החברתי , 56% מכלל בעלי הבתים מתגוררים במתחם (33 דירות) לעומת 29% המשכירים את הדיר (14 דירות). עוד מוזכר בדו"ח החברתי כי 12% (6 דירות) מהדירות הן דירות דיור ציבורי. מבחינת זיקה דתית, הדו"ח מציין כי למתחם ציבור חרדי מובהק. 87% ממשקי הבית

שנסקרו בדו"ח היו חרדים, 9% היו משקי בית חילונים ו-4% משקי בית מסורתיים. בהתאם לנתוני הדו"ח החברתי – ב-6 משקי בית מתגוררים אזרחים ותיקים מעל גיל 65 (12%) וכן וב-6 משקי בית מתגוררים אנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מוגבלויות (12%). מבחינת עולים חדשים, הדו"ח זיהה לפחות 5 משקי בית של עולים (שפות מדוברות: אנגלית, ספרדית ורוסית) וציין כי במתחם עולים נוספים שלא נסקרו במסגרתו. היוזמה לפרויקט החלה בסוף שנת 2017, כאשר מספר יזמים ניגשו לתושבים במתחם כדי לבחון היתכנות כלכלית להובלת תהליך התחדשות עירונית במתחם. לאחר בחירה ביזם, הסמכת נציגות והסמכת עו"ד דיירים - החל מו"מ על ההסכם הסופי שלא בשל. בסופו, ב-2019, היזם ביקש לעזוב את המתחם. לאחר עבודה של הנציגות על התמורות ובשיתוף פעולה עם לקבלת ברכתו של רב הקהילה המתגוררת במקום – באפריל 2020 נבחרה חברת נתיב כיזם וביוני 2020 החלו חתימות על מסמכי נון-שופ. באותה עת, החליטה הנציגות גם להחליף את עו"ד הדיירים בפרויקט בשל חוסר זמינות מצידו – ונבחר עו"ד אורי ליקר במקומו במסגרת מכרז עורכי דין. במאי 2021 החלו החתימות על הסכם סופי לפינוי-בינוי. הנחיות חברתיות להמשך התהליך: 1. עדכונים וקשר עם גורמים בפרויקט – מהבדיקה החברתית שביצענו עלה כי חלק מהתושבים מרוצים מאוד מתפקוד הנציגות ומכמות העדכונים, בזמן שחלק מהתושבים ציינו שיש צורך בעדכונים תדירים ומפורטים יותר. חלק מהדיירים שהם אזרחים ותיקים ציינו צורך בהעמקת הקשר עם הנציגות. על רקע זאת, אנחנו ממליצים על קיום כנס שיתוף ציבור במועד הקרוב, בשיתוף היזם, הנציגות ועורך דין הדיירים. בכנס יש לתת מידע על הסטטוס התכנוני, זכויות בעלי הדירות בדגש על אזרחים ותיקים, צפי להמשך התהליך וכן להציע פגישות פרטניות לבעלי דירות המעוניינים בכך. 2. אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים: במתחם כ-12% אזרחים ותיקים לצד כ-7% משקי בית של אנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מוגבלויות. בשלב זה הוגש מיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים כנדרש, ויש לדאוג לתוכנית ליווי פרטנית לכל אחד ממשקי הבית שתוארו במיפוי. חלק מהקשישים לא העלו את צרכיהם בשלב זה, ויש לבצע מעקב בהמשך ולבנות תוכנית ליווי מפורטת עבורם. יש לברר באופן פרו-אקטיבי מהם הצרכים הקיימים כעת וצרכים העלולים להתעורר בעתיד כגון: מידע לגבי המשך התהליך ועדכון כל תקופה מוגדרת לשם הגברת הודאות בנוגע לתהליך, העברת מידע באמצעים הנוחים לתושבים, הודעת פינוי מוקדמת, סיוע במציאת הדירה החלופית, סיוע באריזה ובפריקה והתאמות נדרשות בדירה החלופית. אנחנו ממליצים לקיים שיחות טלפון עם אוכלוסיות אלה אחת למספר חודשים. חשוב להבין כי הן דורשות משאבים נוספים ולעיתים גם עדכונים תכופים יותר. מומלץ להתחיל את השיח על שלב הפינוי כבר בפתיחת תיק היתר ולעדכן את התושבים בזכויותיהם לשלב זה. כמו כן, אנחנו ממליצים לעזור לאוכלוסייה זו בהליך מציאת דירת השכירות, בדגש על בעלי דירות שזקוקים לדירה נגישה. בהתאם למדיניות בירושלים, כתנאי לקבלת היתר בנייה - יש להגיש למחלקה לעבודה קהילתית מיפוי תושבים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מוגבלויות. 3. תרגום עבור עולים – הן בסקר החברתי והן במיפוי האזרחים הותיקים והאנשים עם צרכים מיוחדים שהוגש עלה כי במתחם מספר משפחות של עולים, כולל זוג שצוין לגביו ששליטתו בשפה העברית חלקית בלבד. יש לבצע מיפוי מסודר של בעלי הדירות ששפת אמם אינה עברית, להנגיש את זכויותיהם בשפה המובנת להם וכן להעמיד עבורם מתורגמן בכנסי שיתוף הציבור ושירותי תרגום מסמכים לפי הצורך. 4. שיתוף הציבור: הוגשה תוכנית שיתוף ציבור עתידית. יש לדאוג להטמיע בה גם את השלבים הבאים:	

- טרום דיון להפקדה במקומית – יש לקיים כנס להצגת התכנון העדכני לבעלי הדירות לשם קבלת חוות דעתם (יש לשלוח פרוטוקול ורשימת משתתפים) ולהצגת לוחות זמנים משוערים להמשך התהליך, זאת בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. חשוב לפרסם את תאריך הכנס זמן מספק מראש כדי לאפשר לבעלי הדירות להיערך, וכן להציג את השינויים בתכנון ולייעד חלק למענה על שאלות מבעלי הדירות במתחם.
- הפקדה בפועל – כנס הצגת התכנון לשכונה (בדגש על השכנים) – לפי דרישה של המינהל הקהילתי ובתיאום עימם כחלק מתוכנית שיתוף ציבור לשכונה.
- דיון בפתיחת תיק היתר – יש לקיים כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר. יש להתייחס בכנס זה גם ללוחות זמנים משוערים ולמענים שינתנו בשלב הפינוי. בנוסף, כתנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מוגבלויות..
- טרום הריסה - עבודה פרטנית מול בעלי הדירות ותיאום מול השכונה בנוגע לתקופת הבנייה.
- פגישות עם הנציגות – יש לקבוע באופן סדיר מפגש עם הנציגות אחת לרבעון.
- ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס החדש.

5. שותפות בתכנון: התושבים חשים כי התהליך מתמשך מעבר למצופה, מה שמגביר את אי הודאות ותחושה של עמידה במקום. עוד הצביעו חלק מהתושבים על סוגיות תכנוניות שאינן ברורות להן אשר נוגעות להמשך התהליך. לאור התמשכות התהליך והשינויים התכנוניים שנמצאים על הפרק, יש לדאוג להמשיך ולעדכן את בעלי הדירות במגוון אמצעים ולשקף את לוחות הזמנים וסטטוס הפרויקט.
6. הנחיות לתכנון מוטה קהילה: התושבים במתחם מצביעים על תחושת קהילתיות גבוהה והדגישו את החשיבות בשימור תחושת הקהילתיות בבניין העתידי. יש לבחון הטמעה של העקרונות החברתיים לתכנון שעלו מהתושבים:

- חדר דיירים – יש לדאוג לחדר דיירים בכל בניין בפרויקט. יש לדאוג כי חדר הדיירים ימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, שתהיה להם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פים במידת האפשר. בנוסף, החדר יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל ושקעי שרות. גודל חדר הדיירים יהיה בהתאם לתנאים הבאים:
  - בבניין של עד 40 יח"ד– גודל החדר יהיה 60 מ''ר.
  - בבניין מ-41 עד 80 יח"ד – גודל החדר יהיה 100 מ''ר.
  - בבניין מ-81 עד 150 יח"ד – גודל החדר יהיה 150 מ''ר.
  - בבניין בו מעל 150 יח''ד - יתוכנן חדר נוסף ביחס של 1 מ' על כל יח''ד נוספת (גודל החדר לא יפחת מ-60 מ''ר ולא יעלה על 150 מ''ר)

- ציפוף – חלק מהתושבים ציינו את האופי של השכונה כשכונה מרווחת, ומבקשים שהמרווח בין הבניינים שייבנו יהיה סביר ויאפשר לשמור על האופי השכונתי וכן על הפרטיות של משק הבית.

בברכה,

רותם פסו ועומר גילה

	המחלקה לעבודה קהילתית, מינהל קהילה, עיריית ירושלים
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1040138 רח' סולם יעקב 29, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה קיים ובניית 3 מבנים בעירוב שימושים הכוללים מגורים, חזית מסחרית, שטחי ציבור מבונים ושצ"פ. כמו כן קיימת הסדרת דרך גישה וביטול קטע רחוב. התכנית חלה על חלקות 18,47,64 בגוש 30716, מדובר בגוש שומה וחלקה 18 רשומה כבית משותף. בדיקה מול תצ"ר: - חלקות 18,47,64 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 161/1986 הרשומה מתאריך 03.07.1990. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה והקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: נורה שקור – מחלקת תכנון עיר מאת: דני פייזר – המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1040138 – רמות מונה תדפיס: הוראות 40, תשריט 20 1. מיקום: רח' סולם יעקב 37-29, רמות גוש: 30716 , חלקות: 18,47 וחלק מחלקה: 64 שטח: 9.086 דונם 2. מצב סטטוטורי: 7645א, 1700 - מצב מאושר: ע"פ תכנית 7645א, ייעוד הקרקע בחלק משטח התכנית מוגדר כ:'אזור מגורים מיוחד' (6.19 דונם). בשטח זה מותר לבנות 52 יח"ד עד 6 קומות ו-5,648

מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים ועוד 696 מ"ר שטחי שירות. בנוסף, תכנית 1700 מגדירה את שאר הייעודים בשטח כדרך (1.3 דונם) ושצ"פ (1.6 דונם). - מצב קיים: בחלק הדרומי של התכנית, יש מספר עצים בוגרים יחסית ודרך גישה מפותלת. בחלק הצפוני של התכנית, קיים מבנה מגורים בן 6 קומות עם 52 יח"ד, כאשר סביבו יש הרבה צמחייה ועצים. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס את מבנה המגורים הקיים ולהקים 3 בניינים חדשים – כ"א בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת. הבניינים יכללו 145 יח"ד וחזית מסחרית כלפי שדרות רמות. סך שטחי הבנייה העיקריים למגורים בתכנית הם 16,460 מ"ר שזה 10,812 מ"ר מעבר למאושר. התכנית מציעה 350 מ"ר בנוי עיקרי לצרכי ציבור ועוד 300 מ"ר עיקרי למסחר. כמו כן, התכנית מפרישה קרקע עבור מבנים ומוסדות ציבור (1.67 דונם), שצ"פ (2.38 דונם) ושביל שיחבר בין רחוב שיבת לציון לפנים המתחם. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - 145 יח"ד (תוספת של 93 יח"ד) - 16,460 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים (תוספת של 10,812 מ"ר) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת - הפרשת קרקע למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.67 דונם - הפרשת קרקע לשצ"פ בגודל 2.38 דונם (במקום 1.6 דונם שצ"פ קיים) - הפרשה מבונה לצרכי ציבור בגודל 350 מ"ר 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: להלן הפרוגרמה הנדרשת ל- 145 יח"ד. ההנחה היא כי גודל שנתון הינו 3.2% וגודל משק בית ממוצע הוא 5.5: מצב מוצע מס' יחידות דיור 145 גודל ממוצע של משק בית 5.5 סה"כ אוכלוסייה (מחושב) 800 (%) שנתון חינוך 3.2	

	מספר ילדים לשנתון חינוך 26 מעון יום 2 כיתות גני ילדים (בנים ובנות) 3 כיתות בי"ס יסודי בנים 4 כיתות בי"ס יסודי בנות 3 כיתות ישיבה צעירה 3 כיתות בי"ס תיכון בנות 2 כיתות בתי כנסת 2 – כ"א 300 מ"ר מרחב ציבורי פתוח – סף הבית* .5 .6 דונם - לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה, ותוספת יח"ד המבוקשת נדרשות הפרשות כדלקמן: בהפרשה מבונה - 2 כיתות גן ילדים – כ"א 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר (סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות) - בית כנסת בגודל 400 מ"ר עיקרי

	בהפרשת קרקע - 2.5 דונם עבור בית ספר יסודי - 1.6 דונם עבור שצ"פ - השצ"פ המוצע בתכנית מוקף בשלושה צדדים ע"י דרכים וחניה. ממערב לשצ"פ מסומן שטח חום שכנראה יהיה מגודר. לכן, ע"מ לחזק את הקישוריות בין השצ"פ לפנים השכונה וכדי לשמר את הרצף בינו לשביל הציבורי המלווה את כל אורכו של מתחם סולם יעקב, אנו ממליצים להחליף בין מיקומם של השצ"פ והשטח החום. - לאחר בדיקה מול מנח"ח, עולה כי יש צורך בשטח לבי"ס בגודל של לפחות 2.5 דונם. שטח זה ימוקם בצמוד לדרך המוצעת. - יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים. - יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלבנטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה במרכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1040138 מוצע התחדשות עירונית "סולם יעקב" בשכונת רמות. פינוי והריסה של מבנה בעל5 קומות ו 52 יח"ד ובניה של 3 מבנים בכ- 9 קומות עם 150 יח"ד, שטחים למבני/מוסדות ציבור ושצ"פ כחלק ממסמכי התוכנית וכראיה כוללת לשכונה הוגשה גם תוכנית צל לשכונה

	התוכנית נדחית מהסיבות הבאות: 1- התוכנית ותוכנית הצל הוצגה בפני המחלקה והיזמים נדרשו להטמיע את תוכנית הצל בתוכניות שלהם ולהתחיל ישום 2- נעשתה תוכנית צל המראה את החשיבות בשינוי מערך הדרכים באזור , אך נספח התנועה לא תומך בתוכנית צל זו 3- פתרון התנועתי המוצג משרת רק את המבנים המוצעים ללא מתן התיחסות להשלחות על שטחים ומבנים נוספים בסביבה 4- דרך הגישה למקומות החניה ולמגרשים החדשים הם על שטח ביעוד מגורים עם מערך תכנון תנועתי לא מקובל ולא בטיחותי 5- הסדרי התנועה קטועים ואין תכנון כולל 6- לא ניתן פתרון לפינוי אשפה וחניות תפעוליות לטובת המסחר 7- נספח התנועה צריך להיות חתום ע"י יועץ תנועה 8- הערות תקנון התוכנית: - תוכנית 5166ב' בכפיפות לא בשינוי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	שכונת רמות עוברת הליך של עיבוי וציפוף ע"י תכניות להתחדשות עירונית. תכנית הנ"ל מממשת את חזון השכונה לציפוף.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה שטחים מסחריים על שדרות רמות ובכך מחזקת את הציר המסחרי.	
השפעות חברתיות:	התכנית מציעה שטחים לטובת מבנים ומוסדות ציבור	
תשתיות ותחבורה:		התכנית מבטלת דרך מאושרת שמשרתת את שכונת סולם יעקב מצד הדרומי.
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שצ"פ פנימי שישרת את השכונה	כריתת רוב העצים הקיימים בשצ"פ הקיים הפונה לרחוב
אחר:		

<u>החלטות קודמות</u>

תאריך דיון	החלטה
12/07/2023	

	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייעל את השטחים הציבוריים ולאפשר גישה עם רכב למגרשים המצרניים. יודגש כי הצטרפות הועדה אינה מחליפה את ההסכמות הנדרשות עפ"י התקנות להגשת תכנית לפינוי בינוי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1- התוכנית מציעה התחדשות בחלקו הדרום-מזרחי של מתחם סולם יעקב, הכולל ציר ציבורי מרכזי ומקבצי מבנים משני צדדיו. התוכנית עוסקת במבנה אחד בלבד מתוך כלל מבני המתחם, ובשטח הפתוח (שצ"פ) הסמוך לו מדרום, וחלק מהדרך הדרומית. במסגרת התכנון המוצע, מבוצע שינוי במיקום היעודים והשימושים ובפריסת המבנים, תוך שילוב מבנה ציבור ושצ"פ במקום המבנה הקיים, והוספת שלושה מבנים חדשים בשטח כביש פנימי ושצ"פ שאינו מנוצל כיום. התוכנית מבקשת לייצר חזית מסחרית פעילה לאורך שדרות רמות, תוך ביטול הדרך והשצ"פ הקיימים, והורדת המבנים לגובה מפלס הרחוב.מהלך זה תורם לחיזוק הממשק העירוני לאורך שדרות רמות המתפתח, ומאפשר ניצול מיטבי של הקרקע לצד שיפור הקישוריות והנגישות.
לאור זאת, מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי הציבור.

2- יש לציין כי התוכנית כוללת ביטול של דרך קיימת, אשר מהווה כיום ציר גישה פעיל לחלק הדרומי של המתחם. הסדרי התנועה המוצעים קטועים ואין תכנון כולל, לאור חשיבות הקישוריות והנגישות הפנימית ועל מנת שיישמר מענה תחבורתי לכל השימושים המשתמשים כיום בכביש המבוטל בתכנית, יש להגדיל את הקו הכחול כך שיכלול את השטחים הצפוני והדרומי הגובלים לשצ"פ המוצע, אשר מיועדים כיום לחניות פרטיות ומשמשים בפועל כחניונים, ולייעדם לדרך, כתחליף לדרך המבוטלת במסגרת התוכנית. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית לצורך הגדלת הקו הכחול וההסדרה הסטטוטורית.

3- יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי לביטול הכביש הקיים המוצע לביטול בתכנית יהיה ביצוע בפועל של גישה חדשה שתחליף את הכביש הקיים ותאפשר מענה לנגישות לכל השימושים בתיאום עם אגף תושיה. תוך שמירה על רציפות, בטיחות ונגישות מיטבית.

4- יש להפריד בתשריט בן קוו בניין מכל קרקע לקוו בניין מתחת לקרקע.

5- יש לשנות את ייעוד הקרקע של מבני המגורים למגורים ומבני ציבור בלבד – לא מוצעת בתכנית תעסוקה.

6- יש להבהיר במסמכי התכנית כי עד לביצוע של הפינוי בינוי ובניית בנייני המגורים יותר שימוש למגורים עבור הבניין הקיים בתאי שטח 6 ו 7 המיועדים לצורכי ציבור.

7- למרות שהבניין מסומן להריסה בתכנית יתווסף סעיף לתקנון כי עד לביצוע הפינוי בינוי ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לממדים בבניין הקיים בהתאם לתקנות.

8- סעיף 7.1 לא ברור ואינו תואם לתכנית יש לבטל סעיף זה.

9- יש לקבוע בסעיף 7.1 את שלבי הביצוע הבאים:

א. הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד.

ב. יזם התכנית יחתום על כתב התחייבות כי לאחר קבלת טופס 4 לבניינים החדשים הוא יהרוס את הבניין הקיים כיום המיועד להריסה.

10- יש לסמן בברור את מפלס ה 0.00 בתכניות ולקובע את שטחי הבניה בתקנון בהתאם לכך.

11- סעיף 4.5.2.1.א.1 -יבוטל הסעיף שקובע כי הבניין הציבורי יהיה פתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.

12- סעיף 4.5.2.א.3 ישונה ולא יחייב חניה תת קרקעית אלא חניה על פי התקן.

13- בטבלה 5-- שטחי הבניה למרפסות מקורות יצומצם ל 12 מ"ר לדירה ולא 16 מ"ר לדירה וזאת כפי שמקובל בתכניות.

14- יש להוסיף הוראות בעניין דיוריות בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא.

15- יש להבהיר את השטחים בטבלה 5 של 200 מ"ר עבור מעלית ציבורית שאינה מסומנת או מוצעת במסמכי התכנית.

16- יש להציע הצרחה בין מיקום השצ"פ לבין מיקום מבנה הציבור המוצע, כך שהשצ"פ ימוקם בצמוד לשביל הציבורי המרכזי החוצה את המתחם לאורכו. מהלך זה יחזק את הקישוריות בין השצ"פ לפנים השכונה, ויאפשר נגישות נוחה ורציפה לתושבים. בנוסף, מיקום מבנה הציבור חייב להיות צמוד לגישה מוטורית למתחם, באמצעות דרך סטטוטורית, יאפשר נגישות טובה יותר עבור כלל המשתמשים, ויחזק את תפקודו כמוקד קהילתי.

תושי"ה

17- יש לקבוע בהוראות התכנית אבטחת קיומה של גישה מוטורית נוחה ונגישה לבניינים הקיימים במתחם סולם יעקב לאורך כל שלבי הביצוע, וזאת ללא פגיעה בזמינות הדרך או בנגישות התחבורתית של המתחם.

18- תנאי להפקדה יהיה תיאום מלא וקבלת חו"ד ואישר תושי"ה לגבי דרכים המוצעים, הרחבת מדרכות המוצעות, חניה, הגישה אל החניה, ומקומות חניה.

19- במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

20- יש להציג פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.

נכסי עירייה

21- התכנית מציעה איחוד וחלוקה עם שטחים משמעותיים בבעלות העירייה , תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת נכסים .

22- השטחים הציבורים המוצעים בתכנית – שטחי קרקע ושטחים מבונים יירשמו על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה החדשים המוצעים בתכנית.

23- תוכנית זו מעשית מבטלת חניות בחלקות שכונות יש לראות שאין פגיעה בזכויות חניה של הבניינים הסמוכים ולקבל אישור תושי"ה וככול ומבטלים מקומות חניה יש לתת תוספת חניות ציבוריות בחניון המוצע.

24- סעיף 4.2.1 שימושים בשצ"פ יש למחוק את השימושים לחניות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים אלו ימוקמו במגרש המגורים בלבד.

25- כמו כן יותר מעבר תת קרקעי למערכות תשתיות עירוניות בלבד.

26- הוראות טבלה 5 סעיף ד' יש לציין את שטחים השירות בנפרד ולא תותר העברה של שטחים אלו בין תאים ציבוריים לפרטיים- כל מגרש יתן מענה לשטחי השרות שלו בנפרד.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

27- נספח הבינוי שעמד בתנאי סף הינו דליל ואינו מציג תכניות ברורות לקומות שונות, ואינו מתייחס לנושא מדרכה, פריקה וטעינה, מפלסים, שימושים שונים, ואינו מציג התייחסות לסביבה הקרובה וכד", יש להגדיל את קנה המידה ל 1:100 כמקובל ולהשלים פירוט של הפרטים .

28- בצד המזרחי מוצעת הרחבת דרך, יש לייצר מדרכה של 3.5 מ' ולקבוע קו בניין אפס לחזית המסחרית שפונה לרחוב. יש לקבוע קו בניין של 3 מ' מינימום לכל הצדדים האחרים.

29- יש לקבוע בהוראות התכנית כי ישמר מרחק של מינימום 8 מ' בין המבנים.

30- יש להציג בנספח הבינוי את קומת הקרקע, קומה טיפוסית וקומת גג לפחות. יש לסמן ממד"ים או ממ"קים בתכניות.

31- יש לקבוע בהוראות התכנית כי החזית המסחרית תלווה את מפלס הרחוב בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

32- תנאי לפתיחת תיק ברישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לרבות נטיעות והעמדת המבנים לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

33- יש לתת התייחסות לצומת ולשפר את העמדת הבניינים בהתאם לצורת תא השטח שאינו רגולרי .

34- על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

35- ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

36- קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר , כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

37- יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

38- יש לתת פתרון לפינוי אשפה וחניות תפעוליות לטובת המסחר המוצע.

39- לאור המכפיל הנמוך ביחידות דיור אין מניעה להשאיר סעיף זהיש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

פרוגרמה וצרכי ציבור

40- הפרשות קרקע:

- התוכנית מציעה שצ"פ בהיקף של 2,379 דונם, בהתאם לחוו"ד מח' מדניות התכנון, נדרש להפריש שצ"פ בשטח של ל 1.6 דונם.
- בשל הצורך במענה לכיתות ביה"ס יסודי באזור וכמענה לתוספת יח"ד המוצעת במסגרת התוכנית, יש להפריש 2.5 דונם עבור הקמת בית הספר יסודי. שטח זה ימוקם בצמוד לדרך המוצעת.

41- הקצאות מבונות: יש להוסיף בתקנון התוכנית סעיף 4.1.1 המתייחס לשימושים ציבוריים, בהתאם לחוות דעת מח' מדניות התכנון, יש להקצות במגרשי המגורים שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפירוט הבא:

- 2 כיתות גן ילדים – כ"א 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר (סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות).
- בית כנסת בגודל 400 מ"ר עיקרי.

42- יש לתאם כתנאי להיתר מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים.

43- מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

44- יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

45- יש לקבוע בהוראות התכניות שלביות ביצוע למימוש ההפרשות המבונות והשצ"פ- תנאי להיתר בניה הוא אישור המחלקה למבני חינוך לתכנון מעונות היום ואגף מבני דת לבית הכנסת.

46- תנאי לטופס אכלוס של בנייני המגורים יהיה הוא אישור אגף שפ"ע להשלמת פיתוח השצ"פ בפועל ואישור מחלקת מבני חינוך ואגף מבני דת להשלמת ההפרשות המבונות.

עבודה קהילתית

47- תנאי להפקדה התכנית – הקמת כנס להצגת התכנון העדכני לבעלי הדירות לשם קבלת חוות דעתם (יש לשלוח פרוטוקול ורשימת משתתפים) ולהצגת לוחות זמנים משוערים להמשך התהליך. חשוב לפרסם את תאריך הכנס זמן מספק מראש כדי לאפשר לבעלי הדירות להיערך, וכן להציג את השינויים בתכנון ולייעד חלק למענה על שאלות מבעלי הדירות במתחם.

48- תנאי לפתיחת תיק היתר – יש לקיים כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר. יש להתייחס בכנס זה גם ללוחות זמנים משוערים ולמענים שינתנו בשלב הפינוי. בנוסף, כתנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מוגבלויות.

49- יש לקבוע בהוראות התכנית שטרום הריסה - עבודה פרטנית מול בעלי הדירות ותיאום מול השכונה בנוגע לתקופת הבנייה.

50- פגישות עם הנציגות – יש לקבוע באופן סדיר מפגש עם הנציגות אחת לרבעון.

51- ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקראת האכלוס החדש.

52- שותפות בתכנון: לאור התמשכות התהליך והשינויים התכנוניים שנמצאים על הפרק, יש לדאוג להמשיך ולעדכן את בעלי הדירות במגוון אמצעים ולשקף את לוחות הזמנים וסטטוס הפרויקט.

53- הנחיות לתכנון מוטה קהילה: התושבים במתחם מצביעים על תחושת קהילתיות גבוהה והדגישו את החשיבות בשימור תחושת הקהילתיות בבניין העתידי. יש לבחון הטמעה של העקרונות החברתיים לתכנון שעלו מהתושבים:

54- חדר דיירים – יש לדאוג לחדר דיירים בכל בניין בפרויקט. יש לדאוג כי חדר הדיירים ימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, שתהיה להם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פים במידת האפשר. בנוסף, החדר יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל ושקעי שרות. גודל חדר הדיירים יהיה בהתאם לתנאים הבאים:

55- גודל החדר בכל בניין יהיה 100 מ''ר.

56- תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

איכות סביבה

57- תנאי להפקדה יהיה השלמת נספח סביבתי מלא הסוקר בין היתר את הנושאים: אקוסטיקה, קרינה, , איכות אוויר,

58- נספח ניהול נגר: בהתאם להנחיות תמ"א 1 יותרו בשטח הפרויקט לפחות 15% שטחים מחלחלים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי.

59- מאחר והתכנית מציעה כריתה נרחבת של עצים בשטחי החצרות והמעברים, יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

60- יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

61- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה .Bהממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה . C

62- יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,

63- השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

64- תנאי עבור שימושי המסחר ,יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק .פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד .'כמו כן ,יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.

65- יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

66- לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

67- יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

68- תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

69- יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב. בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

70- תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוו"ד האלה: תברואה, חשמל, שפ"ע, ,

71- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית .

72- בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית , באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

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

הערות טכניות

הוראות תכנית

73- סעיף 3.2, יש להוסיף שטח חניה פרטית למצב המאושר.

74- תוכנית 5166ב' בכפיפות לא בשינוי.

75- יש להוסיף סעיפים הנוגעים להפרשות מבונות שלביות בתהליך והפקעה לפי הנוסח הבא:

76- תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

77- בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים המוצעים.

78- יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

79- תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"רתחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

80- יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

81- יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.

82- טבלה 5 : יש לכתוב שטח במ"ר לתאי השטח המוצעים.

83- טבלה 5: להשמיט את ההערות האלה מתחת לטבלה 5:

א. "במידת הצורך ניתן יהיה לנייד שטחים ויחידות דיור מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי בגובה הבניין או במספר הקומות." - לא ניתן לנייד שטחים מעל ומתחת לכנסיה הקובעת, כל השטחים הנדרשים יצוינו במסמכים.

ב. שטחי שירות (חנייה, אחסנה, טכני, חללים נלווים וכו') משותפים לכלל תאי השטח ויותר ניוד שטחים בין תאי השטח. לא יותר ניוד שטחים בין תאי השטח.

ג. ,בתחום תא שטח 1 ימוקמו שטחים לרווחת הדיירים בשטח של עד 400 מ"ר, בנוסף לשטח העיקרי המצויין בטבלה." להשמיט את ההערה הזאת, יש לציין את כל השטחים המבוקשים בטבלה 5.

תשריט

84- יש לוודא התאמה לקו הכחול מכל המסמכים והמבא"ת.

85- יש לסמן מידות קווי בניין על גבי תשריט מצב המוצע.

86- יש לסמן עצים על גבי תשריט מצב מוצע.

נספח בינוי

87- להשמיט את תכנית הצל מנספח הבינוי, מאחר והיא אינה רלוונטית עוד ואינה תואמת את הגבהים המוצעים או את המפלסים בפועל במסגרת התוכנית.

88- יש להציג נספח בינוי ברור מבחינה גרפית ויותר מפורט שמראה מיקום השימושים השנוים, המפלסים, כניסות לשימושים שונים, חזית מסחרית, חצרות ההפרשות הציבוריות וכו'.

89- יש להראות בנספח בינוי את הקשר בין הבניה המוצעת והבניה הקיימת במתחם סולם יעקב.

עורך חוות הדעת			
שם	**תפקיד**	**תאריך**	**חתימה**
נורה שקור	**מובילת תכנון אזורי**	**17.09.2025**	