

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/19
שתתקיים בתאריך	29/10/2025 - ז' חשוון תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1033943	פסגת זאב	התנגדויות	הרחבות דיור ברחוב משה ונטורה 17,15 ירושלים	נתנאל הרשקוביץ	ועדה מקומית
2	12:00	1373091	גילה	התנגדויות	תוספת בניה אחידה (חפירת קומת מרתף ותוספת קומה), הסיגלית 25-55	אלעד יכין	ועדה מקומית
3	12:30	1290105	מורשה	התנגדויות	ביטול בינוי מאושר מהיתר וקביעת בינוי חדש ברחוב הנביאים 22, י-ם.	חברה בע"מ	ועדה מקומית
4	13:30	1317866	בית הכרם	התנגדויות	שינוי הוראות בינוי והפיכת קומה טכנית לקומת מגורים-הרצל 80	ישורון השקעות	ועדה מקומית
5		1309061	קטמון הישנה	התנגדויות	כט בנובמבר 28	יחיאל סגל	ועדה מחוזית
6		1352855	בית ישראל	התנגדויות	הריסת בניין ופירוק חזיתות לשימור ברח שמעון רוקח 31 בירושלים	רבקה קורנבליט	ועדה מחוזית
7		1308501	רמות	התנגדויות	התחדשות עירונית פרנקפורטר 2-4 רמות אלון ירושלים	צייגר הלל אברהם	ועדה מחוזית
8		947598	תל ארזה, עזרת תורה	התנגדויות	מתחם תמיר	רמת תמיר בע"מ	ועדה מחוזית
9		1380799	כרם אברהם	התנגדויות	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב מלכי ישראל 69, ירושלים	ברוך שלום וייס	ועדה מחוזית

10	1261478	שכונת החבשים	התנגדויות	ד"ר מוגן- מתחם אורט, רח הנביאים,	פאי סיאם	ועדה מחוזית
11	1422401	תלפיות תעשיה	הפקדה	שער דרום - תוספת קומות, שטחים ושימושים בבנין C	רמי לוי השקעות	ועדה מחוזית
12	1099746	זכרון משה	הפקדה	תוספת קומות וד"ר להשכרה ברח' חפץ חיים 18 זכרון משה ירושלים	שלמה קליין	ועדה מחוזית
13	1428457	רמת שלמה	הפקדה	תוספת קומות, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91	חיים יצחק קפלן	ועדה מקומית
14	1484997	מרכז העיר	הפקדה	תוספת קומה מלון חבצלת	פאי סיאם	ועדה מחוזית
15	1258854	פסגת זאב	הפקדה	הרחבת מבנה מגורים ברחוב חנה בבלי 4, פסגת זאב, ירושלים	אריה בנימין כהן	ועדה מקומית
16	1413459	פסגת זאב דרום	הפקדה	תוספת בניה ויח"ד ברחוב אורי בן ארי 19 ירושלים.	ישראל מאיר קדוש	ועדה מקומית
17	1198324	רמות	הפקדה	תוספות בניה וקומות לשם הרחבת יח"ד, ברח' מינץ 14,	שרה לילי ליכטמן	ועדה מקומית
18	1394675	עין כרם	הפקדה	מלון ברחוב האורן בשכונת עין כרם	רשות לפיתוח ירושלים	ועדה מחוזית
19	1507979	נוה שאנן/ניות	הפקדה	עדכון קוי בניין למגרש בית כנסת בנוה שאנן	מיכאל סידור	ועדה מקומית
20	1082023	ערב א-סואחרה	הפקדה	הגדלת זכויות בניה למגרש מגורים בג'בל אל-מוכבר,	אימן שקיראת	ועדה מחוזית
21	1420249	קרית היובל	הפקדה	הסדרת דרך, רח' אולסבנגר-קריית יובל	ועדה מקומית עיריית ירושלים	ועדה מקומית
22	1409366	תלפיות תעשיה	הפקדה	רח' הסדנא מערב - תלפיות	ירושלים עיריית	ועדה מקומית
23	1363068	רוממה	הפקדה	תוספת קומה ובינוי לבניין קיים ברחוב ירמיהו 36	חברת מסילת ישרים- ד"ר להשכרה בע"מ, ח.פ.	ועדה מקומית
24	1485309	נוה יעקב	הפקדה	שינוי ייעוד ברח יצחק טבנקין 7/ב, נוה יעקב, ירושלים.	האגף למבני דת וועדה מקומית	ועדה מחוזית

25	1420926	גוננים	הפקדה	יהודה הנשיא 24, ירושלים	ירושלים	ועדה מחוזית
26	1356575	פת	הפקדה	התחדשות עירונית בעהם ירושלים	ש. בן טובים	ועדה מחוזית
27	1406552	פסגת זאב	הפקדה	חיל האוויר - התחדשות עירונית בצפון פסגת זאב	עומר את תנופה	ועדה מחוזית
28	1313915	קרית משה	הפקדה	התחדשות עירונית בשדרות הרצל - "שער העיר"	עומר את תנופה	ועדה מחוזית
29	1479500	שמואל הנביא	הפקדה	תוספת קומות לבית כנסת ברחוב מגן האלף 1, שמואל הנביא, ירושלים.	עמותת מאור התפילה	ועדה מקומית
30	1232818	בית צפפה	הפקדה	הסדרת דרך ברחוב אל תווחיד בשכ בית צפפה - ירושלים	ועדה מקומית	ועדה מחוזית
31	1263375	מרכז העיר	הפקדה	דרנא - מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר.	ירון הראל	ועדה מחוזית
32	1119254	תלפיות מזרח	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב אדם, ירושלים	קוזי קאזה	ועדה מחוזית
33	1451707	מקור ברוך	הפקדה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברחוב כפר נחום, ירושלים.	המסורה מכון ובתי תלמוד תורה	ועדה מחוזית
34	1037803	בית חנינה	הפקדה	שינוי גבולות מגרשים ותוספת זכויות בשכונת בית חנינא	חברת מג'לס אלאסכאן	ועדה מחוזית
35	497ב	רמות	תכנית בינוי	בית כנסת אהרון אשכולי, רמות	משכן מאיר	ועדה מקומית
36	1295450	ג'בל מוקאבר	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הכשרת עבירות בנייה ותוספת בנייה חדשה בשכונת גבל אלמוכבר י-ם	קדר מחמד	ועדה מחוזית
37	1277839	בוכרים	תיקון החלטה להפקדה	תוספת שטחים בקומת המרתף בפינת רח' תלמודי 5 ורח' ישא ברכה, ירושלים.	מוסדות אור שרגא	ועדה מקומית
38	1451699	קטמון הישנה	תיקון החלטה להפקדה	מדרשיית הרטמן לבנות ומועדון נוער	עיריית ירושלים	ועדה מקומית

ועדה מקומית	איריס בליליוס	בליליוס - הכניסה לעיר, תוספת שטחים למתחם	תיקון החלטה להפקדה	מקור ברוך	1288190		39
ועדה מקומית	רחל מרים אדלר	הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה, אליעזרוב 7	תיקון החלטה להפקדה	תל-ארזה	1263904		40

תכנית מספר 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1033943
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	הרשקוביץ נתנאל
עורך התכנית:	לוי טלי מזל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12.12.22
כתובת	ונטורה משה 15 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30690	64	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים: יש לתקן את התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון באופן שהתכנית לא תציע הרחבות שמציעות הרחבות שלא במפלס הדירה על חשבון שטחים שיוכלו לשמש בעתיד להרחבה של דירות שאין כלולות בתכנית ותוצג במקומם תכנית צל שתאפשר בעתיד הרחבות דומות לשכנים שאינם כלולים בתכנית . התכנית תתוקן בהתאם לכך ותפורסם על פי סעיף 106ב . הפרסום ייעשה למשך 30 יום באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים . ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תדון בהם וככול שלא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף.
24/01/2024	לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של התכנית המתוקנת שהוגשה לוועדה בדיון ואת היקף ההסכמות לתכנית החדשה בתיאום עם מחלקת תכנון
23/08/2023	ירד מסדר היום לבקשת היזם
09/11/2022	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון

והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 3 בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 08/08/2022 יעודכן באופן הבא: מוצע בתכנית שינוי בקווי הבניין עד לקו 0 לכיוון הרחוב בצד המערבי ולמעבר הציבורי למערב. יש לשמור על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל כיוון, מלבד הפינה המזרחית דרומית, על גבול השצ"פ בה יתאפשר קו בניין 2 מ'. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 08/08/2022 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: לאור עמדת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית לעניין תוספת שטחי בניה מותרים בסמכות הוועדה המקומית, יש לחשב שטחי ממ"דים במסגרת תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 62(א)(16) או 62(א)(12) ולא מעבר. יש לחשב את שטחי הבניה המוצעים מכוח התכנית בהתאם, יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם, שינוי בתכנון יתואם על מחלקת התכנון. לפי ה-gis העירוני נראה כי קיימות עבירות בניה בשטח התכנית יש להציג תמונות עדכניות מכל כיווני האוויר ולסמן עבירות בניה כנדרש- להריסה או להכשרה- בתאום עם מחלקת התכנון. בתוספות בניה המוצעות לשמור על צורת המבנים הקיימת ועל העצים הבוגרים במגרש. מוצע בתכנית שינוי בקווי הבניין עד לקו 0 לכיוון הרחוב בצד המערבי ולמעבר הציבורי למערב. יש לשמור על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל כיוון. יש לשמור על חזית בניה אחידה לאורך הרחוב. יש להציע הרחבות באופן אחיד לכל הבניינים בחזית האחורית בעמוד לכל הגובה, בתאום עם מח' תכנון העיר. שטחי המחסן במפלס 3.9- יחושבו כשטח עיקרי מכיוון שמדובר בשטח במפלס הקרקע המשמש כהרחבת דיור עם חלונות ואוורור, תתאפשר יציאה לחצר משטח זה. יש לציין את סוג שימוש לכל חדר (עיקרי או שרות) בנספח הבינוי. יש לקבוע הוראה לעניין סטיה ניכרת עבור מס' יחידות הדיור. יש 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. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.	08/08/2022

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

השלמת חוות הדעת מחלקות: התובע העירוני, מח' לתחזוקת כבישים ומדרכות לאגף שפ"ע ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

יש לציין את סעיף 62א(א)(4) עבור קביעת קווי בניין חדשים בסע' 1.4 לתקנון.

יש לסמן את מס' המבנה לכל מבנה באופן אחיד לכל תצוגת המבנים ולטבלאות השטחים בנספח הבינוי.

יש להציג את שם הקומה, גובה יחס וגובה אבסולוטי באופן גדול, ברור וקריא לכל קומה יחד עם מצפן בנספח הבינוי.

יש למחוק את סימני השאלה שבתכנית המדידה מנספח הבינוי.

להציג את שם הקומה ומפלסים באופן גדול ובלוט לכל תכנית בבינוי.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספות בניה בכל קומות הבניינים הקיימים ברח' משה ונטורה 15 ו-17 כולל חפירת קומה מתחת לרח' ונטורה 17 הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות.

הוראות התכנית:

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים ברח' משה ונטורה מס' 15, 17 כמפורט להלן:
 - א. בבנין ברח' משה ונטורה מס' 15
יותרו תוספות בניה בכל קומות הבניין (קומות קרקע, א' ב', ו-ג') לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. בבניין ברח' משה ונטורה מס' 17
יותרו תוספות בניה בכל קומות הבניין (קומות קרקע, א' ב' ג') לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- תותר תוספת בניה בקומת המרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- תותר תוספת בניה בקומת המרתף לשם הרחבת מחסן קיים.
2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
4. קביעת הוראות בגין הריסה.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות לתכנית בתאריך 26/6/2024 והחליטה על פרסום התכנית על פי סעיף 106ב

הפרסום נעשה והוגשו 2 התנגדויות לפרסום החדש ומטרת הדיון היא דיון בהתנגדויות אלה.

התוכנית הופקדה בתאריך 31/03/2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/05/2023 .
התכנית פורסמה מחדש לפי סעיף 106ב' בתאריך 28/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/5/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת עו"ד חייא גרינבוים בשם:

1. בנימין כץ, ת.ז. 053619789, בעל דירה מס' 7 בבנין 17
2. דליה כץ, ת.ז. 056016884, בעל דירה מס' 7 בבנין 17
3. נסים שושן, ת.ז. 063476360, בעל דירה מס' 1 בבנין 15
4. שנטל שושן, ת.ז. 069028579, בעל דירה מס' 1 בבנין 15
5. אמיר אברישמצ'י, ת.ז. 040652208, בעל דירה 7 בבנין 15
6. ליזה לב, ת.ז. 206551079, בעל דירה מס' 4 בבנין 17
7. שרון קוטלר, ת.ז. 059804435, בעל דירה מס' 6 בבנין 15

עיקרי ההתנגדויות:

1. ביום 27.6.2025, קיבלו המתנגדים את החלטת הועדה לפיה הורתה הועדה לתקן את התוכנית אשר הוגשו לה על ידי מבקשי בניית התוספות, ולאפשר למתנגדים להגיש טיעונים ביחס לתכנית המתוקנת וביחס לשינויים המוצעים במסגרתה, וזאת לפני שהועדה תקבל החלטה.
2. המתנגדים מתכבדים להגיש בזאת את עיקרי טיעוניהם ומבקשים שתינתן להם זכות להופיע בפני הועדה על מנת להשלים את טיעוניהם. לצערנו, מתברר שתיקון התכנית לא תיקן דבר במספר תחומים עיקריים שהיו נושא ההתנגדויות עד כה. להלן נפרט את התחומים האמורים:

חוסר שוויון בחלוקת תוספות הבניה:

3. גם לאחר תיקון התכנית, נוצר פער של ממש בין תוספות הבניה לדירות השונות. לפיכך, מתבקשת הועדה להורות שוב על תיקון התכנית באופן שיתבטלו הפערים האמורים, וזאת אם יש טעם לבנייה עקב הנימוקים האחרים.
4. כידוע, תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 ("תקנות התכנון והבניה"), קובעות כי בעל או בעלי דירות בבית משותף רשאים להגיש תכנית בבית המשותף אם שיעור הדירות שבבעלותם ובעלות בעלי דירות שהסכימו לתכנית כאמור, מהדירות בבית המשותף, הוא בשיעור הקבוע ... "ובלבד שאין בתכנית שהם מבקשים להגיש פגיעה".
5. סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה, מגדיר "פגיעה" בין היתר "פגיעה" אם התכנית המוצעת "מציעה שינוי בשטח של דירה, לרבות ברכוש משותף שהוצמד לה, שבעליה לא מגיש את התכנית או מסכים לתכנית".
6. בענייננו, התוכנית שבנדון מציעה שינוי בשטח הדירה של המתנגדים, ללא הסכמתם, באופן בו נגרמת להם פגיעה ממשית בשטח דירתם שכן זכויות הבניה המוקנות להם בהתאם לדין אינן ממומשות.
7. בהקשר זה יצוין כי פעם אחר פעם מופיעות בתכניות שטחים הבנויים כיום - בתור שטחים אשר יאושרו לבניה ולצירופם לדירות. בכך, מנסים מבקשי הבניה להטעות את חברי הועדה - כאילו יש שטחים שונים שמקבלים המתנגדים, ושלמעשה כבר שלהם מימים ימימה - ובין היתר מרפסות שנסגרו ברשיון מלא.

8. אותה טענה נוגעת גם לכניסות החדשות (לפי התכנית) לבנין 15 ובנין 17, המסומנות כאילו הן כבר קיימות - ולא היא. קיים חשש כבד שהכניסות החדשות אמורות לשרת דירות נוספות שייפתחו כתוצאה מהבנייה המבוקשת על כל המשתמע מכך לגבי תשתיות המבנה וכו'.

9. גם מטעם זה, מתבקש הועדה להורות למבקשי הבנייה לערוך טבלה מזוייקת שבה יפורטו כל השטחים המתווספים לדירות - לפי כל אחת מהדירות - **מצב קיים לעומת מצב עתידי**.

הפיכת שני בניינים נפרדים למעשה לבניין אחד ארוך:

10. הבניין ברחוב משה ונטורה 15 נפרד לחלוטין כיום מהבניין ברחוב משה ונטורה 17. כמו בכל אזור פסגת זאב מזרח, תוכננה השכונה והוקמו הבתים בהתחשב בשכונה בעלת אופי נאה ובלתי צפוף. בין כל בית משותף בשכונה לבין הבית המשותף אחריו קיים שטח פתוח המעניק אופי מיוחד לשכונה.

11. יתרה מכך, הרחוב נשוא התוכנית שבנדון, תוכנן כך שבין בניין לבניין ישמר מרווח ראוי שיעניק לכך בניין עצמאות וייחודיות משל עצמו.

12. כעת על פי התכניות של מבקשי הבניה, יחוברו למעשה שני הבתים בקיר חיצוני, הצמוד למדרכה, ובכך יהפכו שני הבניינים לבניין אחד **הלכה למעשה מבלי להשאיר כל מרווח**. מאחר וזה שונה מכל הבתים בסביבה, אין ספק שערכו של כל אחד מהבתים יהיה נמוך יותר באופן רציני עקב החיבור האמור.

13. כמו כן, חיבור הבניינים עלול להוביל למדרון חלקלק ולקבוע תקדים מסוכן של הפיכת הרחוב לרחוב רכבת בו כל הבניינים יחוברו אחד לשני.

הגשר המוליך לבתים:

14. כידוע, מבקשי הבניה והאדריכלית מטעמם מתכננים כניסות נוספות ישירות לקומה 1 ו-2 של הבניינים, באמצעות גשר אשר יוליך לשם מהמדרכה לפני הבניין.

15. בנוסף לפגם האסטטי החמור בגשר אשר כזה והורדת ערך הדירות בעקבות כך, ברור שהמשמעויות הן קשות, שכן הוספת כניסות לבתים מהגשר תעודד מאד תוספת חדרים, תוספת יחידות, ותוספת רבה של אנשים העושים שימוש בשטח. מובן כי הדבר יקשה גם על התשתיות הקיימות אשר תוכננו לרמה מסוימת של פעילות וישמשו מעתה לכמות שונה לחלוטין של צרכנים. לא הוצעו בתכניות כל תיקונים לתשתיות.

תוספת בנייה - על רעפים:

16. על פי התכניות המתוקנות, חלק מהדירות התחתונות מקבלות אישור להקמת גג רעפים מעל דירתם. גג הרעפים האמור "נופל" בצמוד לדירות במפלס מעל הדירות הנ"ל. למעשה, הקמת גג הרעפים תימנע כל אפשרות לבעלי הדירה הצמודה לגג הרעפים לממש את ההרחבה שלהם ובכך לגרום להצבת עובדה מוגמרת לכך כי לא ניתן לעלות בבניה מעל קומת הרעפים. הדברים אמורים במיוחד גם לגבי דירות המתנגדים 5 ו-7. לגבי מתנגדת 7, מבקשי הבניה טענו שהיא ויתרה על זכות הבניה שלה. מדובר לטענתה בשקר וזיוף.

חפירה ואיטום:

17. כל חפירה כיום עלולה לגרום לנזק גדול מאד למבנה הקיים ולפגוע ישירות בבעלי הדירות הן מבחינה בטיחותית והן מבחינה ממונית. אחד ממבקשי הבניה חפר באופן בלתי חוקי עשרות מ"ר (לא בהיתר!) ומבקש כיום להוסיף עוד עשרות מ"ר, תוך

נזקים נוספים:

18. באופן כללי, הנזקים מכל הסוגים שעלולים להיגרם על ידי התכניות, בנוסף לחוסר השוויוניות בהקצאת השטחים ולכל יתר הטענות, אמורים להוביל לכך שהועדה תדחה את הבקשה.
19. בענייננו חשוב ליתן חשיבות לכך שעל פי מיטב המידע המצוי אצל המתנגדים, בעבר הייתה בניה בלתי חוקית באזור הבניינים ובתוכם. על כן קיים חשש לכאורה לפגיעה בקונסטרוקציות שעליהם יושב השטח. על כן, מתבקשת הוועדה להפנות את המקרה לבדיקת מחלקת מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים, למנות מהנדס מומחה שיאבחן האם בסיס הבניין נפגע.
20. הפגיעה בדירתה של המתנגדת מספר 6, ליז לב, היא גדולה במיוחד, שכן אין בתכנית פתרון לסוגיית הממ"ד של דירתה.
21. נושא מיקום הממ"ד הפך להיות בעל חשיבות קריטי בתקופה זו, לצערנו. התכנית משנה לרעה את מצב המתנגדים בכל הקשור למיקום הממדי"ם. לעניין זה, ראו במיוחד את המצב אצל המתנגד מספר 5 - דירת אמיר אברישמצ'י.
22. מאחר וקיימת בנייה בלתי חוקית היום, חובה להגיע לשוויוניות בין הדירות בכל הקשור להכשרת הקיים ובניית תוספות נוספות. לכן נדרש לצרף טבלה מסכמת לגבי כל התוספות אשר יאושרו לבקשת מבקשי הבנייה, טבלה הלוקחת בחשבון הן את המצב הקיים הן את התוספות המבוקשות, על מנת שיוכלו חברי הועדה לבדוק היטב כי קיימת שוויוניות בין כל בעלי הדירות.
23. בסמוך למבנים הרלוונטיים קיימים מבנים נוספים אשר יושפעו באופן ישיר ועקיף מהשינויים המבוקשים בבקשה זו (למשל - המבנים ברחוב משה גבירצמן 18, 20 ו-22). למיטב ידיעת המתנגדים לבנייה, לא אופשר למבנים הנוספים להגיש התנגדויות לתכנית.
24. כל האמור במסמך זה הוא בנוסף להתנגדויות אשר הוגשו בעבר, על כל נימוקיהם ופרטיהם. בהקשר זה, ומאחר ולמעשה לא השתנה בעקבות הערות הועדה והנחיותיה, והבעיות החמורות עדיין קיימות במלוא עוזם, אני מתכבד לצרף גם את אחת ההתנגדויות אשר כבר הוגשו בעניין זה - היא ההתנגדות של מר אמיר אברישמצ'י. יצוין כי עד היום לא נפתרו הטענות על חוסר שוויון, המשותפות לרוב הדירות. בכל מקרה, אין בהודעה הזו כדי לשלול נימוק התנגדות כלשהי אלא רק להוסיף אל נימוקי ההתנגדות אשר הוגשו בעבר.
25. כן יצוין בהקשר זה שאישור התכנית יגרום לאבדן אור, שמש ופרטיות לחלק גדול מהדירות שהמרפסות החדשות "יחלשו" עליהן - כגון דירת המתנגדים 3 ו-4 ברחוב ונטורה 15.
- לגבי ההתנגדות האמורה, יש לשים לב במיוחד לבעייה החמורה של התכנית המבוקשת, ה"מחלקת" בין הדיירים השונים, ללא זכות כלשהי, גג רעפים הצמודה בטאבו לדירה זו, בנוסף ליתר הבעיות.
26. כב' הועדה יתבקש לקבוע סיור במקום לפני כל החלטה אחרת, שהרי אין כמו מראה עיניים.
27. כן יתבקש כב' הועדה לזמן את הח"מ ואת המתנגדים לדיון והם שומרים על זכותם להוסיף טיעונים במסגרת הדיון האמור.

התנגדות מספר 2:

ארז עוז דייר בעל דירה בבניין 15 דירה 3

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות לדרישת הצגת תכנית צל לדירות שאינן קשורות לחצר הצמודה – תכנית מס 1033943 שלום רב,

אני חלק מהדיירים שהגישו תכנית, הגשתי התנגדות עצמית בהמשך להחלטת הוועדה בתכנית הנ"ל, האדריכל נדרש להציג תכנית צל עבור דירות שאינן בעלות זיקה תכנונית או קניינית לחלל המיועד לבינוי, המצוי מתחת לחצר הצמודה לנו בטאבו. עפ"י דרישת העיריה בזאת אנו מבקשים להגיש התנגדות לדרישה זו, מהטעמים הבאים:

1. השטח אינו חלק מהרכוש המשותף החצר והקרקע שמתחתיה שייכות לנו (החצר מוצמדת אלינו בטאבו) באופן בלעדי בטאבו. אין לשכנים זכויות קנייניות או שימוש בשטח זה. דרישה להציג תכנית צל לטובתם מנוגדת לחוק פגיעה בהסתמכות על החלטות הוועדה
2. בהחלטה קודמת, ולאחר בחינה מקצועית, אישרה הוועדה מפורשות את הבינוי בחלל זה. אנו הסתמכנו על החלטה זו ונערכנו בהתאם. כעת, לאחר שהוגשו התנגדויות, נשללה ההחלטה מאיתנו, ובמקומה נדרשת הצגת תכנית צל שאינה מבוססת על כל נימוק תכנוני רלוונטי. שינוי זה יוצר חוסר וודאות, פוגע באמון הציבור ברשות התכנון, ונוגד את עקרון ההסתמכות
3. אי רלוונטיות תכנונית
מדוע נדרש להצמיד לשכנים אם גם כך בנו בצד על חצר פרטית שלהם, מדוע נדרש לתת להם, יש כאן "מצב לא הגיוני", לתת להם למרות שטענו שלא מעוניינים לבנות או להכשיר את מה שבנו ובכל זאת אתם נותנים להם עתידי, זה נראה לא אמית.

סיכום

לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים להטלת הדרישה להצגת תכנית צל לדירות שאינן חלק מהחצר הצמודה. אנו מבקשים לקבוע כי ההחלטה הקודמת של הוועדה, אשר התירה את הבינוי בחלל זה, תשוב ותאומץ, וכי אין מקום לסטות ממנה ללא הצדקה תכנונית ומשפטית ברורה. בברכה,

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שגם לאחר תיקון התכניות, נוצר פער של ממש בין תוספות הבניה לדירות השונות. לפיכך, מתבקשת הועדה להורות שוב על תיקון התכניות באופן שיתבטלו הפערים האמורים, וזאת אם יש טעם לבנייה עקב הנימוקים האחרים- הרחבות יחידות דיור ניתנות על פי תנאי המגרש ואפשרויות ההרחבה והם לא בהכרח שוות בין הדיירים השונים ולכן גם בתכנית זו אפשרויות ההרחבה שונות והתכנית מוצעת בהתאם לכך ובהתאם למגבלות השונות, ככול והתוספות מוצעות כל רכוש משותף יש דרכים אחרות לאיזון בין הדיירים שלא באמצעות תוספות

הבנייה.

2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבענייננו, התוכנית שבנדון מציעה שינוי בשטח הדירה של המתנגדים, ללא הסכמתם, באופן בו נגרמת להם פגיעה ממשית בשטח דירתם שכן זכויות הבניה המוקנות להם בהתאם לדין אינן ממומשות. ככול והמתנגדים אינם מעוניינים בבינוי שהוצע להם יש לבטל אותו ממסמכי התכנית.

3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין כי פעם אחר פעם מופיעות בתכניות שטחים הבנויים כיום - בתור שטחים אשר יאושרו לבנייה ולצירופם לדירות. בכך, מנסים מבקשי הבנייה להטעות את חברי הוועדה - כאילו יש שטחים שונים שמקבלים המתנגדים, ושלמעשה כבר שלהם מימים ימימה - ובין היתר מרפסות שנסגרו ברשיון מלא. – יש לבדוק התאמה של נספח הבינוי להיתרי בניה מאושרים ולתקן את המסמכים בהתאם כתנאי למתן תוקף.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין כניסות החדשות (לפי התכנית) לבנין 15 ובנין 17, המסומנות כאילו הן כבר קיימות - ולא היא. קיים חשש כבד שהכניסות החדשות אמורות לשרת דירות נוספות שייפתחו כתוצאה מהבנייה המבוקשת על כל המשתמע מכך לגבי תשתיות המבנה וכו'. – יש לסמן בהתאם להיתרי הבניה המאושרים ולבקש אל כל הבינוי החדש במסגרת התכנית החדשה.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפיכת שני בניינים נפרדים למעשה לבנין אחד ארוך: הבנין ברחוב משה ונטורה 15 נפרד לחלוטין כיום מהבנין ברחוב משה ונטורה 17. כמו בכל אזור פסגת זאב מזרח, תוכננה השכונה והוקמו הבתים בהתחשב בשכונה בעלת אופי נאה ובלתי צפוף. בין כל בית משותף בשכונה לבין הבית המשותף אחריו קיים שטח פתוח המעניק אופי מיוחד לשכונה- הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע הוא סביר ותואם למדיניות וניתן להציע בינוי בין שני הבניינים.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שכעת על פי התכניות של מבקשי הבניה, יחולו למעשה שני הבתים בקיר חיצוני, הצמוד למדרכה, ובכך יהפכו שני הבניינים לבנין אחד הלכה למעשה מבלי להשאיר כל מרווח. מאחר וזה שונה מכל הבתים בסביבה, אין ספק שערכו של כל אחד מהבתים יהיה נמוך יותר באופן רציני עקב החיבור האמור- הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע הוא סביר ותואם למדיניות וניתן להציע בינוי בין שני הבניינים בשינוי למצב הקיים ובתמיכה של רוב הדיירים בבניינים, ככול והמתנגד יסבור כי הוא נפגע מכך הוא יכול לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחיבור הבניינים עלול להוביל למדרון חלקלק ולקבוע תקדים מסוכן של הפיכת הרחוב לרחוב רכבת בו כל הבניינים יחולו אחד לשני- כל בנין ברחוב שיהיה מעוניין הציע תכנית היא תיבחן לגופו של עניין בהתאם למדיניות.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שכיכוע, מבקשי הבניה והאדריכלית מטעמם מתכננים כניסות נוספות

ישירות לקומה 1 ו-2 של הבניינים, באמצעות גשר אשר יוליך לשם מהמדרכה לפני הבניין. בנוסף לפגם האסטטי החמור בגשר אשר כזה והורדת ערך הדירות בעקבות כך, ברור שהמשמעויות הן קשות, שכן הוספת כניסות לבתים מהגשר תעודד מאד תוספת חדרים, תוספת יחידות, ותוספת רבה של אנשים העושים שימוש בשטח. מובן כי הדבר יקשה גם על התשתיות הקיימות אשר תוכננו לרמה מסוימת של פעילות וישמשו מעתה לכמות שונה לחלוטין של צרכנים - אין קשר בין הגשרים המוצעים לבין היקף התוספת המוצעת, מטרתם שיפור הנגישות בלבד.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין לא הוצעו בתכניות כל תיקונים לתשתיות - נושאים אלה יטופלו במסגרת היתר הבניה ולא במסגרת תכנית.

10. **לקבל** את ההתנגדות שעל פי התכניות המתוקנות, חלק מהדירות התחתונות מקבלות אישור להקמת גג רעפים מעל דירתם. גג הרעפים האמור "נופל" בצמוד לדירות במפלס מעל הדירות הנ"ל. למעשה, הקמת גג הרעפים תימנע כל אפשרות לבעלי הדירה הצמודה לגג הרעפים לממש את ההרחבה שלהם ובכך לגרום להצבת עובדה מוגמרת לכך כי לא ניתן לעלות בבניה מעל קומת הרעפים. הדברים אמורים במיוחד גם לגבי דירות המתנגדים 5 ו-7. לגבי מתנגדת 7, מבקשי הבניה טענו שהיא ויתרה על זכות הבניה שלה. מדובר לטענתה בשקר וזיוף. - יש להציע מעל התוספות המוצעות בין האגפים השונים גג שטוח ולא גג רעפים שיאפשר שימוש בגג כמרפסת לדירה שמעל ולא ימנע תוספת אפשרית בעתיד.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שכל חפירה כיום עלולה לגרום לנזק גדול מאד למבנה הקיים ולפגוע ישירות בבעלי הדירות הן מבחינה בטיחותית והן מבחינה ממונית. אחד ממבקשי הבניה חפר באופן בלתי חוקי עשרות מ"ר (לא בהיתר!) ומבקש כיום להוסיף עוד עשרות מ"ר - כל חפירה תיבחן בשלב היתר הבניה על ידי מהנדס שיאשר את הבינוי.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה בדירתה של המתנגדת מספר 6, ליז לב, היא גדולה במיוחד, שכן אין בתכנית פתרון לסוגיית הממ"ד של דירתה - לא ניתן להציע ממד לדירה 6 מכיוון שהדירה שמתחתיה לא מעוניינת בממ"ד.

13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שנושא מיקום הממ"ד הפך להיות בעל חשיבות קריטי בתקופה זו, לצערנו. התכנית משנה לרעה את מצב המתנגדים בכל הקשור למיקום הממדי"ם. לעניין זה, ראו במיוחד את המצב אצל המתנגד מספר 5 - דירת אמיר אברישמצ'י - יש חשיבות רבה לממדים בתקופה זו והוועדה מעוניינת להוסיף אותם ככול וניתן, בכל מקרה גם אם התכנית לא מציעה ממדים ניתן לאחר אישור התכנית לבקש ממדים לדירות שלא כוללות ממ"ד בתכנית על פי תקנות הממדים.

14. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבסמוך למבנים הרלוונטיים קיימים מבנים נוספים אשר יושפעו באופן ישיר ועקיף מהשינויים המבוקשים בבקשה זו (למשל - המבנים ברחוב משה גבירצמן 18, 20 ו-22). למיטב ידיעת המתנגדים לבנייה, לא אפשר למבנים הנוספים להגיש התנגדויות לתכנית- כל מי שהיה מעוניין להגיש התנגדות יכל לעשות זאת בשלב ההפקדה, ולא הוגשו התנגדויות מבניינים סמוכים.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיצוין בהקשר זה שאישור התכנית יגרום לאבדן אור, שמש ופרטיות לחלק גדול מהדירות שהמרפסות החדשות "יחלשו" עליהן - כגון דירת המתנגדים 3 ו-4 ברחוב ונטורה 15. – התכנית מציעה תוספת מרפסות מידיות וסבירות שמקורות חלק מהגינות שמתחת ועדיין מתירות את רוב החצר פתוחה לשמיים.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבהמשך להחלטת הוועדה בתכנית הנ"ל, האדריכל נדרש להציג תכנית צל עבור דירות שאינן בעלות זיקה תכנונית או קניינית לחלל המיועד לבינוי, המצוי מתחת לחצר הצמודה לנו בטאבו. עפ"י דרישת העיריה בזאת אנו מבקשים להגיש התנגדות לדרישה זו, מהטעמים הבאים: השטח אינו חלק מהרכוש המשותף החצר והקרקע שמתחתיה שייכות לנו (החצר מוצמדת אלינו בטאבו) באופן בלעדי בטאבו. אין לשכנים זכויות קנייניות או שימוש בשטח זה. דרישה להציג תכנית צל לטובתם מנוגדת לחוק – החלטת הוועדה קבעה כי כל דירה תרחיב במפלס שלה כדי לאפשר לדיירים אחרים להחריב בעתיד במפלס דירתם, מדובר על החלטה מקצועית תכנונית ולא קניינית וכדי להציע אותה יהיה צורך בבחינה של הצמדות של שטחים בהתאם כדי לממש את ההרחבות האלה.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבהחלטה קודמת, ולאחר בחינה מקצועית, אישרה הוועדה מפורשות את הבינוי בחלל זה. אנו הסתמכנו על החלטה זו ונערכנו בהתאם. כעת, לאחר שהוגשו התנגדויות, נשללה ההחלטה מאיתנו, ובמקומה נדרשת הצגת תכנית צל שאינה מבוססת על כל נימוק תכנוני רלוונטי. שינוי זה יוצר חוסר וודאות, פוגע באמון הציבור ברשות התכנון, ונוגד את עקרון ההסתמכות- החלטת הוועדה קבעה כי כל דירה תרחיב במפלס שלה כדי לאפשר לדיירים אחרים להחריב בעתיד במפלס דירתם בסימון של תכנית צל וכך סומן במסגרת התכנית ומי שירצה יוכל להגיש תכנית בעתיד לצורך מימוש תכנית הצל.

18. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית**

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1373091
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אלעד יכין אלעד יכין
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16.12.2024
כתובת	הסיגלית 25 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28116	4	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
22/01/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד עדכנית מחלקת מידע בהתאם לתיקונים. 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. 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. 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.

הערוט טכניוּת	
הוראות טכנית :	
התקנון ריק ברובו מתוכן. יש להשלים סעיפים סטנדרטים במסגרת עריכת התכנית. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' הסיגלית 25, שכונת גילה, חלקה 4 בגוש 28116. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תכנית 3183א משנת 1992 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 2. מס' מגרש 6 - בינוי עד 2 קומות. 2400 מ"ר שטח מרבי. 16 יח"ד. <u>תאור מצב קיים:</u> מבנה מגורים טורי בן 2 קומות הכולל 16 קוטג'ים צמודים. <u>התכנית מציעה:</u> הגדלת זכויות בניה למגורים עבור הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת קומה עליונה, מרפסת ותוספת קומה בתת הקרקע למחסן לכל יח"ד. התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 18/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/09/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

וועד הבית של בעלי דירות ברחובות הסיגלית, זהבית, סתוונית וצבעוני.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה באיכות החיים והנוף האורבני.
2. פגיעה בערך הנכסים המקבילים ברחוב.
3. עומס תחבורתי ברחוב צר.
4. פגיעה במרקם השכונתי ואופי הרחוב.
5. מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות.
6. פגיעה בפרטיות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדות לטענה לפגיעה באיכות החיים ובנוף האורבני:**
מרחק הדירות ברחוב המקבילות לתכנית דנן הינו כ-15 מטרים, מרחק המהווה מרחק בנייה סביר ומקובל. לא נמצא חשש לפגיעה בפרטיות הדיירים ברחוב הגרים ממול בעלי דירות התכנית דנן.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה לפגיעה בערך הנכסים ברחוב:**
התכנית נבדקה על ידי מוסדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית. היות והטענה הינה שמאית ואינה תכנונית והיות והוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד, ככל והמתנגדים ימצאו לנכון באפשרותם למצות את ההליכים המשפטיים ע"פ סעיף 197 לחוק.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית תייצר עומס תחבורתי על הרחוב:**
התכנית מציעה הרחבות דיור ליח"ד קיימות ללא תוספת יח"ד חדשות ועל כן אין חשש ליצירת עומס נוסף על הרחוב וגריעה מהמצב הקיים כיום. יחד עם זאת, על מנת להבטיח כי הרחבות הדיור המוצעות לא יתפקדו כדיוריות, ייקבע סעיף בתקנון התכנית כי תנאי לטופס 4 יהיה שהגישה עבור התוספת התת קרקעית תהיינה מפנים היח"ד הקיימות בלבד וללא גישה חיצונית.

4. לדחות את ההתנגדות לטענה לפגיעה באופי הרחוב והמרקם השכונתי:

התכנית מציעה תוספת של קומה אחת מעל לבינוי הקיים וקומת מרתף אשר איננה נצפית. מדובר בהרחבת דירות קיימות בלבד, ללא תוספת יח"ד חדשות כאמור, התכנון המוצע נבחן ונמצא תואם את המדיניות העירונית ומרקם הבינוי הקיים.

5. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות:

העבודות יבוצעו בהתאם לתקנות והנושא יתואם מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים בשלב ההיתר.

6. לדחות את ההתנגדות לטענה בפגיעה בפרטיות:

התכנון המוצע נבחן ונמצא ראוי. מרחק דירות המתנגדים ממול, ביחס למיקום התכנית דנן הינן במרחק של כ-15 מטרים, מרחק סביר בהחלט אשר תואם את מדיניות התכנון.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 3

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1290105
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	חברה בע"מ
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	הנביאים 22 , מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30059	274	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחלופה שהוצגה למחלקת השימור. צמצום שטחי מסחר לטובת מגורים – התכנית מציעה צמצום משמעותי של שטחי מסחר/ משרדים לטובת שטחי מגורים, בין היתר ע"י ביטול קומות גלריה וחלל כפול של המסחר . בכך הופכת התכנית שטחי מסחר לפחות אפקטיביים ומצמצמת אפשרויות שימוש בהם. התכנית נמצאת על ציר מרכזי שבו עוד בשנת 1984 קבעה תכנית מתאר לשכונה מס' 2902 חזית מסחרית, לאחרונה יצאו היתרים אשר מציעים מסחר אפקטיבי בקומת הקרקע התומך את הציר המרכזי, אין שום סיבה לצמצם שטחים הנ"ל לעוד שטחי מגורים. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהנחיית מחלקת התכנון. 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 והבניה. 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. 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.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים: צמצום שטחי מסחר לטובת מגורים – התכנית מציעה צמצום משמעותי של שטחי מסחר/ משרדים לטובת שטחי מגורים, בין היתר ע"י ביטול קומות גלריה וחלל כפול של המסחר. בכך הופכת התכנית שטחי מסחר לפחות אפקטיביים ומצמצמת אפשרויות שימוש בהם. התכנית נמצאת על ציר יחסית מרכזי שבו עוד בשנת 1984 קבעה תכנית מתאר לשכונה מס' 2902 חזית מסחרית, לאחרונה יצאו היתרים אשר מציעים מסחר אפקטיבי בקומת הקרקע התומך את הציר המרכזי, אין שום סיבה לצמצום שטחים הנ"ל לעוד שטחי מגורים. הגבהת הבניין – התכנית מציעה הגבהת הבניין בכ 2.15 מ' (+796.75 פני בטון תקרה אחרונה) ביחס לתכנית המאושרת (+794.60) וזאת לאחר קבלת היתר אשר הגביה את הבניין ל 8 במקום 6 קומות ו 2 קומות גלריה. יצוין כי התכנית נמצאת באזור לשימור המאופיין ע"י מרקם בינוי יחסית נמוך. קווי בניין - התכנית מציעה חריגה של המרפסות מקווי בניין של 3 מ' בחזית המערבית. הצגת מסמכי תכנית - נספח הבינוי אינו בהיר מאחר ומציג חלק משטחים מאושרים בהיתר כמוצעים, כגון מרפסות זיז, בינוי במפלס +19.80 וכו'.	15/05/2024

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים מגרש נמצא בבניה עפ"י היתרי בניה שיצאו עבור הבניין החדש. תכנית מאושרת תכנית 2902 משנת 1984 תכנית מתאר לשכונה. תכנית 3323 מפורטת משנת 1988. תכנית 4457 משנת 1998 תכנית מתארית לשכונה. תכנית 315945 משנת 2016 להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ו 25 יח"ד וחזית מסחרית. בינוי מירבי למגורים 364%, בינוי מירבי למסחר 30%. גובה הבניין הסופי +794.60 (פני תקרה), גובה חדר מדרגות +797.40

היתרים

היתר בת.ב. 17/60 מתאריך 2017 להקמת הבניין בן 6 קומות ו21 קומות גלריה, 21 יח"ד. גובה סופי תקרה +23.70, גובה סופי מעקה +25.00 (+795.90).
היתר בת.ב. 17/60.2 לשינויים משנת 2023 להגבהת כל הקומות של הבניין, כך הגלריות הופכות לקומות מלאות, סה"כ מתקבל 8 קומות, הגובה הסופי של הבניין עומד על +24.32 תקרה, גובה סופי מעקה +25.85 (+26.75) ובניית חדר מדרגות בגובה +27.00 (+797.90). בנוסף תוספת 3 יח"ד כך שסה"כ 24 יח"ד.

תקן חניה

תקן נמוך 1:1

מצב מוצע

- הגבהת הבניין המאושר עפ"י היתר בניה האחרון בת.ב. 17/60.2 בכ 1.5 מ' ביחס להיתר ובכ 2.15 מ' ביחס לתכנית מאושרת.
- ביטול חלק משטח הקומה המסחרית בקומת הקרקע 0.00 והסבתו לשימוש מגורים ע"י יצירת יח"ד חדשה.
- ביטול חלל כפול של המסחר וקומת הגלריה במפלס +3.30 והסבתו למגורים.
- ביטול חלל כפול במפלס +23.10 והסבתו למגורים.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/09/2025.

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

נתנאל יוספוב, אלשיך 5 – תלמיד ישיבה סמוכה

עיקרי ההתנגדויות:

אני פונה אליכם לאחר שכבר למעלה משנה הדחפורים וכלים כבדים בשעות לא שעות חופרים ובונים, ולא מתייחסים לבקשות השכנים. הם חוסמים מעברים, יוצרים רעש ולכלוך, והכול מאובק מבלי להצליח להשתלט על הכלוך.

הפעם אני מתנגד מכמה סיבות שחקרתי לעומק:

1. לא לאשר את התוכנית עד שלא ימצא פתרון להנגשה לנכים, תברואה ופינוי.
2. לא לאפשר את צמצום שטחי המסחר, שכן הדבר מנוגד למדיניות התכנון של שכונת מורשה.
3. לא לאשר את התוכנית ללא הגשת תכנית תנועה כוללת לסביבה, לרבות פתרון הנגשה מוטורית לחלקה 13 – דבר שנחתם אף בין הצדדים.

התנגדות מספר 2 :

אהוד דוד ארליכמן, הנביאים 24 – לומד בקרבת מקום

עיקרי ההתנגדויות:

הבנייה משנה לגמרי את כל המוחין שהיה לי ללימוד שלי בישיבה, ומסתירה את כל הנוף וכל האוויר שהיה. היא ממש חוסמת אור ואוויר ולא נותנת לי ללמוד בנחת ושלווה. כמובן שיש המון רעש מהבנייה, אבק ולכלוך – והכול מתמלא אבק מטורף! ובטח כשיהיה מאוכלס, זה יגרום לעומס, לחץ ורעש במהלך היום, ובטח ילדים ובלאגן, ובפרט בסופי שבוע שאז נדרש שקט. אני ספציפית עם רכב, ובטוח שעומס יגרום לתנועה מידי עמוסה ויש חוסר בחניות. אבל בעיקר – המפגע באור ואוויר.

התנגדות מספר 3 :

זאב בלשוב, פרי חדש 12 – תלמיד ישיבה בקרבת מקום

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא לאשר את התוכנית – יש להמציא אישור עדכני וסופי של אדריכל שימור / מחלקת השימור, בשל פגיעה חמורה עקב בקשה לבניית מרפסות בסמוך ומעל מבנה לשימור.
2. לא לאשר את התוכנית – עד לרישום סעיף בהוראות התוכנית הכולל:
 - מפרט מוסכם וסופי של חומרים וסוגים העונים לצרכים של הישיבה.
 - שער כניסה חדש.
 - מעבר עם מעקה תקני ובטיחותי.
 - הנגשה ללא מדרגות לנכים עד פתח השער – כניסה לישיבה.
 - מפרט למסתור מרפסות הפונות לכיוון מעבר להולכי רגל, כפי שהתחייבו לרב הישיבה היקר שלנו.

התנגדות מספר 4 :

טובה גול, הנביאים 24

עיקרי ההתנגדויות:

- אני רואה פגיעה ישירה בזכויות הנכס שבבעלותי ברגע שהבניין יוקם ויאוכלס במתכונתו הנוכחית.
1. פגיעה באור ובנוף – החשכת אור ונוף.
 2. פגיעה בפרטיות – הבנייה תפגע בפרטיות שלנו בצורה חד משמעית.
 3. ירידת ערך הנכס – חשש שהבנייה תוריד את ערך הנכס שלי באופן משמעותי.
 4. השפעה על הסביבה – שינוי דרמטי באופי הקהילה, פגיעה בערכי שימור.
 5. תשתיות ותחבורה – עומסי תנועה, חוסר בשטחי ציבור, הכבדה על תשתיות.
 6. אופי ומיקום הבנייה – גובה הבניין מוגזם, צפיפות גבוהה, חדרי אשפה גדולים.

7. שימושים מוצעים –התנגדות לחנויות ושטחי מסחר שיפגעו בצביון האזור, בתשתיות ובתנועה.
8. תוספת קומה מעל המאוסר – פגיעה באור ואוויר, שינוי במראה המבנים, תוספת יחידות דיור שתגרום לעומס נוסף, חוסר בחניות.

התנגדות מספר 5 :

ימין אליאב מעודה, הנביאים 24 – לומד בקרובת האתר בניה

עיקרי ההתנגדויות:

1. **לא לאשר את המרפסות** הפונות לכיוון חלקה 219 .
2. **לאפשר פתרון כניסה ומעבר למכוניות** בין חלקה 274 לחלקות 13, 219 ו-226 עד חלקה 275 .
3. **הבנייה בפועל מתבצעת ללא היתר בנייה** –קיימת חריגה מההיתר שבתוקף
4. **לא לאשר את התוכנית** –אלא אם כן תירשם התחייבות בהוראות התוכנית שכל בעלי היחידות בחלקה 274 לא יגישו התנגדות לתוכנית תב"ע שתוגש על ידי חלקות 13 ו-219, במסגרת תיאום ועמידה בתנאי הסף של הוועדות השונות.
5. **לא לאשר את התוכנית** – ללא המצאת אישור עדכני וסופי של אדריכל שימור / מחלקת השימור, בשל פגיעה חמורה עקב בקשה לבניית מרפסות בסמוך ומעל מבנה לשימור.

התנגדות מספר 6 :

יעקב ישראל מעודה, הנביאים 24 – תלמיד בישיבת מגיני ארץ ליד

עיקרי ההתנגדויות:

- יש **רעש רב** מהבנייה, שצפוי להחמיר עם סיום הבנייה ואכלוס הדיירים .
- אינני מצליח ללמוד או לעסוק בלימוד – **הבניין הענק חוסם את כל האזור**, כולל מרפסות שמוציאות לכיוון שאיננו יודעים מי ישב בהן .
- הייתה הסתכלות להר הבית, וכעת הכל חסום.
- אני דואג מאוד בנוגע ל:

- **צפיפות יתר**
- **החשכת אור ונוף** –הבנייה החדשה כבר עבשיו מסתירה את אור השמש והנוף, ויוצרת מבחינתי "היזק ראייה".

- **עומס על תשתיות**
- **שינוי אופי האזור** – מאזור שמור ובנייני שימור לאזור הומה אדם וחוצניקים.
- **פגיעה בפרטיות** – הבנייה מאוד צמודה ושטוחה.

התנגדות מספר 7 :

משה במנולקר, עבודת ישראל 43 – תלמיד ישיבה סמוכה

עיקרי ההתנגדויות:

שלום רב, אני משה ורוצה להביע את התנגדותי החמורה אודות הבנייה שמתקיימת תחת האף שלנו מבלי שמתיעצים או מבקשים...

1. **התנגדות חמורה** – לבטל את כל המרפסות הפונות לכיוון הישיבה ולכיוון בניין לשימור.
2. **התנגדות חמורה** – לא לאפשר צמצום בקווי בניין לכיוון הישיבה ולכיוון בניין לשימור.
3. **לא לאשר את המרפסות** הפונות לכיוון חלקה 219.

התנגדות מספר 8 :

מתן מהסרי, העח 13

עיקרי ההתנגדויות:

1. **תוספת קומה מעל למאוסר** – תגרום לפגיעה בערך הדירות, מפגע באור ואוויר, ושינוי במראה המבנים באזור.
 2. **שינוי באופי השכונה** – הבנייה משנה לגמרי את אופי השכונה העתיקה.
 3. **תוספת יחידות דיור** – תגרום לעומס בתנועה, כאשר גם כיום הכביש עמוס ויש חוסר בחניות.
 4. **עומס ורעש** – תוספת יחידות דיור תגרום לרעש במהלך היום ובמיוחד בסופי שבוע.
- פגיעה באופי הקהילתי – השכונה עד היום שקטה, והאופי של האוכלוסייה והקהילה נשמרים.

התנגדות מספר 9 :

תומר כהן, שטראוס 45 – תלמיד ישיבה סמוכה

עיקרי ההתנגדויות:

1. **לא לאשר את התוכנית** עד שלא ימצא פתרון להנגשה לנכים, תברואה ופינוי.
2. **לבטל את כל הבנייה בפועל** – מתבצעת ללא היתר בנייה. ביררתי בעירייה וזה ברור לי.
3. **לבטל את המרפסות** הפונות לכיוון הישיבה ולכיוון בניין שמיועד לשימור.

4. לא לאפשר צמצום בקווי בניין לכיוון הישיבה .
5. לא לאשר את התוכנית –אלא אם יסומן בתוכניות רחבת כיבוי אש שתשמש את חלקות 13, 274, ו- 226 בזמן חירום.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא לאשר את התוכנית עד שלא ימצא פתרון להנגשה לנכים, תברואה ופינוי. התכנית המאושרת כבר מציעה מעלית אשר מגישה את הגישה למבנה וכל מיקום חדר אשפה בתוך תחום הבינוי המוצע.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא לאפשר את צמצום שטחי המסחר, שכן הדבר מנוגד למדיניות התכנון של שכונת מורשה. התכנית אינה מצמצמת שטחי מסחר ומציעה את אותו שטח מסחר (טבלה 5) המאושר בתכנית 315945. התכנית מציגה פריסה שונה של שטחי המסחר לכן נראה כי השטחים השתנו.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שיש להגיש תכנית תנועה כוללת לסביבה, לרבות פתרון הנגשה מוטורית לחלקה 13 – דבר שנחתם אף בין הצדדים. התכנית הנ"ל עוסקת בהגבהת הבניין, שינויים פנימיים ומרפסות בלבד ואינה עוסקת בהסכמים בין בעלי הקרקע השונים. נושא תנועה נבחן בשלב היתרי בניה קיימים.
4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תייצר מפגע באור, באוויר, בנזק, רעש לאחר האכלוס. התכנית אינה מוסיפה קומות, אלא מציעה הגבהה מידתית וסבירה של הבניין אשר לא משנה באופן משמעותי כיווני אוויר ואור. לעניין הרעש, התכנית אינה מוסיפה יח"ד ביחס למאושר לתכנית הקודמת על כן נושא הרעש אינו רלוונטי לקידום התכנית אשר מטרתה שינויים בגובה, שינויים פנימיים וכו'.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין רעש במהלך העבודות. המבנה נמצא בשלבי סיום הבניה, התכנית אינה מוסיפה בינוי מאסיבי חדש אלא מציעה שינויים מידתיים תוך כדי הבנייה המתבצעת וסבירים ביחס לבינוי שכבר בוצע.
6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תוספת יח"ד. התכנית אינה משנה מס' יח"ד מאושר בתכנית הקיימת.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין עומס על התנועה הקיימת וכן לחוסר במקומות חניה. באמור, התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה משנה את נושא התנועה והחניה.

8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מבקשת לבנות מרפסות בסמוך ומעל למבנה לשימור, ומרפסות הפונות לחלקות הסמוכות ממערב לתכנית.
- א. המרפסת מעל למבנה לשימור מאושרת בהיתר 17-60.2. יש להסיר צבע של המרפסת המוצעת במפלס +9.88 שכן מאושרת בהיתר. לא ניתן להציע מרפסות נוספות בעמודה זו מעבר למאושר בהיתר לאור קרבה יתרה לחלקה 219.
- ב. התכנית מציעה הרחבה של מרפסות זיז מאושרות בהיתר בחלק המערבי הפונות לחלקה 13 אשר חורגות מקו בניין של 3 מ' . ההרחבה של המרפסות לא מקובלת, יש להתאים להיתר את המרפסות תוך עמידה בקווי בניין של 3 מ'.
9. **לדחות** את התנגדות לעניין שיש להמציא אישור עדכני של אדריכל/מחלקת שימור. התקבל אישור מח' השימור לקידום תכנית זו.
10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית צריכה לכלול בהוראותיה מפרט מסוכם וסופי של חומרים העונים לצרכים של הישיבה. הישיבה אינה חלק המתכנית הנידונה ולכן אינה צריכה לכלול פתרונות לטיפול בצרכים של הישיבה הקיימת. כל שכן שיפוץ מבנה הישיבה אינו תכנוני ורלוונטי להליך רישוי נפרד שהישיבה צריכה לדאוג לה בכוחות עצמה.
11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום לירידך ערך הדירות בעקבות תוספת הקומות וצפיפות שתיווצר בשכונה. התכנית אינה עוסקת בתוספת קומות או יח"ד. יחד עם זאת, תהליכי הציפוף הם חלק מתהליך אשר מתרחש במסגרת המדיניות הכוללת של העיר, ככל והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יוכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כך שאין לאשר את התכנית אלא אם יסומן בתוכניות רחבת כיבוי אש שתשמש את חלקות 13, 274, ו-226 בזמן חירום. נושא רחבת כיבוי אש נבחן בשלב היתרי בניה ובחלק מהליך טופס 4 ולא בשלב התב"ע.
13. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהתכנית משנה את אופי השכונה העתיקה. התכנית מציעה שינויים מינוריים לתכנית מאושרת קיימת. התכנית שומרת על עקרונות תכנית מתאר לשימור השכונה לעניין שימור הציר המסחרי, שימור המבנה הקיים. היקפי הבינוי תואמים את אופי השכונה לשימור אשר אינה מאופיינת ע"י בניה לגובה.
14. **לדחות** את ההתנגדות לעניין השימושים כי שטחי מסחר יפגעו בצביון האזור, בתשתיות ובתנועה. התכנית הנ"ל אינה מוסיפה או משנה שטחי מסחר מאושרים ואף תומכת בתכנית מתאר לשכונה אשר מגדירה את הציר כציר מסחרי.
15. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1317866
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	זילברשטיין אהרן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	שדרות הרצל , בית הכרם התכנית ממוקמת על ציר שדרות הרצל בין צומת רחוב החלוץ לכיכר דניה.

גוש	חלקה	בשלמות
30150	240	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סמכות מקומית – התכנית תציג את הסעיפים מכוחם מקודמת התכנית ותוכיח כי עומדת בסעיף 62 (א) א של סמכות המקומית . מטרת התכנית ומדיניות – התכנית ממוקמת על ציר רק"ל, במקום אושרה תכנית מס' 766501 אשר אפשרה 10 קומות כמותר במגרשים קטנים על ציר רק"ל , בנוסף אושרו 2 קומות טכניות. התכנית הנ"ל מבקשת להוסיף כמה אחת חדשה תוך הפיכת קומה טכנית מעל מסחר למגורים ובכך לקבל בניין בן 11 קומות. אומנם לעניין מס' הקומות התכנית חורגת ממדיניות רק"ל , יחד עם זאת התכנית אינה משנה את נפח הקומה הטכנית המאושרת בתכנית 766501 והן בהיתר הקיים אלא רק את היעוד ואינה משנה שטחי בניה מאושרים או מס' יח"ד. לאור האמור אין מניעה לאשר את תוספת הקומה. הערות גרפיות

יש למספר את הקומות החל מקומת המסחר ולהראות כי הבניין הינו בן 11 קומות. יש לתקן את הקו הכחול של התכנית במצב המאושר ללא רצועת הדרך ממערב, להסיר את החלקה 187. שטח התכנית יהיה לאחר ההורדה של רצועת הדרך, יש לתקן את שטח התכנית בכל המסמכים וסעיפים בהתאם. יש לתקן את מטרת התכנית והוראותיה משינוי יעוד לתוספת קומה חדשה. 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 ירישוי ופיקוחי – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מצב מאושר: תכנית 766501 אישרה תכנית לבניית בניין עבור 129 יח"ד להשכרה הכולל קומה טכנית מעל קומת מסחר. מצב מוצע: תוספת של קומת מגורים בתחום הקומה הטכנית המאושרת שממוקמת מעל הקומה המסחרית, ללא תוספת שטחים וללא תוספת יח"ד. סך הכל 11 קומות מגורים + קומת כניסה + קומה טכנית בקומה העליונה.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/09/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות: 1

התנגדות מספר 1 :

שבתאי עלון, רבן יוחנן בן זכאי 70/4

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בתנועה ובתחבורה ציבורית : מיקום הפרויקט על ציר הרכבת הקלה יגרום להכבדה על זרימת התחבורה הציבורית והפרטית, ואף לחסימות זמניות וקבועות, וכן לעומסים על כלל הדרכים הנגישות לציבור. בנוסף, הקמת מבנים בסמיכות מסוג זה עלולה להפריע לתפקודה התקין של הרכבת הקלה ולנגישות התחנות.
2. פגיעה באיכות החיים ובמרקם העירוני : הפרויקט יגרום לצפיפות יתר ולעלייה משמעותית בעומסי תנועה והולכי רגל באזור, דבר שיפגע באיכות החיים של התושבים הקיימים. בנוסף, תוספת קומות/יחידות דיור אינטנסיבית אינה מתאימה למרקם העירוני הקיים ואינה לוקחת בחשבון את מגבלות התשתיות
3. השלכות סביבתיות : לא ניתן מענה ראוי לשאלות מהותיות בעניין איכות הסביבה דוגמת: זיהום אוויר, רעש, והעמסה על תשתיות (חשמל, מים, ביוב). בנוסף, הצבת מבנים גבוהים בסמוך לרכבת הקלה עלולה להעצים השתקפויות ורעש ואף להוות מפגע סביבתי
4. היבטים תכנוניים ומשפטיים : התוכנית חורגת מיעוד הקרקע המקורי כפי שנקבע בתוכניות קודמות. יחד עם זאת, לא הוצגה חלופה או פתרון תחבורתי ותשתיתי להתמודד עם תוספת התנועה והצפיפות. התוכנית אינה עומדת בעקרונות תכנון תקין, פוגעת בזכויות קניין ושימוש סביר של תושבים קיימים.
5. הפיכת קומה טכנית למגורים : התוכנית כוללת שינוי ייעוד של קומה טכנית לקומת מגורים, בניגוד לתכנון המקורי, מהלך זה מהווה ניצול יתר של זכויות הבנייה, ללא מתן פתרונות מתאימים לתשתיות או שטחים ציבוריים, משכך, תוספת זו לא מעניקה שום תועלת ציבורית כמצופה. כאמור הפיכת קומה טכנית למגורים פוגעת בציבור בכך שהיא מגדילה את הצפיפות מעבר למתוכנן ופוגעת באמון הציבור בתהליכי התכנון.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

יש לציין כי ההתנגדות שהוגשה לתכנית הוגשה על ידי מתנגד שאינו בעל זיקה ישירה לתחום התכנית ולמעשה מתגורר במרחק של כ- 3 קילומטר מתחום התכנית ולכן אין לו זכות מעמד להגיש התנגדות לתכנית כי התכנית אינה פוגעת בו.

16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמיקום הפרויקט בסמיכות לציר הרכבת הקלה יפגע בתפקודה התקין ולמעשה יגרום להכבדה ועומס על התחבורה הציבורית והפרטית. הגישה העירונית היא לעודד ציפוף בתכניות הממוקמות בצמידות לציר הרכבת הקלה כדי לעודד את השימוש בה. לעניין העומס על הרכבת, העיר נערכת לתוספת משמעותית של יח"ד בכל רחבי העיר והרכבת הקלה ותוספת קווי הרק"ל החדשים תסייע להתמודדות עם עניין זה, בנוסף התכנית המופקדת מציעה תוספת זניחה שאין לה כל משמעות על נושא התנועה

17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית תביא לפגיעה באיכות החיים ובמרקם העירוני, התוספת שהתכנית מציעה אינטנסיבית ואינה מתאימה למרקם העירוני הקיים והצפיפות תפגע באיכות החיים של התושבים. ההערות שעולות בהתנגדות זו רלוונטיות לתכנית שכבר אושרה שכן תכנית זו מדברת על שינוי נקודתי של קומה טכנית לקומת מגורים. יש לציין שכל אזור יפה נופ ולאורך ציר הרכבת הקלה עובר שינוי וציפוף משמעותי כחלק מהמדיניות העירונית, אין הדבר חריג במסגרת תכנית זו.

18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא נותנת מענה לנושאים הקשורים לאיכות הסביבה, זיהום אוויר, רעש, העמסה על תשתיות וכו'. התכנית מציעה שינוי של קומה טכנית מאושרת לשימוש של מגורים, אין הדבר כשלעצמו מהווה צורך לדרישה חדשה לחוות דעת סביבתית.

19. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית חורגת מיעוד הקרקע המקורי כפי שנקבע בתכניות קודמות, לא הוצגה חלופה או פתרון תחבורתי ותשתיתי להתמודד עם תוספת התנועה והצפיפות, התכנית אינה עומדת בעקרונות תכנון תקין ופוגעות בזכויות קניין ושימוש סביר של תושבים קיימים. ההערות שעולות בהתנגדות זו רלוונטיות לתכנית שכבר אושרה שכן תכנית זו מדברת על שינוי נקודתי של קומה טכנית לקומת מגורים.

20. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית הופכת קומה טכנית למגורים בניגוד לתכנון המקורי, מהלך המהווה ניצול יתר של זכויות הבנייה ללא מתן פתרונות מתאימים לתשתיות או לשטחים הציבוריים. התכנית הנידונה אינה מוסיפה שטחים בפועל ולכן אין אפשרות לדרוש תוספת שטחים ציבוריים נוספים. יש לציין שהתכנית המאושרת בן דורשת הפרשה של גן ילדים. כמו כן, התכנית קובעת מסגרת תכנונית של זכויות בנייה ולעורכי התכנית מותר לנצל את מלוא היקף הזכויות לטובת מימוש התכנית.

21. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1309061
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	סגל יחיאל
עורך התכנית :	פרוס קרלוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	30/06/2024
כתובת	כט בנובמבר 28 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	155	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2025	בהמשך לבקשת המתנגדים למתן ארכה להגשת התנגדויות, הוועדה מחליטה להיענות לבקשה ולהאריך את תקופת הגשת ההתנגדויות עד ליום 2.9.25.
29/09/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתייחס למאפייני המגרש ולחלופות בינוי נוספות, לרבות בקשה לתמ"א 38/1 אשר קודמה בעבר ומצאה כי הינה מקובלת בהתייחס לתוצר התכנוני הכולל מבנה חדש, חניון תת קרקעי וכן מענה לצרכי ציבור. כן תציין הוועדה כי החלופה המוצעת כוללת את שחזור החזית ושמירה על פרופורציות ה"בלוק" הקיים וכי תוספת הקומות במבנים הנפרדים מוצעת בנסיגה מסויימת מחזית הבלוק. 2. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה במגרש המגורים עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי/חלל רב תכליתי המאפשר שימושים שונים ומגוונים לאורך היום בגודל של כ-350 מ"ר. ההפרשה המבונה תמוקם בקומת הקרקע של הבינוי בחלק הצפוני, בהשקה לחלקה 152 ובתיאום לשכת התכנון. כמו כן תקבע חזית מסחרית של כ- 50 מ"ר כלפי רחוב כ"ט בנובמבר או בהשקה לשביל מרחוב בוסתנאי. 3. בהמשך לאמור, ובהתייחס למאפייניו הטיפולוגיים של השיכון הכוללים שטחים משותפים וציבוריים בקומת הקרקע ולסמיכות המגרש לגן הילדים בחלקה 152, הוועדה סבורה כי יש לבחון מעבר בזיקת הנאה רגלית ברוחב שלא ייפחת מ 3 מ' אל פנים החלקה ולאפשר מעבר אל גן הילדים.

4. ייקבעו הוראות שלביות ביצוע אשר יבטיחו את מימוש הצרכים הציבוריים בתכנית בתיאום עם לשכת התכנון.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות הרחבת זכות הדרך עבור מדרכה ברוחב שני מטרים והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
6. יקבעו קווי בניין נפרדים מחייבים עבור כלל מרכיבי הבינוי בהתאם לקונטור הבינוי המוצע.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת החלטת וועדת שימור לעניין פרטי ואופן שחזור החזית וכן ייקבעו הוראות עיצוב לקומת הקרקע המפולשת בחלקה ולעניין מרפסות ונסיגות.
8. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, הוראות לשחזור החזית והשימושים להפרשה מבונה. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
9. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות לשימור מקבצי עצים בערכיות גבוהה בהיקף המגרש בתיאום לשכת התכנון לרבות על ידי קומת חניון נוספת.
11. הוראות התכנית יערכו בהנחיית לשכת התכנון לעניין שטחים ציבוריים מבונים בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה ככל שנדרש, לרבות הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית.
12. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחיד המוצעות יהיו עד 80 מ"ר.
13. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים.
14. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של החצרות הפונות לרחוב לדירות הגן בקומת הקרקע כלפי רחוב כ"ט בנובמבר.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים, והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.
16. 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.
17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות

התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : במסגרת התכנית מוצעת חריגה ממדיניות תכנית האב למושבנות בנושא היקף הזכויות ומס' הקומות. מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה שיכון גדול הכולל 40 יחידות דיור ונמצא על חלקה גדולה של 2.5 דונם והוא שונה לחלוטין מכל המרקם הקיים בסביבתו, הוחלט כי במקרה ייחודי זה ותנאי המגרש והבינוי החריגים נכון יותר לקדם בחלקה זו פינוי בינוי. ובניין חדש הכולל מבנה מודרני וחניה תת קרקעית מלאה. יש לציין כי על הבניין קודמה תקופה ארוכה בקשה לתמ"א 1/38 שכללה תוספת של שתי קומות ללא מתן פתרון חנייה מלא ובתכנון בעייתי ובמסגרה היה מתקבל בניין של 7 קומות., הבניין הקיים מסומן לשימור בדרגה ב' ביחס לכך חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף אינה עומדת בקנה אחד עם רעיון שחזור החזית שתואם עם מחלקת שימור. בתיאום עם מחלקת שימור וכן בהמשך להחלטת ועדת שימור, יש לחבר את האגפים בקומות 1-4 החזית לשחזור ללא מקטע חזית פתוחה בעומק שלא יפחת מחדר. המשמעות של המרווח הנוצר בין שני מבנים שונים היא איבוד המסד הבלוקי המאפיין של הבניין המודרני (facadism). לאור סעיף 2 לעיל ומתוך מטרה להקטין את הגובה של הבניין יש לצמצם את מס' הקומות לעד 10 קומות כך שהמבנה לא יוגדר כמבנה גבוה לפי התקנות, הדבר יביא לצמצום עלויות האחזקה והיקפי הבינוי ותוקטן החריגה ביחס לסביבה. התכנית מציעה כריתה של 25 עצים מתוך 31 שקיימים בחלקה, כריתה משמעותית ביחס לשכונה. מאחר ומדובר על שכונת גנים, יש לשמר עד כמה שניתן על עצים בתחום החלקה בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לבחון מיקום של עצים משמעותיים בחלקה בהיקף החלקה ולצמצם נקודתית את החניון. בנוסף, יש להציע אדמה גנתית בעומק 1.5 מ' מעל לחניון כדי לטעת עצים בוגרים חדשים. קוו הבניין בתשריט אינו ברור ומסמן קוו בניין אפס מעל לקרקע לכיוון רחוב כ"ט בנובמבר ולרחוב בוסתנאי בניגוד למסומן בנספחי הבינוי – יש לתקן את קוו הבניין בהתאם למוצע בנספחי הבינוי. רוחב המדרכה בחזית של רחוב כט בנובמבר צרה ולא מספיקה יש להרחיב את המדרכה לרוחב של 2 מטרים לפחות. תמהיל דיור: במטרה לשפר את הכלכליות ניתן להציע יותר דירות בפרוייקט בגודל ממוצע כולל נמוך יותר מהמוצע כרגע (105 מ"ר בממוצע).	11/09/2024

תותר הצמדת דיוריות לכ-20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיוריות יהיה בין 25-50 מ"ר בלבד, הדיוריות תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות, תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיוריות אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

התכנית קובעת כי הכניסה הקובעת תקבע מרוב בוסתנאי, אך הכניסה לבינין מוצעת בפועל מרחוב כט' בנובמבר ולכן יקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה לרחוב זה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

לאור תקן החנייה הגבוה ומורכבות החניון ניתן לאפשר תכסית של 100 אחוז ולהציע פתרונות אחרים לחלחול מי נגר.

קווי הבינין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

מרפסות זיו יוצעו בעומק מרבי של עד 2 מטר כול עוד ישמרו על קווי בנין של שלושה מטרים מגבול החלקה לכיוון מגרשים סמוכים.

יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. המחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד.

יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

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 ויצונו את שילובם בתכנון הבינין.

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.

יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה בגודל של כ-350 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי/חלל רב תכליתי לאפשר שימושים שונים ומגוונים לאורך היום. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת, לאור הרצון לשמור על המרקם ככול הניתן וההמלצה לא לאפשר בניה מעבר ל 10 קומות, יש להציע בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון הפרשה של 170 מ"ר בלבד עבור גן ילדים עם חצר צמודה, ניתן להציע חלק מחצר הגן מקורה בתיאום עם אגף מבני ציבור.

כתנאי להפקדת התכנית, 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.

הפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף. בהתאמה יצטרפו להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר.

תנועה וחנייה:

יש להשלים חו"ד מחלקת תושבי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע ובהתאם לתקן. לא תותר הפחתה בתקן החניה מאחר ותחום התכנית לא נמצא בקרבת הרק"ל.

יש לבחון הסטת החניה התת קרקעית לתחום הבינוי בחזיתות הפונות כלפי הרחוב, מזרחה, על מנת לשמור על עצים בוגרים המוצעים לכריתה.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

שימור:

בבחינת ערכי השימור של מבנה שיכון אל מול הצורך בציפוף והתחדשות עירונית, מחלקת השימור לא תתנגד להריסה מבוקשת של מבנה לשימור ב' תוך שחזור החזית הקדמית בהתאמה למקור ככל הניתן, להלן חזית לשחזור.

חזית קדמית מדרום השיכון, הפונה לרחוב כ"ט בנובמבר תשוחזר בהתאמה למצב המקורי מבחינה תכנונית ועיצובית תוך הגדלה של הקומות לשימור ל 3.15 מטר כפי שמקובל כיום ומוצע ביתר הקומות. . לא תותר חריגה של הדירות בקומות 1-4 לשטח המרפסות המקורות וזאת על מנת שמירת קו העיצוב הנקי שאפיין את החזית המקורית.

תתאפשר האחדה של המרפסות בחלק הפנימי של קירות ניצבים שהפרידו במקור בין הדירות.

שחזור החזית יבוצע בפרטי בניה התואמים למקור לרבות קירות בטון גמר טיח,

מעקה בטון מחורר, פרטי נגרות דלתות יציאה למרפסות. הקיר המשוחזר הפונה למעקה המשוחזר יכלול את פרט דלת הזזה מעץ המקורי שישולב בו, כמות הזכוכית תפחת בתיאום מחלקת השימור בשלב הרישוי. יש לעדכן הוראות שימור בתקנון.

לא תותר סגירת קומת העמודים המוצעת בתכנית בזכוכית מאחר ועקרון הקומה החופשית הינו אחד מהעקרונות החשובים לבניין המודרני.

יש להשלים בנספח הבינוי חתך וחזית לשחזור עפ"י המצב המוצע כולל סימון מפלסים ומידות.

יש לסמן בתשריט מצב מוצע מיקום 'חזית עם הוראות מיוחדות' לשחזור. קו בניין על קרקעי קדמי לרחוב כ"ט בנובמבר ורח' בוסתנאי יסומן בהתאם למיקום קיים חזית לשחזור.

יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת בנושא חזית עם הנחיות מיוחדות לשחזור. ייכתב בהוראות התכנית כי לא תותר סגירה של קומת הקרקע המפולשת המוצעת חלקית ו/או מרפסות בחזית לשחזור.

יש להשלים חוות דעת של המחלקה לעבודה הקהילתית.

להשלים חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הצללה על מעונות היום ממערב

עצים:

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.

יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

כללי:

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

יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.

לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

לא יותר ניוד משטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.

לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות

לרחוב כט בנובמבר. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור. ההפרשה הציבורית תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : המחלקה לעבודה קהילתית, חח"י, שפ"ע גנות, שפ"ע תחזוקת כבישים, תוש"ה, אדריכל העיר, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות ותברואה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לשנות את סוג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית. יש לעדכן הנחיות מיוחדות בסעיף 4.1.2 ד' השחזור יבוצע עפ"י מצב מקורי בנספח חזית לשחזור. יש לעדכן סעיף 6.1.1 (1-2) עיצוב אדריכלי התייחסות לשילוב חזית לשחזור עם הבניה החדשה.	
החלטה	10/09/2024

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית :

הריסת מבנה שיכון למגורים קיים בן 40 יח"ד והקמת מבנה מגורים חדש עם שני אגפים בן 11 קומות עבור 93 יח"ד במתווה של פינוי בינוי תוך שחזור חזית ראשית, התכנית מציעה הפרשה מבונה לצרכי ציבור לשימוש לצרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי ושטח למסחר.

עיקרי הוראותיה :

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן : מאזור "מגורים" לאזור "מגורים ד".
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
3. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות,
4. קביעת מס יח"ד ל-93 יח"ד, תוספת של 53 יח"ד על המאושר (מכפיל 2.32)
5. קביעת הוראות לבינוי של שני בניינים בגובה 11 קומות, תוספת של 7 קומות על המאושר.
6. קביעת שלביות ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
8. קביעת זכויות בנייה והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים.
11. קביעת הוראות לפיתוח הקרקע.
12. קביעת הנחיות למקטע חזית קדמית לשחזור.
13. קביעת הוראות להריסת מבנה ישן והקמת מבנים חדשים.
14. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
15. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
16. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
17. קביעת תנאים לתעודת גמר.
18. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
19. קביעת הוראות להפקעה.

מצב קיים :

במצב קיים מבנה רכבת בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. בצפון החלקה, בחזית אחורית קיים שטח המשמש לגינה משותפת.

תכניות מאושרות :

תכנית 1577 משנת 1971 לאיחוד וחלוקה, יעדה את השטח למגורים 1, לפי תכנית מתאר 62.

צפיפות : 26 יח"ד לדונם

גודל יח"ד ממוצע : 103 מ"ר כולל ממ"ד.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 13/06/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 12/08/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

מאת דוד גרנות, רפאל ברנר, עמנואל דלה טורה ואחרים, דיירים המתגוררים בסמוך, הוגשה באמצעות אפיק אטינגר ושות' עורכי דין.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים דחיית התכנית בשל חוסר סמכות של ועדת המשנה הנקודתית, טוענים כי לא היתה החלטה של הוועדה המחוזית על מינוי חברי ועדת המשנה הנקודתית או אצילת סמכויות הוועדה המחוזית וכן ההחלטה לא פורסמה כדין.
2. מבקשים דחיית התכנית לאור הוראות הדין לעניין סטייה ממסמכי מדיניות, חריגה קיצונית מתכנית האב והוועדה אינה רשאית להתעלם מהחריגה, כמו כן החריגה צריכה להיות בהלימה להוראות תכנית האב. מדובר על חריגה מכל פרמטרים המהותיים שנקבעו בתכנית האב בנוגע לעקרונות השימור המרקמי ושימור המבנה הבודד.
3. טוענים לפגמים חמורים בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית ובתכנית עצמה, התכנית המופקדת סוטה באופן קיצוני מהוראות תכנית האב במספר הקומות, גובה הבניינים, אחוזי הבנייה, קווי בניין, תכנית עילית ותת קרקעית, הריסת בניין לשימור ב' כריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה. מעיון בתמליל הוועדה עולה כי הוועדה אינה דנה ולא שקלה את שאלת הצדקתן של כל אחת מהחריגות בפני עצמה ולא את הצטברות של כמה חריגות היוצרות שינוי מהותי ודרמטי מרוח המקום השימור המרקמי. בנוסף, הוועדה הוטעתה לחשוב שמדובר במבנה בן 10 קומות כאשר למעשה מדובר על 11 קומות.
4. יש לבטל את ההחלטה גם בנוגע להיעדר פרוטוקול תוך הפרה של סעיף 48 לחוק, שכותרתו 'חובת ניהול פרוטוקול ופרסומו'. תמליל אינו תחליף לפרוטוקול וגם לא פרסום ההחלטה שאינה כוללת את מהלך הדיון הפסקות להתייעצות וכו' ולכן החלטת הוועדה על הפקדת התכנית הינה פגומה מן היסוד.
5. הנחת יסוד שגויה שהמתחם מיועד להתחדשות עירונית וחל תקן 21, כתוצאה מפגם במחשבה שהמקרקעין מיועד להתחדשות עירונית ולפינוי בינוי הזמינה הוועדה חוות דעת שמאי לפי תקן 21. הוזמנה חוות דעת שמאית כלכלית שמיועדת למתחמים לפינוי בינוי ולכן חוות הדעת הכלכלית המליצה על בינוי של 11 קומות ב-932% בנייה.
6. פגמים חמורים בחוות הדעת השמאית עצמה, כאשר בהערכה נכתב אזור מגורים 4 – התחדשות עירונית במקום אזור מגורים 3- עיבוי מתחם קיים. כמו כן טוענים כי שיעור הרווח הצפוי הינו 18.07% ורחוק מאוד משיעור הרווח הצפוי לפי חוות דעתו של השמאי יעקב כהן שעומד על 39%, הינו יותר מכפול מהמקובל.
7. כריתת עצים בעלי ערכיות גבוהה, בניגוד לתכנית האב, מדובר על כריתת של 25 עצים מתוך 35 עצים קיימים. מרביתם בשל חפרות קומות התת"ק שמוצעות בקו אפס של המגרש, זאת בניגוד להמלצת ועדת השימור.
8. טוענים לפגיעה בלתי מדתית בתאורה ובאוויר הטבעיים של הביניים הסמוכים, פגיעה ברוח המקום, בצביון השכונה ואת עיקרון בינוי מלווה טופוגרפיה. טוענים לפגיעה בקניינים.
9. עומסי תנועה צפויים בשל שרחוב כט בנובמבר הינו חד סטרי וצר, וסמוך לכמה בתי הספר וכן כניסה לחניון תת"ק בסמוך לבית ספר חורב לבנים. דבר שיגרום לעומסי התנועה להחריף.

10. עומסי חנייה צפויים, התכנית מציעה 103 יח"ד ו93 חניות בלבד, לפיכך תעמיס על החניות הציבוריות ברחוב. מתנגדים לתקן חנייה מוצע של 1:1.
11. טוענים לפגמים במסמכי התכנית- ביחס לשם התכנית, הגדרת הבנוי החדש, ניסוח ההגדרות ביחס לקו בניין, נסיגה בקומה ה-11.
12. המתנגדים לטבלה 5 על כל המפורט בה וכן לסעיפים א', ה', ז', י מתחת לטבלה ולסעיף (5) 2+3 הנוגע להבלטת מרפסות והצבת מתקנים טכניים מחוץ לקוי בניין.
13. מתנגדים לסעיפי הסטייה הניכרת בנוגע לגובה המבנים, מפלס הכניסה הקובעת וכן לגובה הקומות (סעיף 5).
14. מתנגדים להיקפי שטחי שרות גדולים המוצעים בתכנית, מימוש של זכויות הבנייה המבוקשות יביא לבינוי מסיבי ממה שמוצג בנספח הבינוי, כמו כן בטבלה 5 מוצע שטח שירות גבוה ב-1500 מ"ר מהמוצג בנספח הבינוי.
15. המתנגדים טוענים כי באם תאושר התכנית תהיה פגיעה ממשית במקרקעיהם ולא יהא מנוס מהגשת ביעה לפי סעיף 197 לחוק. ויתכן גם תביעה נזיקית בגין ראשי נזק נוספים.

התנגדות מספר 2 :

מנהל קהילתי גינות העיר באמצעות אדר' רונית לומברוזו יו"ר הפורום האורבני וחברת הנהלה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מכפיל הבנייה במסגרת התכנית הינו 2.3 והריווחיות המוצעת גבוהה מהמצג של רווח של 15-17% כאשר מבדיקה בפועל יהא יותר מ30% רווח יזמי.
כתוצאה מכך הפרויקט 'מתנפח' על חשבון השכונה ללא הצדקה תכנונית ומציע צפיפות חריגה של 27-28 יח"ד לדונם.
- המתנגדים מבקשים להורות ליזם להגיש דוח כלכלי מתוקן עם טבלאות עסקאות מלאות ובדיקת רגשיות מלאה מחיר ועלויות כולל תרחיש ללא פטור היטל השבחה, הפחתת שטחי הבנייה ב15%-10 דירות פחות וביטול מפלס חניה אחד.
2. המנהל הקהילתי מתנגד לחריגות מהמדיניות של תכנית האב שמוצעות בתכנית : הגובה המוצע של 11 קומות חורג באופן משמעותי מהמדיניות וכן ממדיניות של תמ"א 38 שהיתה מאפשרת 3 קומות מעל הקיים וסה"כ 7 קומות שהינה חריגה בקומה מתכנית האב. במקום 6 קומות התכנית מציעה 11 קומות – חריגה של 83% לטענתם. וכן חריגה של 240% באחוזי הבנייה (מוצע 516%- תכנית האב מאפשרת 215%) וחריגה של 15.7 מ' בגובה המבנה שהם 80.5%.
3. כריתת כל העצים בחלקה- התכנית מציעה כריתת כל העצים בחלקה סבה"כ 29 עצים ושימור של עצים בחלקות סמוכות. כריתה זו מתעלמת מאיכויות השכונה, אופי המיוחד והערך של העצים וממדיניות העירייה לשימור עצים בוגרים.
4. תנועה וחנייה- נספח התנועה מציג כניסה מרכזית שחוסמת את רצף ההליכה על הרחוב במקום למקמה במיקום צדדי ובשל מיקום הכניסה פוגעים אף בעצים רבים ומעמיס על הרחוב הצר והעמוס ממילא.
5. פרוגרמה ציבורית- מבקשים להוסיף לשטחים פתוחים (חצר) עבור השטח הציבורי בקומת הקרקע בשילוב עצים בוגרים קיימים בחלקה.
6. מבקשים זיקת הנאה רגלית ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' אל פנים החלקה על מנת לאפשר מעבר לגן בלדי בחלקה מצרנית 152 ולשלב בה עצים בוגרים קיימים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר למתן תוקף את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות ביחס לטענה כי התכנית מציגה דו"ח שמאי מוטעה הכולל פגמים חמורים בחוות הדעת השמאית ומסתירה רווח יזמי חסר פרופורציה על חשבון הכלל:** נדרשת בחינה של הדוח השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית בהתייחס לטענות כנגד הדוח וחישובים שלא נלקחו בחשבון. בנוסף יש לקבוע כי התמורות של הדיירים יהיו 25 מ"ר לפי מדיניות הוועדות ולא כפי שנכתב בדו"ח ל-30 מ"ר.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות לחריגות מהמדיניות של תכנית האב שמוצעות בתכנית לרבות מס' הקומות ואחוזי הבנייה וכן חריגה בנושא הוראות השימור:** מאחר והמבנה הקיים הינו מבנה שיכון גדול הכולל 40 יחידות דיור ונמצא על חלקה גדולה של 2.5 דונם והוא שונה לחלוטין מכל המרקם הקיים בסביבתו, הוחלט כי במקרה ייחודי זה ותנאי המגרש והבינוי החריגים נכון יותר לקדם בחלקה זו פינוי בינוי של בניין חדש הכולל מבנה מודרני וחניה תת קרקעית מלאה. יש לציין כי על הבניין קודמה תקופה ארוכה בקשה לתמ"א 38/1 שכללה תוספת של שתי קומות ללא מתן פתרון חנייה מלא ובתכנון בעייתי ובמסגרה היה מתקבל בניין של 7 קומות. יחד עם זאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה, יש לצמצם את מס' הקומות לעד 10 קומות כך שהמבנה לא יוגדר כמבנה גבוה לפי התקנות, הדבר יביא אף לצמצום עלויות האחזקה והיקפי הבינוי ותוקטן החריגה ביחס לסביבה.
- ביחס לנושא השימור, התכנית נבחנה ע"י הגורמים המוסמכים לרבות ועדת שימור והינה עומדת בקנה אחד עם רעיון שחזור החזית שתואם עם מחלקת שימור.
3. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לפגיעה בתאורה ובאוויר הטבעיים של הבניינים הסמוכים, פגיעה ברוח המקום, בצביון השכונה ואת עיקרון בינוי מלווה טופוגרפיה. טוענים לפגיעה בקניינים ואת הטענה לפגיעה ממשית במקרקעיהם:** במסגרת הליך קידום התכנית נבחנו מספר חלופות כאשר החלופה המופקדת נמצאה ראויה תכנונית ושומרת על מרחקי בינוי מקובלים ביחס למבני המגורים השכנים. יחד עם זאת, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
4. **לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענות בנושא התנועה והחנייה:** התכנית נבחנה ע"י אגף תושבייה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית. נושא התנועה ייבחן בשלב היתר הבנייה ופתרונות יינתנו בהתאם לצורך. ביחס לנושא פתרון החנייה, במסגרת התכנית מוצע פתרון חנייה באמצעות חניון תת קרקעי. יחד עם זאת, תכנון החנייה המוצע המבקש הפחתה של התקן באזור שאינו מאופיין בתחבורה ציבורית עתירת נוסעים, אינו מקובל- יש לתקן את מסמכי התכנית ולקבוע כי פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע ובהתאם לתקן.
5. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לשם התכנית:** מדובר על שם תכנית המשקף את התכנון המוצע. ואין לו כל משמעות סטטורית.
6. **לקבל חלקית את ניסוח ההגדרות ביחס לקו בניין:** יש לעדכן את הגדרות קווי הבניין בהתאם לבינוי המוצע בנספח הבינוי.
7. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענות המתנגדים לטבלה 5 על כל המפורט בה. וכן לסעיפים א', ה', ז', י מתחת לטבלה ולסעיף (5) 2+3 הנוגע להבלטת מרפסות והצבת מתקנים טכניים מחוץ לקו בניין:** יש להסיר את ההוראות לטבלה 5 להלן-
 - סעיף א' בנוגע לאופן חישוב עובי הקיר- יש להסיר סעיף זה. חישוב השטחים יעשה

בהתאם לתקנות.

- סעיף ג', הנוגע לתוספת שטחים למרפסות. לא תותר תוספת שטחי מרפסות מעבר למוצע בטבלה.
- סעיף ה' הנוגע לגובה המבנה ותוספת קומות טכניות- תוצע עד קומה טכנית אחת בגובה ובתכנית מינימלית ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
- סעיף ז' הנוגע לתוספת 10% יח"ד נוספות- ניתן לאפשר על מנת לאזן ולגוון את תמהיל יח"ד נקבע כי תותר תוספת של עד 10% למספר יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבניה והקומות.
- סעיף י' – לא תותר תוספת של 50 מ"ר עבור מועדון דיירים, על התכנית להציע שטח למועדון דיירים ולגלם שטח זה במניין השטחים המוצעים בטבלה.
- סעיף 5 בהערות לטבלה ביחס לקוי בניין מוצעים, תת סעיף 2. לא תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין- יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.
- סעיף 4.1.2 ד' ס"ק 9 וסעיף 5 בהערות לטבלה ביחס לקוי בניין מוצעים, תת סעיף 3 : לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין כלל. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
- ביחס לסעיף ד', ניתן לאפשר תוספת קומות תת קרקעיות עבור עמידה בתקן החנייה לצורך הגמישות בהליך הרישוי.
- ביחס לסעיף ו' – יש להסיר.
- ביחס להערות בנושא שטחי השירות, יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.

8. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לסעיפי הסטייה הניכרת בנוגע לגובה המבנים, מפלס הכניסה הקובעת וכן לגובה הקומות (סעיף 5):** סעיפי הסטייה ניכרת מקובלים למעט סעיף מספר 5, גובה מירבי של הקומות יקבע לעד 3 מ' לרבות קומות הפנטהאוזים וזאת כדי לצמצם את היקף החריגה בגובה ביחס לתכנית האב.

9. **לקבל חלקית את ההתנגדות להיקפי שטחי שרות גדולים המוצעים בתכנית, מימוש של זכויות הבנייה המבוקשות יביא לבינוי מסיבי ממה שמוצג בנספח הבינוי, כמו כן בטבלה 5 מוצע שטח שירות גבוה ב-1500 מ"ר מהמוצג בנספח הבינוי:** יש לציין כי היקף זכויות עבור שרות מעל הקרקע הם אינם מקובלים ומציעים כמעט 50 אחוז ביחס לשטחים העיקריים - שטחי הבנייה יקבעו כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות ויצומצו שטחי השרות לנורמה והיקף השטח הנדרש ייבחן כאמור במסגרת בחינת תקן 21.

10. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לכריתת כל העצים בחלקה:** בשלב הרישוי, יש לצמצם ככל הניתן את כריתת העצים בתכנית. בנוסף, יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 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.

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לזיקת הנאה רגלית ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' אל פנים החלקה על מנת לאפשר מעבר לגן הילדים בחלקה מצרנית 152 ולשלב בה עצים בוגרים קיימים:** המעבר למגרש גן הילדים ייבחן במסגרת הליך הרישוי מתחום ההפרשות המבונות לצרכי ציבור.

12. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף לשטחים פתוחים (חצר) עבור השטח הציבורי בקומת הקרקע בשילוב עצים בוגרים קיימים בחלקה:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המוסמכים ומציעה מענה לפרוגרמה שנקבעה. יצוין כי לא קיימת חובה ליצירת חצר לפונקציות הציבוריות המוצעות.

13. כל הטענות הנוגעות בדבר תקינות התנהלות הוועדה יבחנו ע"י הוועדה המחוזית.
14. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1352855
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קורנבליט רבקה
עורך התכנית:	טורבן ילנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/09/2024
כתובת	רוקח שמעון 31 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	74	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הכשרת הבניין – במקום קיים היתר בנייה בת.ב. 06/842.5 משנת 2022 להריסת חלקי בניין והרחבות עבור 4 יח"ד קיימות. במקביל אושרה תכנית 8146113 להרחבת היחידות הקיימות, לתוספת קומה ויח"ד חדשה. בפועל הבניין נהרס במלואו ונבנה מחדש. מטרת התכנית דגן להכשיר את הבניין תוך הוספת זכויות בניה. יש לתקן בכל מסמכי התכנית את מהות התכנית ולציין כי מדובר בהכשרת הבניין , לתקן את דברי ההסבר בהתאם. מחסנים – התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המחסנים ביחס למאוסר. יש לצמצם שטח מחסנים עד 20 מ"ר עבור כל מחסן ולבטל חצרות אנגליות בתוך המחסנים. תכנון – התכנית מציגה הגבהה של חצר הבניין ביחס לרחוב שמעון רוקח עם כניסה למגרש דרך גרם מדרגות , יש להציג נגישות. עצים – עץ המסומן לשימור בחזית הדרומית לא קיים בפועל. יש להציע שתילת עץ בוגר בחזית לרחוב רוקח. חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות : כיבוי אש , חב' חשמל,

שפי"ע תחזוקה וגננות, תברואה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים: הבניין נמצא בשלבי סיום בניה. חזיתות לשימור שוחזרו, הבניין נבנה בהגבהה כלפי רח' שמעון רוקח כמוצע בתכנית. תכניות מאושרות: תכנית 4383 משנת 1994 תכנית מתאר לשכונת בית ישראל הקובעת במקום כאזור מגורים מיוחד. תכנית 846113 משנת 24/01/22 לתוספות עבור בניין קיים בן 4 קומות: תוספת קומת מרתף למחסנים, הרחבות עבור 4 יח"ד, תוספת קומה חמישית עם יח"ד 1 חדשה סה"כ 5 יח"ד. הבניין המאושר בן 4 קומות בכל חתר. גובה סופי 16.02+. היתרים: היתר בת.ב. 06/842.5 מיום 31/03/22 , להרחבות עבור 4 יח"ד קיימות. תקן חניה: תקן נמוך 1:1 מצב מוצע: הכשרת הריסת בניין והקמת בניין חדש תוך שחזור חזיתות לשימור. מוצע בניין בן 4-5 קומות ו5 יח"ד.

התוכנית הופקדה בתאריך 27/06/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 26/08/2025 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 מאת יוסף קורנבליט – התנגדות עצמית עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה ממדיניות - מבקשים להשלים את ההרחבה בדירה מס' 5 ולהציע 5 קומות כלפי חזית שמעון רוקח על מנת לאפשר מחייה ראוי לדירה יחסית קטנה.
קיימים בניינים נוספים בשכונה עם 5 קומות.
2. נגישות – היזם מעוניין להתקין מעלון מדרגות בכניסה לחלקה, למרות שמדובר בבניין של 5 יח"ד, לפי תקנות בבניינים פחות מ-6 יח"ד לא נדרש נגישות.
3. שתילת עץ – מבקשים לבטל דרישה לשתילת עץ. העץ המסומן במפת המדידה קיים בשטח, נשמר, ולא נעקר.

התנגדות מספר 2 מאת עו"ד דוד נקי בשם יעקב שיכנזי מרחוב רוקח 25, משה ורות נימני ז"ל מרחוב שמעון רוקח 27 עיקרי ההתנגדויות:

- בבניין נשוא בקשה בוצעו עבירות בניה חמורות, תוך הפרת כל כללי הבטיחות. עקב מחדלים אלו ואחרים נהרג בחור כאשר נקבר חי במיטתו בעת שישן עליה. כיום יש צו סגירה לחלקים מהבניין, עדיין "צפצפו" על כולם והכשירו את הבניין למגורים ואכלסו חלקו.
1. אי מתן גושפנקה לעבריינים אשר הפרו את החוק – לא ראוי לתת גושפנקה למבקשים אשר הפרו את כל כללי הבטיחות לאורך כל שלבי הבניה, למרות צווי הפסקה של העירייה המשיכו לעבוד. יש פסיקה בעניין שאומרת שזכות הועדה לסרב לתת היתר כאשר המבקש לא פעל בתום לב תכנוני.
 2. נזקים שנגרמו לבניינים סמוכים – בחפירת יסודות הבניין בנו 2 קומות בניגוד כל הכללים ובניגוד כל הצווים. נגרמו סדקים חמורים לבניינים סמוכים, הדיירים הוצרכו לעזוב את ביתם מחשש שהבניין יקרוס.
 3. פגיעה באויר, באור ובשמש – הוספת 2 קומות תשנה את קו השמים, תחסום את האויר ושמש.
 4. פגיעה בפרטיות – בניה לגובה של עוד 2 קומות תפגע בפרטיות של השכנים הגרים בסביבה, כבר היום נגרם היזק ראייה לשכנים כאשר ניתן להשקיף מתוך החלונות אל הבתים של השכנים.
 5. ירידת ערך של הדירות – מתן היתר יגרום לירידת ערך של הדירות בעקבות צפיפות גדולה שתהיה באזור.
 6. עומס תחבורתי וחוסר חניה, תשתיות – תוספת של יח"ד תכביד מאוד על התשתיות התחבורה הקיימות ואלו יצרו פקקים וחוסר אדיר במקומות חניה שחסרות כבר היום.

7. סיכון בטיחותי ממשי להמשך הבנייה – לא יתכן לאפשר תוספת קומות לבניה שהוכחה שהיא סכנת נפשות אמיתית, יותר מזה כיצד לא הופסקו עבודות באתר הדמים, איש אינו יודע האם התקיימה חקירה לנסיבות מותו של האדם, האם הוסקו מסקנות...

התנגדות מספר 2 מאת עו"ד צבי שמיר בשם

יצחק משאלי

דני יזדי מישאלי

אשר משאליעזריאל מנצור

כולם מכתובת שמעון רוקח 29+33

עיקרי ההתנגדויות:

1. במקום קיימת תכנית מאושרת 846113, מדובר באירוע חריג בניגוד למקובל בו אין מגישים תכניות מתאר חדשות בתוך 10 שנים מאישור תכנית קודמת.
2. הסיבה להגשת תכנית חדשה היא כי המגיש התרשל בבנייה, גרם להתמוטטות הבניין החדש שנבנה, גרם לכך שדייר בשנות ה 20 לחייו שהתגורר בבית נהרג כתוצאה מהבנייה הרשלנית של המבקש. לאחר הבניה הרשלנית של המבקש, בוטל רישיון הבניה.
- המבקש היום מבקש לשנות את תכנית המתאר באופן שבמקום לבנות את הבניין המקורי הוא מבקש לבנות את הבניין המקורי מחדש ולקבל תוספת זכויות.
- המשמעות היא שבוצעה בנייה רשלנית, גרמה להרג אדם, ויהנה מתוצאה רשלנית ויקבל תוספת זכויות. מדובר בבעיה מוסרית קשה.
3. המבקש לכאורה מבקש תוספת קומת מחסנים, למעשה מאחר ומגביהים את גובה הקומה בכ 1.3 מ', המטרה האמיתית היא להפוך את קומת המחסנים ההיסטורית לקומת מגורים. והמטרה האמיתית של התכנית להוסיף קומה נוספת לבניין ולייצר בניין של 7 קומות ועליית גג במקום 6 קומות ועליית גג.
4. קיר הגובל בין חלקות 73 ו 74 היה בעובי 80 ס"מ המבקש דיקק את הקיר המקורי לעובי של 25 ס"מ, בעוד ש 40 ס"מ שייכים לחלקה השכנה ו 40 ס"מ שייכים לחלקה בה נתבקשה תכנית. לסיכום המבקש משתלט על 55 ס"מ אשר יסופחו לדירתו.
- מבקשים להורות להחזיר את העובי הקיר שסיפח.
5. התנגדות לבניית שתי המרפסות המבוקשות ברוחב 1.5 מ'.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין השלמת הקומה החמישית – התכנית מוצעת בתחום מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 4 קומות מעל מפלס הרחוב. התכנית מציעה 4 קומות בכל חתך בהתאם למדיניות, לא ניתן לחרוג מהמדיניות ולהשלים את הנסיגה כלפי רחוב שמעון רוקח לקומה החמישית.
2. לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין נגישות לבניין ע"י מעלון – מדובר בבניין חדש ולא בתוספות, בניין חדש אמור להבנות במפלס הרחוב, לא מספיק בכך שהבניין נבנה בהגבהה ממפלס הרחוב מה שלא מקובל תכנונית, להציע פתרון הנגשה ע"י מעלון הוא פתרון מאולץ ולא מקובל. יש להציע פתרון הנגשה קבוע ע"י רמפה ממפלס הרחוב המובילה אל הכניסה של הבניין.
3. לקבל חלק מההתנגדות העצמית לעניין שתילת עץ חילופי – תשריט מצב מוצע מציג עץ לשימור בחזית דרומית, עפ"י תמונות משנת 2022 נמצא כי במקום היה עץ בוגר רחב אשר לא קיים בפועל, ככל ושתלו במקום עץ בוגר חלופי, יש להציג לכך הוכחה וניתן לפתור מהדרישה לשתילת עץ נוסף.
4. לדחות התנגדות לעניין מתן גושפנקה לעבריינים על החוק – לעניין הפרת החוק בנושא עבירות הבניה או אי בטיחות באתרי הבנייה, קיימות מחלקות רלוונטיות אליהן ניתן לפנות לאכיפה כגון המחלקה לפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים, משרד העבודה לעניין בטיחות באתרי בניה וכו'. יצוין כי לא מדובר בהליך היתר אלא תב"ע אשר נותנת מסגרת תכנונית בלבד.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין הנזקים שנגרמו לבניינים סמוכים תוך כדי העבודות – ניתן לפנות למחלקה למבנים מסוכנים לבדיקת הטענות לעניין כשלים הנדסיים.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה באויר, באור ובשמש – התכנית מציעה בניין בהתאם למדיניות התכנונית באזור, כך שלא מוצעת הגבהה חריגה של הבניין ביחס לסביבה הקיימת אשר צפויה להוביל לפגיעות שכאלה, בנוסף הבניינים כבר בנויים בצמידות זה לזה עם חלונות שפונים לחזיתות הרחוב ולא זה לזה, ולכן הם לא יכולים תכנונית לייצר פגיעות שכאלה.
7. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בפרטיות ע"י תוספת 2 הקומות – טענה זו עלתה ע"י מתנגדים אשר אינם בעלים של דירות סמוכות לבניין נשוא התכנית אלא במרחק שתי חלקות מערבית לבניין, כך שתוספת 2 הקומות אינה פוגעת בפרטיותם ע"י השקפה לחלונות דירותיהם.
8. לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך של הדירות בעקבות צפיפות גדולה – תהליכי הציפוף הם

חלק מתהליך אשר מתרחש במסגרת המדיניות הכוללת של העיר, שכונת בית ישראל מצויה תחת מדיניות יחסית מחמירה לנושא הציפוף ביחס לשכונות אחרות והתכנית תואמת למדיניות זו, ככל והמתנגדים סבורים שהם נפגעים מהתכנית, הם יוכלו להגיש תביעת פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה

9. לדחות את ההתנגדות לעניין עומס תחבורתי וצפיפות לאור תוספת יח"ד – התכנית הנ"ל אינה מוסיפה יח"ד ושומרת על מס' יח"ד מאושר בתכנית 846113.

10. לדחות את ההתנגדות לעניין סיכון בטיחותי ממשי להמשך הבנייה - ועדת תכנון אינה עוסקת בנושאים שעניינם בסיכון בטיחותי וחקירה שלא ברור האם בוצעה לעניין נסיבות מותו של אדם בזמן הבניה, ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך כגון משרד העבודה, משטרה וכו'.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין הגשת תכנית תוך 10 שנים מהתכנית המאושרת 846113 משנת 2022 – לא נקבעה שום הוראה באף תכנית כי לא ניתן להגיש תכנית תוך 10 שנים מאישור תכנית קודמת. כמו כן, הוראה כזאת לא קיימת בחוק. ככל והתכנית מוגשת בהתאם למדיניות אין מניעה לקדמה.

12. לדחות את ההתנגדות לעניין כי מגיש התכנית ייהנה מהתוצאה הרשלנית של הרג אדם ויקבל תוספת זכויות - כאמור, לעניין הטענה של הרג אדם ניתן לפנות לערכאות המתאימות שכן ועדת התכנון אינה נותנת מענה בנושא.

13. לקבל חלק מההתנגדות לעניין תוספת קומת מחסנים אשר מוסיפה גובה לבניין והמחסנים עתידם להפוך ליחידות מגורים – המחסנים מוצעים במלואם בתת הקרקע ובגובה של 2.20 מ' כמקובל בקומת המחסנים.

יחד עם זאת, שטח המחסנים המוצע הוא מעבר ל-8% משטח הדירה, ניתן לאפשר עד 20 מ"ר עבור כל מחסן אך כשטח ברוטו. שטח כל מחסן יצומצם ל-20 מ"ר ברוטו והחצרות האנגליות במחסנים יבוטלו.

14. לדחות את ההתנגדות לעניין השתלטות על קיר בין חלקות 73 ו-74 אשר עוביו היה 80 ס"מ והמגיש דיקק אותו בעקבות הבניה - תכנית המדידה אינה מציגה כי ישנה פלישה לחלקת השכן תוך דיקוק עובי הקיר המשותף. ככל וקיימת פלישה או השתלטות על חלקת השכן, ניתן לפנות למחלקה לפיקוח על הבניה לאכיפה.

15. לדחות את ההתנגדות לעניין מרפסות זיז בעומק 1.5 מ' – המרפסות מוצעות בתחום החלקה, עומק של 1.5 מ' מקובל.

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

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1308501
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הלל אברהם צייגר
עורך התכנית:	עמיקם דר מורן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/06/2024
כתובת	פליקס פרנקפורטר 2,4 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	4	כן
30719	21	לא
30719	51	לא
30719	63	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/06/2025	1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 14.10.2024 ובהתאם לסעיף 11, הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים הכוללים הגדלת גבול התכנית לצורך התאמת ייעודי הקרקע לשימושים בפועל, מיקום שטח לשצ"פ בסך של 815 מ"ר, בין הבניינים בחזית רחוב אבא הלל סילבר, זכות מעבר בהמשך חזית הפונה לרחוב פרנקפורטר, שביל ברוחב של 3 מטרים בחלק המערבי לחיבור מיטבי בין הרחובות הלל סילבר ופרנקפורט. 2. הוועדה סבורה כי תכנון תלת מימדי במקום יאפשר תכנון מיטבי של משאב הקרקע ומאשרת את התכנון המוצע בתכנית. 3. בנוסף, הוועדה מחליטה לאשר התכנון המוצע 164 יח"ד בבינוי של 11 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהיקף שטחים מרביים למגורים 19,250 מ"ר, למסחר 300 מ"ר ובנוסף, למבנים ומוסדות ציבור 915 מ"ר כהפרשה מבונה, זאת בשים לב לשימושי התכנית ובהתאם לתחשיב השמאי אשר אושר ע"י שמאי הוועדה. 4. בהמשך לכך, הוועדה מאשרת את המסמכים של התכנית כפי שהוצגו בדיון, ומורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 14.10.2024 ולהחלטה זו.
14/10/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי, אליעזר ראובברגר.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים בהחלטה זו מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

בינוי ופיתוח

1. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע הכולל שלושה מבני מגורים של 11 קומות, שצ"פ ושביל, וכן הפרשה מבונה וסבורה כי נכון לשפר את הממשק של הבינוי המוצע עם המרחב הציבורי.
2. על כן והמשך להמלצת הוועדה המקומית יקבע שטח לשצ"פ בין הבניינים בחזית רחוב אבא הלל סילבר. תחום השצ"פ והיקפו יבחנו בתיאום עם לשכת התכנון ובהתייחס לתפקוד החניון, כך שלא תוצע חניה מתחת לתחום השצ"פ. כן יבחן סימון של חלק מהתחום הפנוי כזכות מעבר שתובטח באמצעות זיקת הנאה. ככל ועד למועד ההפקדה יימסר ללשכת התכנון כי המקרקעין הוסדרו יבחן על ידי לשכת התכנון ומתכנן המחוז האפשרות לקבוע רישום תלת ממדי כך שתוצע חניה מתחת לתחום השצ"פ. כן יקבע שטח ביעוד שביל ברוחב של 3 מטרים בחלק המערבי לחיבור מיטבי בין הרחובות הלל סילבר ופרנקפורט וייקבעו סימונים והוראות שיאפשרו שילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים.
3. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלסי הרחובות יקבע כי השימושים בקומת הקרקע יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומבואות. הוראה זו תיקבע בסטייה ניכרת. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחובות הלל סילבר, פרנקפורט וכן לכיוון השצ"פ המוצע.
4. קווי הבניין יותאמו לבינוי המוצע בהנחיית לשכת התכנון.
5. מיקום שטחי המסחר יתואם עם לשכת התכנון.
6. מספר יחידות הדיור הסופי והיקף הבינוי יקבע בתיאום לשכת התכנון, בין היתר על רקע ישימות התכנית.
7. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר (שטח מרבי), ו10% עד 80 מ"ר. כן תתאפשר החלת דיורית בהיקף של עד 20% מיחידות הדיור ובלבד שהשטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ-130 מ"ר.
8. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשה מבונה

עבור אשכול מעונות בשטח 441 מ"ר וחצר צמודה בשטח 305 מ"ר ושני בתי כנסת בשטח כולל של 500 מ"ר. מעונות היום יהיו מעל מפלס הקרקע בכל החזיתות, בנויים במפלס אחיד בכל שטחם והחצרות יהיו במפלס אחיד לכיתות. מיקום ההפרשות המבונות יקבע עם לשכת התכנון. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות הרחבת דרכים נדרשות. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. וכן תוספת מקומות חניה בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. כן יקבע כי תקן החניה לדירות קטנות יתייחס לדירות בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון לרבות צירוף נספח ניהול מי נגר. אחר 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. נושא תחום השצ"פ והיקפו, וכן היקפי הבינוי והתחשיב השמאי כמפורט בהחלטה זו, יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף. 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. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 14. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מדובר בתכנית להתחדשות העירונית המציעה הריסה של מבנה מגורים בודד בחלקה בודדת והקמת שלושה מבני מגורים בגובה של 11 קומות ממפלס הכניסה הקובעת	25/09/2024

שיכללו 133 יח"ד.

עוד מציעה התכנית שצ"פ, מבנים לצורכי ציבור בהפרשה מבונה ושטח למסחר.

מסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף אינם משקפים את ההפרשות לצורכי ציבור והשצ"פ הנדרש ותיאומים נוספים שנערכו עם אדריכל התכנית ולכן יש לתקן אותם בהתאם לתנאים הבאים:

כל המסמכים יתוקנו בהתאם לסיכומים ולתכנית המתוקנת שהועברה.

יש לבחון את התקן השמאי של התכנית ולצמצם בהתאם.

קווי הבניין ישמרו על 4 מטרים לכיוון מערב לשביל המוצע.

יש להציג הפרשה בנויה עבור 3 כיתות מעון יום הפרשה מבונה של 440 מ"ר וחצרות ב שטח מינימלי כולל של 305 מ"ר, מעונות היום יהיו בנויים במפלס אחיד בכל שטחם, החצרות יהיו במפלס אחיד לכיתות מעונות היום, כיתות מעונות הגן יהיו מעל מפלס הקרקע בכל החזיתות, ניתן לקרות עד חצי משטח החצרות לטובת פונקציות אחרות.

יש להציג הפרשה מבונה של שטחים עבור שני בית כנסת בהיקף של 500 מ"ר סה"כ בתיאום עם אגף מבני דת.

יש לסמן קוו בניין נפרד להבלטת ארונות קודש.

יש להציג שצ"פ בהיקף של 930 מ"ר במפלס רחוב אבא הלל סילבר שימוקם בחזית הרחוב כפי שתואם עם מגישי התכנית.

יש לשקול הצבת מעונות היום בחזית רחוב אבא הלל סילבר, כך שחצרות המוסד החינוכי יהיו במפלס השצ"פ, בכל מקרה מיקום השטחים הציבוריים יהיו מיטביים ומעל לקרקע בתיאום עם אגף מבני ציבור ומבני דת. (המיקום המוצע בחלקו בתת הקרקע אינו מקובל).

הכניסה למעונות היום תהיה נפרדת מיתר השימושים ונגישה

תנאי ל מתן היתר הבנייה הוא אישור אגף מבני ציבור ואגף מבני דת.

ההפרשות המבונות תיוחדנה לרשות המקומית ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

כיוון שתכנון זה יבטל דירות גן מתוכננות בחזית רחוב אבא הלל סילבר, יש להציב את שטחי המסחר בשטחי השירות המוצעים של המגורים, בחזית האחורית של השצ"פ, כך שהמסחר ישתלב עם השצ"פ. ניתן להציג דירות גן בשטח המסחר שהתפנה.

בחזית המערבית נוסף תא שטח בייעוד שביל ציבורי ברוחב 2 מטר, לצורך מעבר הולכי רגל בין רחוב אבא הלל סילבר לרחוב פרנקפורט. יש לשמר ככל הניתן את העץ הקיים בתא שטח זה.

יש לצרף את חלקה מספר 21 הגובלת לתחום התכנית ומשמשת לחניה פרטית, ואת חלק מחלקה 51 הכוללת יעודי קרקע של חניה פרטית ושני תאי שטח קטנים למגורים ולשנות אותם לייעוד דרך, הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית לצורך הגדלת הקוו הכחול והסדרה סטוטורית של הייעודים מסביב שאינם מוסדרים.

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, תנאי לטופס אכלוס הוא אישור גננות להשלמת השצ"פ בפועל ואישור מחלקת מבני חינוך ואגף מבני דת להשלמת ההפרשות המבונות.

יש לשמר בשצ"פ עומק אדמה של 1.5 מטר לפחות לצורך גינון ונטיעת עצים, ניתן לאפשר חניה מתחת לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח בתיאום עם מחלקת נכסים.

הכניסה המוצעת לחניון התת קרקעי ממפלס רחוב פרנקפורט, אינה מקורה והיא מתוכננת בין שני מבנים עם דירות גן במפלס הרחוב והכניסה לחנייה. תכנון זה יוצר מופע שאינו מיטבי כלפי הרחוב ואינו מנצל באופן יעיל את הבינוי.

לכן, יש להציג כניסה מבונה לחניון התת קרקעי ולנצל את השטח שמתפנה עבור נטיעות, גינון וכניסה למבנה המגורים.

תנאי להפקדה הוא חו"ד תושי"ה לעניין מאזן החנייה, תכנית החנייה, הצגת מפרצי העלאה והורדת ילדים ועמדה לפריקה וטעינת מסחר.

גודל ממוצע של יח"ד יהיה 100 מ"ר (כולל ממ"ד) כמקובל.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד)

יש לעדכן את קווי הבניין העיליים כך שקווי הבניין יהיו 4 מטר בכל החזיתות.

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי, כולל מרפסות. לא תותר הקמת מרפסות מעל ה שצ"פ.

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.

מעבר לתקן החניה יש להוסיף 10 אחוז עבור חניות אורחים.

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף למשך 7 שנים במטרה להבטיח את הקמת הפרויקט.

להוסיף סעיף לתקנון כי עד לביצוע הפינוי בינוי ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לממדים בהתאם לתקנות לאור חשיבות הנושא.

לפני הוועדה המחוזית יש לקיים כנס להצגת התכנון העדכני לבעלי הדירות ולהצגת לוחות זמנים משוערים. יש לשלוח הזמנה + פרוטוקול למחלקה לעבודה קהילתית.

תנאי להיתר יכלול דגש על צרכים ייחודיים לשלב המעבר לדירת השכירות והנגשת דירת התמורה וכן לפרט את המענים שניתנים מטעמכם לכל תושב. נבקש לתאר זאת בהגשת המיפוי המעודכן לאזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים כתנאי להיתר בנייה.

לפי מדיניות עיריית ירושלים יש לממן 10 שנות אחזקה לבעלי דירות חוזרים.

איכות הסביבה

יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי לשם שימור עצים ויצירת שטחים לחלחול מי נגר, תכסית מקסימלית תהיה 80%. ככל הניתן, יש לשמר את העצים הקיימים בפינה הצפון מזרחית לכיוון הצומת. קבוצת עצים זו מייצרת חיבור והקשר מקומי עם שלוש הפינות בקרנות הרחוב הסמוכות שגם בהם קיימת צמחיה ממתנת לפני הבינוי.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתווכנים בתוכנית יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים יהיה b וליחידת דיור בבניין יהיה c

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים ו בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה, תנאי להוצאת היתר בניה הוא

אישור המחלקה לאיכות הסביבה

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

תנאי למתן היתר בנייה ראשון או היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה

כללי

תנאי היתר בניין יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית

לא תותר הקמת קירות תמך הפונות לחזיתות הרחובות

כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד

כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

רישום שטחים מבונים ציבוריים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה 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.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד

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 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 חדש להתנגדויות	
התחדשות עירונית במסגרת "פינוי בינוי" - הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש למגורים הכולל מסחר ושטחים ציבוריים בקומת הקרקע. קביעת ייעודי קרקע ותוספת זכויות בניה לשם הקמת מבנים למגורים ומסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.	
1. קביעת שטחי הבניה לייעודי הקרקע השונים.	
2. שינוי יעוד מאיזור מגורים 1 מיוחד ושטח לחניה פרטית, למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, שביל.	
3. קביעת בינוי עבור 3 מבנים חדשים בני 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת במפלס רח' אבא סילבר הלל ועוד 2 קומות מתחת למפלס הכניסה.	
4. קביעת מס' הקומות התת-קרקעיות המותרות לבניה ל-4 קומות מרתף לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים.	
5. קביעת מס' יחידות הדיור המותרות ל- 164 יח"ד מתוכן 24 יח"ד להשכרה בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ד'.	
6. קביעת קווי הבניין והגדרת קווי בניין חדשים לבינוי ולמרפסות.	
7. קביעת הוראות לחזית מסחרית/ציבורית.	
8. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.	
9. קביעת הוראות לזכות מעבר למעבר רגלי.	
10. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.	
11. קביעת שימושים מותרים.	
12. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.	
13. קביעת הוראות התהליך הרישוי.	

14. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/09/2025.

לתוכנית הוגשו 6 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת :

פינחס ווייס: רכז הועדה הפיזית מינהל קהילתי רמות, גולדה מאיר 474, מפעל פיס קהילתי אבינועם שחור : יו"ר מינהל קהילתי מעלה רמות, גולדה מאיר 474, מפעל פיס קהילתי

עיקרי ההתנגדויות:

אנו מברכים על תכניות להתחדשות ירושלים המביאות לצידן הזדמנויות שונות ורבות. עם זאת, נבקש לשלב בתכנית מספר שינויים כמפורט להלן :
1- גובה הבניינים

א. לשכונת רמות (שהינה בסדר גודל של עיר ואם בישראל) אין תכנית מתאר כלל שכונתית בתוקף (ואף לא תכנית אב או תכנית מדיניות כוללת אחרת).

ב. תכנית מתאר 2000

-התכנית (שאושרה להפקדה) ואשר משמשת כמדיניות התכנון העיקרית בעיר (שעברה תהליך מוסדר בהתאם לחוק התכנון והבניה), קבעה בתשרי תבנית הבינוי את האזור בשכונה כ"אזור עירוני עד 6 קומות:

באזור זה מצויים רוב שטחי העיר שלא פורטו לעיל. ניתן לאשר בניה עד 6 קומות ובמגרשים ששטחם מעל דונם אף 8 קומות. זכויות הבניה המרביות שניתן לאשר בתכניות אלו הן 200-240 אחוז לבניה של עד 6 קומות ו – 280-320 אחוז לבניה של עד 8 קומות. במגרשים בהם ניתן לבנות 8 קומות רשאית הועדה לאפשר בניה של עד 12 קומות, אך זאת ללא תוספת של אחוזי בניה, משיקולים עיצוביים ובהתאמה לסביבה.

* גובה הבניין המוצע חורג מהגדרות תכנית המתאר לגובה – בין היתר בהיבט החריגה מהיקפי הבניה (זכויות הבניה המבוקשות עומדות על כ- 600% של שטחים עיקריים+שטחי שירות מעל הקרקע) וכן בהיבט החריגה מההתאמה לסביבה (ראו גם להלן התייחסות להתחדשות עירונית של האזור).

• הוראות סע' 4.5.2 ד' לתכנית המתאר 2000 קבעה סט מסמכים נדרשים – ובהם בדיקה פרוגרמטית של שטחים פתוחים וצרכי ציבור אחרים ככל שאין בידי מוסד התכנון בדיקה עדכנית כאמור. לצערנו מסמך כאמור לא נכלל בחלק מהתכנית.

נקבעה פרוגרמה בהתאם ליח"ד ו תכנון נבחן על ידי מחלקת מידיניות תכנון ונבעה פרוגרמה

ג. גובה הבניינים המוצע, 11 קומות מעל הכניסה הקובעת (רחוב אבא הלל סילבר) ו- 13 קומות מעל הכניסה מרחוב פליקס פרנקפורטר, חורג ביחס לסביבתו ובנוסף מייצר אתגרים קהילתיים כדלהלן.

* רבני השכונה הורו במכתבם מחודש מרחשוון תשפ"ה כי יש להקפיד שבשום פנים ואופן גובה הבניינים לא יעלה על שמונה קומות מעל קומת הכניסה, קומה תשיעית יכולה להיות אך ורק דופלקס לקומה השמינית. ההתייחסות נגעה גם ליחס לרחובות הסמוכים וחובה בהפרדת בניינים וכניסות בהתייחסות לרחובות אלו כך שהספירה תהיה ביחס לרחוב הרלוונטי והסמוך.

* תבנית הבינוי באזור מתרכזת סביב גובה של כ- 4 קומות באופן המלווה את הטופוגרפיה הטבעית. גובה הבינוי הסובב ברחוב עומד על כ- 4-5 קומות במתחם שבין סילבר לפרנקפורטר ובאופן דומה גם במתחם שבין פרנקפורטר למורגנטאו ובכלל באזור זה בשכונה.

* לגובה הבינוי יש משמעויות מבחינת צביון ואופי האוכלוסייה שתיכנס, בין היתר בהיבט של אפשרות האחזקה הכלכלית של המבנים לטווח הארוך ובהיבטי היחס להנחיות הרבנים וההתאמה לצרכי הציבור החרדי בפרט.

* אנו מבקשים להפחית ולהתאים את מספר הקומות להנחיות רבני השכונה – ראו נספח א'.

ד. היעדר תכנון כולל להתחדשות עירונית של האזור – באזור לא קיימת תכנית התחדשות מרחבית ובהיעדרה, מגיע ויגיעו תכניות נקודתיות להתחדשות, כך שיתכן מצב שבו לא ימומשו חלקים מסוימים המציבים אתגרים ומורכבויות תכנוניות/קנייניות/כלכליות ולא יינתנו הפתרונות הנדרשים בראייה כוללנית המתאפשרת רק באם מקודמות תכניות למתחמים שלמים.

4. מרפסות סוכה

- א. במכתב הרבנים המוזכר לעיל, ובכלל בציבור החרדי, מצוות הישיבה בסוכה מהווה חלק מקיום הלכות החיים. לפיכך, מבוקש לכלול הוראה בגין חובת הקמת מרפסות סוכה לכל דירה.
- ב. היקפי הבינוי למרפסות המופיעים בנספח הבינוי המנחה – עומדים על בין 9 ל- 12 מ"ר למרפסת, כאשר הדירוג שלהם מייצר במרבית הקומות מרפסות שמרביתן נמצאות מתחת למרפסות אחרות ו"שטח השמיים שלהן" עומד על כ- 3 מ"ר (מ"ר 3X1 מ"ר) בלבד. דבר זה מקשה עד הופך את קיום מצוות הישיבה בסוכה לבלתי אפשרי. כמו-כן, חשוב לציין כי הוא נספח מנחה

בלבד ואנו מבקשים לכלול הוראה מחייבת בעניין מרפסות סוכה בהיקף מספק לכל דירה בהוראות התכנית.

5. השפעה על התנועה והחניה

תושבי האזור הביעו במסגרת תהליכי שיתוף הציבור והצגת התכנית בשלב גיבוש התב"ע (עמידה בתנאי סף) ובשלב ההפקדה להתנגדויות, את החשש הגדול שלהם מההשפעות התנועתיות המקומיות והכלל-שכונתיות בהיבט המקומי – לטענת המשתתפים במפגשי התושבים והצגת התכנית, קיים כיום קושי בתנועה ובהיצע חניה ברחוב עצמו (המכולת הקיימת בקצהו, היעדר פתרונות בתחומי המגרש) וברחובות הסמוכים.

תנועת רכב פרטי

- קושי בכניסה ויציאה מהשכונה עצמה הנשענת על ציר גולדה בלבד ולאור היקפי הבינוי ותוספת יחידות הדיור הצפויה לשכונה (בתכניות הגדולות של מורדות שורק וכן בתכניות התחדשות עירונית משמעותיות ונקודתיות ותכניות פיתוח מתחמי אינפיל)
- יצוין כי למרות שהנושא הועלה פעמים רבות בפני לשכת התכנון המחוזית ועיריית ירושלים – נכון למועד זה, לא הוצגה בפנינו בדיקה מסודרת וכוללנית של החזוי לאור התהליכים המואצים המקודמים
- זאת ועוד, מודל צתא"ל ל- 2040 שיא בוקר (הלוקח בחשבון את קיום הרכבת הקלה), מציג מצב שבו נפח התנועה החזוי בכניסה/יציאה גדול מהקיבולת:

• לאור היקף ההתחדשות העירונית והפיתוח הצפויים בשכונה, אנו דורשים השלמת והצגת בדיקה תנועה כוללנית לשכונה, שתבחן גם פתרונות ליצירת כניסה ויציאה נוספים ממנה, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

חניה

- התכנית מבקשת להפחית מתקן החניה שנקבע בתכנית 5166ב (להלן "תקן החניה העירוני") – מתקן חניה גבוה לתקן חניה בינוני בטענה של סמיכות לאזור אחר שבו יש תקן חניה בינוני.
- התכנית חלה במלואה באזור תקן חניה גבוה (המשותף לכל המרחב שמדרום לרחוב אבא הלל סילבר). לאזור זה מאפיינים שונים וייחודיים ואין להסיק מהסמיכות לאזורים אחרים אשר עבורם מכלול של גורמים הביא להגדרה שונה ביחס לאזור התכנית – צפיפות גבוהה יותר של הבינוי, מאפייניו ומאפייני הפתרונות לחניה, אופי האוכלוסייה והיקפי אחזקת הרכב ועוד.
- התכנית אינה נמצאת במרחקים הסמוכים לרכבת הקלה/מערכת תחבורה עתירת נוסעים כפי שנקבע בתקן החניה העירוני (אזור מוטה תח"צ / אזור עתיר תח"צ).
- שכונת רמות כולה לרבות אזור זה, מהווה "שכונת שינה" ה"מנותקת" תנועתית מ"העיר הראשית" אשר נותנת מענה לחלק משמעותי וניכר מהצרכים של תושביה (ובפרט בהיבטי תעסוקה, מסחר ושירותים). בכך, ההסתמכות על רכב פרטי בשכונה ובאזור זה בפרט, הינה משמעותית.
- חשוב לנו לציין הנחיות מינהל התכנון המתייחסות לפטור מחניה לדיוריות אינו משקף את הצרכים האמיתיים שיהיו קיימים, כאשר הדיוריות הללו נדרשות לפתרונות חניה גם כן היות והן יושכרו כפועל יוצא מהמציאות הקיימת והנהוגה.

- בנוסף, חלק מהחניה ברחוב לא מוסדר מבחינה קניינית/תכנונית (פערים בין תרש"צ לתב"ע המאושרת). התכנית אכן מטפלת בחלק מהיבטים אלו.
- 1- אנו מבקשים הכללת כל תחום חלקה /30719 21 (המוגדרת בכללותה ביועוד לחניה פרטית לפי תב"ע 4534) בתחום התכנית – מסיבה שאינה ברורה יש משולש קטן שנשמט מתחום התכנית.
- 2- אנו מבקשים הגדרת חניות האורחים באופן מפורש כחניות ציבוריות ומניעת הצמדתן לדירות בתקנון התכנית.
- 3- אנו מבקשים שילוב של הצגת המעלית בבינוי כך שתחבר למפלסי קומות החניון התת-קרקעי כך ששטחי החניה הציבורית יוכלו לשמש את הציבור הרחב ונותני השירותים - שתתאפשר כניסה/יציאה מהחניות הציבוריות למפלסי רחובות פרנקפורטר וסילבר והגעה לשטחים המיועדים להפרשה מבונה לצרכי ציבור בתכנית.
- 4- פריקה/טעינה למסחר והעלאה/הורדה לנוסעים לאורך רחוב סילבר עשויים להוות סיכון ואתגר תפעולי לאור מיקום השטחים. אנו מבקשים להגביל אפשרות למתן פתרונות לנושא זה לאורך רחוב סילבר ובפרט בתחום השצ"פ ולהוריד את השימושים המפורטים "דרכי גישה ומעבר לרכבי שירות" בסעי' 4.2.1(5). במידת הצורך ובהיעדר פתרון אחר, איננו מתנגדים לאפשר גישה לרכבי חירום על-אף שהמשמעות היא כי תהיה הגבלה משמעותית על אופי פיתוח השצ"פ.

תנועת הולכי רגל

הסדרת מרחב הולכי הרגל – אנו ממליצים כי השטח המסומן בחלקה הדרומי של התכנית לזיקת הנאה יופקע ויירשם על -שם עיריית ירושלים. יש לציין כי השטח פחים טמונים ובפועל משמש ומיועד לשמש כחלק מהרחוב וכחלק מהמדרכה. יצוין כי לפי נספחי הבינוי וקווי הבניין, לא נראה כי ניתן או מבוקש לבנות בשטחים אלו בתת הקרקע.

- 6. התאמת המסחר לאופי האזור – אנו מבקשים לקבוע הוראות שימנעו הפעלת עסקי מזון והסעדה בשטח המיועד למסחר וכן הוראות למניעת מטרדים נוספים בהיבט הרעש ואופי המסחר.
- 7. הבטחת הפרשות ציבוריות – מסיבה כלשהי בטבלה 5 נראה כי רק בעבור 650 מ"ר עיקרי שמתחת לכניסה הקובעת מופיעה הערה (1) לגביי הפרשה מבונה. מבוקש לתקן את סעי' 4.1.2ג' בנוסח התקנון כך שיהיה ברור כי כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוגדרו באופן מסודר ואחיד להפקעה ורישום ע"ש עיריית ירושלים.
- 8. חשש כללי – מתחת לשצ"פ, בשטח בבעלות פרטית בהתאם לנספח התלת-מימדי קיים לכאורה נפח גדול שבגרסאות קודמות של התכנית הציע הכשרה כחללים בנויים שונים. קיים חשש שבפועל שטחים אלו (יותר מ- 1.5 מ' עומק שתילה כפי שהוגדר בתכנית) ייבנו וישמשו כשטחים למשל להגדלת המסחר, דבר שיביא להגדלת העומסים ומורכבויות בצרכי הפריקה והטעינה. אנו מבקשים לכלול הוראה מפורשת לגביי איסור השימוש בכלל החללים שמתחת לשצ"פ למעט לטובת חניון ו/או להגדיר במפורט את השטחים הללו לבינוי במסגרת טבלה 5.

התנגדות מספר 2 :

מאת: יוסף חיים דורי, פרנקפורטר 2 רמות

עיקרי ההתנגדויות:

אני, הח"מ, בעלים של דירה בקומת הקרקע בבניין שברחוב פרנקפורטר 2, מבקש להביע בזאת את התנגדותי לתוכנית המוצעת, אשר עלולה לפגוע במני זכויותי ולפגוע פגיעה ממשית באופי הנכס שבבעלותי.

הדירה נמצאת על-ידי בקומת הקרקע דווקא בשל הגישה הישירה מהרחוב, וזה שיקול מכריע בלעדי בהחלטתי לרכוש נכס זה. כל שינוי שיבטל את המאפיין הזה או יחליף את דירתי לדירה בקומה גבוהה מהווה פגיעה חמורה בזכויותי ובאינטרס הלגיטימי שלי.

לטענת היזם/המבקשים כי העירייה אינה מאשרת יחידות קרקע – הרי שמדובר בעיה תכנונית שלהם בלבד, שאינה יכולה לבוא על חשבון בעלי הזכויות. בהסכם אין התייחסות הולמת למצב זה, והעובדה שההצעה החלופית היא לדירה בקומה גבוהה אינה שקולה או שוות ערך מבחינתי – לא בגישה, לא בנוחות, ולא בשווי.

אבקש לדחות את הבקשה המוצעת, ולשמור על זכויותי בדירה כפי שהוסכם וכפי שנרכשה.

1- אני הבעלים של דירה בקומת הקרקע בבניין ברחוב פרנקפורטר 2 בירושלים אשר נרכשה על ידי במפורש בשל המצאות בקומת הקרקע עם גישה ישירה מהכביש.

2- הגישה הישירה הייתה שיקול מכריע בהחלטתי לרכוש את הנכס, והיא חיונית עבור הן מבחינה תפקודית והן מבחינת ערך הנכס.

3- לאחרונה נודע לי על כוונה לבצע שינוי תכנוני/בנייה אשר יפגע בזכותי זו, ולשנות את מיקום דירתי או אופייה – לרבות האפשרות להציב אותי בדירה בקומה גבוהה יותר, בניגוד לרצוני.

4- בהסכם לא קיימת התייחסות הולמת או פתרון הולם למצב זה, והטענה כי העירייה אינה מאשרת דירות בקומת כניסה אינה סיבה מוצדקת לפגיעה בזכויותי.

5- כל הצעה חלופית לדירה בקומה אחרת מתקבלת על דעתי, ואינה שקולה לנכס שרכשתי – הן בנגישות, והן בנוחות, ולא בשווי.

6- אני מתנגד לכל שינוי שיגרום לכך שדירתי לא תישאר במיקומה הנוכחי בקומת הקרקע, ואבקש מהגורמים הרלוונטיים לדחות את הבקשה/התוכנית המוצעת.

התנגדות מספר 3 :

מאת: שרון כהן - דחליקה
הנרי מורגנטאו 56/7

עיקרי ההתנגדויות:

- 1- התכנית כוללת יציאה וכניסה מרח' פרנקפורטר – **רחוב צר ללא מוצא** אשר בקצהו סופר, מוסדות חינוך, מנהל קהילתי, תחנת שיטור קהילתי ובתי כנסת, אשר כבר כיום מתקשה להתמודד עם תנועת הרכבים הרבה. כמו גם תנועת משאיות רבות הנכנסות לפרוק סחורה בסופר, ונאלצות לחזור לתחילת הרחוב ב"רברס" שכן מדובר ברחוב צר אשר אינו מאפשר למשאיות להסתובב ולנסוע קדימה עד ליציאה מהרחוב. הדבר מהווה סכנה כבר היום לתושבי הרחוב ולתושבים נוספים, ילדי מוסדות החינוך אשר הולכים לבתי הספר והגנים דרך רחוב זה. לכך יש להוסיף כלי רכב של מעל 200 תושבים אשר יאכלסו את הפרויקט, ואשר ייכנסו ויצאו מרחוב זה בכל יום.
 - 2- כמו כן, הגישה לאותו רחוב ללא מוצא, הינה מרחוב הנרי מורגנטאו שהינו רחוב צר, שגם היום קיים בו עומס תנועה חריף בשעות העומס.
 - 3- כמתואר בסעיף 1 מעלה, רח' פרנקפורטר הינו **רחוב צר ללא מוצא** אשר כבר כיום קשה להיכנס אליו בשעות הבוקר, מאחר ובשל מצוקת חניה ברחוב, כלי רכב רבים חונים לאורך מרכז הרחוב. תוספת של מאות דיירים לרחוב זה, תכביד על מצוקת החניה ברחוב ותאלץ את הדיירים לחנות בחניות של רח' מורגנטאו, כפי שעושים כבר היום, כך שאנו תושבי הרחוב נותרים ללא חניה (בקצרה יכתב כי כבר כיום קיימת מצוקת חניה בתחילת רחוב הנרי מורגנטאו שכן בסמוך לרחוב ישנו מוסד לילדים מיוחדים - "קרן אור", ואשר למוסד אין מקומות חניה כלל, כך שעובדי המוסד חונים ברחוב הנרי מורגנטאו ותופסים את מקומות החניה של הדיירים).
 - 4- עוד יאמר כי תושבי רמות ככלל סובלים מדי יום ביומו מעומסי תנועה כבדים ביציאה מהשכונה, ובפרט תושבי רמות א'. לעיתים לוקח קרוב לשעה לצאת משכונת רמות א' דרך רחוב הארי טרומן, אשר הינו הרחוב המתחבר לרחוב הנרי מורגנטאו – אליו מתנקזים גם כל תושבי רחוב פרנקפורטר. הבניה המוצעת אשר תוסיף מאות דיירים נוספים לרחוב, תחמיר את עומסי התנועה הקיימים ממילא, ותפגע באיכות החיים של תושבי הרחוב והרחובות הסמוכים.
- התוכנית תגרום מטרדים וירידת ערך לדיירי הרחוב ורחובות סמוכים:**
- 5- לשכונת רמות אין תכנית מתאר כלל שכונתית בתוקף, ואף לא תכנית אב או תכנית מדיניות כוללת אחרת, תוך ראייה מרחבית על השכונה בכללותה ולא נקודתית על מגרש ספציפי – דבר אשר יוביל לבנייה בשיטת הטלאים, ללא כל מחשבה תכנונית כוללתית מקדימה לשכונה כולה (אשר הינה בגודל של עיר). התכנית שאושרה להפקדה ואשר משמשת כמדיניות התכנון העיקרית בעיר קבעה בתשרי תכנית הבינוי את האזור בשכונה כ"אזור עירוני עד 6 קומות".
 - 6- גובה הבניינים המוצעים חורג מהגדרות תוכנית המתאר לגובה, בין היתר, בהיבט החריגה מהיקפי הבניה, וכן בהיבט החריגה מההתאמה לסביבה. חריגה זו בגובה הבניינים הינה חריגה בנוף ביחס לבניינים הסמוכים וביחס לשכונה כולה. גובה הבניינים יפגע באור ובנוף של הדירות הסמוכות ויגרום לירידת ערך של דירות הרחובות הסמוכים. מחירי הדירות ברחובות אלו גבוהים מאוד, תושבים רבים שיכנו ביתם ברחובות פסטורליים אלו המתאפיינים בבניה נמוכה (ויצוין כי אין ולו פרויקט אחד של התחדשות עירונית באזור זה), באור ובנוף ירושלמי. הפרויקט הנ"ל יחשיך ויסתיר את הנוף בדירות רבות, ויפגע בהם פגיעה קשה.

- 7- ברחוב המוצע לפרויקט ובצמוד לו קיימים בניינים אשר נבנו לפני למעלה מ 45 שנים, ואשר לא בוצעו בהם מעולם פרויקטים של התחדשות עירונית ו/או חיזוקים למיניהם לפי ת"י 413 לא מן הנמנע כי הריסת הבניין הקיים במסגרת פינוי בינוי תוביל לסדקים ולסכנה של ממש בעמידות הבניינים הסמוכים אשר לגביהם לא קיימת תכנית דומה.
- 8- כבר כיום בשל הבניה החדשה ברחוב הארי טרומן ורחוב יעקב אלעזר, קיים עומס על התשתיות הקיימות – חשמל, מים, ביוב וכד', ולעיתים קרובות אנו התושבים סובלים מהפסקות מים וחשמל. העמסת מאות דיירים חדשים על רחוב כה קטן וצר תוביל לפגיעה קשה בתשתיות הקיימות ופגיעה באיכות החיים של הדיירים ברחוב פרנקפורטר וברחובות הסמוכים.
- 9- התכנית כוללת שטחי מסחר, דבר אשר יעמיס על תשתיות הרחוב והצרכנים הרבים שיפקדו את שטחי המסחר של התכנית. כמו כן, התכנית כוללת אולם אירועים – דבר אשר יפגע באיכות החיים של דיירי הרחוב ושוב, יעמיס על תשתיות התנועה והחניה ברחוב.
- לאור האמור, מתבקשת הוועדה המחוזית לבטל את הפקדת התכנית או לחילופין לקבוע תנאי סף מקדים לפתרון הבעיות שהועלו לעיל.

התנגדות מספר 4 :

מאת: דוד צ'ס' קולין, יעל קלר צ'ס
רחוב מורגנטאו 54 דירה 8 רמות אלון

עיקרי ההתנגדויות:

- 1. פגיעה באור, אוויר ונוף**
הבנייה המתוכננת כוללת בניינים גבוהים אשר יחסמו את אור השמש, את זרימת האוויר ואת שדה הראייה מדירות קיימות. מדובר בפגיעה ממשית בזכויות ובזכות שכני לאיכות חיים סבירה.
- 2. פגיעה באיכות החיים והשקט הסביבתי**
הבנייה כוללת גני ילדים, בית כנסת, אולם אירועים ומרכז מסחרי - מוסדות ושימושים אשר יגרמו לרעש מתמשך החל משעות הבוקר ועד שעות הלילה המאוחרות, יפגעו באופן חמור באיכות החיים של תושבי האזור.
- 3. עומסי תנועה וחניה**
תוספת של מאות יחידות דיור, בצירוף מרכז מסחרי, מוסדות חינוך ואולם אירועים, תגרום לעומסי תנועה חריגים ומסוכנים באזור שאינו מתוכנן לכך. אין מענה מספק לחניה, דבר שיחמיר עוד יותר את מצוקת החניה הקיימת.
- 4. פגיעה בתשתיות קיימות**
התוכנית מגדילה באופן משמעותי את מספר המשתמשים באזור, ללא מתן מענה הולם לתשתיות חיוניות – מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכבישים. העומס עלול להוביל לתקלות ולפגיעה ברווחת התושבים.
- 5. צפיפות ובנייה מוגזמת**

הבנייה המוצעת יוצרת "כפר קטן"

כולל שימושים רבים ומגוונים, בצפיפות גבוהה, שאינה תואמת את המרקם העירוני הקיים. תוספת כזו עלולה להביא לעומס יתר על המרחב הציבורי, שטחים ירוקים ותשתיות קיימות.

6. פגיעה בפרטיות התושבים

מיקום הבניינים החדשים בסמיכות יתר לבתים קיימים פוגע בפרטיות התושבים – חלונות מול חלונות, הצצה ישירה לחצרות ולגינות.

7. ירידת ערך נכסים

כתוצאה מהצפיפות, חסימת האור והרעש, מצוקת החניה והעומס, צפויה ירידת ערך משמעותית לנכסי הגמרים הקיימים בסביבה.

8. אי התאמה למרקם העירוני ולתכנון הקיים

שילוב מסחר, אולם אירועים ומבני ציבור בקנה מידה גדול בלב שכונת מגורים שקטה אינו תואם את אופי ותכנון של האזור, ומהווה שינוי חד ולא סביר למרקם העירוני.

9. פגיעה סביבתית

הפרויקט באזור זה צפוי להגדיל זיהום אוויר, רעש, ואי-סדר סביבתי, ולצמצם שטחים פתוחים, ירוקים וציבוריים. לא הוצג כל פתרון סביבתי בתוכנית.

התנגדות מספר 5 :

מאת :

נפתלי פלינק

הנרי מורגנטאו 60/3

עיקרי ההתנגדויות:

"ירושלים הרים סביב לה". הפרויקט לא תואם באופי וסגנון של תכנון השכונה כל השנים עד עכשיו. אם מסתכלים על תמונות של רמות א במבט כללית, רואים שיש בה סגנון תכנון מבורכת של לעשות בנינים מדורגים לצד מטה. תמיד כשהיו הבדלי מפלסים בין שתי צדדים של מגרש, המדיניות של העירייה היא לאפשר רק כמה קומות בודדות בצד הגבוה, ויותר קומות לצד הנמוך יותר. כך שהבניה תואם גם לטופוגרפיה של ההרים מסביב לירושלים.

- 1- הפרויקט החדש "שכטר ברמות". רואים 4 קומות בצד גבוה, לצד הכביש, והרבה יותר קומות לצד העמק.
- לכל אורך רח' הרי טרומן. ראו הרבה דוגמאות. תמיד קומות בודדות בצד הגבוה בצד הכביש והרבה יותר קומות בצד השני, וזה יצר מרקם אורבני מאד מוצלח
- בדומה לעיר מודיעין. לא רק בזה שבנינים לא מסתירים אחד מן השני את הנוף, אלא משום שכך נשאר קשר והתיחסות עם היופי של "ירושלים הרים סביב לה". אין כאן התנגדות על עצם הרעיון בפני עצמה לבנות הרבה קומות, אם זו היתה כל הבעיה, אלא ההתנגדות היא, לא במקום הזה. יש עוד הרבה מגרשים הדומים לזה של "שכטר ברמות",

- בצד הצפוני של "הכביש הטבעת", שד' רמות, ששם אפשר לבנות בסגנון דומה לרח' הרי טרומן, בלי לפגוע בכל היופי של מעלה רמות כולה. הבקשה הזאת לא מתיחסת לכל זה, לא למדיניות העירייה, לא לטופוגרפיה של המקום, ולא לשכני המגרש.
- הדמיות שהוצגו כחלק מן הבקשה שהם במפורש מעוף הציפור לא משקף הנזק לאופי של השכונה בכלל, וכמה זה לא מתאים למבט הכללי של השכונה. לפי כללי התכנון הנכון של השכונה עד עכשיו, צריך להיות שלא יבנו יותר מן 5-6 קומות בצד רח' אבא סילבר, כמו היום, ועד 9 קומות לצד פרנקפורטר. אבל לא ראוי לעשות "העתק והדבק" של מגדל מלבני "תל אביבי", "שיותר שייך במישור החוף, ולתקוע אותם כאן בהרי ירושלים.
- 2- מספר מקומות חניה. לפי מפות העירייה המצורף, המגרש נמצא באזורתקן גבוה, שזאת אומרת, צריך 2 מקומות לכל דירה מעל 95 מ'. מבקשים כאן הקלה שיחשב כמו אזור בינוני, שמחייב רק 1.33 מקומות לכל דירה שכזאת. זה הבדל של עוד 56 מקומות חניה.
- אין שום הצדקה לבקשה כזה. בהגשה יש מפה, מצורף, שמראה כאילו יש קו ישר של 588 מ' מרחק מן המגרש ועד שד' גולדה מאיר, כאילו שזה סיבה לאשר הקלה הזאת. אבל זה לא הגיוני בכלל, כי הרי כל הרחובות שהן עוד יותר קרובות לשד' גולדה מאיר גם כן מסומנים כאזור גבוה.
- אז ההתנגדות היא לא לתת למגרש להיות נחשב אזור בינוני, אלא בהתאם למפות העירייה, כאזור גבוה. אנחנו דורשים שיהיו כמה שיותר מקומות חניה בתוך המגרש בעצמו, כדי שלא תהיה מצב עוד יותר גרוע מהיום במחסור במקומות חניה. היום כבר אין מספיק מקומות חניה לרחובות מורגנטאו ופרנקפורטר. מתנגדים כדי שלא תהיה עוד יותר גרוע.
- 3- מיקום כניסה לחניה מרח' פרנקפורטר. מיקום הזה לא הגיוני בכלל. פרנקפורטר זה רחוב ללא מוצא שמאד צר ביציאה לרח' מורגנטאו. נכון אולי שלהיכנס לחניון לא תהיה בעיה. אבל היציאה מן החניון תהיה בעיה גדולה מאד. ונסביר. כל מי שיוצא, בכל שעות היממה, קודם כל צריך לעצור בגלל התנועה ברח' פרנקפורטר בעצמה. רכבים של מי שגר שם, משאיות שעושים את דרכם למכולת בסוף הרחוב, משאיות של פינוי פחי זבל. ואח"כ, יצטרך לעצור ולחכות בצומת רח' מורגנטאו לפני פניה שמאלה, ואח"כ לעצור עוד פעם ולחכות לפני פניה ימין או שמאל ברח' אבא סילבר. אין ספק שזה יגרום פקקים גדולים בשעות שכולם ממהרים לצאת. אם הכניסה ויציאה לחניון תהיה מרח' אבא סילבר, זה יפתור את כל הבעיות האלו. ואם תאמרו, שרוצים לשמור את רח' אבא סילבר לתנועת תח"צ, הרי אם בעתיד ירצו עוד בנינים יותר בפנים ברח' פרנקפורטר להגיש בקשה דומה, אז תהיה בעיה לא רק ביציאה מחניון כזה, אלא תהיה גם בכניסה.

התנגדות מספר 6 :

מאת :

כ-130 דיירים מתגוררים בהנרי מורגנטאו והרחובות הגובלים לתכנית (פרנקפורטר ו הדף היומי) אשר מיוצגים על ידי מר חיים פנירי

עיקרי ההתנגדויות:

1. אנו דורשים להכין תוכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) כוללת לרחובות: הרי מונגרנאטו ולרחובות הצדדיים (פליקס פרנקפורטר, יעקב דה האז, גדליה בובליק).

לשכונת רמות אין תוכנית אב כוללת למרות בקשות חוזרות ונשנות במשך השנים על הסתכלות כוללת נכונה בעלת ראייה מרחבית על השכונה. ההתייחסות של הפרויקטים שבניהם היא נקודתית על המגרש הספציפי בלבד ולא מעבר למגרש הפינני המתוכנן. לכן תוכנית כוללת ויסודית הכרחית לביצוע מיטבי של התחדשות עירונית ולא טלאי על טלאי שיביאו לחלקים אשר לא יתאימו. אישור התוכנית עשוי לסלול הזדמנות להסדיר את המגרשים ולפתח אותם, תוך מתן מענה לצרכי ציבור באזור – מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים וטיפול גם במבנים שההיתכנות הכללית שלהם נמוכה יותר בשל מאפייניהם.

2. לפי הבנתנו, מתוכננים הסדרי תנועה עתידיים על ציר גולדה ושינויים כל הכניסות לשכונה כולל רחוב הרי טרומן גובל בתוכנית, התכנון הוא ע"פ בדיקה משנת 2020 (תקופת הקורונה). הבדיקה לקבלת ההתנגדות של הרחוב מבוססת על נתונים מלאים מהאישורים לכל אלפי יח"ד הדירות החדשות בשכונה, כולל השפעה ברמות "מודעות שוק". צפינו להשפיע על כל מערך התחבורה העתידי. אנו חוששים שהשפעת הפרויקט תהיה כה ניכרת בפרמטרים שלא יוכל להכיל את עומס כלי הרכב הצפויים לעבור בו. אנו מבקשים עדכון של הבדיקות התנועתיות של השכונה שיכילו בחינה מחדש של עומסי הרכב הצפויים לאישור התוכנית. למיטב ידיעתנו עבודה נמצאת בהכנה ולקראת סיום בצוות תכנית אב לתחבורה בהמשך לבקשת מהנדס העיר ואנו מבקשים כבר זמן רב להציג תוצאותיה.

3. אנו דורשים שכל השימושים של שטחי הציבור המוגדרים בבניין יהיו על מנת לשרת אך ורק את תושבי האזור, ויקבעו בתב"ע שימושים ספציפיים מוגדרים מראש. ויופעלו ע"י העירייה. אנו מתנגדים בכל תוקף שבבניין יהיו אולם שמחות לאירועים – זה יהיה מפגע ומטרד לכל תושבי הרחוב, מבחינת רעש והן מבחינת מצוקת חניה שתחריף בעשרות מונים. במסגרת התב"ע ניתן לבקש שימוש אחר, לכן אנו מבקשים הקמה של מבנים שחסרים לנו בשכונה כגון: ספריה עירונית קטנה, מקווה נשים, מכון כושר, חדר ג'ימבורי לילדים. ואשר ברובו כזה המאפשר גישה אליו רגלית. ואשר ישמש את תושבי האזור בלבד.

4. במסגרת התוכנית יתבטלו ברחוב כ-30–40 מקומות חניה שכיום הינם בתפוסה מלאה ואף בחוסר – על כן אנו דורשים חלופות חניה הולמות. בשכונה נבנו מספר פרויקטים חדשים, בכולם ללא חניות תת קרקעיות בבניינים. דיירים רבים חונים את רכבם על הכביש משיקולי נוחות. בטוחנו שגם במצב דנן התוצאה תהיה זהה, ואף תחריף במידה והעומס לצאת מהחניון התת קרקעי יהיה כפי שאנו חוששים ומתריעים מפניו. על אף קיום חניון מסודר בבניין, לפיכך אנו דורשים שיקצו גם לדיירי הרחוב הוותיקים מקומות חניה ציבוריים לפחות כמספר החניות שקיימות היום בפועל, ואשר יבוטלו כתוצאה מהתכנית בקומות העליונות של החניון המוקם בפרויקט.

5. הפרויקט המיועד אמור לקום בשטח עמוס מאוד מבחינת תחבורתית, כל בר דעת מבין מה המשמעות של הקמת בית הכנסת, שטחי מסחר וכדומה בשטח כה קטן ועמוס תחבורתית. נבקש התחשבות בכל הנ"ל.

6. נבקש כי שטחי המסחר בפרויקט ישרתו בראש ובראשונה את תושבי השכונה כגון מכולת וכד' ללא מסעדות ובתי קפה, בנוסף לחייב יצירת אזורי פריקה וטעינה בטיחות וזמינות תנעה. כמו כן יש להקצות מקומות חניה ללקוחות המרכז המסחרי.

אנו דורשים לשלב אזור פריקה וטעינה בחזית הפרויקט לשעות מוגבלות.

7. ככל שהתוכנית תצא לפועל בקונסטלציה כזו או אחרת ערך הדירות שלנו ירד. כתוצאה מכך נהיה רשאים לתבוע את מלוא הסכום בגין הנזקים ועוגמת הנפש שנגרם לנו.

8. לאור כל האמור לעיל, ולאור זאת שהשכונה מוגדרת כאזור עירוני שמותרת בו הבניה עד 6 קומות לפי תוכנית מתאר 2000, ולאור זאת שבנין בן 13 קומות יהווה נטע זר, ויסתור את אופייה השקט, האינטימי, והקהילתי של השכונה, שכל הבניינים שבה לא עוברים את ה-5-6 קומות ואף למטה מכך, וגם זאת בצורה מדורגת. ועל מנת לאפשר לנו תושבי השכונה הוותיקים להמשיך ולהתגורר בה עם מינימום הנזק כתוצאה הנובעת מהאתגרים התכנוניים שמנינו לעיל אם הפרויקט יאושר במתכונתו הנוכחית. ועל כן: אנו דורשים כי מספר הקומות המקסימלי בכל בניין לא יעבור את ה-6 קומות. כל הכתוב לעיל ומבלי לפגוע בזכויות. כאשר ויתכן כי בשל לוח הזמנים הקצר, נעלה במסגרת דיון ההתנגדות סוגיות נוספות אשר לא מופיעים במסמך זה. אנו תומכים גם בחלק מהטענות שהועלו בהתנגדות שהוגשה ע"י מנהל קהילתי "מעלה רמות" (סעיפים: 3, 5, 6, 7, 8) אנו מבקשים שיזמנו אותנו לכל דיון שיהיה בתוכנית ובהתנגדויות לתוכנית.

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 של שכונת רמות אין תכנית מתאר כלל שכונתית בתוקף ואין תכנון בראייה כוללת להתחדשות עירונית של האזור - בשכונה מקודמות מספר תכניות להתחדשות עירונית, בהתאם לצורך העירוני לתוספת של יח"ד חדשות וחיזוק מבנים ישנים. התכנון נבחן בהתאם לדרישות התכנון המקובלות ונמצא ראוי מבחינה תכנונית על ידי מוסדות התכנון. התכנית מגדילה את מספר יח"ד, נותנת הפרשות לצורכי ציבור ושטח ציבורי פתוח לטובת חידוש המבנים והמרקם השכונתי ותושבי האזור. קידום תכניות מתאר כוללות לשכונה אורך זמן רב ולא סביר למנוע קידום של תכניות עד שיהיו תכניות באלה.
- 2- **לדחות** את ההתנגדות שגובה הבניין המוצע חורג מהגדרות תכנית מתאר 2000 לגובה ושרבני השכונה מבקשים שגובה הבניינים לא יעלה על שמונה קומות מעל קומת הכניסה. וכי התכנון אינו מתאים לתבנית הבינוי באזור 4-5 קומות. התכנון ישפיע על צביון התושבים באזור - לאור מצוקת הדיור הקיימת במדינה והמחסור בקרקע זמינה למגורים קיימת דרישה הולכת וגדלה ליח"ד חדשות. מדיניות התכנון מעודדת תוספת יח"ד באמצעות התחדשות עירונית, תוך שימור מרבי של השטחים הפתוחים חידוש תשתיות ותוספת של הפרשות לצורכי ציבור. הגבלת מספר הקומות ל- 8 קומות, או 9 עם דירת דופלקס בקומות העליונות, מצמצמת את ההיתכנות לקדם תכניות לפינוי בינוי, שהוא

צורך אמיתי בשכונה ובעיר. כל תכנון חדש מציע שינוי ביחס לקיים. במסגרת התכנית לא נקבעת אוכלוסיית היעד עבורה המתחם מתוכנן, יש לציין מעבר לכך כי תכנית מתאר 2000 לא קבעה הוראות קומות או אחוזי בניה לתכניות פינוי בינוי ולכן אין בהוראות של התכנית כדי למנוע הגשת תכניות להתחדשות עירונית על בסיס בדיקה שמאית פרטנית.

3- **לקבל חלקית** את הדרישה לכלול הוראה בגין חובת הקמת מרפסות סוכה לכל דירה בהיקף מספק לכל דירה בהוראות התכנית וכי שטח מרפסת יהיה גדול מ- 12 מ"ר - התכנית אינה מומעת הקמת מרפסות סוכה אך היא אינה מחייבת זאת - יש לקבוע בהוראות התכנית חובת הקמת מרפסת סוכה לכל דירה בגודל סביר וזאת מעבר למרפסות מקורות שהתכנית מתירה.

4- **לדחות** את ההתנגדות שנדרש מסמך של בדיקה פרוגרמטית של שטחים פתוחים וצרכי ציבור אחרים אשר לא נכלל כחלק מהתכנית - התוכנית נבחנה על ידי המחלקת למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, אשר תפקידה לערוך בחינה של הצורך בצרכי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד בתכנית והצרכים בשכונה. בהתאם לחוות הדעת המחלקה, במסגרת התכנית מוצעת הפרשה לצרכי ציבור עבור גני ילדים, מבני קהילה ודת בהיקף של 940 מ"ר בנוי. בנוסף, מוצע מגרש עבור שטח ציבורי פתוח בשטח של כ- 815 מ"ר, ושביל להולכי רגל שיחבר בין רחוב אבא הלל סילבר ופרנקפורטר ובכל ניתן מענה פרוגרמטי לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית..

5- **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעגן את השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהוראות התכנית באופן שיובטח כי יועברו לעיריית ירושלים לשימושים הציבוריים להם נקבעו – סעיף 4.1.2 ג קובע כי השטחים המסומנים בנספח הבינוי, והמפורטים בסעיף יהיו לשימוש ציבורי ויועברו לעיריית ירושלים במפורט בסעיף 6.3.2 הקובע הוראות לרישום השטחים על שם עיריית ירושלים. עם זאת, יש להוסיף הערה מתחת לטבלה 5 על מנת להבהיר שכל השטחים לשימוש ציבורי המפורטים בטבלה יועברו לעיריית ירושלים, ולא רק 650 מ"ר, כפי שמצוין.

6- **לדחות את ההתנגדות לעניין** הדרישה שיש לקבוע כי השטחים הציבוריים בתכנית וכן שטחי המסחר ישמשו רק את תושבי האזור והיו בהתאם לצרכים הנדרשים בשכונה לספריה, חדר כושר וכד' – במסגרת התכנית לא ניתן לקבוע את מי ישמשו השטחים לצרכי ציבור והשימושים המסחריים. עם זאת, סביר להניח כי ישמשו את תושבי האזור, התכנית קובעת שימושים לצרכי ציבור עבור קהילה ודת. מהם גן ילדים ובית כנסת. שמשמשים באופן טבעי את תושבי האזור והשכונה ולא מעבר לכך לגבי שטחי המסחר מדובר על היקף מצומצם של 300 מ"ר בלבד שישרתו בעיקר את תושבי המתחם ותושבי הסביבה ולא ניתן לקבוע שימושים ספציפים במסחר בשלב התכנית.

- 7- **לדחות את ההתנגדות** שהתכנית תגרום לעומסי תנועה חריגים ומסוכנים באזור שאינו מתוכנן לכך ושיש להשלים ולהציג בדיקת תנועה כוללת לשכונה, שתבחן גם פתרונות ליצירת כניסה ויציאה נוספים ממנה, כתנאי למתן תוקף לתכנית – התכנית היא תכנית נקודתית שאינה מוסיפה תוספת משמעותית של יחידות דיור שמציבים בדיקה תחבורתית מקיפה והתכנית אושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית, מעבר לכך וללא קשר לתכנית לבקשת מהנדס העיר נערכת בחינה תחבורתית על ידי תכנית אב לתחבורה. לבשתסתיים הבדיקה יוגשו מסקנות לגבי הצורך בכניסה נוספת לשכונה, שינויים תחבורתיים וכד'.
- 8- **לדחות את ההתנגדות** להפחתה בתקן החניה מגבוה לבינוני בשל הסמיכות לאזור תקן חניה בינוני. בפרט שהתכנית אינה צמודה לציר גולדה ורכבת קלה ומצריכה שימוש ברכב פרטי או תחבורה ציבורית - המגרש נמצא על גבול תפר בין אזור תקן גבוה לבינוני ואינו צמוד לציר הרכבת הקלה. שכונת רמות מתאפיינת באוכלוסייה עם רמת מינוע נמוכה, יחסית. מדיניות הוועדה היא להפחית תקני חניה כדי לעודד שימוש בתחבורה ציבורית על פני רכבים ולכן נכון לאפשר הפחתה בתקן חניה בינוני.
- 9- **לקבל את ההתנגדות** לכלול בתחום התכנית חלקה 21 בשלמות וחלק מחלקה 51 בגוש 30719 אשר הן היום ביעוד חניה פרטית, אך בפועל משמשות חניה ציבורית ומדרכה עם פחים מוטמנים. לבטל סימון זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המדרכה באזור הפחים המוטמנים – יש לכלול את חלקה 21 בשלמות ולקבוע אותה ביעוד דרך ובהמשך לדרך המוצעת לאורך רחוב הנרי מורגנטאו. בנוסף, לכלול את השטח המסומן בזכות מעבר למעבר רגלי בחלק הדרומי של תא שטח 1, אשר הוא בפועל חלק מהמדרכה ומסומנים בו פחים מוטמנים. שטחים אלו משמשים את הציבור הרחב והם באחזקה וטיפול של עיריית ירושלים. יש לקבוע אותם ביעוד ציבורי לדרך מוצעת. לקבוע הוראות להפקעה לגביהם לטובת עיריית ירושלים. שינוי זה אינו מהותי ואינו מצריך פרסום נוסף.
- 10- **לדחות את ההתנגדות** לשלב בתחום החניון התת קרקעי בתכנית חניות לאורחים, במספר מקומות החניה המבוטלים לאורך הרחוב, ומניעת הצמדתן לדירות בתקנון התכנית - מקומות החניה המבוטלים הם מקומות חניה פרטיים עבור הבניינים שיהרסו במסגרת התכנית. על פי נספח התנועה המוצע המאושר על פי אגף תושי"ה, מוצעים מקומות חניה עבור מעון, מרכז קהילתי, מסחר ו-17 מקומות חניה לאורחים. ותוספת של 10 אחוז לחניות אורחים שייתצנו מענה לביטול החנניות ברחוב.
- 11- **לקבל את הדרישה** להצגת מעלית שתחבר בין מפלס השצ"פ והשטחים הציבוריים למפלסי קומות החניון התת-קרקעי, כך ששטחי החניה הציבורית יוכלו לשמש את הציבור הרחב ונותני השירותים -

בנספח הבינוי לא מוצג גרעין המחבר מהחניון אל השימושים הציבוריים ומפלס השצ"פ והמסחר.
יש להציג חיבור בין החניון ובין השטחים הציבוריים. כמו כן, יש להפריד בין לובי הכניסה למגורים
לבין כניסה לשימושים ציבוריים.

12- **לקבל** את ההתנגדות שיש להסדיר מפרץ פריקה/טעינה למסחר ומניעת מטרדים והפרעה לתנועה ברחוב. ויש לתכנן מפרץ העלאה/הורדה לנוסעים עבור שימושי החינוך - יש להציג אזור פריקה
וטעינה למסחר במסגרת היתר הבניה, היקפי מסחר כל כך מצומצמים לא מצדיקים הגדלת הרמפה
בחניון למשאיות לצורך כך עבור שימושי החינוך יש לתכנן מפרץ העלאה והורדה. הנושא ייקבע
בשלב הרישוי בתיאום עם אגף תושי"ה.

13- **לדחות** את התנגדות בנוגע להוספת תנועה ברחוב צר ללא מוצא באופן שמעמיס על התנועה ויוצר פקקים ומקשה על היציאה מהרחוב. מיקום הכניסה אל החניון התת קרקעי מרחוב פרנקפורטר יעמיס עוד יותר ויוצר מפגעים וסכנה להולכי רגל. תוספת הבינוי תייצר מצוקת חניה ומקומות החניה של התושבים יתפסו על ידי אורחים ומשתמשי המסחר ושימושים ציבוריים - רחוב
פרנקפורטר הוא רחוב ללא מוצא המשמש גישה וחניה פרטית למספר בנייני מגורים הקיימים
ברחוב, וגישה לגן ציבורי ומבני ציבור. בתכנית מתוכנן חניון תת קרקעי עם כ- 250 מקומות חניה
לרכב פרטי עבור המגורים והשימושים הציבוריים המוצעים בתכנית וכן 17 מקומות חניה לאורחים.
מיקום הכניסה אל החניון הוא בתחילת הרחוב, ובאופן שיצמצם את העומס על הרחוב. סביר להניח
שדיירי המתחם ישתמשו בחניה הפרטית בתחום החניון התת קרקעי. שימושי המסחר והשימושים
הציבוריים אמורים לשמש את תושבי הסביבה ולצמצם את השימוש ברכב פרטי. בנוסף, התכנית
מסדירה מקומות חניה פרטיים לטובת הציבור לאורך רחוב הנרי מורגנטאו.

14- **לקבל חלקית** את הדרישה לקבוע הוראות שימנעו הפעלת עסקי מזון והסעדה בשטח המיועד למסחר וכן הוראות למניעת מטרדים נוספים בהיבט הרעש ואופי המסחר והפעלת אולמות אירועים וקביעת שימושים לתושבי האזור כמו מכולת. וכי השימושים המסחריים ישמשו את תושבי האזור בלבד - במסגרת התכנית מאושרים שימושים למסחר ותעסוקה בחזית מסחרית לאורך רחוב אבא
הלל סילבר, בלי פירוט ועם גמישות לעתיד. היקף השטחים נקבע ל – 300 מ"ר בלבד. מיקום
המסחר בנספח הבינוי נמצא בפינת הרחובות הלל סילבר ומורגנטאו ובקצה התכנית. יש לקבוע
בהוראות התכנית כי מיקום זה יהיה מחייב על מנת לצמצם מטרדים לתושבי המתחם. בנוסף, תנאי
להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימוש המסחרי להבטחת מניעה וצמצום
מטרדים משטחי המסחר. סביר להניח שהשימוש יהיה עבור תושבי האזור ולא לתושבים שמגיעים
משכונות אחרות. לא מדובר בהיקף שטחים גדול למסחר.

15- לדחות את הדרישה לשלב בהוראות התכנית הוראה שתאסור על השימוש בחללים בחניון מתחת

לשצ"פ לשימושים מסחריים, כיוון שבגרסאות קודמות הופיעו חללים גדולים ללא ניצול – בנספח הבינוי המעודכן לא מוצגים חללים מתחת לשצ"פ בתחום החניון. אין צורך לכלול הוראה זו.

16- לדחות את ההתנגדות שהתכנית תביא לעומס על המרחב הציבורי, שטחים ירוקים ותשתיות קיימות

– היקף הבינוי המוצע בתכנית לא צפוי להעמיס על התשתיות העירוניות המתוכננות לשרת את תושבי העיר שמתפתחת לאורך הזמן.

17- לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה באיכות החיים לעניין פרטיות, הפיכת אזור מגורים שקט

למתחם צפוף ורועש, פגיעה בנוף, אוויר ואור - התכנית נבחנה על ידי מוסדות התכנון מבחינה תכנונית ונמצאה ראויה. בתקופת הבניה צפויים מטרדים ופגיעה זמנית באיכות התושבים, כחלק מהגידול בעיר מתפתחת. המתחם מוקף בשלושה רחובות, ולכן לא צפויה להיות חסימה של אור ואוויר לכוון צפון, דרום ומזרח. הבניין הקיים הסמוך ממערב מרוחק מהבינוי המוצע. נקבע מרחק מינימלי של 7 מ' מגבול התכנית. מרחק מקובל במרקם עירוני קיים.

18- לדחות את ההתנגדות של יוסף חיים דורי אשר רכש דירת קרקע ומתנגד לכל שינוי שיגרום לכך

שדירתו לא תישאר בקומת הקרקע ושהוא מקבל דירה בקומות גבוהות. וזאת מכיוון שהעירייה אינה מאפשרת תכנון של דירות קרקע ולכן לא מעוגן בהסכם שלו מול היזם - הוועדה אינה צד להסכמים בין היזם לדיירים, ולכן אינה מעורבת בקביעת התמורות או בהחלטות הנוגעות למיקום הדירות במסגרת הפרויקט. סוגיות אלו נבחנות ונקבעות במסגרת הסכמות בין היזם והדיירים. על מנת למקסם את התועלות הציבוריות ולמקם את שטחי הציבור, מסחר ותעסוקה, הציבור בשטחים איכותיים, המדיניות היא לא לאפשר דירות גן במתחמים של התחדשות עירונית. יש העדפה לאינטרס הציבורי המשותף על פני דייר בודד, ולכן לא ניתן להציע דירות גן בתכנית.

19- לדחות את ההתנגדות שהריסת הבניינים במסגרת פינוי בינוי תגרום לסדקים ולסכנה של ממש

בעמידות הבניינים הישנים הסמוכים אשר לגביהם לא קיימת תכנית - מדובר בבניה במגרש נפרד ממגרשי המגורים הסמוכים. חפירה והקמה של מבנים חדשים ברחבי העיר במסגרת היתרי הבניה מלווים על ידי מהנדס בניין על מנת למנוע ולצמצם נזקים למבנים סמוכים והסביבה הקרובה.

20- לדחות את ההתנגדויות בנוגע לירידת ערך - היקף הבינוי המוצע בתכנית מקובל מבחינה תכנונית

כאמור. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, יכולים המתנגדים לפעול למיצוי זכויותיהם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

21- לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	947598
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	רמת תמיר בע"מ
עורך התכנית:	אדריכל אמציה אהרונסון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/04/2022
כתובת	תל ארזה, עזרת תורה צומת הרחובות גולדה מאיר ושפע חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30240	175	לא
30240	173	לא
30240	182	כן
30240	181	כן
30240	229	לא
30241	254	לא
30240	135	כן
30240	228	לא
30240	185	כן
30240	150	כן
30240	177	כן
30240	108	לא
30240	129	כן
30240	130	לא
30240	183	כן
30240	120	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/09/2025	בהמשך לפנייה שהתקבלה למתן ארכה להגשת התנגדויות לתכנית, הוועדה מחליטה על מתן ארכה, וזאת עד ליום 15.9.25.
16/06/2025	החלטה: 1. בהתאם להחלטת הועדה מיום 24.07.2023 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. בפני הוועדה הוצגה חלופת בינוי הכוללת מכלול מגורים של אחד עשר מבני מגורים: ארבע מבנים הפונים לכיוון דרך גולדה מאיר, שישה מבנים לאורך הצד המערבי של רחוב שפע חיים ומבנה נוסף בצד המזרחי של רחוב זה. כמו כן מוצע מבנה ציבור, שצ"פ ודרך גישה למתחם.

3. הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון, הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.07.23 והחלטה זו. 5. נציגת רמ"י הסתייגה מההחלטה לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה.	
החלטה: 1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.07.2023 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. בפני הוועדה הוצגה חלופת בינוי הכוללת מכלול מגורים של אחד עשר מבני מגורים: ארבע מבנים הפונים לכיוון דרך גולדה מאיר, שישה מבנים לאורך הצד המערבי של רחוב שפע חיים ומבנה נוסף בצד המזרחי של רחוב זה. כמו כן מוצע מבנה ציבור, שצ"פ ודרך גישה למתחם. 3. הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון, הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.07.23 והחלטה זו. 5. נציגת רמ"י הסתייגה מההחלטה לנושא טבלאות האיחוד והחלוקה.	16/06/2025
בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.12.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 19.1.2025 ליתן ארכה עד ליום 28.2.2025, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן. 1. התכנית ממוקמת על הקו של הרכבת הקלה בצמידות לאזור התעסוקה בהר חוצבים, על צומת הרחובות גולדה מאיר-שפע חיים. שטח התכנית כ- 22 דונם. 2. התכנית מציעה פינוי הבינוי הקיים ובינוי מחדש של מתחם משולב ובו מגורים, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה בגבול שכונת קרית בעלז עזרת תורה והר חוצבים. הבינוי כולל 12 בניינים ובהם כ- 850 יחידות דיור, כולל 260 יח"ד מיוחדות, בשילוב גני-ילדים ומעונות ודופן תעסוקה ומסחר לכיוון קו הרכבת הקלה בשדרות גולדה מאיר. 3. מגישי התכנית הינם חברה יזמית פרטית. 4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 11.4.2022. הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 24.7.2023 והחליטה להפקידה בתנאים. 5. שיבוץ התכנית לדיון התעכב מאחר ולא התקבלה המלצת הוועדה המקומית בעניינה של התכנית וחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון של עיריית ירושלים בנוגע להיקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות בתכנית. 6. בנוסף בשל חילופי כוח אדם בלשכת התכנון, התכנית הועברה לטיפול של	09/06/2025

רפרנט נוסף, מצב שהוביל לעיכוב הטיפול בתכנית. 7. התכנית תופקד ביום 10.6.2025. 8. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה שדרוג משמעותי של המרחב הציבורי, מציעה היקף גדול של הפרשות לצרכי ציבור ותוספת יח"ד. 9. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.12.2025.	
בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 1.1.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 20.6.2024 ליתן ארכה עד ליום 31.12.2024, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן. 1. התכנית ממוקמת על הקו של הרכבת הקלה בצמידות לאזור התעסוקה בהר חוצבים, על צומת הרחובות גולדה מאיר-שפע חיים. שטח התכנית כ- 22 דונם. 2. התכנית מציעה פינוי הבינוי הקיים ובינוי מחדש של מתחם משולב ובו מגורים, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה בגבול שכונת קרית בעלז עזרת תורה והר חוצבים. הבינוי כולל 12 בניינים ובהם כ- 850 יחידות דיור, כולל 260 יח"ד מיוחדות, בשילוב גני-ילדים ומעונות ודופן תעסוקה ומסחר לכיוון קו הרכבת הקלה בשדרות גולדה מאיר. 3. מגישי התכנית הינם חברה יזמית פרטית. 4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 11.4.2022. הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 24.7.2023 והחליטה להפקידה בתנאים. 5. שיבוץ התכנית לדיון התעכב מאחר ולא התקבלה המלצת הוועדה המקומית בעניינה של התכנית וחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון של עיריית ירושלים בנוגע להיקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות בתכנית. 6. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה שדרוג משמעותי של המרחב הציבורי, מציעה היקף גדול של הפרשות לצרכי ציבור ותוספת יח"ד. 7. תאריך בו חלפו 18 החודשים - 11.10.2023. 8. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.6.2025.	23/12/2024
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, שקמה סיג, ליוזא שיר, סאוסן אבו זרד-מיעארי, אליעזר ראוכברגר. החלטה: הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להאריך את פרק הזמן לטיפול בתכנית לפי סעיף 109א(ב) לחוק, וזאת מהטעמים הבאים:	01/01/2024

1. התכנית ממוקמת על הקו של הרכבת הקלה בצמידות לאזור התעסוקה בהר חוצבים, על צומת הרחובות גולדה מאיר-שפע חיים. שטח התכנית כ- 22 דונם. 2. התכנית מציעה פינוי הבינוי הקיים ובינוי מחדש של מתחם משולב ובו מגורים, מיוחד, מסחר ותעסוקה בגבול שכונת קרית בעלז עזרת תורה והר חוצבים. הבינוי כולל 12 בניינים ובהם כ- 850 יחידות דיור, כולל 260 יח"ד מיוחדות בשילוב גני-ילדים ומעונות ודופן תעסוקה ומסחר לכיוון קו הרכבת הקלה בשדרות גולדה מאיר. 3. מגישי התכנית הינם חברה יזמית פרטית. 4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 11/4/2022. הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 24/7/2023 והחליטה להפקידה בתנאים. 5. שיבוץ התכנית לדיון התעכב מאחר ולא התקבלה המלצת הוועדה המקומית בעניינה של התכנית, וכן חוות דעת מחלקת תכנון של עיריית ירושלים בנוגע להיקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות בתכנית. 6. התכנית תופקד בתחילת חודש פברואר 2024. 7. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה שדרוג משמעותי של המרחב הציבורי, היקף גדול של הפרשות לצרכי ציבור ותוספת יח"ד. 8. תאריך בו חלפו 18 החודשים - 11.10.2023 9. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 3.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, חיים כהן, יעקב הלפרין, ישי טלאור, שקמה סיג, קיריל פקטה.	24/07/2023

החלטה : 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 לציפוף לאורך צירי רק"ל ומציע מתווה ראוי למתחם עירוני החדש המציע חידוש הבינוי והמרחב הציבורי ושיפור נגישות התושבים לציר הרק"ל. על כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בינוי 1. התכנית תציע חיבור באמצעות גשר בין שכונת עזרת התורה לבין צומת שפע חיים/גולדה מאיר ותחנת הרכבת הקלה המתוכננת במקום. יקבע בהוראות התכנית כי חיבור זה יפותח כשטח ציבורי מגוון עם מקומות שהייה, נטיעות, פנסי תאורה, ועוד. רוחב הגשר לא יפחת מ- 12 מטרים. תוואי החיבור וממדיו הסופיים יתואמו עם לשכת התכנון ויסומנו במסמכי התכנית. 2. המסד יונמד בקומה אחת, ומעליו מבני מגורים בגובה 12 קומות, למעט מבנה הדיור המוגן. 3. על מנת לאפשר נגישות בין המפלס הגבוה של השכונה ובין מפלס ציר הרק"ל המתוכנן, התכנית תציע חיבור בתא שטח 6 בין מפלס רחוב עזרת תורה ובין גג המסד המוצע בתא שטח 1 וממנו למפלס ציר הרק"ל, תוך שילוב אמצעים מכניים כדוגמת מעליות או דרגנועים. תקבע הוראת סטיה ניכרת. החיבור האמור יוצג במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות הוספת סימון לאמצעים מכניים כאמור. 4. בהתאם למדיניות התכנון לאורך צירי הרק"ל, היקף השטחים בתכנית יעמוד על 720%	

מהיקף השטחים הסחירים, ורבע מן השימושים יקבעו לשימושים שאינם למגורים. היקף יח"ד	
ישקף שטח של כ-100 מ"ר ליח"ד כולל ממד.	
5. הבינוי בתא שטח 6 יכלול דופן פעילה כלפי רחוב שפע חיים וכלפי שדרות גולדה מאיר, תוך	
צמצום נוכחות מיקום הכניסה המוצעת לחניון.	
6. יש להצמיד את הבינוי לרחובות ולא להציע גשרים ודירות הפונות לקירות תמך כפי שמוצג	
כדוגמא בחתך טיפוסי לבניין a.	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	
7. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לשדרות גולדה מאיר ולרחוב שפע חיים, לא יקטן מ-5.3 מ',	
לרבות באמצעות הרחבת זכות הדרך בתחום התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם	
בהנחיית לשכת התכנון.	
8. יש להטמיע את תכנית הפיתוח של הקו הכחול של הרק"ל בנספח הפיתוח של התכנית.	
9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות	
ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר. בהמשך לאמור, ועל מנת לאזן את תמהיל יח"ד, תתווספה עד	
10% למספר יח"ד, וזאת ללא שינוי שטחי הבנייה או מספר הקומות המוצע בתכנית.	
10. יש להוסיף שימוש למחלקה סיעודית לתא שטח 01. יש להגדיר שלביות ביצוע אשר תבטיח	
מיקום חלופי לדיירי הדיור מוגן וזאת בטרם הריסת מבנה הדיור מוגן הקיים. לחילופין, ככל	
והדיירים יישארו במתחם במהלך העבודות יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי בדבר	
קביעת הוראות מפורטות לצמצום ומניעת מפגעי אבק ורעש לצורך הגנה על בריאות דיירי	
הדיור המוגן והמחלקה הסיעודית.	
11. 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 ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים עבור דיור מוגן לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו. תנועה : 12. לא יותר ביטול זכות הדרך בקטע של מעגל התנועה ברחוב שפע החיים. 13. בתא שטח 6 תקבע זיקת הנאה לרכב עבור אפשרות להנגשה של חלקות 214,137,136. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינה של אפשרות הרחבת זכות הדרך ברחוב שפע חיים, לצורך יצירת מפרצי העלאה והורדה, תוך שילוב אמצעים מכנים לחיבור מפלס רחוב שפע חיים עם המתחם הכלול בתכנית. 15. תנאי להפקדה יהא תיאום עם משרד התחבורה לרבות היחס למעבר המוטורי המאושר לגן חוצבים מכיוון גולדה מאיר. 16. תנאי להפקדה יהא תיאום עם צתא"ל. 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ולהערותיו. 18. לאור הסמיכות לקו הרכבת הקלה תבחן במסגרת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה האפשרות לאשר תקן מופחת של 1:1 עבור כל יח"ד, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים אשר לא יוצמדו ליח"ד. ככל שבמסגרת התיאום יתברר כי לא ניתן לאפשר את תקן החניה המופחת, יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבנייה.	

19. בהמשך להמלצת הוועדה מקומית והמחלקה למדיניות תכנון, בחלק הדרומי של התכנית	
יופרש שטח של כשני דונם, אשר ייועד למבנים ולמוסדות ציבור. השימושים במגרש האמור	
המיועד למבנים ולמוסדות ציבור יהיה לצרכי חינוך, חברה, קהילה עבור מתנ"ס, ושימושי	
דת. היקף הבינוי במגרש זה יהיה עד 320% בבינוי בגובה של עד 8 קומות.	
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים	
20. בנוסף התכנית תציע הפרשה מבונה לצורכי ציבור, בהיקף של כ-3000 מ"ר, עבור ארבעה בתי	
כנסת בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר, ו-2000 מ"ר עבור גני ילדים מעונות יום וחצרות בהתאם	
לתקן. שטחים אלו ימוקמו כלפי השטחים הציבוריים המוצעים, במקום קירות תמך או	
קירות אטומים של חניונים.	
21. ההפרשות המבונות יוצגו בנספח הבינוי של התכנית ותיקבענה הוראות בתכנית בנוגע	
להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה, לרבות הצגת ההפרשות המבונות בטבלת ההקצאה	
והאיזון של התכנית, בהנחיית לשכת התכנון.	
22. יקבע תנאי בהליך הרישוי בדבר תיאום תכנון ההפרשות המבונות בתיאום עם אגף מבני	
ציבור.	
23. תנאי להיתר אכלוס עבור כל מבנה יהיה ביצוע בפועל של ההפרשות המבונות בתחומו.	
24. יקבע תנאי בהליך הרישוי בדבר אישור תכנית פיתוח השצ"פ על פי עקרונות שבנספח הבינוי	
בתיאום עם אדריכל העיר.	
25. תנאי לאכלוס המבנה המגורים בתכנית יהא ביצוע בפועל של השצ"פ בתחום התכנית בהתאם	
לתכנית הפיתוח.	

26. תקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח הקמה של מתני"ס בשטח של 2000 מ"ר בתא השטח למבני	
ציבור.	
איכות סביבה :	
27. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה	
זו ותיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון והטמעת כל הערותיה במסמכי התכנית.	
הוועדה תציין כי חלק קטן משטח התכנית ממוקם בתחום אתר טבע עירוני. עם זאת מדובר	
בתחום מופר לחלוטין ומרוצף באספלט המשמש כאתר התארגנות ומצוי בצמידות לציר	
הרכבת הקלה, ובהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי מדובר בשטח שיש לפתחו ואין מקום	
להתייחס אליו כאתר טבע עירוני.	
28. סקר העצים של התכנית יעודכן בהתאם לשינויים בהחלטה זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה	
אישור פקיד היערות לסקר העצים המעודכן, וקביעת הוראות בתכנית בהתאם.	
כללי	
29. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.	
30. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום עם משרד הבריאות לעניין הדיור המוגן והמחלקה	
הסיעודית.	
31. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת	
התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו,	
ואישור היועץ השמאי של הוועדה, והבאתן לוועדה לאישור.	
32. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת	
לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים. מסמכי התכנית יערכו	

בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

33. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת

תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית לרבות הנחיות סביבתיות,

בינוי ותנועה, וכן עדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון,

לרבות בהיבטים המפורטים להלן :

1.33. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים

עם השטחים הציבוריים.

2.33. לשם הבטחת 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 הפונות לשצ"פ ולדרכים, לרבות דירות גן, וכן כי

לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה.

3.33. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות מרפסות לא מקורות, ועיצוב מגדלים בהנחיית

לשכת התכנון.

4.33. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית

יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכן למדרכות הכלולות והסמוכות

לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.33. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח

בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

6.33. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת

גמר לשטחים שאינם למגורים. 7.33. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע בתיאום עם לשכת התכנון. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת. 8.33. יקבע בהוראות התכנית כי יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל גג החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי בהליך הרישוי. 9.33. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות אוורור החניונים ומערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין. תיאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים. 10.33. 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. 11.33. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת הסביבה של לשכת התכנון. 12.33. יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון שני כוכבים לפחות. 13.33. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניינים הגבוהים המוצעים בתכנית. 34. 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. 35. 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. 36. 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. 37. 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.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, שקמה סיג, קיריל פקטה, ישי טלאור, חיים כהן, יוחנן ויצמן, יעקב הלפרין, אליעזר ראוכברגר. החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	26/06/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת של מאות יחידות דיור על ידי שינוי ייעוד משטח מוסד/ מלונאות לשימושים מעורבים וכ 550 יחידות דיור- יש להציג במסגרת התכנית מענים לצורכי ציבור לכל יחידות הדיור המוצעות בתיאום עם מהנדס העיר. ההפרשות לצורכי ציבור יוצעו בשתי דרכים: יבוטל המגרש הדרומי ביותר, תצורף אליו חלקה 120 מדרום וחלק מחלקה 175	29/03/2023

ממערב ויוצע שם מגרש חוס בשטח של כ 6 דונם המנצל את הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בשטח ומייצר שטח משמעותי לצורכי ציבור ומייצר נגישות הן מרחוב שפע חיים ממזרח, רחוב דורש טוב מדרום והכיכר מצפון. אומנם מדובר גם על שטח ציבורי פתוח שישנה את ייעוד לשטח ציבורי אך מדובר בשטח משופע ובמקום לייצר במקום קירות תמך הבניין יציע את הגישור על פני הטופוגרפיה ועדיין יישאר שטח ציבורי מרכזי גדול ומשמעותי.

השטח יחולק למגרש אחד עבור חינוך עבור בית ספר בשטח של 3.6 דונם, יתרת המגרש תשמש עבור שימושי, חברה - מתנס שלא יפחת מ 2000 מ"ר, קהילה ודת.

תנאי למתן היתר בניה לבניין המגורים הראשון יהיה הצגת תכנון לשלוחת המתנס של 2000 מ"ר, ותנאי למתן טופס 4 של בניין המגורים השלישי יהיה השלמת בינוי בפועל לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

התכנית תציע הפרשה מבונה לצורכי ציבור של כ 3000 מ"ר עבור שימושים ציבורים של גני ילדים מעונות יום ובתי כנסת בתוך מגרשי המגורים. - 1000 מ"ר עבור 4 בתי כנסת כל אחד של 250 מ"ר ויתרת השטחים עבור גני ילדים ומעונות יום + חצרות בהתאם לתקן.

המיקום של השימושים הציבוריים יתואם אם מהנדס העיר ואגף מבני ציבור ויהיו במיקום המיטבי מבחינת נגישות לשכונות הסובבות.

הבניינים המוצעים במסגרת התכנית יונמכו לגובה מירבי של 12 קומות מהכניסה הקובעת (שדרות גולדה) בהתאמה לאוכלוסייה הקיימת בשכונה וההחלטה במדיניות רק"ל המתייחסת לגובה הבניה בהתאמה לאוכלוסייה בשכונה - המסד יהיה בגובה 2 קומות עבור מסחר / תעסוקה ומעליו 10 קומות מגורים. , למעט הבניין המוצע בפינה הצפון מזרחית ומיועד לדירור מוגן. הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תהיה סטייה ניכרת.

נספחי התכנית כללים מאוד ולא מציגים את הממשק של הבניינים המוצעים עם הרחובות הסובבים ואת הדפנות המוצעות של הבינוי- יש להציג תכנית פיתוח של כל השטחים הציבוריים והמעברים הציבוריים המוצעים ולהציג את המרחב הציבורי ואת השימושים המוצעים בקומות הפונות לשטחים הציבוריים הם לרחובות והן הפנימיים.

יש להימנע מקירות תמך בבניינים לכיוון שטחים ציבוריים ולהצמיד את הבניינים לרחובות ולא להציע גשרים ודירות הפונות לקירות תמך כפי שמוצג כדוגמא בחתך טיפוסי לבניין a.

יש לתכנן חיבורים ומעברים רגליים נוספים לשכונה הסמוכה.

יש להוציא את תא שטח 4 מחוץ לתכנית – מדובר על ציר רכבת קלה ומגרש צר וארוך יחסית שמאחוריו קיימים בניינים במפלסים גבוהים מאוד מכביש גולדה וללא נגישות או יצירת דפנות לרחוב – יש לשמור את המגרש כאופציה עתידית לתכנית התחדשות עירונית של הבניינים מדרום בחלקה 137 במסגרתם יוצעו חילופי קרקע ויצירת בניינים הממוקמים על ציר הרק"ל בדומה למה שמוצע בתכנית זו בחלק המערבי, בהתאם לכך יש גם להוציא מהקו הכחול את הגשר המוצע מעל רחוב שפ"ע חיים שכרגע לא מוביל לשום מקום וישתנה עם בינוי חדש על שפ"ע חיים.

יש לציין כי חלק מהבניינים כבר פנו לבחינה של התחדשות עירונית.

לא ברור ממסמכי התכנית חתך הרחובות הסובבים את הפרויקט או רוחב המדרכות

המוצע לאורך הפרוייקט- יש לבחון את החתכים מול אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה ולהציע מדרכות ברחוב של 3.5 מטר.

יש לבחון את רוחב הכבישים הפנימים המוצעים בתכנית ואת הכביש הקיים המוביל לבנייני הציבור ואת הצורך בהרחבתם.

יש לבחון את הצורך בהרחבה של רחוב שפע חיים לצורך מפרצי העלאה והורדה .

התכנית כוללת שטחים בבעלות עיריית ירושלים ומציעה איחוד וחלוקה חדשה וחילופי שטחים וזאת ללא תיאום עם מחלקת נכסים וללא מסמכי איחוד וחלוקה- יש לכלול במסגרת התכנית מסמכי איחוד וחלוקה ולתאם את התכנית עם מחלקת נכסים.

התכנית מורכבת, סמוכה לאזור תעשייה, לכביש ראשי ולמפגעים ונדרשת להגשת מסמך סביבתי מפורט על פי הנחיות המחלקה וכתנאי להפקדת התכנית- יש להכין מסמך סביבתי ולתאם אותו עם המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית.

התכנית חלה באתר טבע עירוני : רוממה מזרח. יש להגיש למחלקה סקר טבע עירוני ולהטמיע את מסקנות הסקר במסמכי התכנית.

יש להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה לממשק עם הרכבת קלה והיקף התנועה הצפוי בצומת עם הר חוצבי סהמשמש את כל היקף הפרוייקט.

שימושי התעסוקה בהוראות התכנית מאפשרים תעשייה עתירת ידע, מעבדות וכיו"ב, המחלקה לאיכות הסביבה מסתייגת משימושים בעלי פוטנציאל לחומרים מסוכנים ומבקשת להסיר אותם מהוראות התכנית או לכתוב באופן מפורש כי לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים בשטחי התעסוקה המוצעים.

יש לתאם את התכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה

יש להטמיע את התכנון האחרון של מת"צ שפע חיים . להציג בנספח התנועה .

יש להציג את קווי זכות הדרך בצורה ברורה , בדופן גולדה מאיר ובדופן שפע חיים

בתכנית מוצע לבטל דרך סטטוטורית שעוברת דרך המגרש ומתחברת לרחוב שפע חיים. על מנת לשקול ביטול דרך סטטוטורית יש לערוך בדיקה תנועתית המראה כי מערכת הכבישים יכולה לשאת תוספת הבינוי המוצע בתכנית זאת. יש גם לוודא כי קיימת נגישות לכל המגרשים הסמוכים מעבר לתכנית זאת.

כניסה למתחם מרחוב מנחם בצרי – יש להציע פתרון להסדרת הכניסה

יש להראות את המשכיות המדרכה בדופן רחוב גולדה מאיר ולאורך רחובות אחרים , חשוב לשמור על רצועה המשכית ורחבה עבור תנועת הולכי הרגל .

יש לתכנן שביל אופניים לאורך רחוב שפע חיים בתאום עם צתא"ל

רחבת סיבוב בקצה רחוב ללא מוצע אינה תקנית. יש להרחיב.

אין להציג מעבר חציה באמצע קטע ברחוב שפע חיים .

יש להציג הפרדה של מקומות החניה למגורים למקומות של המסחר .

יש להציג את כל קומות החניונים . למספר בצורה עוקבת את מקומות החניה ולהראות את ההיצע מול דרישת התקן .

יש להציג מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור

יש להראות את מסלולי תנועת הולכי הרגל מ / אל תחנת הרכבת הממוקמת ממול על ציר גולדה - קו כחול להציג את כניסות הולכי הרגל , שבילים /מדרכות לקליטת תנועת הולכי הרגל מדובר במתחם שמשורת בצורה מצויינת בתח"צ , לכן חשוב להדגיש את הקשר לתחנות הרכבת .

יש לערוך בדיקה תנועתית נקודתית עבור צומת קרית המדע , לצורך בחינת תפקוד הצומת עם תוספת המתוכננת הנשענת על צומת זה . לבחון את הצורך בהגדלת קיבולת הצומת לקליטת הנפחים החזויים שנוצרים מהפרויקט .

יש להציג באופן מפורט את החתכים והחזיתות לכיוון גולדה ואת המשמעות של המנהרה המאושרת ככניסה חדשה להר חוצבים ואת המשמעות שלמה מבחינת פיתוח שטח ומפלסים על התכנית ואת רוחב המדרכה הנדרש בין המנהרה לחזיתות הבניינים .

תקן חניה המוצג אינו נכון. יש לעדכן פתרון חניה ולתת פתרון חניה עפ"י תקן 5166 ב' לשימושים שאינם מגורים, עבור מגורים יש לקבוע תקן חניה של 1:1 לכל יחידות הדיר.

יש לבטל את השצפים הקטנים המצעים ממזרח לכביש, הם אינם אפקטיביים וצריכים להיות חלק ממגרשי המגורים.

כל המעברים המוצעים מרחוב שפ"ע חיים לפארק האחורי יסומנו שמעברים ציבורים ולא כזיקות הנאה, רוחב המעברים לא יפחת מ 3 מטרים , כאשר מעבר אחד יוצע ברוחב של 6 מטרים לפחות וייקבע בתקנון כי תותר בו התקנה של אמצעים מכניים לגישור על הטופוגרפיה.

התכנית בכל מקרה לא תקטין את היקף השטחים הציבורים הנכנס בתכנית תציע במצב היוצא שטחים גדולים יותר מהמצב הנכנס.

שטח ממוצע של יחידות דיור בתא שטח 1 הוא 125 מ"ר , מדובר על ממוצע גבוה מאוד שאינו מקובל בירושלים בבניה חדשה , יש להקטין שטח ממוצע של יחידות דיור לשטח של 100-105 מ"ר מרבי בלבד.

יקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו מרתפי חניה מעל מפלסי פיתוח השצ"פ. הוראות

התכנית ונספח הבינוי יעודכנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

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. על מנת

אזן את תמהיל יחידות הדיור המוצע, מספר יחידות הדיור המוצע יוגדל וזאת ללא שינוי של שטחי הבנייה המוצעים או מספר הקומות המוצע בתכנית.

ייקבע בהוראות התכנית כ 50 אחוז מיחידות הדיור ייקבעו כדירות להשכרה

לצמיתות.

על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת

לעניין מספר הקומות, קווי הבניין ועקרונות פיתוח המרחב הציבורי בנספח הבינוי.

ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים

הפרטיים עם השטחים הציבוריים.

יוטמעו הוראות לעניין מרפסות זיזיות בבניינים הנמוכים ולעניין עיצוב המגדל בתיאום עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

נספח הבינוי יכלול תכנון נופי עקרוני אשר יציג פיתוח של השטחים הציבוריים, לרבות

נטיעת עצים בוגרים, מפלסים נגישות וכו..

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום

התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בייעוד שצ"פ ודרך, בהתאם

לעקרונות הפיתוח בנספח הבינוי, לרבות נטיעת עצים בוגרים, בריכות נוי ואזורי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת

הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר

לשטחים שאינם למגורים.

ההפרשות המבונות יוצגו בנספח הבינוי של התכנית ותיקבענה הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

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.

יקבע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה

בציון שלושה כוכבים לפחות.

לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחים למגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

יתווספו למסמכי התכנית הנחיות בדבר טעינת רכבים חשמליים ובדבר גנרטורים לשעת חרום. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע 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. יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: חברת חשמל, רשות העתיקות, תכנית אב לתחבורה, 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. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 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.	
להוריד את התכנית מסדר היום	01/03/2023

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.12.2024 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 19.1.2025 ליתן ארכה עד ליום 28.2.2025, ובהתאם לסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן. 1. התכנית ממוקמת על הקו של הרכבת הקלה בצמידות לאזור התעסוקה בהר חוצבים, על צומת הרחובות גולדה מאיר-שפע חיים. שטח התכנית כ- 22 דונם. 2. התכנית מציעה פינוי הבינוי הקיים ובינוי מחדש של מתחם משולב ובו מגורים, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה בגבול שכונת קרית בעלז עזרת תורה והר חוצבים. הבינוי כולל 12 בניינים ובהם כ- 850 יחידות דיור, כולל 260 יח"ד מיוחדות, בשילוב גני-ילדים ומעונות ודופן תעסוקה ומסחר לכיוון קו הרכבת הקלה בשדרות גולדה מאיר. 3. מגישי התכנית הינם חברה יזמית פרטית. 4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 11.4.2022. הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 24.7.2023 והחליטה להפקידה בתנאים. 5. שיבוץ התכנית לדיון התעכב מאחר ולא התקבלה המלצת הוועדה המקומית בעניינה של התכנית וחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון של עיריית ירושלים בנוגע להיקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות בתכנית. 6. בנוסף בשל חילופי כוח אדם בלשכת התכנון, התכנית הועברה לטיפול של רפרנט נוסף, מצב שהוביל לעיכוב הטיפול בתכנית. 7. התכנית תופקד ביום 10.6.2025. 8. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה שדרוג משמעותי של המרחב הציבורי, מציעה היקף גדול של הפרשות לצרכי ציבור ותוספת יח"ד. 9. מטעמים מיוחדים אלה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לטיפול בתכנית עד ליום 30.12.2025.	

תיאור חדש להתנגדויות

מתחם תמיר ממוקם על הקו הכחול של הרכבת הקלה בצמידות לאזור התעסוקה בהר חוצבים על צומת הרחובות גולדה מאיר-שפע חיים.

במסגרת ההתפתחות המואצת סביב צירי הרכבת הקלה תכנית זו מציעה תכנית לפינוי הבינוי הקיים ובינוי מחדש תוך ציפוף והגדרת הדופן לכיוון הציר במקום שעד עתה היווה פריפריה עירונית.

הקו הכחול בתכנית מקיף שני מתחמים. האחד ממערב לשפע חיים וגודלו 22 דונם ובו ממוקם כיום בית הדיור המוגן "רמת תמיר" והשני בצמידות לשכונת עזרת תורה ממזרח לרחוב שפע חיים וגודלו כ- 2.5 דונם.

במתחם המערבי יפונה הבנין הקיים ובו 112 יחידות דיור מוגן ומוגדר במקומו בינוי בשלושה אזורים עיקריים-

דופן צפופית, דופן מזרחית ובתווך פארק.
בדופן הצפופית הנמצאת על ציר גולדה מאיר כולל פינת שפע חיים מתוכנן מסד בעירוב שימושים, הכולל חזית מסחרית לכיוון גולדה מאיר. בפינת רחוב שפע חיים מתוכנן מגדל בן 26 קומות מעל המסד שישמש עבור דיור מיוחד. ממערב למגדל ייבנו 3 בנייני מגורים בני 12 קומות מעל המסד שכוללות 4-6 קומות. מתחת לכניסה הקובעת ימוקם חניון המשרת את כל הפונקציות שלעיל.
בדופן המזרחית במתחם המערבי מתוכננים על המדרון ממערב לרחוב שפע חיים ששה בנייני מגורים ומבנה למוסדות ציבור.
בנייני המגורים כוללים 12 קומות מעל מפלס המזרחי ועוד 3 קומות מתחת למפלס למעט הבניין הדרומי הכולל 15 קומות מעל מפלס הרחוב ועוד 3 קומות מתחת.
במפלס התחתון של הבניינים מוקצות 12 כיתות גן או מעון ולהם חצרות צמודות כנדרש.
מתחת למבני הדופן המזרחית בתת הקרקע יבנה חניון המשרת את המבנים מעליו.
גישת רכב אל שני המתחמים לעיל תתאפשר מכביש פנימי שהכניסה אליו מציר גולדה מאיר כבר קיימת היום בפינה המערבית של המתחם. הכביש מקיף פארק שכונתי גדול. אל הפארק יהיה ניתן לגשת רגלית מרחובות שפע חיים וגולדה מאיר דרך מעברים בדפנות הבנויות.
במתחם המזרחי מתוכנן מבנה מגורים בן 11 קומות מעל קומת מסד מסחרית הפונה לציר גולדה מאיר ומתחתיה חניון.
סה"כ מוצעים בתכנית שטחים על קרקעיים מבונים בהיקף של 720% ו-893 יח"ד כולל 260 יחידות דיור מיוחד.

התוכנית הופקדה בתאריך 04/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/09/2025.

לתוכנית הוגשו מאות התנגדויות במספר סוגי סטנסילים ועוד מספר התנגדויות נפרדות:

התנגדות מספר 1: מוסדות באר אברהם דחסידי סלאנים בחלקה 121 גוש 30240 המצרנית למתחם התכנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. על חלקה 121 שבבעלותנו פועל בית המדרש המרכזי של קהילת חסידי סלאנים המשמש גם כמרכז רוחני עולמי של חסידות סלאנים, במקום בית מדרש פעיל בכל יום לאורך כל השנה, ישיבה, כוללי אברכים ועוד. מרכז רוחני זה, משרת ציבור ענק של תושבי הסביבה, יחד עם אלפים רבים נוספים המגיעים מכל רחבי הארץ בשבתות ובחגים.

2. בתב"ע הנ"ל הוגדר תא שטח, 60 הסמוך לחלקה שבבעלותנו כשטח למבנים ומוסדות ציבור המיועד

בהתאם לסעיף 4.2 בתב"ע למבנה ציבור בן 6 קומות עבור: א. צרכי חינוך, חברה וקהילה עבור מתנ"ס.

3. אנו מבקשים להתנגד להוראות סעיף 4.2.2 הקובעות כי במגרש 60 יוקם מבנה אחד המיועד למתנ"ס ולצרכי ציבור נוספים ושימושי דת, ולבקש לקבוע בהוראות התכנית כדלהלן:

א. הוראה המאפשרת לבנות במגרש 60 שני בניינים נפרדים, האחד עבור מתנ"ס וצרכי חברה וקהילה, והאחר עבור שימושי דת.

ב. נבקש לקבוע כמו כן, כי המבנה לשימושי דת, יהיה מצרני למגרש שבבעלותנו, ותתאפשר בו בניה גם בקו אפס בהסכמת החלקה המצרנית.

ג. בנוסף, נבקש לשנות את הוראות הסעיף הנ"ל וההוראות הרלוונטיות בטבלה 5, כך שתתאפשר בניה בתת הקרקע בקו אפס, וזאת על מנת לאפשר את כלל השימושים הנדרשים למוסדות ציבור, כגון מקווה, אולם רב תכליתי, חדרי ספח, וכדו'.

ד. בנוסף, נבקש לקבוע במגרש 60 קווי בניין חדשים בעל הקרקע כדלהלן: מצד צפון - 5 מטר. מצד מזרח - 3 מטר. מצד מערב - 10 מטר. מצד דרום - כנ"ל סעיף ב'. בין המבנים - 6 מטר.

4. התנגדותנו זו בעיקרה מתואמת ומוסכמת עם מנהל קהילתי רוממה, המסכים לפיצול המגרש ולהפרדת שימושי המתנ"ס ושימושי הדת למבנים שונים.

5. ואלו נימוקי ההתנגדות:

6. כמרכז רוחני פעיל מדי יום, ובו גם ישיבה וכוללים לאברכים, אין היתכנות להקמת מבנה צמוד לצרכי מתנ"ס וחברה, אשר באופיו משמש בעיקר אוכלוסיה של משפחות: ילדות, נערות, נשים ואמהות.

7. בכל רחבי השכונות החרדיות מקובלת המדיניות שאינה מאפשרת הקמת מוסדות לבנות בצמידות כה קרובה לישיבות ובתי כנסת, ואנו מבקשים מטעמי דת ומצפון

8. יש לשמור גם כאן על מדיניות זו ולפצל את השימושים במגרש 60 ל-2 מבנים שונים.

9. בבדיקה אדריכלית שערכנו, נוכחנו כי הדבר אפשרי בהחלט. חלוקה של המגרש ל-2 תאפשר בניה של המתנ"ס בדונם הצפוני, ליצירת קומות בנות לפחות 420 מ"ר בקומה ולהשאיר דונם בצד דרום לשימושי דת.

10. מסיבה זו גופה, אנו מתנגדים ליצירת מבנה אחד המשלב שימושי דת עם שימושי קהילה

וחברה. שילוב השימושים במבנה אחד, בהכרח יקבע את שימושי הדת במבנה המיועד, לכאלו

שאינם מתאימים להתקיים בצמידות כה גדולה למרכז רוחני פעיל המשמש אלפים מדי שבוע!

התנגדות מספר 2: משה גולדברג דייר בדיוור מוגן

עיקרי ההתנגדויות:

1. התאמת המתחם הקיים – כיום מדובר במבנה בן 3 קומות, מותאם לאוכלוסייה מבוגרת, שומרת שבת, ובעל איכות חיים שקטה.
2. צפיפות גבוהה בתכנית החדשה – התכנית כוללת 893 יחידות דיור ב-12 בניינים, דבר שיגרום לפגיעה באיכות החיים, רעש, אבק, וזיהום אוויר.
3. עומס על תשתיות הביוב – חשש מעומס יתר על מערכות קיימות.
4. עומסי תחבורה קיימים – הרחבות הסמוכים כבר עמוסים, והתכנית תחריף את המצב.
5. חוסר מידע על מיקום דיור מוגן בתכנית החדשה – שאלות לגבי שימוש במעליות, מעליות שבת, חשיפה לשמש וצל, כיווני אוויר, ושמירה על זכויות הדיירים.
6. חשש לטשטוש צרכי אוכלוסייה מבוגרת – צפיפות הבנייה עלולה לפגוע בזכויות ובצרכים הייחודיים של הדיירים הקיימים.
7. אי-בהירות לגבי התאמת התכנית לתקנים – לא ברור אם התכנית עומדת בתנאי "תדריך תכנון סביבות מגורים לעת זיקנה".
8. חוסר שקיפות – התכנית לא הוצגה לדיירים בפירוט מספק.

התנגדות מספר 3: עו"ד עודד בריק בשם תושבי שכונת עזרת תורה

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית היא גדולה ובעלת השפעה מרובה על סביבתה.
2. עיקר השטח הסחיר הקיים במתחם הוא ביעוד של מלונאות ומוסד.
3. התכנית קובעת הוראות המנותקות מהמציאות ולא מתאימות למצב הפיזי הקיים.
4. התכנית מייצרת פגיעה קשה בתושבי האזור, אינה מאוזנת ואינה מידתית ואינה מתחשבת באינטרסים של התושבים.
5. אי עמידה בהוראות סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה.
6. אי עמידה בהוראות החוק לעניין התקנות בעניין מגיש תכנית.
7. חסרים במסמכי התכנית נספחים מהותיים כגון נספח סביבתי, בה"ת, נספח פרוגרמתי ומסמך שמאי.

8. יש לבטל את הבניין המוצע בתא שטח 6 שאינו חלק קוהרנטי בתכנית ופוגע בתכנון הקיים בשטח ובאפשרויות התכנון העתידיים של המתחם.
9. יש לבטל את הגשר המוצע מעל רחוב שפע חיים שאינו ראוי ופוגע בשכונה ואינו מציע חיבור ראוי בין מרחב ציבורי.
10. המטרה היחידה של הגשר היא יצירת כניסה פיקטיבית לקומות המגורים מכל קומות המסד כדי לייצר קומות נוספות למגורים.
11. אין לאשר את השימוש במעבר הצר בין הגשר לשכונת עזרת תורה שהוא שטח השייך לפרוייקט ומייצר בעיה של עירוב בין רכבים להולכי רגל בשטח מאוד צר.
12. אין לאשר את הבניינים של 30 קומות ו 15 קומות המוצעים בתכנית ויש לקבוע כי כל הבניינים יהיו בגובה של עד 10 קומות.
13. יש לקבוע את מספר הקומות בכל בניין על פי הכניסה ברחוב ולא בדרכים פיקטיביות כפי שמוצע בתכנית.
14. יש להגדיר את השימוש בדיר המיוחד כדיור מוגן בלבד.
15. אין לאפשר ניוז זכויות בין השימושים השונים.
16. שינוי ייעוד ממוסד כרוך בהפרשה של 60 אחוז לצורכי ציבור על פי מדיניות מוסדות התכנון ולא רק שהתכנית לא עומדת בכך אלא שהיא גורעת שטחים מאושרים בייעוד של שטח ציבורי פתוח בשכונה שכבר היום יש בה מחסור גדול בשטחים לצורכי ציבור.
17. התכנית לא נותנת מענה מספק של שטחים לצורכי ציבור כמענה לתוספת יחידות הדיר המוצעות.
18. התכנית שמציעה 900 יחידות דיור חדשות מעמיסה על התחבורה.
19. התכנית כוללת תוספת משמעותית של מסחר באופן שיפגע על התושבים באזור ויכביד יותר על התחבורה.
20. התכנית מבוססת על 720 אחוז על פי מדיניות רקל למרות שרוב המגרשים אינם ממוקמים על הרק"ל ובפועל זכויות הבניה הם יותר מ 720 אחוז.
21. ישנה אי בהירות בטבלה 5 לעניין מספר הקומות בכל תא שטח .
22. התכנית כוללת מעבר לזכויות הבניה הגבוהים שטחים רבים עבור מרפסות מקורות שעל פי המדיניות צריכים להיות כלולים בזכויות הבניה.
23. יש לקבוע כי בכל הדירות יוצעו מרפסות סוכה בהתאמה לאוכלוסייה הקיימת בשכונה.

התנגדות מספר 4 : רשות מקרקעי ישראל באמצעות שקמה סייג מתכנת מחוז ירושלים

עיקרי ההתנגדויות :

1. רמ"י תומכת בפיתוח עירוני, אך מתנגדת לאופן שבו נעשה שימוש בקרקעות המדינה:
2. הקרקעות בתכנית הן בבעלות המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל.
3. מגישי התכנית נהגו כמנהג בעלים בקרקעות אלו, ללא הסדרה או תמורה למדינה.
4. בטבלאות ההקצאה והאיזון, הקרקעות הועברו ליעודים פרטיים (מגורים, מסחר) בלי פיצוי למדינה.
5. פירוט לפי מתחמים:
המתחם המערבי (22 דונם):
6. כולל חלקות בבעלות קק"ל ורשות הפיתוח.
7. חלק מהחלקות מופקעות לטובת העירייה.
8. חוזה חכירה בין רמ"י לעיריית ירושלים מ-1977 מסתיים ב-2026, עם אפשרות להארכה.
9. שינוי ייעוד הקרקע מחייב השבתה לרמ"י, ללא פיצוי לעירייה.
המתחם המזרחי (2.5 דונם):
10. כולל חלקות שנרשמו על שם העירייה, אך היו בעבר בבעלות המדינה.
11. התכנית מרחיבה מגרשים של יזם פרטי (טרגר) על קרקעות שצריכות להירשם מחדש על שם המדינה.
12. גם כאן, לא ניתנה תמורה למדינה או לרשות הפיתוח.
13. הערכת שווי הקרקעות:
14. רמ"י מעריכה כי 6.4 דונם מקרקעי המדינה שולבו בתכנית ללא תמורה.
15. שווי הקרקעות מוערך בכ-15 מיליון ש"ח (הערכה ראשונית).
16. דרישות רמ"י:
17. תיקון טבלת ההקצאה והאיזון כך שזכויות המדינה יישמרו.
18. רישום השטחים הציבוריים על שם הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח – לא העירייה.
19. שמירה על עקרון "זכות העקיבה" – השבת קרקעות למדינה בעת שינוי ייעוד.
20. רמ"י שומרת לעצמה את הזכות להעלות טענות נוספות.

התנגדות מספר 5: מהנדס העיר .

עיקרי ההתנגדויות:

1. מעבר מצרני עזרת תורה – גולדה מאיר

א. התכנית המוצעת מבטלת רמפה המחברת בין שכונת עזרת תורה לתחנת הרכ"ל שבגולדה מאיר, ומבוצעת כיום כחלק מפרוייקט מצרני של הקו הכחול של הרכ"ל, הכולל גם מעלית ומדרגות (היתר מספר 2020/0460.00). לרמפה עצמה חשיבות, שכן היא נותנת מענה לאוכלוסיה הנמנעת מלהשתמש במעלית בשבתות.

ב. במהלך תיאום התכנון הוסכם לאפשר ליזם להציע בינוי במקום זה, בתנאי שבבינוי העתידי המוצע תשופר החיבוריות וינתן לה (לרמפה) מענה חלופי. דבר שלא מקבל ביטוי בתכנית שהוגשה.

ג. יצוין כי המלצת הועדה המקומית להפקדת התכנית מה-27/3/23 ביקשה להסיר את תא שטח זה (תא שטח 4) מתחום התכנית משיקולים נוספים, כמצוטט להלן:

יש להוציא את תא שטח 4 מחוץ לתכנית – מדובר על ציר רכבת קלה ומגרש צר וארוך יחסית שמאחוריו קיימים בניינים במפלסים גבוהים מאוד מכביש גולדה וללא נגישות או יצירת דפנות לרחוב – יש לשמור את המגרש כאופציה עתידית לתכנית התחדשות עירונית של הבניינים מדרום בחלקה 137 במסגרתם יוצעו חילופי קרקע ויצירת בניינים הממוקמים על ציר הרכ"ל בדומה למה שמוצע בתכנית זו בחלק המערבי, בהתאם לכך יש גם להוציא מהקו הכחול את הגשר המוצע מעל רחוב שפ"ע חיים שברגע לא מוביל לשום מקום וישתנה עם בינוי חדש על שפ"ע חיים.

ד. לפיכך, ובהמשך להמלצת הועדה המקומית להפקדת התכנית, נבקש להוציא את מגרש 4 מתחום הקו הכחול של התכנית ובכך לשמר את כל מרכיבי המעבר המצרני שמבוצע בימים אלה, כולל הרמפה ולאפשר אפשרות עתידית לפינוי בינוי של הבניינים שמאחור ובנייה חדשה על ציר הרכ"ל.

2. שלביות ביצוע – הקמת המגרש המיועד למבני ציבור

א. התכנית המופקדת מייצרת מגרש המיועד למבני ציבור בגודל של 2.1 דונם (תא שטח 60), שזכויות הבניה בו נקבעו על למעלה מ-6,000 מ"ר.

ב. שלביות הביצוע קובעת כי הקמת מבנה הציבור בשטח של 2000 מ"ר בתא השטח למבני ציבור (60) תהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס אחרון למגורים (סעיף 7.1).

ג. נבקש להקדים את שלב הקמת מבנה זה, כך שהקמתו תהווה תנאי לקבלת תעודת גמר ליח"ד ה-500 ומעלה. הדרישה נובעת מהצורך לתת מענה ציבורי לדיירים שיאכלסו את הפרוייקט בשלב מוקדם יותר.

3. סעיף 4.2.2א(3) – הסעיף קובע כי בינוי התועלות ציבוריות בתא שטח 60 'בוצע על ידי עיריית

ירושלים או מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו משמעותו סעיף 198 לפקודת העיריות'. הסעיף נוגד את מדיניות העירייה בנוגע לקיזוז מהיטלי השבחה. ולכן אנו מבקשים למחוק את

ההתייחסות לסעיף 198א'

התנגדות מספר 6: מנהל קהילתי רוממה באמצעות חנוך קסטנר יו"ר ההנהלה ודוד הייקושלר יו"ר הוועדה הפיזית

עיקרי ההתנגדויות:

1. שמירת צביון השכונה 3.
2. נושא זה נמצא בבסיס התייחסות המינהל הקהילתי ובבסיס הנושאים שהועלו במסגרת תהליכי מעורבות הציבור הנ"ל
3. קיים חשש גדול מאופי הדיירים שייכנסו לפרויקט שצפוי להיות שונה משמעותית במהותו בהתייחס לזה הקיים באזור
4. באזור הסובב קיימת אוכלוסייה חרדית שמתגוררת בבינוי נמוך יחסית שבו עלויות האחזקה השוטפת (ועד בית) נמוכות מאוד
5. הבינוי המוצע נמצא בסמיכות להר חוצבים וכלפי השכונה וכולל בניה בגובה 12 קומות ומעלה מעל/מתחת לכניסה הקובעת
- א. מגדל בן 30 קומות – שאינו תואם את הצרכים והצביון של ציבור שומר תורה ומצוות
- ב. לאורך גולדה – בינוי 16 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת, המתייחס לכאורה להיבט ההתאמה לצביון החרדי בכך שמציע 12 קומות מעל 4 קומות המסד לתעסוקה/מסחר ותוך התבססות על גשר המעבר והחיבור למפלס החניה של הבניינים שלאורך עזרת תורה
- ג. לאורך שפע חיים – כולל בינוי של 15 קומות שאינו מותאם לציבור החרדי
6. לאורך שלבי קידומה, שינתה התכנית את ההגדרה של השימוש מ"דיור מוגן" לדיור מיוחד – דבר זה פותח פתח לשינוי צביון ואף פגיעה בדיירי הדיור המוגן הקיימים במתחם
7. הבינוי זה צפוי להתאכלס באוכלוסייה השונה באופן משמעותי מזו הסובבת לרבות אוכלוסייה שאינה חרדית שתצצה מקום מגורים בסמוך להר חוצבים ולציר הרק"ל ותביא לשינוי צביון השכונה
8. היקפי המסחר עשויים אף הם להביא להגעת אוכלוסייה השונה בצביונה מזו שגרה בשכונה
9. הגעת אוכלוסייה שתביא לשינוי צביון השכונה עשויה לייצר חיכוכים קהילתיים על-בסיס שוני תרבותי והיחס לאופן שמירת תורה ומצוות
10. ראו גם התייחסות ספציפית ומפורטת בעניין בהמשך – שימושים בתכנית, אופי הבינוי ואופן החיבור לשכונה קיימת התנגדות לכל סוג דיור שיינתן בגובה של מעל 10 קומות בפרויקט בנוסף לקומה מסחרית אחת בלבד ממפלס הקרקע. מבוקשת הגבלת השימוש למגורים ל- 10 קומות מגורים בנוסף לקומת מסחר אחת מעל מפלס הקרקע ברחוב גולדה (לרבות בבינוי לדיון המוגן).
11. קיימת התנגדות להיקף הבינוי למסחר בשל ההשפעה על צביון השכונה והמגיעים אליו מרחבי העיר. מבוקש צמצום היקף המסחר לקומה אחת לאורך שד' גולדה
12. קיימת התנגדות למגדל הגבוה – ובפרט נוכח אי ההתאמה לצביון.

13. התנגדות ל"דיר מיוחד" שאינו מוגבל ל"דיר מוגן" – שעשוי לקבל צורות שונות של מגורים: מתוך פירוט השימושים בסעיף 4.7.1 (ד) – דיר המיועדת להשכרה ו/או להשכרה למבוגרים במתכונת חופשית או במתכונת דיר מאורגן כגון דיר מוגן •. הנ"ל עשוי לכלול פתרונות דיר כדוגמת - "מעונות סטודנטים", דיר עם אוכלוסיית יעד שיבחר היזם, דיר להשכרה ארוכה ו/או קצרת טווח, מלונאות מסוגים שונים לרבות דירות נופש ו/או אירוח
14. מבוקש כי השימושים יהיו לדיר מוגן בלבד – מבוקשת הגדרה מצומצמת וברורה כך שתבטיח מענה לדיירי הדיר המוגן, השימוש הציבורי המאושר והקיים במרחב בהיקף הקיים לכל הפחות ואף יותר מכך להבטחת התועלת הציבורית בהקשר שימוש נדרש זה .
15. נבקש כי הבניין ישמש מענה לדיר מוגן בלבד, קרי מושב זקנים, ולא דיר מיוחד כדוגמת השכרה
16. מבוקשת הגבלת השימושים לטובת הבטחה כי בבנין לדיר מוגן לא יותרו יח"ד מסוגים אחרים מעל 10 קומות מעל מפלס הקרקע (לרבות במסגרת הדיר המוגן) ואשר יביאו לאוכלוסייה השונה באופן מהותי מזו של הציבור החרדי תוך שיבוש הצביון בשכונה.
17. התנגדות לאפשרות אפשרות להסבת שטחי דיר מיוחד לתעסוקה ומתעסוקה למסחר (הערה 2 לטבלה 5).
18. מבוקשת הבטחת פתרונות סוכה בגודל ראוי בכל הדירות המוצעות בפרויקט.
19. התנגדות למגדל המגורים המוצע בן 15 קומות בחלק הדרומי של הפרויקט בתוך השכונה במעלה רח' דורש טוב. הבניין חורג מהנהוג אף בציבור החרדי. מבוקש לצמצם את גובה המגדל הדרומי ל- 10 קומות מעל מפלס הקרקע בשפע חיים, בדומה לשאר הבניינים המוצעים לאורכו.
20. מעברים, תנועה ובטיחות בדרכים
21. התכנית לא מייצרת חיבורים חשובים ונדרשים לצירי המתע"ן.
22. לאורך רחוב שפע חיים קיימת תחנת אוטובוס הנותנת שירות עירוני, פרוורי ובינעירוני משמעותי – לרבות לבני ברק, מודיעין עילית, בית שמש, אלעד, קרית גת, ערד, למרכז תחבורתי ארזים, תל-אביב. ב. מבוקש להוסיף הוראה שתחייב ביצוע של גרעין מדרגות ובמידת האפשר גם מעלית נוספת בדופן הגשר המוצע בצד עזרת תורה לטובת ההנגשה לתחנה האמורה
23. התכנית גם מציעה בינוי שיהרוס את הפרויקט מיצרני עזרת תורה שבביצוע, הרס המעבר הציבורי הנמצא כיום בביצוע כפרויקט מיצרני
24. המעבר הכולל מעבר למעלית, מדרגות וגם רמפה נגישה המאפשרת גם שימוש בשבת לעגלות ילדים ובעלי מוגבלויות ומחבר בין השכונה לסביבתה.
25. המעבר עובר בשטח המוגדר כיום כקרקע ציבורית ביעודי דרך ושצ"פ
26. במעבר הושקעו משאבים ציבוריים רבים שיירדו לטמיון שכן התכנית מציעה שימוש בשטחים אלו לטובת בינוי פרטי למגורים
27. התכנית אינה מספקת כלל פתרון ציבורי חלופי. לכאורה התכנית תייצר מצב שבו ייתכן וניתן יהיה לעשות שימוש בגרעין ובמעלית דרך שטח פרטי של דיירי הבניין שישאו באחריות ובעלויות למעבר הציבור דרכם

- אף כי זו לא הוגדרה כחובה בתכנית. לצערנו בשכונה קיימים מספר בניינים ושטחים שבהם נעשה שימוש למעבר בין מפלסי רחובות – לעיתים תוך השחתת קודנים, מנעולים ופגיעה ברכוש פרטי
28. זאת ועוד, אין הצעה לפתרון ציבורי חלופי למעבר ברמפה, שיאפשר שימוש בשבתות ובמועדים כדוגמת הפרויקט המיצרני וייתן שירות לתושבי השכונה הנדרשים, בכדי להגיע לשכונות הסמוכות כדוגמת סנהדריה, סנהדריה המורחבת ואף במעגל הרחוק יותר רמות שלמה (בעתיד עם השלמת כביש 22) אשר מקיימות עימה יחסי גומלין
29. לפיכך, מבוקש לגרוע את השטחים הציבוריים הנכללים בתחום התכנית בתא שטח 6 אשר בה מבוצע כיום מעבר מיצרני עזרת תורה מתחום הפרויקט.
30. התנגדות לגשר המוצע בתכנית – המחבר בין קומת הכניסה לבניינים שמעל המסד לתעסוקה/מסחר לאורך ציר גולדה לבין אזור שכונת עזרת תורה (מתחת למפלס רח' עזרת תורה) א. הקשר המוצע ישפיע מאוד בשל אופי האוכלוסייה הצפוי לאכלס את המתחם הצפויה להתבסס על פתרונות שונים לצרכי ציבור הקיימים באזור – שטחים ציבוריים פתוחים, בתי כנסיות, מעונות גני-ילדים ומוסדות חינוך
31. אוכלוסייה חדשה זו שתביא לשינוי הצביון, צפויה להחריף את התחרות על המשאבים הציבוריים הקיימים אשר נמצאים היום בחסר, בין היתר לאור ריבוי הזרמים השונים באזור
32. החיבור כמעט ולא ישרת את תושבי אזור עזרת תורה אלא בעיקר את דיירי הפרויקט – הכניסה הכמעט בלעדית (ובפרט בשבתות ומועדים כאשר יש מגבלות הלכתיות ואתגרי עומסים בשימוש במעליות שבת) של הדיירים בבניינים המוצעים (ובפרט אוק' שומרת תורה ומצוות) על-גבי קומות המסד מתנקזת למעבר צר העובר מתחת לבנייני עזרת תורה 19-41 – בחלקו ב"זיקת הנאה" לפי תכנית 4162ד, ובחלקו בשטח פרטי ללא "זיקת הנאה".
33. לפי תכנית 1138 מעבר זה משמש לתנועת רכבי תושבי רח' עזרת תורה, אין בו מדרכה ואין הפרדה מסודרת מכלי הרכב
34. אי-הכללת המעבר הנ"ל בתחום תכנית זו תוך הפקעתה והעברתה לניהול ציבורי של עיריית ירושלים, יביא לסיכון הולכי הרגל. גם ביצוע של מטלות פיתוח ותיאום עם עיריית ירושלים לגבי המעבר המדובר, לא יבטיחו אחזקתו השוטפת ואף עשוי לחשוף את בעלי הקרקע לסיכונים תביעות ואחריות
35. לפיכך, מבוקש • ביטול הגשר המוצע בתכנית גם בהתאם להמלצת הוועדה המקומית להפקדה.
36. לכלול בתחום התכנית את המעבר שנמצא בשטח הפרטי שמתחת לבנייני עזרת תורה 41-19 בתחום תכניות 4162ד ו- 1138 עד לחיבור עם רחוב עזרת תורה, סימונו בייעוד כמעבר ציבורי/בזיקת הנאה • . לשלב בהוראות הפיתוח חובת הקמת מדרכה מסודרת, פסי האטה ואמצעים למתן תנועה באמצעות תכנית פיתוח שתאפשר מעבר בטוח
37. התכניות יועברו לאישור אגף תושי"ה וביצוען יהיו תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המוצע בתא שטח 6.
38. קושי בגישה לפארק (ולשימושי הציבור המוצעים לאורכו
39. הגשר המוצע והמעליות בתחום הפרויקט לא נותנים פתרון מספק לגישה לפארק
40. התכנית המאושרת היתה אמורה לאפשר דרך נגישה ומרחב פתוח המשמש כמבואה לפארק. התכנית המוצעת מבטלת את הדרך והשטח הציבורי הפתוח מכיוון שפע חיים ובכך מונעת גישה נגישה ומזמינה

לפארק. היא מחביאה אותו מאחורי הבניינים ובהפרשי גובה ובמפלס נמוך משמעותית מהשכונה (עזרת תורה, שפע חיים, דורש טוב

41. הפארק נועד לשמש גם את הציבור הרחב בשכונה קיים ציבור גדול ומשמעותי של ילדים קטנים והורים לפעוטות

42. שתי המעליות הציבוריות שאמורות להיות מבוצעות כחלק מהפרויקט (בתאי שטח 1 ו 60) - נותנים מענה חלקי בלבד בהיבט ההנגשה – המעליות אינן לשימוש של ילדים קטנים לבדם, המעליות יכולות להכיל היקף מוגבל של עגלות ילדים

43. מעליות אינן רלוונטיות לשימוש הציבור הרחב באזור בימי שבתות ומועדים.

44. המעבר בתא שטח 1 (המגשר) לפי נספח הבינוי) בין קומות הגשר, שפע חיים, מפלס הפארק אינו מסומן בתשריט ובנספח הבינוי ב"זיקת הנאה" – מסומנת קוביה בעבור המעלית וגרעין מדרגות בלבד וכן תיאור מילולי בלבד בנספח הבינוי של "לובי ציבורי לפארק אזור הוראות מיוחדות" (קומה 1- בנספח הבינוי לתא שטח 1)

45. המעבר בתא שטח 60 (המגשר) לפי הוראות התכנית סע' 4.2.2(א)4) בין מפלס שפע חיים לפארק) אינו מסומן בתשריט ב"זיקת הנאה"/"הוראות מיוחדות" – מסומנת קוביה בעבור המעלית וגרעין מדרגות בלבד 46. המעברים המוצעים ב"זיקת הנאה" בתאי שטח 2 ו- 3 – צרים (ברוחב של 2 מ' בלבד) ומורכבים מגרמי מדרגות ארוכים. מעברים צרים שכאלו מעלים ומייצרים גם סוגיה ובעיה של צניעות. חו"ד המח' לאיכות הסביבה התייחסה לנושא זה – "המחלקה מבקשת להותיר לפחות אחת מזיקות ההנאה ברוחב רחב ולאפשר מעבר נגיש ללא מדרגות". המלצת הוועדה המקומית היתה להרחיב את המעברים ל- 3 מ' ולכלול גם מעבר אחד ברוחב 6 מ' לפחות.

47. אין מעבר מוצע בין מפלס גולדה לבין מפלס הפארק דרך תא שטח 1 – המשמעות היא שתושבי הבניינים יאלצו לעשות סיבוב משמעותי בדרך לפארק ו/או לשימושים הציבוריים שלאורכו שכן אין חיוב לבצע מעבר שכזה.

48. התכנית אינה מחייבת ביצוע חיבור בין השטח במעבר הציבורי מרחוב דורש טוב (השצ"פ בגו"ח 30240/ 120, המדרגות שממערב לבי"כ סלאנים) לבין שטח הפארק העתידי. מפלס סיום המדרגות והסמוך למרבית שטח מבנה הציבור המוצע בתא שטח 60 עומד על כ 744.00+ - שהוא גבוה ממפלס הפיתוח של תא שטח 60 בכ- 3 מ' וממפלס כביש השירות (שמשמש כחיבור לפארק) בכ- 7.4 מ. ב'. לפיכך מבוקש שיפור הגישה לפארק) ולשימושים לצרכי הצבור שלאורכו

49. שילוב בתכנית של מעבר גישה ברמפות נגישות ויחבר בין שפע חיים ומפלס הכביש הפנימי/הפארק • . להגדיר בתקנון התכנית ולסמן בתשריט זיקת הנאה/הוראות מיוחדות למעבר הולכי רגל שיגשר בין המפלסים של קומת הגשר, שפע חיים ומפלס הפארק וימחיש את החיבור בתא שטח 1.

50. ניתן לקבוע גמישות מיקום לשלב היתרי בניה.

51. לקבוע בסטיה ניכרת כי פיתוח השצ"פ יכלול ביצוע של חיבור המדרגות הקיימות מדורש טוב (גו"ח 30240/ 120) אל מפלס הפארק/הרחוב התחתון. עוד יש להוסיף להוראות כי מעבר זה יתוכנן כחלק מתכנית הפיתוח לפארק וכי ביצעו כחלק משלבי הביצוע המבוקשים בהמשך מסמך זה

52. הרחבת רוחב המעברים בזיקת הנאה בתאי שטח 2+3 לרוחב של 3 מ' לפחות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.
53. לכלול שילוב של מעבר נוסף בזיקת הנאה לציבור דרך תא שטח 1 שיחבר בין רחוב גולדה (וציר הרק"ל) לבין מפלס הפארק והכביש התחתון. מומלץ כי מעבר זה יוצב באמצע הקטע שבין צומת הרטום וצומת קריית המדע.
54. מבוקש לשלב הוראות להבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מ' לגולדה ואיסור סגירות חורף בהתאם להמלצת הוועדה המקומית מיום 29.3.2023 והחלטת הוועדה המחוזית להבטחת 3.5 מ' מדרכה בחזיתות לגולדה ושפע חיים, לרבות באמצעות הרחבת זכות הדרך.
55. העלאת והורדת תלמידים בשפע חיים קיים נת"צ ימני. היבט זה מגביל אפשרות להעלאה והורדת תלמידים לאורכו והגדלת החיכוך עם התחבורה הציבורית.
56. הפרויקט אינו כולל פתרונות לבי"ס יסודי ו/או אל-יסודיים.
57. אורח החיים בציבור החרדי מתבסס בצורה ניכרת על הסעות תלמידים למוסדות החינוך גם בגילאים הצעירים.
58. על התכנית להציג פתרונות סבירים להעלאה/הורדת תלמידים לאורך שפע חיים.
59. חשש מעומסי תנועה בצומת גולדה-הרב בצרי-קריית המדע – א. הצומת הנ"ל אמורה לשרת את: קריית החינוך הקיימת – הכוללת בין השאר את סמינר בית יעקב (מנדלסון), ת"ת הסנהדרין, ת"ת סוכת דוד, ת"ת באבוב, מוסדות סלאנים, הכניסה לפרויקט על מרכיביו השונים.
60. מסמכי התכנית לא מציגים בחינה של תפקוד הצומת לשלב הפעלת הרק"ל.
61. בהמלצת הוועדה המקומית להפקדה בתנאים מה- 29.3.2023 נדרשה בדיקה תנועתית לבחינת תפקוד הצומת והצורך בהגדלת הקיבולת שלה.
62. אנו ממליצים ומבקשים ביצוע בדיקה זו כתנאי למתן תוקף.
63. בבדיקת צרכי הציבור הנדרשים כתוצאה מיישום התכנית המוצעת נראה כי התכנית לא נותנת מענה.
64. התכנית לא מציגה פרוגרמה לצרכי ציבור כחלק ממסמכי התכנית.
65. מבוקש להשלים הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור כולל פירוט היחס לכלל הדיור לרבות היקפי הדיור המוגן ולשלב כחלק ממסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף.
66. חשוב לציין כי חו"ד המחלקה למדיניות התכנון להפקדה (שהתייחסה לתכנית שהציעה "רק" 517 יח"ד) היתה לדחות את התכנית המוצעת לאור היות והיא "פוגעת אנושות בשטחי ציבור קיימים (שצ"פים) וכל זאת רק לשרת את הפרויקט עצמו מבלי לתת את הדעת על הסביבה ולצרכים הציבוריים הנגזרים מתוספת יחידות הדיור המוצעת.
67. כעמדה עקרונית, לאור החוסרים במענה לצרכי הציבור באזור נדרש "כושר נשיאה עצמי" של תכנית לצרכים הציבוריים שהיא מייצרת.
68. אין בתכנית מענה לצרכי הציבור שנוצרים מהפרויקט בשל היקף יחידות הדיור הרב שמוצע (בדגש על השטח הציבורי הפתוח). יודגש כי מדובר במתחם שברובו אינו בנוי וכי אין מדובר בתכנית להתחדשות עירונית.

69. כל הפחות מבוקשת הפרשה מבונה בהיקף של 3,000 מ"ר לפחות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה – 2,000 מ"ר בנוי לכיתות חינוך (לרבות חצרות) והפרשת 1,000 מ"ר לטובת 4 בתי כנסיות.
70. הבטחת הקמת שלוחת מינהל קהילתי / מרכז קהילתי.
71. התכנית מציעה מגרש של כ- 2.1 דונם שבהם ניתן להקים מבנה בהיקף של כ- 6,400 מ"ר מעל הקרקע (6,100 מ"ר עיקרי). התכנית דורשת פיתוח 2,000 מ"ר כתנאי לאכלוס הבניין האחרון בתחום התכנית (סע' 4.2.2 א), 32 (סע' 7.1 5).
72. הפתרון נדרש לאוכלוסייה הקיימת כבר כיום – בכלל האזור הסמוך (א"ס, 911-912, 512-514) אוכלוסייה של כ- 28,000 נפש.
73. החלטת הוועדה המחוזית להפקדה קבעה כי "תקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח הקמה של מתנ"ס בשטח של 2000 מ"ר בתא השטח למבני ציבור
74. מבדיקת התכנית המוצעת עולה כי השימושים המוגדרים למבנה הציבור בתא שטח 60 כוללים גם שירותים נוספים מעבר למינהל הקהילתי/מתנ"ס – לרבות צרכי חינוך ושימושי דת (סע' 4.2.1) – מתן האפשרות לשימושים אלו ללא התניה במימוש שטחים ייעודיים לטובת המתנ"ס, עשויה לבוא על חשבון מימוש הצורך הקיים והנדרש למתנ"ס. לצערנו כבר נתקלנו במקרים בוצעה הקצאת קרקע (או חלק ממנה לטובת קהילה מסויימת ובכך נמנע/התעכב מימוש הפיתוח
75. הבינוי צפוי לכלול מספר קומות – 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע ברחוב שפע חיים, 2 קומות מתחת למפלס הרחוב ו- 2 קומות מתחת כך לטובת חניון. עם זאת, לא הוגדרו שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
76. לפי נספח הבינוי מוערך כי היקף הבינוי בקומה במגרש יעמוד על כ- 925 מ"ר. הפרש המפלסים בין מפלס הכניסה הקובעת (שפע חיים – +748.50) נמצא בהפרש מקומת הקרקע (מפלס הפיתוח התחתון במגרש, קרי החצר – +741.00), הפרש של כ- 7.5 מ' = 2 קומות. על-פניו וללא תכנון מפורט, בינוי של כ- 2,000 מ"ר מכלה את זכויות הבניה הנדרשות למימוש כתנאי לאכלוס מבלי להגיע למפלס הכניסה הקובע בשפע חיים
77. אנו מבקשים:
78. שינוי נוסח סעיף השימושים 4.2.1 – "בעבור מתנ"ס לטובת צרכי חינוך, חברה וקהילה". לחלופין, לקבוע כי האפשרות לשילוב שימושי דת תוגבל לקומות שמעל הכניסה הקובעת במפלס שפע חיים וכמו-כן, שהכניסות לשימושי הדת יהיו נפרדות
79. לקבוע הוראות לביצוע שיבטיחו שירות לתושבי השכונה – הכניסה למרכז הקהילתי תמוקם כך שתהיה אליה גישה ישירה ונגישה ממפלס רחוב שפע חיים כבר בשלב מימוש הבניה הראשונה במגרש
80. לקבוע היקפי שטחים עיקריים גם מתחת לכניסה הקובעת או לשלב הערה בנושא גמישות בטבלה 5. ברצוננו לוודא כי ניתן יהיה להוסיף קומות חניון ו/או שטחי שירות נוספים ללא צורך בהליך נוסף – כדוגמת הערה כללית) 2(לטבלה 5 גם בהתייחס לשטח המגרש
81. להגדיל את היקף השטחים הנדרשים למימוש כתנאי לאכלוס – ל- 3,000 מ"ר לשימוש כשלוחת מינהל קהילתי הכוללת 6 כיתות מעונות יום שיוכלו לשמש גם כעוגן כלכלי לפעילות השלוחה והמינהל הקהילתי.

82. הוספה להוראות התכנית כי המעלית הציבורית והמעבר שיגשר בין מפלס שפע חיים ומפלס הפארק יאפשרו מעבר לציבור הרחב גם מעבר לשעות פעילות מבנה הציבור
83. הכנת תכנית בינוי עקרונית שתבחן ותקבע את היקף החניה הנדרשת במגרש לפי השימושים העתידיים כתנאי למתן היתר ראשון.
84. קיים צורך ומחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ונגישים לציבור באזור
85. מחסור בשטחים פתוחים לצורכי ציבור באזור.
86. התכנית גורעת כ- 2.5 דונם שצ"פ – סך השטח הציבורי הפתוח נגרע מהציבור
87. התכנית מוסיפה כ- 1.2 דונם לדרך שבעיקרה משרתת כדרך גישה לחניונים ורק בחלקה משמשת לגישה לשטחי ההפרשות המבונות, מבנה הציבור והפארק/•.
88. לא ברורה התועלת בהרחבת שטח הדרך בהקשר הציבורי הרחב ומוצע לבחון האפשרות לצמצמו ככל הניתן ולהסב את חלקו לשצ"פ באמצעות ביטול חניות ציבוריות בתחום הדרך.
89. החלטת הוועדה המחוזית להפקדה כללה דרישה לבדיקת האפשרות לתקן מופחת בתוספת 10% מקומות לחניה אורחים. מבוקשת הטמעת של פתרונות החניה למבני הציבור בהפרשה המבונה וחניית אורחים/מבקרים בהיקף 10% בחניוני הפרויקט בהוראות התכנית ומתן פתרונות להעלאה/הורדה בלבד בסמוך למוסדות החינוך.
90. בהוראות התכנית אין התייחסות לנושא אי הצמדת חניות אורחים ומיקום וגישה חופשית לחניות למבני הציבור שבהפרשה מבונה. מוצע לכלול התייחסות להיבטים אלו בהוראות התכנית
91. הטמעת אפשרות גישה קבועה למגרש למבני ציבור (תא שטח 60) דרך החניונים התת-קרקעיים בפרויקט, לפי סע' 4.1.2(ג) בהוראות התכנית תוך וויתור על חלקו הדרומי של הכביש הפנימי, ותוך סימון עקרוני של זיקות ההנאה הנדרשות (לרבות מתן פתרונות גישה זמניים למגרש הציבורי במהלך הביצוע) של מתחמי המגורים.
92. הגישה הציבורית אל שטחי ההפרשה המבונה בתא שטח אינה נוחה ומיידית. מבוקש למקם את השטחים להפרשה מבונה במיקומים נגישים לציבור – מפלס הרחובות הגובלים הסמוכים – גולדה/שפע חיים, מפלס קומת הגשר (כניסה עליונה למגורים) ומפלס הפארק בלבד.
93. מבוקש לקבוע ההוראה הנ"ל כסעיף בסטיה ניכרת
94. מבוקש לקבוע הוראה לפיה בתי הכנסיות יוגדרו לשימוש תושבי המתחם
95. כללי לטובת הבטחת מענה לשטחים מבונים לצרכי ציבור – מבוקש לתקן את טבלה 5 והערה 8 לטבלה כך ש:
96. יפורטו שטחי השירות הנדרשים לצרכי הציבור המיועדים להפרשה מבונה בהיבט המיגון האזרחי
97. יפורט כי הגישות והמעברים לשטחי ההפרשה מבונה לא יימנו כחלק משטחי השירות הנ"ל וכי רק שטחי שירות נוספים בתחום השימוש יופרשו מסך השטחים העיקריים המפורטים.
98. מבוקש להבטיח ביצוע השלד הציבורי והפיתוח לצרכי ציבור בשלבים הרלוונטיים למתן מענים כדלקמן
99. תוספת מתחם עבודות ספציפי למעט בניין C כולל לפחות 150 יח"ד ועד 252 יח"ד במתחם בנייני גולדה – כל מתחם הוא תוספת לא מבוטלת של יחידות דיור למרחב

100. בניין C תא שטח 6 כולל 64 יח"ד בלבד והוא נפרד בהיקף המימושים ובפתרונות הנדרשים לו ביחס לשאר המתחם. אי מימושו הוא בהחלט אפשרות שחשוב לקחת בחשבון בהיבט מתן מענה לצרכים הציבוריים הרחבים שבתחום התכנית
101. לצערנו מוכרים בשכונה דוגמאות לאי מימוש מכלול הפיתוח המוצע בתכנית כך שלא ניתנו המענים הציבוריים שהושארו לביצוע מלא
102. בשל חשיבותו והצורך הקיים כבר כיום, יש להבטיח כי הקמת השטחים הציבוריים לטובת הקהילה בדגש המרכז הקהילתי יבוצעו כתנאי לאכלוס המתחם הראשון ולא האחרון. לחלופין, למימוש ואכלוס 150 יח"ד הראשונות בתחום התכנית
103. מעברים ציבוריים 1. – מבוקשת להוסיף בתנאי למתן היתר בניה ראשון (סע' 6.8 י"ט) ניסוח לפיו יכללו בתכנית הפיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ גם המעבר המוצע ב"זיקת הנאה" לשצ"פ בהיתר הנדון
104. הותרת שלבי ביצוע הפארק לתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתרי בניה בעייתית ולא מייצרת וודאות לתושבי המתחם העתידיים והשכונה לגבי העמדת הפתרונות עבורם בשלב האכלוס
105. מבוקשת הבטחת פיתוח חלק משמעותי מהשצ"פ כתנאי לאכלוס ראשון של אחד המתחמים 1, 2 או 3
106. מבוקש כי תנאי לאכלוס כלל תאי השטח 1, 2 ו-3 יהיה פיתוח כלל השטח הציבורי הפתוח, לרבות השטח המאושר כשצ"פ מתחם E בנספח הבינוי שמחוץ לגבול התכנית ולא בניין המגורים האחרון. לחלופין, מבוקש לשנות את סע' 6.10 ג', (6.10 ה') ו-7.1) כך שתנאי למתן טופס 4 ותנאי לתעודת גמר, בהתאמה, יהיו למתחם המגורים האחרון מתוך תאי שטח 1-2-3 ולא למבנה המגורים האחרון מכלל מבני המגורים שבתכנית
107. מבוקש לשלב בהוראות התכנית סעיף פקיעת התוקף לזכויות הבניה במגרשים הסחירים תוך 7 שנים מפרסום התכנית למתן תוקף או סעיף פקיעת תוקף לתכנית 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה
108. המגרש המזרחי - מוצע לגרוע את מרבית תא השטח מהתכנית, ובכדי: א. למנוע פגיעה בפרויקט הציבורי (מעבר מיצרני עזרת תורה) ב. לשפר את ההיתכנות לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב עזרת תורה – תוך הטמעת מעבר חלופי נגיש ומשופר לפרויקט המיצרני במסגרתו במידת הצורך ג. לאור התנגדות התושבים של הבניינים בעזרת תורה לבינוי מולם ושלא דרך ההתחדשות שלהם. ד. צמצום נוכחות מיקום הכניסה לחניון כפי המפורט במסגרת החלטת הוועדה המחוזית להפקדה
109. הגריעה הנ"ל לצד הטמעת השטחים הנדרשים בתחום התכנית לטובת יצירת מעבר ציבורי מסודר ובטוח לאורך החניה של החניות ועד לשטח הציבורי בבעלות העירייה (רחוב עזרת תורה) כחלק מהפרויקט ותוך השלמת הסטטוטוריקה הנדרשת לכך 38.
110. לסיכום, ריכוז הבקשות/המלצות:
- א. הגבלת השימוש למגורים ל- 10 קומות מגורים בנוסף לקומת מסחר אחת מעל מפלס הקרקע (לרבות בבינוי לדיור המוגן

- ב. צמצום היקפי המסחר לקומה מסחרית אחת לאורך שד' גולדה
- ג. הגדרה ברורה ומצומצמת של הדיור המיוחד – מתן מענה לדיירי הדיור המוגן. הגבלת שימושים במגדל הגבוה כך שמעל 10 קומות בנוסף לקומה מסחרית מעל הקרקע לא יותרו יח"ד מסוגים השונים לרבות לדיור מוגן
- ד. התנגדות לאפשרות הסבת שטחי דיור מיוחד לתעסוקה ומתעסוקה למסחר
- ה. הבטחת פתרונות סוכה בגודל ראוי בכל הדירות המוצעות בפרויקט
- ו. צמצום גובה המגדל הדרומי בפרויקט ל- 10 קומות מעל מפלס שפע חיים וכן את שאר הבניינים המוצעים לאורכו
- ז. הוראה לחיוב ביצוע גרעין מדרגות ובמידת האפשר גם מעלית נוספת בדופן הגשר המוצע בצד עזרת תורה לטובת הנגשת תחנת אוטובוס
- ח. גריעת השטחים הציבוריים הנכללים בתחום התכנית בתא שטח 6 ומניעת פגיעה במיצרני עזרת תורה.
- ט. ביטול הגשר המוצע בתכנית
- י. הוספת מעבר בשטחים הפרטיים מתחת לבנייני עזרת תורה 19-41 בתחום התכנית, הגדרתם כמעבר ציבורי/בזיקת הנאה ושילוב חובת פיתוח הכוללת אמצעים למיתון תנועה ומדרכה בתיאום עם אגף תוש"ה
- יא. שילוב מעבר גישה ברמפות נגישות בין מפלסי שפע חיים ומפלס הכביש הפנימי/הפארק
- יב. הבהרה בתקנון ובתשריט של מעברי הולכי הרגל בין המפלסים 1. – גשר, שפע חיים, פארק – בתוך תא שטח 1 2. שפע חיים, פארק – בתא שטח 60
- יג. שילוב ביצוע חיבור מעבר דורש טוב (גו"ח 30240/120) אל הפארק – פירוטו בתכולת תכנית הפיתוח לפארק, קביעת ביצועו בסטיה ניכרת וכחלק משלבי הביצוע של הפארק
- יד. הרחבת רוחב מעברים בזיקת הנאה בתאי שטח 2+3 לרוחב של 3 מ' לפחות.
- טו. שילוב מעבר נוסף בזיקת הנאה לציבור דרך תא שטח 1 לחיבור בין שד' גולדה ומפלס הפארק
- טז. הבטחת רוחב מדרכות 3.5 מ"ר ואיסור סגירות חורף.
- יז. הצגת פתרונות סבירים להעלאה/הורדת תלמידים לאורך שפע חיים
- יח. ביצוע בדיקה תנועתית לבחינת תפקוד צומת קריית המדע ובמידת הצורך להגדלת הקיבולת שלה כתנאי למתן תוק
- יט. השלמת בדיקה פרוגרמטית של המענה לצרכי ציבור כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי למתן תוקף
- כ. דרישה ל"כושר נשיאה עצמי" של תכנית לצרכים הציבוריים שהתכנית מייצרת.
- כא. תיקון טבלה 5 והערה 8 כך שיפורטו שטחי השירות הנדרשים לצרכי הציבור המיועדים בהיבט המיגון האזרחי.
- כב. יפורט כי הגישות והמעברים לשטחי הפרשה המבונה לא יימנו כחלק משטחי השירות הנ"ל וכי רק שטחי שירות נוספים בתחום השימוש יופרשו מסך השטחים העיקריים המפורטים

כג. לכל הפחות הפרשה מבונה בהיקף 3,000 מ"ר לפחות, מהם 2,000 מ"ר לפתרונות חינוך, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה

כד. מיקום השטחים בהפרשה מבונה בתא שטח 1 במיקומים נגישים לציבור ממפלס הרחובות הגובלים הסמוכים – גולדה/שפע חיים, מפלס קומת הגשר ומפלס הפארק בלבד. קביעת הוראה זו בסטיה ניכרת.

כה. שבתי הכנסיות יוגדרו לשימוש תושבי המתחם.

כו. שינוי נוסח השימושים כך "בעבור מתנ"ס לטובת צרכי חינוך חברה וקהילה". או לחלופין קביעה כי האפשרות לשימושי הדת תוגבל לקומות שמעל הכניסה הקובעת במפלס שפע חיים וכמו-כן, שהכניסות לשימושי הדת יהיו נפרדות

כז. קביעת הכניסה למרכז הקהילתי בגישה ישירה ונגישה ממפלס רחוב שפע חיים כבר בשלב מימוש הבניה הראשונה במגרש

כח. קביעת היקפי שטחים עיקריים גם מתחת לכניסה הקובעת או שילוב הוראות גמישות לגביי מיקומם והבטחת האפשרות למימוש קומות חניון ו/או שטחי שירות נוספים ללא הליך נוסף

כט. הגדלת היקף השטחים הנדרשים למימוש כתנאי לאכלוס ל- 3000 מ"ר לשימוש כשלוחת מינהל קהילתי הכוללת 6 כיתות מעונות יום שיוכלו לשמש גם כעוגן כלכלי לפעילות השלוחה והמינהל הקהילתי

ל. קביעת הוראות בעניין תכנון והפעלת המעלית הציבורית במגרש כך שיאפשרו מעבר לציבור הרחב גם מעבר לשעות פעילות מבנה הציבור

לא. הכנת תכנית בינוי עקרונית שתבחן ותקבע את היקף החניה הנדרשת במגרש לפי השימושים העתידיים כתנאי למתן היתר ראשון

לב. בחינת האפשרות להסב את חלק מהרחוב הפנימי לשצ"פ באמצעות

- ביטול חניות ציבוריות בתחום הדרך.
- הטמעת הוראות בגין פתרונות חניה למבני הציבור בהפרשה המבונה וחניית אורחים/מבקרים בהיקף 10% בחניוני הפרויקט.
- מתן פתרונות העלאה הורדה בלבד בסמוך למוסדות החינוך.
- הבטחת אי-הצמדת חניות אורחים וגישה חופשית לחניות למבני הציבור כחלק מההפרשה המבונה.
- הטמעת אפשרות גישה קבועה למגרש למבני ציבור דרך החניונים התת-קרקעיים תוך ויתור על חלקו הדרומי של הכביש הפנימי. סימון עקרוני של זיקות ההנאה ומתן פתרונות גישה זמניים למגרש הציבורי במהלך הביצוע של מתחמי המגורים.

לג. התניית ביצוע השטחים הציבוריים בהיקפים נדרשים לפי שלבי ביניים:

- כתנאי לאכלוס המתחם הראשון או מימוש ואכלוס 150 יח"ד הראשונות בתחום התכנית.
- הוספה לסע' 6.8 י"ט כי תנאי למתן היתר בניה ראשון יכלול בתכנית הפיתוח את המעבר המוצע בזיקת הנאה לשצ"פ שבהיתר.

- הבטחת פיתוח חלק משמעותי מהשצ"פ כתנאי לאכלוס ראשון (אחד המתחמים, 1 או 2 או 3).
- תנאי לאכלוס כלל תאי השטח, 1, 2 ו-3 יהיה פיתוח כלל השצ"פ (לרבות השטח המאושר כשצ"פ מחוץ לגבול התכנית – שטח E בנספח הבינוי). לחלופין, שינוי סעיפים כך שתנאי למתן טופס 4 ותנאי לתעודת גמר יהיו למתחם המגורים האחרון מתוך כלל מבני המגורים שבתאי שטח 1-2-3.
- שילוב סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה במגרשים הסחירים תוך 7 שנים מפרסום התכנית למתן תוקף
- לד. גריעת מרבית תא שטח 6 מתחום התכנית למניעת הפגיעה במעבר המיצרני ושיפור ההיתכנות להתחדשות עירונית ברחוב עזרת תורה.

התנגדות מספר 7: מלר"ז באמצעות הרב נתן קרמר נשיא עמותת מלרז
עיקרי ההתנגדויות:

1. אי פרסום כל מסמכי התכנית הרלוונטיים במסגרת הפקדת התכנית או במסגרת פרסום סדר היום מאיין מן המתנגדים להגיש התנגדות עניינית, מושכלת ומבוססת.
2. התכנית הוגשה בפחות משיעור "בעלי קרקע" או "בעלי עניין בקרקע" הנדרש לפי סעיף 61א(ב) לחוק כדי להגיש תכנית.
3. אין סמכות לוועדה על התכנית וממילא אין לוועדה כל מעמד להמשיך את הטיפול בתכנית וזאת כמנומק להלן בהתאם לסעיף 109 לחוק.
4. התכנית הופקדה בחריגה מזמנים וממילא בחריגה מסמכות
5. התכנית ממוקמת באזור החשוד בזיהום קרקע ולא נעשתה כל בדיקה בנושא.
6. שטח בעל רגישות הידרולוגית גבוהה ולא בוצעה כל בדיקה בעניין.
7. שטח התכנית מסומן בתמ"א 35 כאזור "שימור משאבי מים" אשר לגביו נקבעו הוראות אך למרות כל האמור ממסמכי התכנית ומהליך התכנוני עולה כי הוועדה מעולם לא שקלה ולא דנה בדרישת הוראות הללו ומשכך נפלה פגם מנהלי בהפקדת התכנית.
8. חלק מתחום התכנית מצוי באתר טבע עירוני והחלטת הוועדה קבעה כי אין צורך בבדיקה וזאת מה גם שהחלטה סותרת את הוראות התכנית "טבע עירוני ירושלים" האמורה, הקובעת בין היתר פרוצדורת לקבלת החלטות לתכניות ותשתית עובדתית נדרשת עובר לקבלת ההחלטות – תשתית שלא הוצגה ולא גובשה בעניינו.
9. התכנית תייצר צורך של 24.5 דונם לשטחים פתוחים כמעט בגודל של כל התכנית.

- אך התכנית לא רק שלא מציעה תוספת שטחי שצ"פ, אלא היא מצמצמת את גודל שטח השצ"פ מן סך של 5,139.41 מ"ר מן המצב המאושר, אל סך של 2,687.85 מ"ר בלבד, דהיינו מדובר בצמצום של כ-50% ובהיקף שטח בסך של 2,452 מ"ר!
10. אין כל חולק כי התכנית מאפשרת תוספת שטח המיועד לבינוי, בהיקף של למעלה מ-50,000 מ"ר למטרות עיקריות, וכן מאפשרת תוספת של למעלה מ-100 יח"ד, אלא מדובר בפי כמה פעמים מהיקפים הקבועים האמורים, אך מן ההחלטות ומסמכי התכנית עולים כי לא התקיימו התנאים הרלוונטיים לכל הפחות לשצ"פ והוועדה אפילו לא דנה ולא שקלה את הצורך לנספח פרוגרמתי וכאמור נספח כזה לא צורף למסמכי התכנית ומכאן כי התכנית הופקדה בניגוד להוראות הדין בעניין.
11. כמו כן נפלו פגמים נוספים בתכנית, בכך שהיא אינה עומדת בקבוע בהוראות תמ"א 35 שהתכנית כפופה לה, בנוגע הוראות צירופם של נספח תחבורה, הכולל התייחסות לתחבורה ציבורית האמור לתת מענה לצמצם זיהום אוויר כתוצאה מביצוע התכנית ונספח תשתיות, הנועד להבטיח שמימוש התכנית יעמוד בתנאים סביבתיים נאותים) סעיפים 12.1.1 ו-12.1.2-).
- מן ההחלטות ומסמכי התכנית עולים כי הוועדה לא דנה ולא שקלה את הצורך לנספחי פרוגרמתיים אלו וכאמור נספחים אלו לא צורפו למסמכי התכנית ומכאן כי התכנית הופקדה בניגוד להוראות הדין בעניין.
12. מכל המצטבר עולה כי יש לדחות את התכנית הן על הסף והן לגופה ובהתאם לבטל את הפקדתה ולחלופין להעביר את התכנית למועצה הארצית כנטען.
13. יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את ההתנגדות במלואה.
14. הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדת לדיונים פרונטליים בהתנגדות, ולאפשר לה להשמעת מלוא נימוק ההתנגדות מנציגים ומב"כ מטעמה.
15. מ' ל' ז" מתנגדת מראש לקיום דיונים בהיוודעות חזותית, ועומדים על כך שכל דיון בתכנית יתקיים באופן פרונטלי בלבד.
16. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד.
17. לתמיכת האמור בכתב התנגדות זו, מצורף תצהירים של מורשה חתימה של מ' ל' ז"י
18. לעניין התנגדויות לתכניות, המאמת את העובדות שעליהן מסתמכת המתנגדת.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית פוגעת קשות בצביון ואופי השכונה החרדית.
2. אין בתכנית סקר תנועתי והדבר מהווה פגם מהותי כי אי אפשר לדעת את ההשפעות על השכונות הסובבות.
3. אין שום התייחסות לנושא רעש.
4. התכנית כוללת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח שהוא מחוץ לקווי הכחול של התכנית וממילא אין מספקי בעלי קרקע שהסכימו לתכנית.
5. יש להגדיר את הדיור המיוחד כדיור מוגן ולא שימושים אחרים .
6. כל הבניינים יהיו עד 10 קומות מעל לכבישים .
7. לצמצם מסחר ותעסוקה ולא להציע קניונים בתכנית.
8. מתנגדים לבניית גשת מעל רחוב שפ"ע חיים שיגרום לבניינים ממזרח להפוך למיקום סואן שיעברו בו אנשים רבים.
9. כל הדירות בתכנית יהיו עם מרפסות סוכה גדולות בהתאם לאופי האוכלוסייה.
10. אי-סמכות בהפקדת התכנית – נטען כי היזם הפקיד את התכנית ללא אישור הוועדה הארצית, בניגוד לחוק ולאחר תום המועדים הקבועים בחוק.
11. תמיכה בהתנגדויות נוספות – המתנגדים מצטרפים להתנגדויות של תושבי עזרת תורה, דורש טוב וקריית צאנז.
12. הזמנה לדיון בדואר רשום – דרישה לשלוח זימונים בדואר רשום לפחות שבועיים מראש, בשל עיכובים בדואר.
13. מדיניות ציר הרכבת נעשתה ללא שיתוף ציבור – נטען כי המדיניות נעשתה במחטף וללא שיתוף הציבור החרדי ולא אין תוקף למדיניות זו ולהחלטות שמקודמות על פיה.
14. פגיעה בצביון החרדי – טענה שהתכנית משנה את אופיו של האזור ופוגעת באורח החיים החרדי.
15. התנגדות לדיור מיוחד – חשש מהבאת חילולי שבת לשכונה החרדית.
16. הגשר המוצע הוא מלאכותי ולא מייצר חיבור נדרש וכל מטרתו תוספת זכויות בניה נוספות.
17. על פי מדיניות רק"ל ניתן להגיע עד ל 18 קומות ולא 34 כפי שמוצע.
18. על פי מדיניות רק"ל יש להתאים את הבינוי לאוכלוסייה הרלוונטית בשכונה.
19. דורשים שתנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע של כל השטחים הציבוריים במתחם E
20. דורשים שתסומן זיקת הנאה במעברים מרחוב שפע חיים לשטח הציבורי הפתוח.
21. לחלק מהשכנים הבניין הגבוה יגרום לרוחות ולהצללה.

22. לא פורסמו שלטים בהתאם לחוק על פרסום התכנית.
23. בהוראות התכנית מותר שימוש לאולמות – יש לבטל זאת, אולמות ייצרו בעיות של תנועה ורעש ואין להם פתרונות חנייה.
24. מתנגדים להוראה המאפשרת התקנת עוגנים בחלקות סמוכות.
25. שיטת הסימון בטבלה – שימוש במספרים במקום באותיות מבלבל ויש לתקנו.
26. חוסר בהירות בשטחי הבנייה – אין פירוט ברור של סך שטחי הבנייה.
27. שגיאות במיקום שטחי מסחר ותעסוקה – מופיעים מעל הכניסה הקובעת במקום מתחתיה.
28. סתירה במספר הקומות – מופיעים נתונים שונים בין הטבלה לבין ההערות (למשל 30 קומות מול 26).
29. אי-התאמה במספר הקומות בתאי שטח שונים – לדוגמה, 16 קומות מול 12 קומות + 4 קומות מסד.
30. התנגדות לניוד שטחים – בין בניינים, בין שימושים שונים (מגורים, מסחר, תעסוקה), ובין מפלסים.
31. אזכורים לא ברורים – סעיפים שמפנים להוראות שאינן קיימות או לא ברורות.
32. הסתמכות על נספח בינוי – הערות שמפנות לנספח שאינו מחייב מבחינה חוקית.
33. תקן החניה אינו תואם לתקן.

34. התנגדות מספר 9 : חיים גיצפריד מרחוב עזרת תורה 32

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההתנגדות כוללת ארבעה סעיפים מרכזיים:
 - א. התנגדות למעבר הציבורי מאחורי הבניינים:

המעבר נעשה צר מדי בעקבות הבנייה החדשה והקמת גשר.
טענות לנגישות לקויה לרכבים ולהולכי רגל, במיוחד לגשר, מעלית ורמפה.
חשש לעומס תנועה וכניסת רכבים רבים דרך המעבר הצר.
 - ב. טענה לבעלות על השטח – נטען כי היזם רשם את השטח על שמו ללא הסכמת הדיירים, בניגוד להסכם קודם.
 - ג. התנגדות לבניין המתוכנן מאחורי רחוב עזרת תורה:

אין גישה נאותה לבניין מהרחוב.
הבנייה מפרה התחייבות קודמת שלא לבנות בגובה העולה על אדן החלונות של הקומה התחתונה.

פגיעה בחניות הדיירים.

שימוש מוגבר בשביל הציבורי ע"י דיירים חדשים ושטחי מסחר.

ד. הריסה של רמפה קיימת שנבנתה לשם נגישות לתחבורה ציבורית.

ה. התנגדות לתכנון הגשר מעל רחוב שפע חיים:

אין גישה נאותה לגשר מהרחוב או מהשכונה.

הגשר לא ממוקם נכון – לא מוביל לתחנות הרכבת הקלה.

טענה שהגשר יוביל "לשום מקום" ויעבור דרך שטח פרטי.

דרישה לשנות את תכנון הגשר כך שיגיע לצד השני של שפע חיים ולא לעזרת תורה.

ו. התנגדות לכניסה לחניון תת-קרקעי מהרחוב הציבורי:

הכניסה מתוכננת מתוך נתיב תחבורה ציבורית – עלולה לגרום לפקקים.

ז. אין סקר תנועת שמוכיח את התאמת התכנון לעומסי תנועה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שאנו מבקשים להתנגד להוראות סעיף 4.2.2 הקובעות כי במגרש

60 יוקם מבנה אחד המיועד למתנ"ס ולצרכי ציבור נוספים ושימושי דת - בדי לשמור על גמישות בתא

שטח זה תבוטל ההוראה לעניין הקמת בניין אחד ובשלב הקצאת הקרקע יוחלט על מספר הבניינים

שניתן להקים במגרש בכפוף לבדיקה תכנונית.

2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שנבקש לשנות את הוראות הסעיף הנ"ל וההוראות הרלוונטיות

בטבלה 5, כך שתתאפשר בניה בתת הקרקע בקו אפס, וזאת על מנת לאפשר את כלל השימושים

הנדרשים למוסדות ציבור, כגון מקווה, אולם רב תכליתי, חדרי ספח, וכדו' - יש להוסיף הוראה בהתאם

בתקנון שתוסיף זכויות בניה בתת הקרקע בקווי בניין אפס.

3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין קווי בניין חדשים במגרש 60 מעל הקרקע כדלהלן- קוו הבניין בצד

המערבי ישונה ל 3 מטרים לצורך שמירה על גמישות מירבית.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין התאמת המתחם הקיים לדיור מוגן – כיום מדובר במבנה בן 3 קומות,

מותאם לאוכלוסייה מבוגרת, שומרת שבת, ובעל איכות חיים שקטה- מדובר על מגרש פרטי שמבקש

- לייעל ולצופף את המגרש בהתאם למדיניות והוועדה סבורה כי מדובר על בניין ראוי ומקובל.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין צפיפות גבוהה בתכנית החדשה – התכנית כוללת 893 יחידות דיור ב- 12 בניינים, דבר שיגרום לפגיעה באיכות החיים, רעש, אבק, וזיהום אוויר- הבינוי המוצע בכפוף להחלטות המצורפות תואם לבנייה חדשה בהתאם למדיניות על צירי רכבת קלה וצירים ראשיים.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין עומס על תשתיות הביוב – חשש מעומס יתר על מערכות קיימות- הבנייה החדשה תעמוד בכל הדרישות בנושא תשתית שיאפשרו את הקמת הפרוייקט.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין עומסי תחבורה קיימים – הרחובות הסמוכים כבר עמוסים, והתכנית תחריף את המצב- מדובר על פרוייקט הממוקם על ציר רכבת קלה ועל צירים ראשיים כאשר המגמה במוסדות התכנון היא הגדלת השימוש בתחבורה הציבורית והקטנה השימוש ברכב פרטי.
8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין חוסר מידע על מיקום דיור מוגן בתכנית החדשה – שאלות לגבי שימוש במעליות, מעליות שבת, חשיפה לשמש וצל, כיווני אוויר, ושמירה על זכויות הדיירים- יש לסמן בברור במסמכי התכנית את המיקום של הדיור המוגן, כל נושא ההסכמים בין הדיירים הקיימים ליזם הוא נושא שאינו מטופל במסגרת החלטות הוועדה.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מייצרת פגיעה קשה בתושבי האזור, אינה מאוזנת ואינה מידתית ואינה מתחשבת באינטרסים של התושבים- התכנית מציעה בנייה חדשה ואינטנסיבית על ציר רכבת קלה ובהתאם למקובל בבנייה חדשה.
10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין אי עמידה בהוראות סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה- יש לקבל התייחסות לנושא זה על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
11. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין אי עמידה בהוראות החוק לעניין התקנות בעניין מגיש תכנית- יש לקבל התייחסות לנושא זה על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שחסרים במסמכי התכנית נספחים מהותיים כגון נספח סביבתי, בה"ת, נספח פרוגרמתי ומסמך שמאי- יש לקבל התייחסות לנושא זה על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
13. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש לבטל את הבניין המוצע בתא שטח 6 שאינו חלק קוהרנטי בתכנית ופוגע בתכנון הקיים בשטח ובאפשרויות התכנון העתידיים של המתחם- בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בשלב ההפקדה יש להוציא מגרש זה מתחום התכנית ולאפשר את התכנון העתידי של כל המתחם העתידי.
14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לבטל את הגשר המוצע מעל רחוב שפע חיים שאינו ראוי ופוגע בשכונה ואינו מציע חיבור ראוי בין מרחב ציבורי- הגשר המוצע יאפשר מעבר בין שתי הצדדים של

רחוב שפע חיים וישפר את המעבר להולכי רגל לתושבים שמצפון לשפע חיים לשצ"פ המרכזי למוסדות הציבור ולשימושים השונים המוצעים בפרוייקט.

15. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שאין לאשר את הבניינים של 30 קומות ו 15 קומות המוצעים בתכנית ויש לקבוע כי כל הבניינים יהיו בגובה של עד 10 קומות- התקבל התייחסות של יזם התכנית לערוך את השינויים הבאים בתכנית במופקדת:

א. מגדל הדיור המוגן יונמך לגובה דומה ליתר הבניינים על שדרות גדולה ויהיה מיועד למגורים מעל קומת מסחר.

ב. קומות המסד לאורך רחוב גולדה יורחבו ויוצעו גם מתחת לבניין הצפוני על רחוב שפע חיים שיציע גובה ותכנון בדומה לבניינים שעל רחוב גולדה.

ג. הדיור המוגן יעבור לקומות המסד מתחת לבניינים – תוצע קומת מסחר על הרחובות ובקומות מסד שמעל יוצע הדיור המיוחד המוצע בתכנית.

ד. הבניין מגורים הדרומי על שפע חיים יונמך כמו יתר הבניינים על רחוב שפע חיים.

ה. כל שטחי הבניה והשימושים יתוקנו בהתאם.

השינויים המוצעים נותנים מענה לחלק משמעותי מההתנגדויות שהוגשו לתכנית והם מקובלים תכנונית ולכן יש לקבל את כל השינויים המוצעים ולתקן את כל ההמסמכים בהתאם.

ו. לאור השינויים המוצעים יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב בתיאום עם הוועדה המחוזית.

16. לקבל את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע את מספר הקומות בכל בניין על פי הכניסה ברחוב ולא בדרכים פיקטיביות כפי שמוצע בתכנית. - יש לקבוע בהתאם את מפלסי הכניסה לכל הבניינים.

17. לדחות את ההתנגדות בעניין שיש להגדיר את השימוש בדיור המיוחד כדיור מוגן בלבד – התכנית קובעת כי יותר בשטחים אלה דיור מוגן או דירות להשכרה או דיור המותאם למבוגרים – שימושים שהם כולם שימושים וראויים שנינים מעבר לזכויות הבניה שהם לא עבור שימושי מגורים.

18. לקבל חלקית את ההתנגדות שאין לאפשר ניווד זכויות בין השימושים השונים- יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שימושים משימושים שהם אינם שימושי מגורים לשימושי מגורים, ניתן לאפשר שינוי בן יתר השימושים.

19. לדחות את ההתנגדות בעניין ששינוי ייעוד ממוסד כרוך בהפרשה של 60 אחוז לצורכי ציבור על פי מדיניות מוסדות התכנון ולא רק שהתכנית לא עומדת בכך אלא שהיא גורעת שטחים מאושרים בייעוד של שטח ציבורי פתוח בשכונה שכבר היום יש בה מחסור גדול בשטחים לצורכי ציבור- התכנית לא מקודמת על פי מדיניות של שינוי ייעוד ממוסד למגורים אלא על פי מדיניות רכבת קלה ולכן התכנית

אינה מציעה הפרשה של 60 אחוז משטח התכנית לצורכי ציבור.

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית לא נותנת מענה מספק של שטחים לצורכי ציבור כמענה לתוספת יחידות הדיור המוצעות וגורעת שטחים מאושרים של שטח ציבורי פתוח- סה"כ שטחי הציבור על פי התכנית גדלים ביחס לתכנית המאושרת ורק משתנה היחס בין שטחי הציבור השונים – שצ"פ, מבני ציבור ודרכים כמקובל בתכניות מסוג זה ובהתאם לצרכים הציבוריים הכלליים.

21. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת תוספת משמעותית של מסחר באופן שיפגע על התושבים באזור ויכביד יותר על התחבורה- התכנית מוסיפה כמות משמעותית של יחידות דיור ובמקביל מציעה תוספת משמעותית של מסחר ותעסוקה, המסחר המוצע ייתן מענה גם ליחידות הדיור החדשות וגם לתושבים הקיימים בשכונה, התכנית המתוקנת תציע מסחר מלווה רחוב בלבד מה שראוי ומקובל ברחובות ראשים כאלה.

22. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מבוססת על 720 אחוז על פי מדיניות רקל למרות שרוב המגרשים אינם ממוקמים על הרק"ל ובפועל זכויות הבניה הם יותר מ 720 אחוז- מדובר על מתחם המצוי על ציר רק"ל במצב הנכנס ולכן ניתן להתייחס אל המתחם כמתחם שיושב על ציר רק"ל, יש לוודא כי זכויות הבניה לא יעלו על 720 אחוז לאחר תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו מהשטחים הסחירים.

23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת מעבר לזכויות הבניה הגבוהים שטחים רבים עבור מרפסות מקורות שעל פי המדיניות צריכים להיות כלולים בזכויות הבניה- אומנם על פי המדיניות זכויות הבניה של מרפסות מקורות אמורות להיות חלק מזכויות הבניה הכלליות אבל מספר רב של תכניות כבר אושר לאחר קביעת המדיניות ושטחים אלה לא נכללו וניתן להתייחס באופן דומה גם בתכנית זו.

24. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע כי בכל הדירות יוצעו מרפסות סוכה בהתאמה לאוכלוסייה הקיימת בשכונה- ניתן להוסיף סעיף בהתאם בתקנון התכנית למעט במגדל של הדיור המיוחד.

25. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמגישי התכנית נהגו כמנהג בעלים בקרקעות אלו, ללא הסדרה או תמורה למדינה.

ובטבלאות ההקצאה והאיזון, הקרקעות הועברו לייעודים פרטיים (מגורים, מסחר) בלי פיצוי למדינה.- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, יש לבחון את טבלאות האיזון בהתייחס לטענות של רשות מקרקעי ישראל ולתקן במידת הצורך את הטבלאות בהתאם.

26. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת מבטלת רמפה המחברת בין שכונת עזרת תורה

לתחנת הרק"ל שבגולדה מאיר, ומבוצעת כיום כחלק מפרוייקט מצרני של הקו הכחול של הרק"ל, הכולל גם מעלית ומדרגות (היתר מספר 2020/0460.00). לרמפה עצמה חשיבות, שכן היא נותנת מענה לאוכלוסייה הנמנעת מלהשתמש במעלית בשבתות- יש להוציא תחום זה מתחום התכנית.

27. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיש להוציא את תא שטח 4 מחוץ לתכנית – מדובר על ציר רכבת קלה ומגרש צר וארוך יחסית שמאחוריו קיימים בניינים במפלסים גבוהים מאוד מכביש גולדה וללא נגישות או יצירת דפנות לרחוב – יש לשמור את המגרש כאופציה עתידית לתכנית התחדשות עירונית של הבניינים מדרום בחלקה 137 במסגרתם יוצעו חילופי קרקע ויצירת בניינים הממוקמים על ציר הרק"ל בדומה למה שמוצע בתכנית זו בחלק המערבי, בהתאם לכך יש גם להוציא מהקו הכחול את הגשר המוצע מעל רחוב שפ"ע חיים שכרגע לא מוביל לשום מקום וישתנה עם בינוי חדש על שפ"ע חיים- לפיכך, ובהמשך להמלצת הועדה המקומית להפקדת התכנית, יש להוציא את מגרש 4 מתחום הקו הכחול של התכנית ובכך לשמר את כל מרכיבי המעבר המצרני שמבוצע בימים אלה, כולל הרמפה ולאפשר אפשרות עתידית לפינוי בינוי של הבניינים שמאחור ובנייה חדשה על ציר הרק"ל

28. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלביות הביצוע – להקמת המגרש המיועד למבני ציבור התכנית המופקדת מייצרת מגרש המיועד למבני ציבור בגודל של 2.1 דונם (תא שטח 60), שזכויות הבניה בו נקבעו על למעלה מ-6,000 מ"ר. שלביות הביצוע קובעת כי הקמת מבנה הציבור בשטח של 2000 מ"ר בתא השטח למבני ציבור (60) תהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס אחרון למגורים (סעיף 7.1) יש לקבוע בהוראות התכנית כי הקמתו של הבניין הציבורי תהווה תנאי לקבלת תעודת גמר ליח"ד ה-500 ומעלה. הדרישה נובעת מהצורך לתת מענה ציבורי לדיירים שיאכלסו את הפרוייקט בשלב מוקדם יותר.

29. **לקבל** את ההתנגדות בעניין סעיף 4.2.2א(3) – הסעיף קובע כי בינוי התועלות ציבוריות בתא שטח 60 'יבוצע על ידי עיריית ירושלים או מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם משמעותו סעיף 198א לפקודת העיריות'. הסעיף נוגד את מדיניות העירייה בנוגע לקיזוז מהיטלי השבחה. ולכן אנו מבקשים למחוק את ההתייחסות לסעיף 198א'- יש לתקן את תקנון בהתאם.

30. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הרחבת רוחב מעברים בזיקת הנאה בתאי שטח 2+3 לרוחב של 3 מ' לפחות- יש לתקן את המסמכים בהתאם.

31. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שילוב מעבר נוסף בזיקת הנאה לציבור דרך תא שטח 1 לחיבור בין שד' גולדה ומפלס הפארק- יש לתקן את המסמכים בהתאם.

32. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הבטחת רוחב מדרכות 3.5 מ"ר ואיסור סגירות חורף.- יש לתקן את המסמכים בהתאם.

33. **לקבל** את ההתנגדות לעניין הצגת פתרונות סבירים להעלאה/הורדת תלמידים לאורך שפע חיים- יש לתקן את המסמכים בהתאם.

34. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לבצע בדיקה תנועתית לבחינת תפקוד צומת קריית המדע ובמידת הצורך להגדלת הקיבולת שלה כתנאי למתן תוקף- התכנית בבחנה על ידי יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית ואושרה.

35. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שיפורט כי הגישות והמעברים לשטחי ההפרשה המבונה לא יימנו כחלק משטחי השירות הנ"ל וכי רק שטחי שירות נוספים בתחום השימוש יופרשו מסך השטחים העיקריים המפורטים- שטחי ההפרשות הציבוריות יהיו עבור שטחי הציבור בלבד.

36. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמיקום השטחים בהפרשה מבונה בתא שטח 1 במיקומים נגישים לציבור ממפלס הרחובות הגובלים הסמוכים – גולדה/שפע חיים, מפלס קומת הגשר ומפלס הפארק בלבד. קביעת הוראה זו בסטיה ניכרת- המיקום הסופי של ההפרשות המבונות ייקבע בשלב התיאומים בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר ולכן מיקום ההפרשות לא יהיה מחייב בתכנית.

37. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שבתי הכנסיות יוגדרו לשימוש תושבי המתחם- סעיף בהתאם ייקבע בהוראות התכנית.

38. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שינוי נוסח השימושים כך "בעבור מתנ"ס לטובת צרכי חינוך חברה וקהילה". או לחלופין קביעה כי האפשרות לשימושי הדת תוגבל לקומות שמעל הכניסה הקובעת במפלס שפע חיים וכמו-כן, שהכניסות לשימושי הדת יהיו נפרדות וקביעת הכניסה למרכז הקהילתי בגישה ישירה ונגישה ממפלס רחוב שפע חיים כבר בשלב מימוש הבניה הראשונה במגרש- הבניה ומיקום השימושים השונים ייקבע במסגרת הקצאת הקרקע והתכנון המפורט.

39. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הגדלת היקף השטחים הנדרשים למימוש כתנאי לאכלוס ל- 3000 מ"ר לשימוש כשלוחת מינהל קהילתי הכוללת 6 כיתות מעונות יום שיוכלו לשמש גם כעוגן כלכלי לפעילות השלוחה והמינהל הקהילתי- יש לקבוע סעיף מתאים בהוראות התכנית ולקבוע זאת כתנאי לטופס 4 של 500 יחידות דיור.

40. **לדחות** את ההתנגדות בעניין קביעת הוראות בעניין תכנון והפעלת המעלית הציבורית במגרש כך שיאפשרו מעבר לציבור הרחב גם מעבר לשעות פעילות מבנה הציבור- הוראות באלה אינן נרשמות בהוראות התכנית וייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.

41. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הכנת תכנית בינוי עקרונית שתבחן ותקבע את היקף החניה הנדרשת

במגרש לפי השימושים העתידיים כתנאי למתן היתר ראשון- אין צורך בתכנית בינוי לעניין הזה הנושא ייבחן במסגרת היתר הבניה.

42. **לדחות** את ההתנגדות בעניין בחינת האפשרות להסב את חלק מהרחוב הפנימי לשצ"פ באמצעות ביטול חניות ציבוריות בתחום הדרך- לא מדובר בתוספת משמעותי מחד ומאידך יש צורך במפרצים גם בכביש זה.

43. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הטמעת הוראות בגין פתרונות חניה למבני הציבור בהפרשה המבונה וחניית אורחים/מבקרים בהיקף 10% בחינוי הפרויקט- יש לקבוע הוראות בהתאם בתקנון התכנית הן לעניין 10 אחוז חניית אורחים והן לעניין חניות לשימושים הציבוריים בהתאם לתקן בנוסף להפרשה הציבורית שמעל לקרקע.

44. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הטמעת אפשרות גישה קבועה למגרש למבני ציבור דרך החניונים התת-קרקעיים תוך ויתור על חלקו הדרומי של הכביש הפנימי. סימון עקרוני של זיקות ההנאה ומתן פתרונות גישה זמניים למגרש הציבורי במהלך הביצוע של מתחמי המגורים- אין אפשרות לבטל את קצה הכביש ולהתבסס על גישה דרך החניון בלבד.

45. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הוספה לסע' 6.8 י"ט כי תנאי למתן היתר בניה ראשון יכלול בתכנית הפיתוח את המעבר המוצע בזיקת הנאה לשצ"פ שבהיתר- יש לתקן את המסמכים בהתאם.

46. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הבטחת פיתוח חלק משמעותי מהשצ"פ כתנאי לאכלוס ראשון (אחד המתחמים 1, 2 או 3)- לא ניתן להציע פיתוח של השצ"פ כול עוד הפרוייקט נמצא בבניה ולכן יש להשאיר את התנאי הקיים בתכנית, יש להבהיר כי השצ"פ הוא לא רק השצ"פ הכלול בתחום התכנית אלא כל השצ"פ הכלול בתחום התכנית והשצ"פ המאושר על פי תכנית 5919 – יש להבהיר זאת בתקנון התכנית בהתאם.

47. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שילוב סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה במגרשים הסחירים תוך 7 שנים מפרסום התכנית למתן תוקף- יש לשנות את סעיף 7 לסעיף פקיעת תוקף ולא זמן משוער לביצוע תכנית.

48. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדיניות ציר הרכבת נעשתה ללא שיתוף ציבור – נטען כי המדיניות נעשתה במחטף וללא שיתוף הציבור החרדי ולא אין תוקף למדיניות זו ולהחלטות שמקודמות על פיה- הדיון בתכנית הוא לא במדיניות רכבת קלה שאושרה לפני מספר שנים אלה בתכנית לגופה.

49. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבהוראות התכנית מותר שימוש לאולמות – יש לבטל זאת, אולמות ייצרו בעיות של תנועה ורעש ואין להם פתרונות חנייה- יש לבטל את השימוש לאולמות במגרשים 2 ו 3 הם מגרשי מגורים בלבד ולהותיר את השימוש במגרש 1 הכולל שימושי מסחר

ותעסוקה ומרוחק מבנייני מגורים קיימים.

50. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמתנגדים להוראה המאפשרת התקנת עוגנים בחלקות סמוכות- אין חלקות מגורים צמודות לקווי הכחול של התכנית כך שההתנגדות אינה רלוונטית.
51. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שיש שגיאות במיקום שטחי מסחר ותעסוקה – מופיעים מעל הכניסה הקובעת במקום מתחתיה- יש לבדוק ולתקן במידת הצורך.
52. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שקיימת סתירה במספר הקומות – מופיעים נתונים שונים בין הטבלה לבין ההערות (למשל 30 קומות מול - 26). יש לבדוק ולתקן במידת הצורך.
53. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שקיימת אי-התאמה במספר הקומות בתאי שטח שונים – לדוגמה, 16 קומות מול 12 קומות + 4 קומות מסד- יש לבדוק ולתקן במידת הצורך.
54. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1380799
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	וייס ברוך שלום
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/12/2024
כתובת	מלכי ישראל 69 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30911	4	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/03/2025	לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות מע"ר צפון, מספר הקומות יצומצם ל 6 קומות בכל חתך מעל קומת מרתף, עם גג רעפים משופע בשיפוע תקני. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבהתו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של הוועדה בכל הנוגע להגדרות וטיפול חלקי המבנה לשימור, והטמעת הנחיותיה בכל מסמכי התכנית. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור. 3. תוספת הבנייה תיבנה לפי קונטור הבניין הקיים ותותר חריגה רק עבור מעלית, גרם מדרגות, מרפסות ופתרון מיגוני. 4. ככל ותהיה הסכמת בעלי עניין בקרקע, ניתן להוסיף בחזית דרומית תוספת בנייה עד 3 מ' מגבול החלקה ולאפשר הכשרת חלק מהבניה הקיימת ללא היתר, זאת בהתייחס להיקף שטחים הניתנים להכשיר על פי מדיניות הוועדה בדבר אי עידוד עבירות בניה. בתיאום עם לשכת התכנון. 5. יש לסמן להריסה את כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם מוצעים להכשרה. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת עבירות הבניה על ידי מגיש הבקשה להיתר. 6. יקבע תמהיל יחידות דיור בהתאם למדיניות מנהל התכנון בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון. 7. יוצע פתרון מיגוני ומחסנים לכל יחידות דיור במבנה, מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 8. לאור תנאי המגרש, לא תחויב פתרון חניה עבור תוספת יח"ד במגרש עצמו, ויקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר עבור יח"ד החדשות יהיה הסדרת חניה נדרשת על פי תקן החניה התקף על ידי שימוש במנגנון קרן חניה.

9. תוספת מרפסות בחזית הקדמית ההיסטורית תיבחן על ידי יועצת השימור של הוועדה. יש להציע מרפסות לכל יחידות הדיור במבנה, בחזיתות מזרחית ומערבית תותר מרפסות בעומק של עד 1.2 מ', קווי הבניין יקבעו בהתאם. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 10. יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי כי יוטמעו כל המערכות הטכניות באופן נסתר בחלל הגג ויוסרו צינורות ונפגעים מחזיתות המבנה. 11. תותר בניה בשלבים, תוספת הקומות החדשות תיבנה בהינף אחד ללא תלות בהרחבות המבוקשות בדירות המאושרות, שגם הן יבנו בהינף אחד. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יותר מרפסות סוכה בלבד , אחת לכל דירה ולא כפי שמוצע בעומק של עד 1.5 מטרים. יש להוסיף מרפסות גם לקומות הקיימות ולא רק לקומות החדשות. - יש לבטל את השטחים בטבלה 5 עבור מרפסות מקורות לאור העובדה שאין מקום להוסיף אותם בתחום קווי הבניין. ככול וניתן להוסיף תוספות בחזיתות עד 3 מטר מגבול החלקה יש להכשיר אותם בצורה מסודרת בתיאום עם מחלקת התכנון , מעבר לכך יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות להריסה . תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות של מגיש הבקשה להיתר . תוספות בניה יהיו בנפרד מתוספות הקומות וכל דייר שבונה תוספת (לא קומות חדשות) בנפרד. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית". יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין	05/02/2025

בשטח התכנית. 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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערות טכניות יש לעדכן נספח בינוי בהתאם לתנאים ולהנחיות שצויינו לעיל.	
לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות מע"ר צפון, מספר הקומות יצומצם ל 6 קומות בכל חתך מעל קומת מרתף, עם גג רעפים משופע בשיפוע תקני. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבהתו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של הוועדה בכל הנוגע להגדרות וטיפול חלקי המבנה לשימור, והטמעת הנחיותיה בכל מסמכי התכנית. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור. 3. תוספת הבנייה תיבנה לפי קונטור הבניין הקיים ותותר חריגה רק עבור מעלית, גרם מדרגות, מרפסות ופתרון מיגוני. 4. ככל ותהיה הסכמת בעלי עניין בקרקע, ניתן להוסיף בחזית דרומית תוספת בנייה עד 3 מ' מגבול החלקה ולאפשר הכשרת חלק מהבניה הקיימת ללא היתר, זאת בהתייחס להיקף שטחים הניתנים להכשיר על פי מדיניות הוועדה בדבר אי עידוד עבירות בניה. בתיאום עם לשכת התכנון. 5. יש לסמן להריסה את כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם מוצעים להכשרה. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת עבירות הבניה על ידי מגיש הבקשה להיתר. 6. יקבע תמהיל יחידות דיור בהתאם למדיניות מנהל התכנון בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון. 7. יוצע פתרון מיגוני ומחסנים לכל יחידות דיור במבנה, מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 8. לאור תנאי המגרש, לא תחויב פתרון חניה עבור תוספת יח"ד במגרש עצמו, ויקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר עבור יח"ד החדשות יהיה הסדרת חניה נדרשת על פי תקן החניה התקף על ידי שימוש במנגנון קרן חניה. 9. תוספת מרפסות בחזית הקדמית ההיסטורית תיבחן על ידי יועצת השימור של הוועדה. יש להציע מרפסות לכל יחידות הדיור במבנה, בחזיתות מזרחית ומערבית תותר מרפסות בעומק של עד 1.2 מ', קווי הבניין יקבעו בהתאם. מסמכי התכנית	

יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 10. יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי כי יוטמעו כל המערכות הטכניות באופן נסתר בחלל הגג ויוסרו צינורות ונפגעים מחזיתות המבנה. 11. תותר בניה בשלבים, תוספת הקומות החדשות תיבנה בהינף אחד ללא תלות בהרחבות המבוקשות בדירות המאושרות, שגם הן יבנו בהינף אחד. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	
לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות מע"ר צפון, מספר הקומות יצומצם ל 6 קומות בכל חתך מעל קומת מרתף, עם גג רעפים משופע בשיפוע תקני. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבלתו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של הוועדה בכל הנוגע להגדרות וטיפול חלקי המבנה לשימור, והטמעת הנחיותיה בכל מסמכי התכנית. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור. 3. תוספת הבנייה תיבנה לפי קונטור הבניין הקיים ותותר חריגה רק עבור מעלית, גרם מדרגות, מרפסות ופתרון מיגוני. 4. ככל ותהיה הסכמת בעלי עניין בקרקע, ניתן להוסיף בחזית דרומית תוספת בנייה עד 3 מ' מגבול החלקה ולאפשר הכשרת חלק מהבניה הקיימת ללא היתר, זאת בהתייחס להיקף שטחים הניתנים להכשיר על פי מדיניות הוועדה בדבר אי עידוד עבירות בניה. בתיאום עם לשכת התכנון. 5. יש לסמן להריסה את כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם מוצעים להכשרה. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת עבירות הבניה על ידי מגיש הבקשה להיתר. 6. יקבע תמהיל יחידות דיור בהתאם למדיניות מנהל התכנון בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון. 7. יוצע פתרון מיגוני ומחסנים לכל יחידות דיור במבנה, מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 8. לאור תנאי המגרש, לא תחויב פתרון חניה עבור תוספת יח"ד במגרש עצמו, ויקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר עבור יח"ד החדשות יהיה הסדרת חניה נדרשת על פי תקן החניה התקף על ידי שימוש במנגנון קרן חניה.	

9. תוספת מרפסות בחזית הקדמית ההיסטורית תיבחן על ידי יועצת השימור של הוועדה. יש להציע מרפסות לכל יחידות הדיוור במבנה, בחזיתות מזרחית ומערבית תותר מרפסות בעומק של עד 1.2 מ', קווי הבניין יקבעו בהתאם. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 10. יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי כי יוטמעו כל המערכות הטכניות באופן נסתר בחלל הגג ויוסרו צינורות ונפגעים מחזיתות המבנה. 11. תותר בניה בשלבים, תוספת הקומות החדשות תיבנה בהינף אחד ללא תלות בהרחבות המבוקשות בדירות המאושרות, שגם הן יבנו בהינף אחד. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	
לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות מע"ר צפון, מספר הקומות יצומצם ל 6 קומות בכל חתך מעל קומת מרתף, עם גג רעפים משופע בשיפוע תקני. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבלות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של הוועדה בכל הנוגע להגדרות וטיפול חלקי המבנה לשימור, והטמעת הנחיותיה בכל מסמכי התכנית. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור. 3. תוספת הבנייה תיבנה לפי קונטור הבניין הקיים ותותר חריגה רק עבור מעלית, גרם מדרגות, מרפסות ופתרון מיגוני. 4. ככל ותהיה הסכמת בעלי עניין בקרקע, ניתן להוסיף בחזית דרומית תוספת בנייה עד 3 מ' מגבול החלקה ולאפשר הכשרת חלק מהבניה הקיימת ללא היתר, זאת בהתייחס להיקף שטחים הניתנים להכשיר על פי מדיניות הוועדה בדבר אי עידוד עבירות בניה. בתיאום עם לשכת התכנון. 5. יש לסמן להריסה את כל השטחים אשר נבנו ללא היתר ואינם מוצעים להכשרה. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת עבירות הבניה על ידי מגיש הבקשה להיתר. 6. יקבע תמהיל יחידות דיור בהתאם למדיניות מנהל התכנון בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון. 7. יוצע פתרון מיגוני ומחסנים לכל יחידות דיור במבנה, מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 8. לאור תנאי המגרש, לא תחויב פתרון חניה עבור תוספת יח"ד במגרש עצמו,	

ויקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר עבור יח"ד החדשות יהיה הסדרת חניה נדרשת על פי תקן החניה התקף על ידי שימוש במנגנון קרן חניה. 9. תוספת מרפסות בחזית הקדמית ההיסטורית תיבחן על ידי יועצת השימור של הוועדה. יש להציע מרפסות לכל יחידות הדיור במבנה, בחזיתות מזרחית ומערבית תותר מרפסות בעומק של עד 1.2 מ', קווי הבניין יקבעו בהתאם. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 10. יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי כי יוטמעו כל המערכות הטכניות באופן נסתר בחלל הגג ויוסרו צינורות ונפגעים מחזיתות המבנה. 11. תותר בניה בשלבים, תוספת הקומות החדשות תיבנה בהינף אחד ללא תלות בהרחבות המבוקשות בדירות המאושרות, שגם הן יבנו בהינף אחד. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' מלכי ישראל 69, כרם אברהם. חלקה 4, גוש 30911

התכנית החלה בשטח המגרש:

תכנית מיתאר 62, שנת 1959

תאור מצב קיים:

מבנה היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף. למבנה נוספה קומה, אגפים וגג רעפים בהיתר משנת 1990. ישנן עברות בנייה נראות לעין ב GIS.

התכנית מציעה תוספת קומות, יח"ד, שטחי שירות ומרפסות למבנה מגורים והכשרת עבירות בנייה.

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 18/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/09/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

חיים הילו, ת.ז- 57670515 ושולמית הילו, ת.ז- 23867005. המתנגדים הינם בעלי דירה ברחוב הזית 11.

עיקרי ההתנגדויות:

1. דירת המתנגדים ממוקמת בבניין בחלקה המצרנית מדרום בחזית הצפונית של הבניין. מדובר בדירה שבמצב הקיים לא מקבל די אור. המצב המתוכנן יחסום לו את האוויר והאור ויוריד את ערך הדירה .
2. המתנגדים מבקשים להתחשב במצבם ולא לאשר את התכנית כפי שהיא.

התנגדות מספר 2 :

אלי צ'רני ע"י עו"ד אריה יעקב.

עיקרי ההתנגדויות:

3. התוכנית כוללת בנייה בחצר הבית, שלפחות חצייה נמצא בבעלותו הבלעדית של המתנגד. בניית עמודים תומכים בחצר פרטית ללא הסכמת הבעלים מהווה פגיעה בזכויות קניין.
4. התוכנית מציגה מרפסת קיימת במפלס +6.80 כ"מרפסת קיימת בהיתר", על אף שהיא נבנתה ללא היתר. מרפסת זו מקרה את המרפסת של המתנגד במפלס +3.40. כתוצאה מכך, חצי מרפסת המתנגד הופכת לפסולה הלכתית לשימוש כסוכה, דבר שהוא קריטי עבורו כאדם חרדי.
5. התוכנית מבקשת להוסיף מעלית שתמוקם במעבר הצר המוביל לבניין. הדבר יצמצם את המעבר לרוחב של כ- 1.27 מטר, מה שלא עומד בתקני נגישות ומונע מעבר תקין של עגלות או ציוד חירום. בנוסף, התקנת המעלית פוגעת בנראות הבניין, מבטלת גינה קיימת ומורידה את ערך הדירות.
6. התוכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור מ-4 ל-10. חדר המדרגות תוכנן במקור לשרת 3 יחידות דיור בלבד. תוספת של 300% במספר הדירות תגרום לעומס כבד על חדר המדרגות ועל תשתיות המים, החשמל והביוב.
7. התוכנית כוללת תוספת מרפסות בחזית, מצריך את הסכמת כל בעלי הדירות ולדעת המתנגד תוספת זו תפגע בעיצובו הייחודי של הבניין ותגרום לפגיעה בערך הדירות.
8. תוספת המרפסות בחזית המזרחית, המקרה את החצר, שוללת ממר צ'רני ומשפחתו את זכותם לבנות סוכה כשרה בחצר, שהם עושים בה שימוש זה 30 שנה ויותר.

המתנגד מבקש לדחות את התוכנית במלואה, או לחילופין להתנות כל קידום של התוכנית בהריסת המרפסת הבלתי חוקית, באי-שימוש בחצר הפרטית שלו, וכן בהימנעות מהצבת מעלית שתצמצם את המעבר. בנוסף, הוא מבקש שיזמנו אותו לשימוע בעל פה בפני הוועדה לפני שתתקבל החלטה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהבניה החדשה חוסמת אור ואויר לדירת המתנגדים.

במצב הקיים ישנה עברת בנייה החורגת משמעותית מקווי הבניין. התכנית המופקדת מציעה להרוס את עברת הבנייה, להתכנס לקווי בניין של יותר מ 3 מ' (המקובלים בבניה בגובה שכזה) מחלקת המתנגד בתוספות המוצעות, מה שישפר את מצב המתנגד בכך שמרווח בין המבנים דוקא יגדל. תוספת הקומות החדשות המוצעות הינן במסגרת המדיניות המאושרת ובמסגרת קווי הבניין המקובלים.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין העדר הסכמות ובנייה על חצר פרטית :

היות והתכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית, נושא ההסכמות והבעלויות ייבחן על ידי היועצת המשפטית של הועדה המחוזית.

9. לדחות את ההתנגדות לעניין מרפסת קיימת בהיתר אשר מקרה חלקית את מרפסתו של המתנגד.

לבדיקתנו מרפסת דגן אושרה בהיתר 1989/526.00 ולא מבוקשת בתכנית זו , מכאן שאין למתנגד בסיס לטענה זו.

10. לדחות את ההתנגדות לעניין כי המעלית מצמצמת את המעבר לרוחב שאינו תקני:

מעבר מינימלי העונה על דרישות הנגישות לכיסאות גלגלים ועגלות הינו 110 ס"מ . ההמלצה בתקנון התכנון והבנייה הינה לאפשר מעבר של 130 ס"מ במידה וניתן. התכנית מציעה מעבר של 127 ס"מ – מידה אשר עונה על הדרישות בצורה מספקת ולאור החשיבות של מעלית לבניין הצמצום מקובל.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין העומס על התשתיות של הבניין: מוסדות התכנון בחנו את התכנית

ומצאו אותה תואמת למדיניות ומאפשרת תוספת מינורית יחסית של יחידות דיור, אשר בטכנולוגיות בנייה נהוגות יודעות לפתור את העומס על הצנרת.

לדחות את ההתנגדות לעניין כי המרפסות בחזית יפגעו בעיצוב המבנה וחסרות ההסכמות הנדרשות לתוספת זו: מוסדות התכנון בחנו את התכנית ומצאו אותה תואמת למדיניות ולאופי השכונה. עיצוב סופי יקבע בשלב ההיתר מול מחלקת שימור בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. לנושא ההסכמות – יעצת המשפטית של הועדה המחוזית בוחנת את הנושא.

12. **לדחות את ההתנגדות כי תוספת המרפסות בחזית המזרחית תשלול זכות מהדייר בקומת**

הקרקע לבנות סוכה בחצר. בתכניות ניתן לראות שעדיין נותר די שטח עם שמיים גלויים בחצרו של המתנגד, אמנם שטח זה מצטמצם, אך לא מתבטל כפי שמציין המתנגד, על כן, אין מניעה לבנות סוכה בשטח הנותר.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 10

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

החלטות קודמות

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 למאפייני 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, 5, 6, 164/30052 (אריסטובלוס וחבצלת) אשר בבעלות מגיש התכנית ובכפוף להוכחת הזיקה לקרקע וזאת עבור מתן פתרונות חניה עבור חלקות אלו בתחום התכנית שבענייננו 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 שבענייננו ממוקמת בחלק מרכזי של רחוב הנביאים הכולל לאורכו מתחמים בעלי ערכים שימוריים, היסטוריים ותרבותיים. כאשר המתחם שבענייננו כלול בתכנית מס' 2097 הכוללת רשימת מבנים בעלי ערכים ייחודיים 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' לשטילת 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.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	29/12/2024
	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 oit 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 מונומנט 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 הבינויים 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 סטייה 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 המתקנת – 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 גנטית לנטיעת עצים. במקומות החפורים יש להותיר עומק אדמה של לפחות 1.5 מ'.

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 בתאום 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 חו"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 חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"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 הפרויקט 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, הוועדה 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 עיריית 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 קו בניין של 2 מטרים מגבול החלקה.

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : המועצה לשימור אתרים באמצעות צפי שלף

עיקרי ההתנגדויות:

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 עניינו, 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 ה-19 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. 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 30 מ' 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 חו"ד מהנדס שימור להוכחת היתכנות האמור בסעי' 7 לעיל ואף אינה נדרשת לדידה להציג חו"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, תויה וחרוב. מדובר בעצים בעלי נוכחות נפית משמעותית מאין כמוה במרחב הציבורי העירוני.
11. התכנית המוצעת הינה בין היתר גם פרויקט חניונים פרטיים, היא קובעת בתחומה שימוש של חמישה מפלסי חנייה תת קרקעית לשימוש פרטי בלבד עבור המתחם שדן 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 שדן 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 שדן, 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 2097 א' התקפה מיום 13.12.1990 שתיהן חלות על האתר. המבנה ההיסטורי שבתחום התכנית שדן 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' 4-5 בהוראות 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, ומצינת 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 לטיפול 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 שייסבו 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 מ-10 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 הפרוייקט 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 שדן.
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: ע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2019) פס' 43 אשר מפנה לפסיקות קודמות אלו- ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבניין הירדן, פ"ד נז(2), 90 895 (2003). וכן ע"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 לבניין 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). עמדתו 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 הייחודי של קיסר גרמניה ופמלייתו בעת ביקורם בירושלים בנובמבר 1898. באתר זה הוקם מחנה האוהלים בו התארחו הקיסר וילהלם ה-2 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 שיפרס 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 ב"ס, ומרכז הכשרה לבעלי מלאכה 7. ואכן כעבור 5 שנים 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 מסוגן 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 "וְשָׁלוֹם יְרוּשָׁלַם". 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 ב-1 ביולי 1920. מקום זה, 'בית הכמורה' שימש בין השנים 1918-1926 כמעון הרשמי של המושל האזרחי של ירושלים, הבריטי סר רונלד הנרי סטורס. מושל ירושלים היה כפוף לנציב העליון הרברט סמואל. מה שמעניין מבחינת האתר שדן 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 הדוידקה. בשלהי המאה ה-19 - 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 הפמליה הקיסרית חנה בחצר האתר שבו עסקין, 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 הבנויה 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. התנגדות מספר 2: יוסי חביליו

עיקרי ההתנגדויות:

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 ובריתת 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. התנגדות מספר 3: פערל רינגלר

עיקרי ההתנגדויות:

1. אנו, דיירי הבניין ברחוב סלנט, 12 גוש חלקה 30061/94 בשיתוף עם ה. אדריכלות פערל רינגלר, 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 בנייננו. כל שינוי שיחרוג מהקומות והקווים הארכיטקטוניים הקיימים כיום בחזית הפונה לבנייננו, 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 הפונים 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 וגרטורים. 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:

- ראשית יש לציין כי קיימת סתירה משמעותית במסמכי התכנית בין תקנון התכנית שקובע 50,000 מ"ר מעל לקרקע, וכאשר מחשבים את שטחי הבניה על פי קווי הבניין שבתשריט ומגבלות מספר הקומות בתקנון וגם על פי נספח הבינוי ניתן להכניס במגבלות אלה כ 45,000 מ"ר בלבד .
- מסמכי התכנית צריכים להיות תואמים אחד לשני ולא ניתן לקבוע זכויות בניה בתקנון התכנית בלי להראות כיצד ניתן לממש אותם על פי נספח הבינוי ותשריט התכנית – יש **לצמצם את שטחי הבניה** בתקנון בהתאם לאפשרויות הבינוי הניתנות למימוש על פי כל מסמכי התכנית ולהציג במסגרת הבינוי את כל זכויות הבניה וזאת לאחר תיקון המסמכים בהתאם להחלטה זו וחלוקת הבינוי בהתאם להחלטה.
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 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. - 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 קווי בניין עילי של 8 מטר לא רק לחזית צפונית אלא גם לחזית המזרחית של הבניין לשימור. יש לתקן את קווי 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**

ובר 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 חו"ד מהנדס שימור להוכחת היתכנות האמור בסעי' 7 לעיל ואף אינה נדרשת לדידה להציג חו"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 - יש להבהיר זאת בצורה ברורה במסמכי התכנית ולרשום בתקנון את שטחי הבניה הקיימים בלבד (עם תיקון נדרש

על פי התייחסות של אדריכל התכנית של כ 100 מ"ר) של שטחי בניה אלה בהתאם לקיים.

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, תויה 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 פרויקט חניונים פרטיים, היא קובעת בתחומה שימוש של חמישה מפלסי חנייה תת קרקעית לשימוש פרטי בלבד עבור המתחם דנן 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- החלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית קבעה כי 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 לתקן את המסמכים בהתאם.

10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שהתכנית 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 מציגה נספח בינוי כללי מאוד שמציע למעשה בניין אחד בתכנית 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 קווי 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 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- התכנית מציעה בנייה חדשה במגרש גדול תוך שימור בניין היסטורי וחרג לכיוון רחוב הנביאים וריכוז של בניה גבוה יותר בחלק האחורי של הבניין, יחד עם זאת התכנית מציעה קווי בניין בעייתיים לכיוון מגרשים שכנים ולכן יש לקבל את ההתנגדות 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. (ככול ומדובר על תיקון טכני בלבד- יש לסמן בברור את קווי הבניין בתשריט ובמקרא בהתאם)

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 בבניין- 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, ככול 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: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1422401
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רמי לוי שיווק השקמה בע"מ ו שבח לירושלים בע"מ
עורך התכנית:	אהרנסון אמציה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/09/2025
כתובת	דרך חברון , תלפיות תעשיה צומת הרחובות דרך חברון האומן

גוש	חלקה	בשלמות
30128	52	כן
30128	51	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15 תשריט 7

1. תוספת קומות, שטחים ושימושים בבניין C. 2. קביעת שימושים נוספים-דיור להשכרה לטווח ארוך, למגורים ולמשרדים עירוניים בבניין C. 3. קביעת היקף שטחי בניה חדשים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור. 4. קביעת הוראות בניה : 5. שינוי קווי הבניין המאושרים וקביעת קווי בניין חדשים ועיליים לשימוש המגורים, המשרדים/מלונאות ומוסדות הציבור. 6. שינוי גובה בניין C ומספר קומות מ 20 ל 30 קומות. 7. קביעת מספר יח"ד מרבי בהיקף כולל של 414 יח"ד, תוספת של 112 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 15 שנה בבניין C. 8. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 302 ל 414 יחידות 9. ניוד של 4 יחידות דיור רגילות לבניין C. 10. הגדלה של התכסית של בניין C בתחום קווי הבניין. 11. תוספת שטחי בנייה בהיקף של 7820 מ"ר מעל לקרקע. 12. תוספת של 400 מ"ר עבור צורכי ציבור עבור משרדים עירוניים. 13. קביעת תקן חניה. 14. קביעת שלביות.

15. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

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 ותעסוקה	414	4196.7	100	58090	המהווים 1384 אחוז
סה"כ	414	4196.7	100		
תיאור המצב הקיים					
המגרש נמצא בבניה מכוח תכנית מאושרת					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על המתחם היא תכנית 547992 . התכנית אושרה בשנת 2020. התכנית המאושרת קבעה בינוי לשלושה בניינים שני בניינים בגובה של 30 קומות למגורים ועוד בניין אחד של 20 קומות למשרדים. התכנית קבעה הפרשות לצורכי ציבור עבור שטח ציבורי פתוח בחזית המערבית ועוד הפרשות מבונות עבור מעון יום שלוש כיתות, שני גני ילדים ובית כנסת בהיקף של 935 מ"ר .					
היתרים: 2021/0190.00 30/05/2021 בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, פיתוח שטח ציבורי פתוח הופק- הוצא היתר בניה 29/06/2023 - רמי לוי שיווק השיקמה ש.ב.ח.שער לירושלים 2022/0361.00 16/06/2022 בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, פיתוח שטח ציבורי פתוח הופק- הוצא היתר בניה 30/01/2025 - ש.ב.ח.שער לירושלים בע"מ 2023/0129.00 14/03/2023 בניה חדשה / בניין חדש, פיתוח שטח ציבורי פתוח נדונה בוועדת המשנה - 30/08/2023 - ש.ב.ח.שער לירושלים בע"מ					
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 לתכנית הבנייה: מדיניות רקל מגדלית על פי תכנית מאושרת			
ג. תכנית שכונתית: אין			
ד. תקן חנייה עירוני: על פי מדיניות רק"ל			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	אין תוספת לתכנית המאושרת
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1422401 – שער דרום, אזור תעשייה תלפיות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות, שטחים ושימושים בבנין c מתכנית 547992. התכנית חלה בחלקות 51-52 בגוש 30128, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטחי החלקות.

יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבסעיף 5 לתקנון יש לתקן את גודל המגרש ל4,208 מ"ר בבהתאם לשטח חלקה 51 הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 51-52 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1698/2020 הרשומה מתאריך 26.08.2021. תצ"ר זו הכונה בהתאם לתכנית 547992. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבבתצ"ר. 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1422401, א.ת. תלפיות – שער דרום [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 15 מתאריך 9.9.2025 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 7.9.2025] המקום : תלפיות, מתחם "שער דרום", שטח בין דרך חברון ממזרח, רח' האומן מצפון ודרך בית לחם ממערב. גוש 30128 חלקה 51. שטח התכנית 4.167 דונם. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תכנית 547992, לפיה השטח מיועד למגורים, מסחר ותעסוקה - תא שטח 1. לפי הוראותיה, תותר הקמת שני בניינים בני 30 קומות למגורים (בניין A ובניין B) ובניין נוסף C בן 20 קומות למשרדים/מלונאות. מוצעות סה"כ 302 יח"ד. סך השטח המאושר למגורים הוא 29,770 מ"ר, ולמשרדים/תעסוקה – 12,590 מ"ר. כמו כן מוצעים שטחי ציבור מבוזרים עבור מעון יום בן 3 כיתות (440 מ"ר), 2 כיתות גן (345 מ"ר) ובית כנסת בשטח 150 מ"ר. מצב מוצע : התכנית מציעה עדכון של הבינוי והשימושים המותרים, ללא שינוי בייעוד הקרקע. מוצע לאפשר בבניין C שימוש למגורים וכן למגורים להשכרה לטווח ארוך, תוך הגדלת זכויות בנייה ומספר יח"ד, וכן הגבהת בניין C ל-30 קומות. התכנית מציעה גם שטח ציבורי מבוזר. מוצעות סה"כ 414 יחד, כלומר תוספת של 112 יח"ד. סה"כ מוצע שטח בנייה כולל בסך 91,749 מ"ר, מתוכם שטח מרבי בסך 59,715 מ"ר (1,423% בנייה), ושטח עיקרי בסך 47,655 מ"ר. מתוכם שטח עיקרי למגורים בסך 36,270 מ"ר, שטח עיקרי למסחר, תעסוקה ותיירות – 10,000 מ"ר. בנוסף לשטחים הציבוריים המאושרים לפי תכנית 547992 (בהיקף של 935 מ"ר בנוי) מוצע	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

שטח ציבורי בנוי נוסף בהיקף של 600 מ"ר (מתוכם 450 מ"ר עיקרי), בקומה 3 של בניין C. השטח ישמש למשרדים עירוניים. הערכת התכנית: התכנית המוצעת, וכן הקצאת השטח הציבורי המוצע בבניין C, תואמו מראש מול המחלקה למדיניות התכנון, אשר התייעצה בנושא עם אגפי עירייה שונים. בעקבות זאת הועברה המלצה על הקצאת שטח בנוי בסך 700 מ"ר עבור מינהל התפעול, אשר ישמש למשרדים עירוניים כגון מינהלות רובעים ואגף אכיפה ושיטור עירוני. לאור זאת, יש להגדיל את השטח הציבורי הבנוי המוצע בהתאם לרשום לעיל ל-700 מ"ר. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל ושל השימושים הציבוריים המאושרים בתכנית 547992 יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, מנח"י, אגף מבני דת ומינהל התפעול. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים המבונים בתחום בנייני המגורים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 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. בכבוד רב, גיל נדן	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	

התאמה לחזון העיר	תוספת של יחידות דיור להשכרה	חריגה ממדיניות רקל
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/07/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית. לאור תוספת יחידות דיור לתכנית יש לקבל חוות דעת פרוגרמטית ביחס לתוספת הפרוגרמטית הנדרשת. הוועדה סבורה כי יש מקום לשמור על שימוש תעסוקה בפרוייקט ולכן יש לקבוע כי בבניין יהיה 50 אחוז שימוש לתעסוקה ו 50 אחוז למגורים להשכרה. המגורים להשכרה יהיו לצמיתות ולא ל 15 שנה. הצטרפות הוועדה כמגישה אינה מחליפה את הוכחת הבעלות בתחום המגרש הסחיר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי יש מקום לחרוג מזכויות הבניה של מדיניות רקל עבור תוספת של יחידות דיור להשכרה שיש חשיבות בהגדלת ההיצע שלהם בעיר בכלל וגם באזור זה שמקודמות בו תכניות רבות להתחדשות עירונית.
2. המגרש כבר סיים את חפירת החניונים ואת בנייתם ומיקום הגרעינים והבניינים כבר קבוע במסגרת ההיתרים ולא ניתן לשנות אותו.
3. יש לייצר חזית מסחרית בבניין C שפונה לכיכר שבתכנית שמדרום כדי לאפשר לה דפנות פעילות.

4. יש לשנות את תקנון התכנית באופן שיציג בצורה ברורה את השינויים לעומת התכנית המאושרת – בזכויות בניה , מספר קומות וכו....
 5. יש לשנות בתקנון בטבלא 5 ולהפריד בין שטחי הבנייה מעל לקרקע של בניינים B +A ובניין C ולא להציג את זכויות הבנייה פעמיים.
 6. לאור העובדה שלא ניתן להציע שימושים אחרים ממגורים יש לשנות בטבלא 5 את השימושים בבניין C לשימוש למגורים להשכרה ולבטל שימושים של מלונאות ומשרדים .
 7. כל מסמכי התכנית שלא שונו במפורש יהיו על פי התכנית המאושרת.
 8. התכנית המוצעת, וכן הקצאת השטח הציבורי המוצע בבניין C, תואמו מראש מול המחלקה למדיניות התכנון, אשר התייעצה בנושא עם אגפי עירייה שונים. בעקבות זאת הועברה המלצה על הקצאת שטח בנוי בסך 700 מ"ר עבור מינהל התפעול, אשר ישמש למשרדים עירוניים כגון מינהלות רובעים ואגף אכיפה ושיטור עירוני. לאור זאת, יש להגדיל את השטח הציבורי הבנוי המוצע בהתאם לרשום לעיל ל-700 מ"ר.
 9. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים המבונים בתחום בנייני המגורים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
 10. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
 11. תנאי למתן טופס 4 של מגדל המגורים הרגילים השני יהיה טופס 4 למגדל של הדירות להשכרה.
 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
 13. 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:
14. 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.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1099746
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קליין שלמה
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/09/2025
כתובת	חפץ חיים 18, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	82	כן

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

תוספת קומות למבנה קיים כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 791 מ"ר מתוכם 665 מ"ר עיקרי ו- 126 מ"ר שטחי שירות המהווים 442% בניה מרבי. - הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 5 וגג רעפים מוגבה - הגדלת מס' יח"ד מ-3 ל- 8 - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	8	179.08		791	442% מרבי
סה"כ		179.08		791	
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי טורי בן 4 קומות (2 קומות מקוריות ו-2 קומות נוספות מאוחרות) וגג רעפים. למבנה חצר דרומית שהתמלאה ברובה בבינוי מאוחר.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
- תוכנית מס' 2874 משנת 1983- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד. מותרת בניה של 2 קומות עם גג רעפים ללא שימוש, במסגרת קווי הבניין המופיעים בתשריט, השומרים על חצר בצפון ובדרום. הנחיות שימור. - תוכנית מס' 2874א' משנת 1988- לא משנה (רק מוסיפה חלקות לתחום התוכנית) - תוכנית מס' 2874ב' משנת 1995- תוספת אפשרות לשימוש בחלל גג רעפים למגורים והוראות לגבי פתיחת פתחים בגג רעפים	
היתרים:	
1994/0508.00 הופק היתר בניה בשנת 1995 לתוספת קומה על גבי קומה אחת קיימת, לשם תוספת יח"ד. סה"כ 2 יח"ד	
1994/0508.01 הופק היתר בניה בשנת 1996 לפיצול יח"ד ותוספת קומה שלישית כהרחבה ליח"ד. סה"כ 3 יח"ד	
עבירות בניה:	
2024/5617.00 התקבלה תלונה לבניה ללא היתר. סטטוס – תיק נסגר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
מבנה היסטורי, שנת הבניה 1889 – 1910	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ו. התייחסות לתכנית הבניה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר ז. תכנית שכונתית - מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של 4 קומות ח. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	תואם
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	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 תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1099746 שכ' זכרון משה, ירושלים . כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ודיור להשכרה ברח' חפץ חיים 1. התכנית חלה בחלקה 82 בגוש 30066, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: • חלקה 82 נוצרה במפת גוש 30066 מתאריך 1938 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: • סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לשומה. בדיקה מול תשריט התכנית: • בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. • 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-15.1.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. במתכונות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.

חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - שימור חזיתות: מוצע לשמר את חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית). כתנאי להיתר יצורף נספח פרטי שימור מתאים הכולל את כל פרטי הפתחים (הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות/תריסים) ופרטי הבניה הקיימים בחזיתות אלו וכן הנחיות לשיקומם ושמירתם במהלך העבודות וכחלק מפיתוח המבנה המוצע. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (4 קומות בלבד). - 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. - עיצוב חזיתות: יש להציע עיצוב לחזית הצפונית (פרי חדש) באופן שתוספות הבניה יתאימו ויעקבו לחזית המבנה ההיסטורי. - מרפסות: יש להרחיק מרפסות מפנינת הבניין לפחות 40 ס"מ (חזית דרומית חפץ חיים) יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - גג רעפים: הגג יהיה 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. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנורות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) יעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת/סמוך ליסודות מבנה היסטורי. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי. חוו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). ככל וקיימת אבן היסטורית לפירוק יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר יעשה 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. - תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי). - 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 תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושייה -

	צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	חריגה במספר הקומות מהמדיניות	
אחר:	חוסר בהירות בין המצב המאושר למוצע	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אין התאמה בין הבינוי המוצג בנספח הבינוי לבין הבינוי המאושר בהיתר הבנייה. נראה כי נהרסו קירות היסטוריים בקומת המרתף ובקומת הקרקע, הן בחזיתות והן בפנים המבנה, בעוד שהתכנית הנוכחית מציגה מצג שווא של קירות קיימים ומסמנת אותם לשימור.
2. בנוסף, לא ברור כיצד קומת המרתף אשר מוגדרת כקומה תת קרקעית בהיתר שהופק ב1996, משנה את מיקומה בנספח הבינוי ומופיעה ברובה מעל פני הקרקע
3. יש לתקן את נספח הבינוי כך שיציג את המצב המאושר בהיתר בניה, ועל גביו לסמן את כל השינויים שנעשו ללא היתר בניה ואלו המבוקשים היום. יש לתקן את כל מסמכי התכנית, ולתאם מחדש מול מח' שימור.
4. קווי בניין – החזיתות בנספחי הבינוי אינן מציגות את הסביבה ואת המצב הקיים בפועל. יש לתקן.
5. תנאי להפקדת התכנית תאום מול מח' שימור ואישורם.
6. קומת המרתף הינה מעל פני הקרקע ונספרת במניין הקומות. יש לצמצם את 6 הקומות המוצעות ל- 4 קומות בכל חתך בהתאם למדיניות של מע"ר צפון החלה על מגרש זה. יותר גג

- רעפים אך ללא הגבהה. יש לתקן את כל מסמכי התכנית.
7. שימור חזיתות מוצע לשמר את חזיתות המבנה ההיסטורי (צפונית ודרומית). כתנאי להיתר יצורף נספח פרטי שימור מתאים הכולל את כל פרטי הפתחים (הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות/תריסים) ופרטי הבניה הקיימים בחזיתות אלו וכן הנחיות לשיקומם ושמירתם במהלך העבודות וכחלק מפיתוח המבנה המוצע.
8. 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.
9. עיצוב חזיתות יש להציע עיצוב לחזית הצפונית (פרי חדש) באופן שתוספות הבניה יתאימו ויעקבו לחזית המבנה ההיסטורי.
10. מרפסות יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ (חזית דרומית חפץ חיים) יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
11. גג רעפים הגג יהיה 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.
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. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת/סמוך ליסודות מבנה היסטורי. כתנאי להיתר תוגש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
14. שימוש חוזר באבנים מפירוק בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). ככל וקיימת אבן היסטורית לפירוק 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.

15. תשריט יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי).

16. 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 חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

17. תנאים לטופס 4 הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

18. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

19. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

20. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

21. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-15.1.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.

22. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: בבאות, תברואה, רשות העתיקות, תושייה.

23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והמגרשים המצרניים: חלקות – 81, 83 בגוש 30066.

24. 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.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1428457
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קפלן חיים יצחק
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי, נפתלי פלינק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/7/2025
כתובת	שלמה זלמן דרוק 91, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 2

תוספת קומות לשם תוספת יח"ד ודיוריות והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91. 1. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל-1,843.31 מ"ר. מהם 1,651.55 מ"ר שטח עיקרי, 161.76 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-30 מ"ר שרות מתחת הכניסה הקובעת. בנוסף, 330.54 מ"ר שטח למרפסות. 2. 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 ודיוריות. ג. תוספת בניה בקומות רביעית וחמישית לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד ודיוריות. 3. הגדלת מספר יח"ד ל-10, תוספת של 2 יחידות 4. הגדלת מספר מ 4 קומות ל-6. 5. קביעת קווי בנין. 6. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 8. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	10	782.23	100	1,813.31	מהווים 231.81% אחוזי בנייה מרביים.
סה"כ	10	782.23	100	1,813.31	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 4 קומות, מתוכן קומה אחת מעל מפלס הרחוב. קיימות עבירות בניה בחזיתות צפון-מזרחית, צפון-מערבית ודרום-מזרחית. גישה לבניין היא דרך גשר מהרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 1132786 מאושרת משנת 2024 אישרה שינוי הוראות בינוי בתכניות, 14,000 א' – 14,000 ט תב"ע 14000 משנת 2015 בתא שטח מספר 05, יעוד אזור מגורים, טיפוס ג'2 מאושרים 1,047.15 מ"ר עיקרי, 8 יח"ד, 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. שטחי בניה מאושרים לפי היתר מספר 94/117.					
היתרים: 1994/0117.00 – בנייה חדשה, הופק היתר בניה בשנת 1994. מגרש 2F, מאושר 8 יח"ד, 4 קומות, 722.5 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 76 מ"ר שטח למקלט, 48.88 מ"ר שטח מחסנים, 36.08 מ"ר שטח מבואות וחדרי מדרגות, סה"כ 884.26 מ"ר כוללים. 1994/0117.02 – תוספת בנייה על הגג, הופק היתר בניה בשנת 2023. מאושר תוספת של 60.53 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 25.05 מ"ר שטח מבואות וחדרי מדרגות. סה"כ 85.58 מ"ר. 1994/0117.03 – תוספת בנייה על הגג, הופק היתר בניה 2024. מאושר תוספת של 62.23 מ"ר שטח עיקרי למגורים.					
עבירות בניה: 2013/5263.00 – תיק פיקוח פעיל, בנייה בניגוד להיתר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני					

י. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור ללא ציפוף			
יא. תכנית שכונתית: אין			
יב. תקן חנייה עירוני: בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
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
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1428457 – רח' דרוק שלמה זלמן 91, רמת שלמה כל לי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד בכל הקומות. התכנית חלה על חלקה 43 בגוש 30565, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 43 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 478/2000 הרשומה מתאריך 23.05.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
20 יולי 2025 אל: נורה שקור- אדריכלית - מובילת תכנון אזורי – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1428457- תוספת קומות, תוספת יח"ד והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1428457 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	הרחבות דיור ותוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	הכשרת עבירות בניה	השפעות חברתיות:
תוספת 2 יח"ד בלי מתן פתרון חניה.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מוצעת הכשרה של עבירות בניה בקו בניין אפס לכיוון חלקת מגורים – לא ניתן להכשיר תוספות אלה. יש לסמן את התוספת המוצעת להכשרה בחזית הצפונית להריסה בכל מסמכי התכנית.
2. קו הבניין יהיה בקונטור המבנה הקיים, קו הבניין לבנייה המוצעת לא יהיה פחות מ 3 מ' מגבול המגרש.
3. התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה בתחום המגרש. לא תותר תוספת יח"ד ללא מתן מענה לחניה בתחום המגרש מכיוון שלא ניתן להציע מקומות חניה בחלקה, לא תותר תוספת יחידות דיור והם יבוטלו בכל מסמכי התכנית..
4. יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין ולהציג מיקום בנספח הבינוי.
5. יש להשמיט מהתקנון סעיפים: 4.1.2 א (4), (5), (7), המאפשרים ניוד שטחי בניה, יח"ד ודיוריות.
6. יש לציין בטבלה 5 בהוראות התכנית את מספר יח"ד, מספר הקומות ודיוריות.
7. לא תותר הרחבת יח"ד המתפרסת על 3 קומות. תותר תוספת קומה אחת בלבד להרחבת דירות בקומה שמתחת.
8. יש להציע בינוי סימטרי ואחיד לבניין כולו ובאופן שכל יח"ד יקבלו הרחבה. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
9. לא תותר תוספת מחסנים עם גישה ישירה מיח"ד. יש לבטל מחסן מוצע לדירות 2, 3.
10. לא תותר הרחבת יח"ד ללא פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון
11. העתקת המתקנים המשותפים אל קומת הגג תהיה על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית באמצעות המשך חדר המדרגות המשותף אל המתקנים על הגג עבור כלל הדיירים ויתווספו הוראות לתקנון. יש לתקן סעיף 4.1.2 ג' בהוראות התכנית.
12. בהמשך לנ"ל, יש להגדיל את השטח המשותף על הגג ולהציג בנספח הבינוי את הגישה אל המתקנים. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
13. יש לבטל 3 גישות לגג, ולהשאיר גישה אחת לכל דירי הבניין. בתיאום עם מחלקת תכנון.
14. יש לשנות את תכנון קומה 15.30+ כך שתהיה נסוגה מכל חזיתות הבניין, במטרה להעניק לו

מראה קליל ועדין יותר. בתיאום עם מחלקת תכנון.

15. לא תותר שימוש בגג למרפסות עבור דירות 7 ו-8.
16. לא תתאפשר תוספת שטחים הצמודים לעמודת ממ"דים בקומת הקרקע ללא פתרון אור ואוורור, תוספת זו מייצרת חלל גדול בלי אוורור, תכנית 14000 כבר מציעה שם תוספת שללא מומשה.
17. לדירה מספר 3, בקומה א', מוצעת הרחבה בהסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים. בהמשך לכך, הפתרון אור ואוורור המוצע לא מספק את השטח שהוסב ולכן לא תותר הסבה זו.
18. בהמשך לנ"ל, תוספת המוצעת למחסן הצמוד לדירה 3, תבוטל.
19. שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
20. הקמת מרפסות זיז תהיה בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
21. יש לקבל אישור אגף שפ"ע לעצים הקיימים בחלקה ולהוסיף הוראות בתקנון.
22. יש לוודא בנספח הבינוי התאמה מלאה בין תכנית 14000 המאושרת, היתרים מאושרים והמצב הקיים והמוצע בתכנית, ולתקן בתיאום מחלקת תכנון.
23. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
24. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
25. 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.
26. 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

תשריט

27. יש לסמן מידות קו בניין בצורה ברורה.

תקנון

28. סעיף 2.1 – יש להוסיף למטרות התכנית ותוספת שתי דיוריות.

29. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.

30. טבלה 5 – יש לציין מספר יח"ד וקומות.

31. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.

נספח בינוי

32. יש למספר מחסנים.

33. יש לתחם ולציין מילולית את השטחים המאושרים בהתאם לתב"ע 14000 ולהיתרים באופן ברור.

34. יש לדייק ולתקן חתכים.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1484997
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פאי סיאם בע"מ
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/9/2025
כתובת	יפו 40 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30052	5	כן
30052	111	לא
30052	112	כן
30052	113	לא
30052	109	לא
30052	6	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 4

תוספת קומה לבית מלון בדלקמן: 1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 16,347 מ"ר מתוכם 15,028 מ"ר עיקרי ו- 1,319 מ"ר שטחי שירות המהווים 957% בניה. 2. הגדלת מס' קומות מ- 10 ל- 11. 3. תוספת יחידות מלונאיות 4. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		258.19	15.12	16,347 957% בניה
מלונאות (אכסון מלונאי)		1,449.1	84.88	

	100	1,707.29		סה"כ
תיאור המצב הקיים				
בתחום התכנית קיימים 2 מבנים לשימור. בנין בחבצלת 2 הינו בן 3 קומות ובחבצלת 4- 5 קומות. האתר בבנייה				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 753616 משנת 2020 קבעה ייעוד מלונאות, דרך מאושרת, דרך משולבת, חזית מסחרית. שני המבנים לשימור. 10 קומות התכנית קבעה פרק זמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעוד הקרקע המוצעים יוותרו בעינם אך הזכויות מכל התכנית יבוטלו. תכנית מס' 234237 משנת 2015 אשר ייעדה את שטח המגרש למלונאות (אכסון מלונאי), דרך משולבת, ודרך מאושרת וקבעה הבא: - תוספת 5 קומות לבניין חבצלת 2 על גבי 3 קומות מאושרות – סה"כ 8 קומות, ותוספת 4 קומות לבניין חבצלת 4 על גבי 4 קומות מאושרות – סה"כ 8 קומות - קביעת חיבור עילי בין שני הבניינים מעל האזור המוגדר לשימור - קביעת סך השטחים ל- 12,237 מ"ר, מתוכם 11,004 מ"ר לשטח עיקרי, ו- 1,233 מ"ר לשטחי שירות. - קביעת חזית מסחרית - קביעת הוראות בגין מבנה היסטורי מתאר 62 קבעה את יעוד החלקה למסחרי. קודמה בעבר בשטח התכנית תיק תמ"א 38 הריסה ובניה מס' 15106 בשנת 2018 ונגזו עקב בקשה למשיכת התיק.				
היתרים: 1972/1498.00 הופק היתר בניה בשנת 1975 עבור תוספת בניה לחנות קטנה בחזית המזרחית בחלקה 6 1978/0047.00 הופק היתר בניה בשנת 1978 עבור יציקת תקרה לחלל קטן בקומה א (תוספת בניה בקונטור הבניין). חלקה 5 1997/0185.00 הופק היתר בניה בשנת 1997 עבור שיפוץ חזיתות 2010/1068.00 הופק היתר בניה בשנת 2012 עבור רישוי עסקים, שימוש חורג 2017/0320.00 הופק היתר בניה בשנת 2018 עבור חפירה ומילוי 2017/0320.01 הופק היתר בניה בשנת 2019 עבור תוספת בניה מכח תב"ע מס' 234237 2017/0320.02 חידוש היתר 2017/0320.03 הופק היתר בניה בשנת 2024 לתכנית שינויים				

עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
2 המבנים נקבעו לשימור בתכנית התקפה 753616			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מע"ר יד. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מע"ר 8 קומות ואפשרות לתוספת של שתי קומות נוספות וזאת בהתחשב בגודל המגרש, רוחב הרחוב, מיקום המגרש ושיקולי עיצוב אדריכליים, תוך שהועדה תשקול כי הקומות העליונות יבנו בנסיגה. טו. תכנית שכונתית - מדיניות ביניים היא 8-10 קומות לרחובות ראשיים ו6 לרחובות צדדיים. לא כלול במדיניות הציפוף לאורך צירי רק"ל והנושא נמצא בבחינה בימים אלה. טז. תקן חנייה עירוני - מע"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני, מרכז מטרופוליני, ואזור מוטה תחבורה ציבורית, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל

אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת חדרי מלון – מענה לתיירות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מלונאות מהווה ענף תעסוקה בעיר ותורמת לכלכלתה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	נמצא סמך לציר יפו – הסעת המונים	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור העובדה שמדובר על בניין שמיועד כולו לבית מלון והיו לו השקעות רבות בנושא השימור ממליצים לאפשר תוספת קומה נוספת לבניין.
2. התכנית מבקשת להוסיף גובה של כ- 2 קומות ביחס למצב המאושר (831.20) בתכנית 753616, כאשר הקומה האחרונה הינה בגובה כפול (המפלס הסופי מגיע לגובה של 838.55) – על כן יש לצמצם את הגובה לאותו גובה של הקומה מתחת שאושרה בתכנית התקפה מס' 753616. ולהתיר קמה אחת גבוהה כמו בתכנית המאושרת.
3. קווי הבניין בתשריט מצב מוצע יסמנו לפי המצב המאושר בתכנית 753616
4. נספח הבינוי אינו נהיר, יש לבטל סימון קווי בניין בנספח הבינוי, ולסמן את הבינוי החדש המוצע כמקובל.
5. בהמשך לסעיף הנ"ל, נספח הבינוי אינו תואם לנספח בינוי בתכנית התקפה בקומות התת קרקעיות. יש להתאים ביניהם או לסמן את השינויים המבוקשים בהתאם.
6. לא יחול כל שינוי בהוראות השימור, העיצוב האדריכלי והוראות הבינוי מהתכנית המאושרת.
- 7.
8. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לנושאי בינוי, עיצוב ופיתוח.
9. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
10. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה

להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

11. יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף 6.2 חיזוק מבנים- תמ"א 38, ובמקומו לקבוע 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".

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, חלקה 7 בגוש 30052 ולכל בעלי העניין בתכנית.

13. ששים 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 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.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1258854
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כהן אריה בנימין
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.8.2025
כתובת	בבלי חנה 4 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30590	311	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 3

מטרת התכנית: הרחבת בית קיים והכשרת עבירות בניה, רחוב חנה בבלי 4, פסגת זאב. הוראות התכנית: 1. תוספות והכשרה של בניה בקומת המרתף במפלס 3-, והכשרה של תוספת בקומה א', לשם הרחבת יחידת דיור. הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבניה ל – 337.5 מ"ר כוללים, מתוכם 263.1 מ"ר שטחים עיקריים (192.3 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 70.8 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו – 74.4 מ"ר שטחי שירות (17.2 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 57.2 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת קווי בניין לבניה. 5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. 6. זכות מעבר לתשתיות בהתאם למאוסר. 7. קביעת הוראות בגין הריסה. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א	1	523.61	100%	53.5% אחוזי בניה מרביים
				280.3

מפלס הקרקע					
סה"כ	1	523.61	100%	280.3	
תיאור המצב הקיים					
באזור בנה ביתך. מבנה מגורים קיים בן 3 קומות ממפלס הכביש מרחוב חנה בבלי, מבנה בעל גג רעפים, המבנה עם עבירת בניה. במגרש עצים רבים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4561 משנת 1995 - מגרש 2034 בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד. 230 מ"ר שטח כולל, מתוכו 180 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות, 2 קומות. יחידת דיור אחת. 2 מקומות חניה במגרש בשטח של 35 מ"ר. מסומנת זיקת הנאה לציבור בחזית המגרש בעומק 1 מ' מקו חזית המגרש עבור מערכות תשתית מים בתחום המגרשים. נרשמה לגביהם הערת אזהרה. תוכנית 1076256 נגנזה בשנת 2024 - הרחבת מבנה מגורים. במגרש קיים בית חד משפחתי בן 3 קומות התכנית מציעה הרחבת קומת חניה וקומה ראשונה לטובת תוספת מגורים ומחסן. התוכנית נגנזה בעקבות אי עמידה בזמנים בטיפול בתיק.					
היתרים: 1997/556 הופק היתר בניה בשנת 1997 - הקמת בניין חדש למגורים. 230 מ"ר כוללים (180 מ"ר שטח עיקרי, 50 מ"ר שירות). יח"ד אחת. 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים. מבנה חניה במפלס הדרך. 97/556.1 הופק היתר בניה בשנת 2003 - שינוי שם בהיתר הבניה.					
עבירות בניה: 2018/3692 הופק כ"א בשנת 2018 - הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות. הכשירו חלל מילוי/בלתי חפור למגורים בשטח של כ 70 מ"ר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"א					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר - ייעוד לפי תכנית המתאר 2000, אזור מגורים עירוני ללא ציפוף. יח. תכנית שכונתית - לא קיימת תוכנית אב לשכונת פסגת זאב. יט. תקן חנייה עירוני - גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	תואם
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	לא
מבני ציבור	לא
עתודות / אחר	ל"ר
הערות	מוצע בתכנית

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1258854 - רח' בבלי חנה 4, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת בית קיים ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 4561 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 311 בגוש 30590, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 311 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 197/2003 הרשומה מתאריך 07.02.2007. המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1258854 במגרש קיים בית חד משפחתי בעל 3 קומות. מוצע הרחבה לקומת חניה קיימת וקומה ראשונה לטובת תוספת מגורים ומחסן המבנה נבנה ע"פ היתר 1997/0556.00 בנוסף מוצע הכשרת עבירה

אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: (נספח מה 18/11/2024) 1- לא מוצע תוספת יח"ד או פיצול יח"ד ולכן אין דרישה לתוספת חניות. במגרש קיימות 2 חניות אשר אושרו בהיתר 1997/556.00 2- ע"פ טבלה 5 אין אפשרות להוסיף יח"ד חדשות 3- במידה ובשלב היתר יהיה רצון להוסיף או לפצל יח"ד תהיה דרישה לספק חניה והסדרי תנועה כמקובל לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה הערות (18/11/2024 כפי שנשלח במייל): נספח הבינוי שנשלח אינו תקין ולא ניתנה התייחסות להערות ששלחתי 1. יש להראות בתוכנית העמדה שטח יותר נרחב של הדרך ולסמן בבירור את קו זכות הדרך 2. טבלת מאזן החניה צריכה להראות את גלגול ההיתרים ומתי אושרו החניות לא תב"ע 3. האם התוכנית מסדירה גם תוספת יח"ד או פיצול יח"ד? 4. מס' התוכנית המופיע על גבי הגיליון אינו תואם למס' בפועל 5. יש לסמן את החניות המאושרות ע"פ היתר... 6. יש להוסיף תרשים סביבה והתמצאות הערות (25/6/2024): 1- יש להציג בנספח הבינוי תוכנית העמדה המציגה את ההתחברות לכביש לסמן אז קו זכות הדרך וכו' כמקובל 2- יש להוסיף טבלת מאזן חניה במציגה את המצב הקיים לפי היתרים ומצב מוצע 3- יש להציג את פתרון החניה הקיים מול המוצע 4- האם התוכנית מציג תוספת/ פיצול יח"ד?	
לא התקבל	לשכה משפטית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
הכשרה של עבירות בניה בהיקף נרחב ובלי להציג את המצב הקיים בפועל.	הרחבת דיור.	
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 מהסיבות הבאות:

1. לא ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א- מבוקשת הכשרה של קומה שלמה חפורה מתחת לבניין וסגירה של מרפסת בקומה א' בהיקף שעובר 20% משטחי הבניה המאושרים, ובלי לסמן את השטחים להכשרה או להריסה כנדרש. זאת בהתאם לדוח פיקוח ולפי תכנית המדידה בה ניתן לראות בבירור שחצרות אנגליות לאוורור קומת המרתף קיימות בפועל.
2. התכנית אינה משקפת את המצב הקיים בפועל ואינה מסדירה את כל עבירות הבניה.
3. מוצעת קומה שלמה מתחת לבניין שכולה מאווררת באמצעות חלונות אנגליים ללא פתרון אור ואוויר ראוי.
4. בתחום החלקה קיימים עצים שאינם מסומנים בתשריט כלל או לשימור, למרות שאינם בתחום הבינוי המוצע.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1413459
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קדוש ישראל מאיר
עורך התכנית:	לסינגר רבקה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.8.2025
כתובת	אורי בן ארי 19 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31304	151	כן

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

מטרת התוכנית: הרחבות לדירות קיימות, תוספת קומה ותוספת 3 יחידות דיור. עיקרי התוכנית: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח, כמפורט להלן: • תוספת בניה בקומה שניה, שלישית ורביעית לשם הרחבת יח"ד הקיימת. • תוספת קומה חדשה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות. • תוספת חניה בקומת החניה. • פיצול יח"ד בקומות ראשונה ושניה לשם תוספת יח"ד אחת חדשה. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל: 1,375 מ"ר כוללים. מהם 925 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו- 450 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. - הגדלת מספר קומות מ- 4 קומות מעל קומת חניה ל- 5 קומות מעל קומת חניה. - תוספת 3 יח"ד והגדלת מספר יח"ד בבניין ל- 8 יח"ד. - קביעת קווי בנין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים ב'	1,375	100%	678.89	8	202.53% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	1,375	100%	678.89	8	
תיאור המצב הקיים					
בניין בין 5 קומות שהוא חלק ממתחם של מבנים דומים. קומת הכניסה משמשת לחניה ומחסנים. נראה כי בסגרו חלק ממקומות החניה בקומת החניה. בקומת הגג ישנו גג רעפים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 7928 תחילת תוקף 07/06/2006 מגרש 22 ביעוד אזור מגורים 2. מאושרים 2,640 מ"ר שטחי בניה לשימושים עיקריים ו- 630 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס $+0.00$, 90 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה. סה"כ מאושרים 3,360 מ"ר שטחי בניה כוללים. 22 יח"ד, 4 קומות. מספר הקומות אינו כולל את קומת החניה. יותר שימוש בגג רעפים.					
היתרים: 03/10/2011 בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה 2010/0279.00 הקמת בניין מגורים בן 4 קומות + קומת חניון, בן 5 יח' דיור בניין מס' 5 מגרש 22, טיפוס B 1,984.80 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 1,221.50 מ"ר שטחים עיקריים, 763.30 מ"ר שטחי שירות. מאושרים 10 מקומות חניה בקומת חניה מקורה.					
עבירות בניה:					
לא נמצאו					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - איזור מגורים ללא ציפוף. כא. כב. תכנית שכונתית - אין תוכנית אב לפסגת זאב כג. תקן חנייה עירוני - גבוה כד. אתר טבע עירוני: התכנית סמוכה ליער מיר - פסגת זאב. מכלול טבעי פתוח ממזרח לקו פרשת המים, חלק ממערכת גאיות בצפון מזרח העיר. האתר גדול ומקיים בתוכו מגוון גדול של בעלי חיים וצמחים					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1413459 1. כללי 2. התוכנית מציעה תוספת בניה ויחידות דיור בבניין קיים ברחוב אורי בן ארי בפסגת זאב. 3. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'. 4. חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 6 ומונה תדפיס תשריט 4. 5. תנאים להפקדה 2.1 מאחר והתכנית נמצאת באתר טבע יער מיר פסגת זאב, תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי 6. הערות לתכנון 7. לא ברור מנספח הבינוי אם קיים אמצעי לטיפול בדליפת גז ראדון. במידה ואין, נבקש לראות נספח בינוי מעודכן שמראה ריצוף חדש לאחר הכנסת יריעות ביטומיניות לאיטום על מנת למנוע חדירת גז ראדון. 8. הערות להוראות התוכנית 9. עקב הקרבה למבנים הסמוכים, נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות. 10. תנאים להיתר בניה

4.1 תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה בנושאי אוורור ומניעת דליפת גז ראדון.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1413459 שכ' פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה ויח"ד ברחוב אורי בן ארי 19. התכנית חלה בחלקה 151 בגוש 31304, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 151 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 452/2011 הרשומה מתאריך 16.11.11. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-1.07.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תוכנית 1413459 מוצע תוספת קומות, שטחים לדירות קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות ברח' אורי בן ארי 19 בפסגת זאב הערות לתוכנית: 1- טבלת מאזן החניה צריכה להכיל את היח"ד הקיימות כבר במגרש כולל מה אושר בהיתר ואת המצב המוצע כעט 2- יש להראות את הסדרי התנועה לאורך הרחוב והתחברות למגרש	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

3- אין לסמן "גבול תוכנית לאישור" בנספחי תב"ע 4- יש לסמן את החניות שאושר בשלב היתר 5- ה * בטבלת מאזן החניה לא רלוונטיות 6- חסר מקום חניה הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפופות 2- סעיף 1.7 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה 3- סעיף 1.8 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה 4- סעיף 4.1.2 תת סעיף ב' ממליצה לשנות ל "תקן חניה ע" התקן התקף לעט מתן היתר" במיוחד עם בכל מקרה מוצאות 2 יח"ד קטנות מ95	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יחידות דיור	ל"ר	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	מוצע שלוש יחידות דיור חדשות. ומוצע פתרון לחניה ליחידת דיור אחת.	
סביבה ונוף:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה תוספת של יחידות דיור באזור שמוגדר לא לציפוף על פי תכנית מתאר 2000. מאחר ומדובר באזור בינוי חדש ועפ"י מגמות התכנון בנוגע לציפוף העיר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבות דיור במסגרת התכנית, בתנאי שיוצע מתן פתרון חניה בתחום

- המגרש.
2. בהמשך לנ"ל, ככל ולא ניתן להוסיף חניה בתחום המגרש, ניתן להציע דיוריות, בהתאם להנחיות מינהל התכנון. יש לתקן את התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
 3. תנאי לטופס 4 ליח"ד חדשה יהיה הקמת תוספת החניה הנדרשת בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף, באישור אגף תושי"ה.
 4. לתקן סעיף 4.1.2ב – חניה – החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.
 5. קו הבניין יסומן בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבנייה המוצעת בתכנית.
 6. סעיף 4.1.2 – גגות – יש להוסיף כי תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין החדש.
 7. יש להציג את המערכות והמתקנים המשותפים בקומת גג הרעפים בנספח הבינוי, והגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לקומת הגג.
 8. לתקן את מספר הקומות בטבלת זכויות והוראות בניה, טבלה 5 – לחמש קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. בהתאם להגדרת הכניסה הקובעת בתכנית זו ובהתאם למאושר בהיתר הבניה.
 9. לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
 - תתאפשר הקמת תוספת הקומה החדשה בנפרד מהרחבות הדיור בבניין. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.
 - פיצול יח"ד יתאפשר בלי תלות ובנפרד מתוספת הבניה המוצעת.
 - תוספת החניה בקומת החניה תהיה בהינף אחד עם תוספת יחידות הדיור.
 10. התוכנית מציעה בקומה שניה מפלס 3.12+ יחידת דיור מוצעת (יחידת דיור 3), יש לסמן את היחידה כמוצעת ולא כקיימת.
 11. ניתן לראות על פי ה-Gis כי בקומת החניה נסגרו חניות מאושרות בהיתר. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה ולהחזיר את המצב לקדמותו כמאושר בהיתר.
 12. לא ברור מהן תוספות הבניה המוצעות בקומות הבניין. יש לסמן כמקובל תוספת בניה מבוקשת בקו אדום רצוף, שטח להכשרה בקו אדום מקוטע. יש לתקן את נספח הבינוי

בהתאם.

13. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי בצורה גרפית ומילולית את עבירות הבניה הקיימות להריסה או להכשרה, ולהוסיף הוראות בתקנון. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות של מגיש הבקשה להיתר. אין התאמה בשטח התכנית בסעיפים 1.2, 3.2. יש לתקן את שטח התכנית בכל הסעיפים לרבות טבלה 5, בהתאם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה.

14. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

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

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

17. דברי הסבר לתכנית – לתקן יעוד הקרקע במצב המאושר. לציין שמוצעת תוספת קומה, ולא הגבהת חלל גג רעפים. לציין שמבוקשת תוספת של 3 יח"ד חדשות.

18. סעיף 7.2 מימוש התכנית - יש לתקן זמן משוער ל- 7 שנים מיום אישור התוכנית.

נספח בינוי:

19. לתקן שטחי בניה מאושרים בטבלה בדיקת סמכות בהתאם לשטחים המאושרים בהיתר הבניה. יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית. לתקן בהערה מתחת לטבלה את אחוז השטחים המוצע בתכנית ביחס לשטחי הבניה המאושרים.

20. יש לתקן בנספח הבינוי את המפלסים - גם קומת כניסה וחניה המפלס שמופיע הוא +0.00 וגם בקומה קומה ראשונה.

21. יש לציין את המפלס של קומת כניסה וחניה הן בחתכים והן בחזיתות.

22. להשמיט חישוב שטחים רבועי.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1198324
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ליבטמן שרה לילי
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	3.6.2024
כתובת	הרב בנימין מינץ 14 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 2 תשריט 1

הרחבות דיור ותוספת שתי קומות לשם הרחבת יח"ד ברחוב מינץ 14, כדלקמן. 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה ברחוב מינץ 14 כמפורט להלן: 1.1. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלסים -2.85, מפלס +0.00 ומפלס +2.85 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 1.2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחת, בהתאם לנספח בינוי. 2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 3,803.90 מ"ר, מתוכם 3,346.63 מ"ר שטחים עיקריים (2392.24 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 954.39 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 457.27 מ"ר (23.1 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 434.17 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). 3. הגדלת מספר קומות ל- 7 קומות. 4. קביעת קווי בניין לבניה. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	25	3,250.17	100	3,369.73	103.67% בנייה מירביים
סה"כ	25	3,250.17	100	3,369.73	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים מורכב, הכולל 4-5 קומות בדירוג לרחוב רובין, שתי קומות מעל רחוב מינץ. עפ"י מערכת ה-GIS, נראה שקיים בינוי ללא היתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3136, הקריה החסידית, מאושרת משנת 1984- מגרש 4 במתחם ב', ביעוד אזור מגורים 1. המגרש יכלול 36 יח"ד במבנים של 4 קומות, 2,560 מ"ר שטחי בנייה מירביים.					
היתרים:					
1983/0964, בנייה חדשה, הופק היתר בניה בשנת 1987- היתר להקמת שתי קומות בלבד לחזית רחוב רובין מתוך 4 קומות. ההיתר כולל 1805.32 מ"ר שטחי בנייה כוללים ומסמן את מיקומו של המתקן ההנדסי בחזית דרומית. 1983/0964.01 - היתר לא אושר תוספת מחסן חיצוני בהיקף של כ- 23 מ"ר. ההיתר אושר בוועדה אך בוטל לאחר הגשת ערר והחלטת ועדת ערר. 1994/0696 הופק היתר בשנת 1994- תוספת מרפסת שירות ומעליה מרפסת גג עבור יח"ד בקומה ב' 1995/0131, בניית מחסנים, הופק היתר בניה בשנת 1998- תוספת של מחסן מתחת למרפסת קיימת, התוספת היא במפלס 2.50- 1995/0131.01, תוספת בנייה, הופק היתר בניה בשנת 2006- תוספת ביח"ד אמצעית הפונה לרחוב רובין. תוספת בשני מפלסים בהיקף של 43.98 מ"ר עבור חדר מגורים ומחסן וגרם מדרגות 2000/0991, תוספת מחסנים, הופק היתר בניה בשנת 2004- בניית מחסן מתחת למרפסת ופרגולה במרפסת 2002/0402, תוספת בנייה, היתר אושר בשנת 2005- תוספת בחזית הצפונית בהיקף של 29 מ"ר עבור תוספת חדר מגורים, מעל מחסן וממ"ד					
עבירות בניה:					
2016/4219, בנייה ללא היתר, הופק כתב אישום- סגירת מרפסת ובניית רמפה מהרחוב לדירה באורך של כ- 2.5 מטר. במערכת רשומים תיקי פיקוח רבים שנסגרו בשנים קודמות עקב חוסר עניין לציבור					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני.					

כו. התייחסות לתכנית הבנייה - עד 6 קומות, 240% בנייה מרבית.			
כז. תכנית שכונתית – אין.			
כח. תקן חנייה עירוני - תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		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
הגוף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1198324 – רח' מינץ 14, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה וקומות לשם הרחבת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 3136 למגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 15 בגוש 30727, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף עם חלקה 14, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 286/1989 הרשומה מתאריך 03.02.1992. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר.

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הוספת פתרון מיגון לדירות	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	בינוי בקרבה למתקן הנדסי.	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	להוריד מסדר היום לבקשת מגישת התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- 1- התכנית ירדה מסדר יום ב-26/06/2024 לבקשת מגישת התכנית מכיוון שהומלצה לדחייה מהסיבות הנ"ל. התכנית לא התייחסה לכל עבירות הבנייה הקיימות ולא שיקפה כהלכה את הבינוי הקיים בשטח. לא הוצע טיפול בכל הבניין והרחבות מאוזנות לכל יחידות הדיור. חלק מיח"ד קיבלו הרחבה שמכפילה את גודלן בתוספת של שני מפלסים.
- 2- כעת הוגשה תכנית שתואמה עם מחלקת התכנון המציגה הרחבות מאוזנות ככל הניתן, לרוב יח"ד בבניין, לרבות הכשרה והריסה של עבירות בניה ותוספת קומת אחת להרחבת הדירות בקומה

העליונה.

- 3- נספח בינוי לתכנית שתואם עם מחלקת התכנון מתאריך 29.9.2025 מקובל, למעט ההערות המפורטות להלן. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום מול מחלקת התכנון.
- 4- יש לוודא ששטחי הבניה המוצעים בתכנית הם בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. במידה ושטחי הבניה חורגים ממה שניתן לאשר, הבינוי יצומצם והתכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
- 5- קו הבניין יסומן בהתאם למבנה הקיים וקונטור הבניה המוצעת. יסומן קו בניין עילי עבור מרפסות זיז המוצעות בחזית המזרחית. יש לציין מידות לקווי בניין מגבול המגרש.
- 6- קיימות עבירות בניה 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, ולהציג את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. יש להוסיף הוראות להריסה בתקנון.
- 7- בחזית הדרומית מוצעת הרחבה לדירה מספר 1 בסמוך לחדר טרפו קיים בחלקה. יש לקבל התייחסות מחלקת איכות הסביבה למרחק הנדרש מחדר חשמל. לתקן את כל המסמכים בהתאם.
- 8- מוצע בינוי צמוד למדרכה הקיימת בצד המזרחי ברחוב רובין. עם זאת, שטח המדרכה תוכנן מלכתחילה בתחום המגרש ביעוד המגורים, ולכן ניתן לאשר נקודתית את ההרחבות.
- 9- יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג ואופן הגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית לעניין העתקת המתקנים המשותפים וגישה לכלל הדיירים.
- 10- יש להוסיף סעיף כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
- 11- יש לבטל את החלון האנגלי המוצע למחסן בקומה מינוס 1 במפלס 2.85- בחזית המערבית
- 12- לא תותר הגבהה לחצר כניסה לדירה 19 ברחוב מינץ, שמוגבהת מעל מפלס הרחוב בכ- 1.50 מ' וקוטעת את רצף הכניסות לחצרות שקיימות במפלס הרחוב. יש לתכנן מדרגות בצמוד אל הבניין. התכנון יתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
- 13- על פי נספח הבינוי, העץ המסומן לעקירה רחוק מהבינוי המוצע, יש לסמן אותו לשימור.
- 14- סעיף 7.2 - מימוש התכנית בהוראות התכנית - יש לציין הערכת זמן למימוש התכנית – 5 שנים.
- 15- לבצע עריכה של התכנית 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 בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח

התכנית

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

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

הערות טכניות

נספח:

- 19- יש לסמן גבהים אבסולוטיים על גבי התכניות וחתכים.
- 20- יש לסמן את מספרי יחידות הדיור בכל הקומות.
- 21- בכל הקומות יש לסמן את הכניסה לדירות באופן ברור.
- 22- יש להשמיט את חישוב השטחים הרובוטי מנספח הבינוי. חישוב השטחים יוגש כמסמך נפרד.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1394675
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית:	קופרשטוק ירון יונה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/09/2025
כתובת	רחוב האורן, שכונת עין כרם, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
31342	67	לא
31342	18	כן
31342	19	כן
31342	61	כן
31342	20	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 28, תשריט גרסה 21

מטרות התוכנית: הקמת בית מלון ברחוב האורן, בשכונת עין כרם עיקרי התוכנית: 1. שינוי מיעוד מגורים למלונאות (אכסון מלונאי). 2. קביעת השימושים המותרים: מלונאות, אכסון מלונאי ושימושים נלווים ותומכי מלונאות, בריכת שחיה, ספא, חד' הכושר, תצפית לנוף. 3. קביעת הוראות בינוי. 4. קביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת היקף שטחי הבינוי: שטחי בניה כוללים 3,110 מ"ר: מעל כניסה קובעת 160 מ"ר, מתחת

לכניסה הקובעת 2,150 מ"ר.	
6.	קביעת הגובה ומספר הקומות המירבי: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת (7.48 מ)
7.	קביעת זכות מעבר להולכי רגל.
8.	קביעת תנאים בהליך רישוי.
9.	קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
10.	קביעת הוראות בגין קירות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מלונאות (אכסון מלונאי)	25	1666.42	100	3110	
סה"כ	25	1666.42	100	3110	
תיאור המצב הקיים					
ביום השטח ללא מבנים, משמש בחלקו כחניה לא סלולה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2610- משנת 1985- השטח ביעוד קרקע מגורים, לפיה הוראות התוכנית 2610 מגורים הינו לבניה כפרית, "תותר בניית מבנים בני קומה 1 עד 2 לשימוש מגורים".					
היתרים: מתחם ללא בינוי					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
בתחום התוכנית לא כלולים אלמנטים לשימור, המתחם נמצא בגבול מתחם לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני ל. התייחסות לתכנית הבנייה- בנייה עד 6 קומות, 240% אחוזי בניה. לא. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ 5166 ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					

תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
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
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 21 שם התכנית : מלון ברחוב האורן בשכונת עין כרם התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/ בחלק

מתחום התכנית. התכנית מוגשת ע"י הרל"י. בדיקת בעליות ונכסים גוש/ חלקה 31342/18 בעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 495 מ"ר. 31342/19 בעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 546 מ"ר. 31342/20 בעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 307 מ"ר. 31342/61 בעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 243 מ"ר. 31342/67 בעלות עירייה, בשלמות. שטח החלקה 1,111 מ"ר. בתחום התכנית כ 79.85 מ"ר חלק מנכס 11575 כ 48.5 מ"ר מדוד ע"ג GIS וחלק ביעוד מגורים כ 31.65 מ"ר מדוד ע"ג GIS. הערות: 1. בחלקה 67 הכלולה בתחום התכנית ישנו יעוד דרך וכן יעוד מסחרי (מגורים על פי תכנית 62), אותו יש לכלול מעל הקו בהתאם לתקן 15. 2. יש לעדכן מצב מאושר ולהראות בגבול המגרש דרך מאושרת ולתקן סעיף 3.2 בהוראות התכנית בהתאם. יש לקבל אישור תושי"ה לשינוי יעוד מדרך למלונאות. ככל וזה לא מאושר, אין לשנות יעוד הדרך וכן אין לבנות בתת הקרקע של הדרך.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1394675 שכונת עין כרם, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת מלון ברחוב האורן בשכונת עין כרם. התכנית חלה בחלקות 18-20, 61, 67 בגוש 31342, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 18-20 נוצרו במפת גוש סופית 31342 מתאריך 03.02.15. - חלקה 61 נוצרה במפת גוש סופית 31342 מתאריך 03.02.15. - חלקה 67 נוצרה במפת גוש סופית 31342 מתאריך 03.02.15. - דרומית מערבית לקו הכחול קיימת תצ"ר עירונית מס' אליפסה 1146/2018. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.4 סיווג התכנית – סוג איחוד וחלוקה – לתקן ללא. 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 בחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 13.07.23 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - יש לדייק את הקו הכחול בין חלקה 19 לחלקה 5, קיימת סטייה בחפיפה בין הקבצים. הערות בנוגע למסמכים חסרים: - יש להשלים נסח טאבו לחלקה 67. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות
חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1394675 -מלון ברחוב האורן, עין כרם {חוות דעת זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות: 28 מתאריך 21.8.25, ולגרסת תשריט מוצע 21 מתאריך 21.8.25} מיקום: רחוב האורן, עין כרם. גוש 31342, חלקות בשלמותן: 61,20,19,18, חלקות בחלקן: 67 שטח התוכנית שטח: 1.6 דונם מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית 2610. מצב מאושר: השטח ביעוד קרקע מגורים, לפיה הוראות התוכנית 2610 מגורים הינו לבניה כפרית, "תותר בניית מבנים בני קומה 1 עד 2 לשימוש מגורים". כיום השטח ללא מבנים, משמש בחלקו כחניה לא סלולה. מצב מוצע: שינוי ייעוד הקרקע מ"מגורים" ל"מלונאות (אכסון מלונאי)". בניית מלון בעל 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ובו 25 חדרי אירוח. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: שכונת עין כרם הינה שכונה המהווה אתר תיירות ומגיעים אליה מבקרים רבים מהארץ ומחול. מדובר בשכונה עם ערכי שימור קפדניים מחלקת מדיניות התכנון רואה בחיוב את פיתוח המתחם והסבתו למלון, בכפוף לאישור	מחלקת מדיניות תכנון

המחלקות הבאות: מחלקת נכסים - חלקה מס 67 בגודל של 120 מ"ר (חלקה בפרויקט), הינה בבעלות העירייה. מחלקת תושי"ה - נדרשת התייחסות לנושא כניסת משאיות וספקים למתחם. מחלקת שימור - בשל מיקום הפרויקט ורגישות האזור.	
- פרטי זיהוי: רובע 3: אזור: עין כרם. שכונה: עין כרם. כתובת: רחוב האורן 6. המבקש: הרשות לפיתוח ירושלים. תכנון: ירון קופרשטוק. גוש 31342: חלקות בשלמות 18,19,20,61 : מהות הבקשה: הקמת בית מלון ברח' האורן, עין כרם. התייחסות למסמכי תכנית מיום 14.8.25 : - רקע תכנוני: - תב"ע בתוקף 2610: משנת 1985. יעוד הקרקע: מגורים. לפי הוראות התכנית "תותר בניית מבנים בני קומה 1 עד 2 לשימוש מגורים" - רקע שימור: - עיר היסטורית: המבנה נמצא בתחומי עין כרם המהווה סביבה היסטורית - שימור סטטוטורי: לא קיימים מבנים בחלקה. - החלטות וועדות שימור: אין. תיק תיעוד: ל.ר. - מצב מוצע: שינוי יעוד ממגורים למלונאות (אכסון מלונאי). קביעת שימושים מותרים, בתוכם בריכת שחיה, ספא, חדר כושר ועוד. גובה בינוי: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת (מצפון), 4 קומות ביחס לחזית הדרומית בשל הבינוי במדרון. שטחי בניה כוללים: 3110 מ"ר. מעל הכניסה הקובעת: 160 מ"ר. מתחתיה 2150 מ"ר. מס' יחידות מלונאיות: 25 - מצב קיים: עין כרם נושאת אופי כפרי, היא מוקפת בהרים ועמקים ומהווה נקודת התיישבות בת אלפי שנים. עין כרם נחשבת למקום מקודש לנצרות ומפורסמת כמקום הולדתו של יוחנן המטביל. הכפר כולו משמש כאזור תיירותי ונהוגים בו ערכי שימור קפדניים על מנת לשמר את בתי הכפר ואת המרקם המקורי המסורתי. השטח המוצע לבניה ממוקם בחלקה המערבי של עין כרם, על מדרון תלול (באופן יחסי) לכיוון דרום מערב. השטח לא מבונה, ומשמש בחלקו לחניה. - חוו"ד שימור: נפחיות הבניה וגובה הבניה: מוצע בינוי בגובה כולל של 4 קומות אך בשתי "מנות". כך שהתוצאה משתלבת היטב בטופוגרפיה הקיימת ומתנשאת לכיוון צפון לגובה שתי קומות בלבד. הוראות התכנית: יש להוסיף להוראות התכנית הנחייה הקובעת כי פרטי הבינוי, החומרים, סוג החיפוי ועיצוב המבנה יתואמו עם מחלקת השימור לעת מתן ההיתר ולאחר בחינת חלופות.	מחלקת שימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת בית מלון קטן תתרום לפיתוח התיירות המקומית תוך שמירה על אופי שכונת עין הכרם.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	חיזוק עסקים קיימים, ייצור מקומות עבודה חדשים.	
השפעות חברתיות:	מדובר במלון אינטימי המתאים לאופייה הייחודי של השכונה עין כרם, שימשוך תיירות איכותית, יאריך את משך השהייה של מבקרים בירושלים, ויתרום לחשיפת השכונה כיעד תרבותי ותיירותי.	
תשתיות ותחבורה:		התוכנית לא נותנת מענה הולם לחניה
סביבה ונוף:	מדובר במלון אינטימי המתאים לאופייה הייחודי של השכונה המציע על גג המבנה תצפית לוועדי ושמירת עצים רבים בתחום המגרש.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התוכנית בהתאם לתנאים.

שכונת עין כרם הינה שכונה המהווה אתר תיירות ומגיעים אליה מבקרים רבים מהארץ ומחול, כמו כן מדובר בשכונה עם ערכי שימור קפדניים, על כן פיתוח המתחם והסבתו לבית המלון הכולל 25 חדרי אירוח, בית קפה, ותצפית הנגישה לכלל המשתמשים יתרמו לחיזוק מעמדה של השכונה כיעד תיירותי, יעודדו פעילות כלכלית מקומית.

1. **תנועה וחניה**- רחוב האורן הגובל לתוכנית הוא רחוב צר, אשר רוחבו משתנה לאורך תוואי הרחוב, ובחלקו אף מגיע לכ-4.80מ' בלבד, יתר מכך חלקה 67 כוללת יעוד דרך וכן יעוד מסחרי בבעלות רשות מקומית מאחר ומדובר בבית מלון- שימוש מושך קהל רחב ותנועת מבקרים משמעותית- נדרש להרחיב את רחוב האורן בהתאם גבול בעלות של חלקה 67 על מנת לאפשר חניה לאורך הרחוב (במקום החניה המוצעת בתחום המגרש), בנוסף יש להבטיח כי רחוב המדרכה בחזית לא יקטן מ-3

מ'.

2. יש לעגן בהוראות התוכנית כי בתחום התוכנית לא יותרו קיום אירועים או התכנסויות ציבוריות. האולם הרב-תכליתי , ישמש אך ורק לשימושים הנלווים לבית המלון ולא לשימושים חיצוניים לו. הוראה זו הינה הוראה מחייבת.

3. מעל גג קומת מרתף הפנויה מהבינוי תוצע קרקע גננית בעומק של לפחות 1 מ', אשר תאפשר נטיעת עצים ופיתוח בית גידול מגוון.

4. בגבול מצפון לתוכנית קיים מעבר לא סטאטורי אשר מחבר בין רחוב האורן לוואדי. ישלהגדיל את שטח זיקת ההנאה לכיוון פינה מערבית של המגרש, כך שיותאם למעבר הקיים, ברוחב מינימלי של 2.5 מ', לצורך אפשרות חיבור מיטבי בין המתחמים.

5. **עצים**- יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש להיוועץ עם מח' שפ"ע

6. תנאי לקבלת טופס 4 נטיעת עצים בפועל.

7. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים.

8. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות (למעט משיקולי ביטחון ובטיחות) כלפי רחוב.

- למה צריך לקבוע דבר כזה בתכנית **תשתיות**:

9. יש לקבוע הוראת חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (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. לטובת שחרור גגות המבנים ממערכות וניצולן כגגות פעילים ויעילים.

10. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

11. **תברואה**: יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור

מחלקת תברואה.

איכות הסביבה:

12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה וחלחול מי נגר, רעש, חזית חמישית.

13. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

14. כתנאי להיתר בנייה, יבוצע סקר זוחלים וגיאופיטים.

15. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיה הקובעת כי פרטי הבינוי, החומרים, סוג החיפוי ועיצוב המבנה יתואמו עם מחלקת השימור ואדריכל העיר לעת מתן ההיתר ולאחר בחינת חלופות.

16. **יש להשלים חו"ד גורמים:** בקרת תכנון פיזי, גיחון, הג"א, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע.

כללי:

17. התוכנית תעמוד בתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.

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

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

19. יש לדייק את הקו הכחול בין חלקה 19 לחלקה 5, קיימת סטייה בחפיפה בין הקבצים.

20. יש להשלים נסח טאבו לחלקה 67.

21. יש להציג פתרון מיגון, תברואה וכד'

22. יש לבחון קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למלון

23. לעניין ההוראה המתייחסת לתוספת מרפסות זיז לכל חדר מלונאי, הדבר יתואם בשלב רישוי מול אדריכל העיר.

24. יש לעדכן מצב מאושר ולהראות בגבול המגרש דרך מאושרת ולתקן סעיף 3.2 בהוראות התכנית בהתאם.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1507979
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הרטויג רוני
עורך התכנית:	סידור מיכאל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אביגד נחמן, נוה שאנן/נאות רח' אביגד נחמן שכונת נאות

גוש	חלקה	בשלמות
30180	96	כן

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

מטרת התכנית: שינוי קווי הבניין במגרש על מנת לאפשר תכנית שטח מספק להקמת בית כנסת עיקרי הוראות התכנית: שינוי קווי הבניין במגרש

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		558.19	100	
סה"כ		558.19	100	
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק מבינוי עם מספר עצים בוגרים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, 75% בנייה ב- 3 קומות.				
תכנית מס' 4029 משנת 1992 ייעדה את שטח התכנית לשטח לבניני ציבור.				
היתרים:				
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.				

עבירות בניה: קיימת במערכת תלונה על עבירת בניה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני ללא ציפוף. לג. תקן חנייה עירוני – בהתאם לתקן 5166ב.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית 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	כן	לא	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	הקמת בית כנסת חדש	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם לסביבה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך קידום הקמת בית כנסת חדש בשכונה.
2. יש להציע פתרון חניה לפי תקן.
3. זכויות הבניה ייקבעו בהתאם להיתר שמקודם ועוד 100 מ"ר נוספים לצורך גמישות תכנונית.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.

הערות טכניות

1. יש לציין בהוראות התכנית זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1082023
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שקיראת אימן
עורך התכנית:	רונאל אילה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/05/2025
כתובת	אל ג'דיד סמטה 7, ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
		שטח התכנית נמצא באזור לא מוסדר

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 3

מטרת התכנית: התכנית מציעה הכשרת בנייה ללא היתר, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומות ושינוי בקווי הבניין. עיקרי והוראות התכנית: - קביעת שטחי הבניה לסה"כ 490.5 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, מתוכם: 388 מ"ר עיקרי ו-102.5 מ"ר שירות. - קביעת מס' הקומות המירבי ל- 3 קומות מעל הקרקע. מדובר על תוספת של קומה אחת ביחס למאוסר. - קביעת מס' יח"ד ל-3 יח"ד. מדובר על תוספת של יח"ד אחת ביחס למאוסר. - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. הוועדה המקומית המליצה לדחות את התכנית בוועדה בתאריך 18.06.25 לאור הכשרת בנייה תוך חריגה מהמדיניות בנושא קווי הבניין וכן אי גישה של המגרש לדרך מאושרת. לאחר בחינה התברר כי המבנה הקיים אושר בהיתר בנייה מס' 97/927 עבור 2 הקומות הראשונות וכי לפי בחינה נבחנו מרפסות וקומה שלישית בחריגה מההיתר. מאחר ומרבית המבנה אושר בהיתר, התכנית מובאת לדיון מחדש בוועדה המקומית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מהווים 87.68% בנייה מרביים.	490.5 מ"ר	100	559.4	3	מגורים
		100	559.4		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
קיים בניין מגורים בן 3 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2683 א יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 6, 37.5% בנייה משטח המגרש נטו יהיו לשטחים עיקריים, ו- 8% בנייה יהיו עבור מחסנים ומרחב מוגן לפי התקן, גובה הבניין לא יעלה על שתי קומות. עד 3 יח"ד לדונם.					
היתרים: 97/927 משנת 1997, עבור מבנה בן 2 קומות מעל הקרקע.					
עבירות בניה: קיים תיק פיקוח במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לד. א. לפי תכנית מתאר 2000 שטח התכנית נמצא באזור מגורים עירוני עד 6 קומות בכפוף לתנאים. מאחר והתכנית אינה עומדת בתנאים ניתן לאפשר עד 4 קומות, 160% בניה מרבי. לה. ב. תקן חנייה עירוני – נמוך.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם, איזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תואם					תמ"א 35
ל"ר					תמ"א 1

ל"ר			תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	כן	
מבני ציבור	לא	כן	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	12/06/2025 הנדון : חו"ד תכנית מס' 1082023-101 כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה ותוספות במבנה הקיים, בנוסף לשינויי בקווי בניין למגרש מגורים בגיבל אל-מוכבר. התכנית חלה בחלקה פיקטיבית 1 בגוש 31247, מדובר בגוש לא מוסדר. יש להוסיף בתקנון 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 תצ"רים גובלים: גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות של תצ"רים גובלים: - בצפון מערב תצ"ר 110/2016 הכשרה לרישום - בדרום מערב 461/2012 הכשרה לרישום

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע החתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
תוספת יח"ד ללא כביש גישה סטטוטורי		תשתיות ותחבורה:
	גובה הבינוי תואם למדיניות	סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים : התכנון המוצע עבור הכשרות עבירות הבנייה לא תואם למדיניות הוועדה בנושא קווי הבניין. זאת לאור העובדה שהבינוי קיים מעבר לקווי בניין של 3 מ'. עוד יצוין כי לצורך עמידה בקווי הבניין, יש צורך להציע להריסה חלקים רחבים בבניין. נראה בלתי סביר לסמן בתכנית חלקים גדולים בבניין להריסה ללא פגיעה בבניין כולו. מוצעת תוספת יח"ד כאשר לא מוצעת גישה מדרג סטטוטורית לתחום המגרש, לא ניתן לאשר תוספת ללא גישה סטטוטורית.	18/06/2025

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קונטור המבנה הקיים חורג מקווי הבניין לפי המדיניות. לאחר בחינה מחודש עלה כי 2 קומות הראשונות אושרו בהיתר בנייה. ישנם מרפסות הקיימות בחזית הקדמית והאחורית שלא מופיעות בהיתר הבנייה. מאחר ומרבית קונטור המבנה אושר בהיתר, יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה.
2. הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית לצורך הסדרת רח' אל ג'דיד סמטה 7 עד לחיבור לדרך המאושרת מדרום.
3. יש להשלים את התיאום עם תושי"ה לרבות תכנון חתך רח' אל ג'דיד סמטה 7. 4. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ובהתאם לתקן.
5. 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.
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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה

הערות טכניות

נספח בינוי:

8. יש לסמן את הבינוי הקיים ללא היתר כבינוי להכשרה בנספח הבינוי.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1420249
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים ועדה מקומית
עורך התכנית:	אלביום אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/09/2025
כתובת	שמואל אבן אור , קרית היובל מקטע הדרך המגשרת בין הרחובות שמריהו לוין /אולסבנגר(שמואל אבן אור) בשכונת קריית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	47	לא
30407	136	לא
30407	71	לא

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

<u>התוכנית מציעה הסדרת דרך עבור מדרכות וחניות.</u> - שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך מוצעת. - קביעת השימושים המותרים בשטח דרך מוצעת. - קביעת הוראות לפיתוח השטח. - קביעת הוראות להריסת גדרות/אלמנטים בנויים. - קביעת תנאים להליך הרישוי. - קביעת תנאים לתעודת גמר. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה. - קביעת הוראות להפקעה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל

		לקרקע				
דרך מאושרת		ל"ר	86.56	2,870.9	ל"ר	
דרך מוצעת		ל"ר	13.44	445.6	ל"ר	
סה"כ		ל"ר	100	3,316.5	ל"ר	
תיאור המצב הקיים						
התכנית מקודמת עבור אגף מנח"י בעיריית ירושלים.						
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית						
1. תוכנת 1128 המתאר לשכונה משנת 1964 – אשר ייעדה את החלקה כ"דרך קיימת או מאושרת".						
2. תוכנת 5/08/03 המתאר לשכונה משנת 1967 – אשר ייעדה את החלקה כ"כבישים חניות".						
היתרים: ל"ר						
עבירות בניה: ל"ר						
התייחסות למבנים ואתרים לשימור						
ל"ר						
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות						
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני.						
לז. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 6 קומות.						
לח. תכנית שכונתית						
לט. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.						
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1						
ל"ר						
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות						
תמ"א 35		ל"ר				
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				

	ל"ר	מבני ציבור
חניות חדשות		עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	התובע העירוני
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	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	מנח" - המחלקה לתכנון עירוני פיזי
חו"ד תוכנית מס' 1420249 – מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : הסדרת דרך רח' אלסוונגר קרית יובל מגישי התכנית עיריית ירושלים, עבור מנח"י. בדיקת בעליות ונכסים גוש/ חלקה 30407/20 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות קרן קיימת, עיריה שוכרת ל49 שנה עד 25/1/66. 30407/47 העתק רישום מפנקס הזכויות, בעלות קרן קיימת, שכירת בירגר מרים ל98 שנה עד 29/6/66. 30407/71 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות קרן קיימת	

30407/136 העתק רישום פנקס הזכויות, בעלות רשות הפיתוח. מיום 28/4/2022 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7 י.פ. 1882 מיום 21/12/22. מיום 30/5/2024 הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 י.פ. 12378 מיום 13.5.2024 עמ' 7835. הערות הנכסים 1. יש לקבל חו"ד שפ"ע לשינוי היעוד משצ"פ לדרך. 2. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט מטה: 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".	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	תוספת חניות	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. עצים – על כל עץ בוגר שעוקרים יש לנטוע אחד אחר במקומו.
2. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף תוש"ה.
3. רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.
4. תשריט מצב מוצע – יש לסמן להריסה את כל הגדרות ופיתוח בתחום הדרך המוצעת.
5. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
6. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה

חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1409366
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים
עורך התכנית :	יעקבי-סינגר ורד
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	3/9/25
כתובת	הסדנא 0 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30142	47	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 12 תשריט 10

מטרת התכנית : פיתוח דרך ברובע תלפיות בדגש על מרחב ציבורי חדשני איכותי ונגיש. עיקרי הוראותיה : 1. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד קרקע דרך. 2. קביעת הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		5358.74	73.17	
דרך מוצעת		1965.22	26.83	
סה"כ		7323.96	100	
תיאור המצב הקיים				
רחוב עירוני הכולל מדרכה, עצים וכו'.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 71951 משנת 2016 להמשך רחוב פייר קינג, קיימת חפיפה קטנה בקצה הצפון מזרחי.				
היתרים :				
היתר 2025/0290.00 לשימוש חורג משנת 2025 לשדרוג רחוב הסדנא.				
עבירות בניה :				
ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000: מגורים, מסחר ותעשייה. מא. תכנית שכונתית: תכנית אב מעודכנת לאזור התעסוקה של תלפיות קובעת כי מקטע זה של רחוב הסדנא מיועד לדרך בשילוב טיפול נופי. ומפרטת: • שדרת רחוב הסדנא במרכז הרובע, מקשרת בין שדרות עין צורים ותחנת הרק"ל העתידית על דרך חברון ממזרח, ואל רחוב האומן ואזור המלאכה ממערב. • במפגש בין הסדנא לפייר קניג הפיתוח של קרן הרחוב של מתחם 9 תשים דגש על יצירת המשכיות השדרה. • מומלץ כי רוחב השדרה יעמוד על לפחות 10.0 מ' ויכלול אזורי פעילות וישיבה לאורך השדרה ברוחב כ 8.0 מ. מב. תקן חנייה עירוני – מדובר על תכנית עבור הסדרת הרחוב.			
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, מדובר על שדרוג דרך. בתחומה, באזור הצפון מערבי קיימת תחנת דלק.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
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		
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל		
אגף תברואה	לא התקבל		
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 10 שם התכנית : רח' הסדנא מערב – תלפיות		

מגישי התכנית עיריית ירושלים באמצעות חברת עדן. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים העיריה הנה הבעלים בכל החלקות אשר בתחום התכנית. הערות הנכסים 1. יש לקבל חו"ד שפ"ע לשינוי היעוד משצ"פ לדרך. 2. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט מטה : 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".	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1409366 שכונת תלפיות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית ברחוב הסדנא מערב – תלפיות. התכנית חלה בחלקות 47, 55-58, 72, 74 בגוש 30142, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 47 נוצרה במפת גוש סופית 30142 מתאריך 16.06.87. - חלקות 55-58 נוצרה במפת גוש סופית 30142 מתאריך 16.06.87. - חלקה 72 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2840/2018 הרשומה מתאריך 18.11.19. - חלקה 74 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2840/2018 הרשומה מתאריך 18.11.19. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1135/2008 הרשומה מתאריך 13.08.12. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1226/2007 הרשומה מתאריך 13.08.19. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר אך לא לגבולות החלקות שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בנסחי הטאבו יש לתקן. - סעיף 1.4 סוג איחוד וחלוקה – ללא. - סעיף 2.2 1. להוסיף שינוי ייעוד משצ"פ לדרך. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר - בהתאם לרשום בנסח : 7272 מ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בתשריט מאושר-נדרש לתקן את הייעוד בחלקה 58 לדרך עפ"י תכנית מאושרת בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - יש לתקן את גבולות חלקות 209 ו300 עפ"י תצ"ר 1226/2007 ו1135/2008. - יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקות במפת הגוש.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	שדרוג דרך, יצירת שדרה ציבורית מפותחת הכוללת מדרכות ופיתוח נופי לרווחת התושבים.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	בתחום הדרך מוצעת שדרה הליכתית בשילוב עמדות ממכר מזון.	
השפעות חברתיות:	יצירת מרחב ציבורי נעים ובטיחותי להליכתיות.	
תשתיות ותחבורה:	הקמת מדרכות והסדרת התנועה.	
סביבה ונוף:	פיתוח נופי הכולל שתילת עצים וצמחייה, ברכות נוי.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על תכנית עירונית לשדרוג רחוב הסדנא ושיפור המרחב הציבורי ע"י יצירת רחוב

- הליכתי בשילוב פיתוח נופי, לצורך כך הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.
2. יש 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".
3. בתחום התכנית קיימים 25 עצים, כאשר כולם מיועדים לכריתה, כאשר 18 מתוכם בערכית גבוהה ו-2 בערכיות גבוהה מאוד. יש לבחון לשמר את העצים בשולי הדרך המוצעת.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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

5. סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בנסחי הטאבו יש לתקן.
6. סעיף 1.4 סוג איחוד וחלוקה – ללא.
7. סעיף 2.2 1. להוסיף שינוי ייעוד משצ"פ לדרך.
8. סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר - בהתאם לרשום בנסח : 7272 מ"ר.
9. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
10. בתשריט מאושר-נדרש לתקן את הייעוד בחלקה 58 לדרך עפ"י תכנית מאושרת
11. יש לתקן את גבולות חלקות 209 ו-300 עפ"י תצ"ר 1226/2007 ו-1135/2008.
12. יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקות במפת הגוש.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1363068
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בע"מ, ח.פ. חברת מסילת ישרים- דיור להשכרה
עורך התכנית:	משרד נירה אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	08/09/2025
כתובת	ירמיהו 36, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	82	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 3

שינוי קווי בניין, תוספת קומה ותוספת יח"ד, תוספת שטחים למגורים, פנאי, מסחר ומבני ציבור, ברחוב ירמיהו 36, כדלקמן:

- קביעת בינוי לתוספת בנייה בהתאם לנספח הבינוי כמפורט להלן:
 - תוספת בניה בקומות 3-, 2-, 1-, לשם הרחבת קומות המרתף.
 - תוספת בניה בקומה ט' לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.
 - תוספת בניה בקומה י' לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה.
- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 8,100 מ"ר. מהם 6,200 מ"ר שטחים עיקריים (מהם 4,980 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 1,220 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת) ו- 1,900 מ"ר שטחי שירות (מהם 1,100 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 800 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). מוצעים שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור 550 מ"ר שטחים עיקריים. למגורים 7,000 מ"ר כוללים. למסחר 550 מ"ר שטחים עיקריים.
- תוספת שימוש עבור בית כנסת.
- תוספת 4 יח"ד וקביעת מספר יח"ד ל – 56.
- תוספת קומה וקביעת מספר הקומות ל – 11 מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת קווי בנין מרביים.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות חלוקה ורישום.
9. קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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	56	866.07	83.36	7,300	843% בניה מירביים.
דרך מאושרת	-	172.9	16.64	-	
סה"כ	56	1,038.97	100	7,300	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים מסחר ומבני ציבור בביצוע בנייה (מאושר מבנה בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת) ברח' ירמיהו.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
* 773622 - אושרה בשנת 2021. - תא שטח 1 ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תא שטח 2 ביעוד דרך מאושרת. התכנית מבקשת תוספת 4 קומות מעל הבניין המאושר בהיתר 15/238. וכן תוספת של קונסטרוקציה למרפסות על החזית הקדמית ומרפסות בשאר החזיתות. מאושרות 51 יח"ד. סה"כ שטחים מאושרים 7,347.91 מ"ר כוללים, 10 קומות מעל הכניסה, 3 קומות מתחת לכניסה. מוצעת חזית מסחרית על רחוב ירמיהו. שימושים מאושרים: גן ילדים בשטח 130 מ"ר בנוי, בקומת קרקע עם חצר בשטח 165 מ"ר. ספריה בשטח 250 מ"ר בקומות תת קרקעיות. מגורים, כולל מגורים להשכרה. מסחר בשטח 535.40 מ"ר עיקריים. * תמ"א 38 תוספות- אושרה ב 2016 - תכנית 15/238 14562 הריסת 2 מבנים קיימים בני קומה אחת והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל הרחוב. הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מפני רעידת אדמה. מאושרות 37 יח"ד, 2,873.83 מ"ר שטחי בניה כוללים.					
היתרים:					
2015/0238.00 – הופק היתר בניה בשנת 2016 הריסת 2 מבנים קיימים בני קומה אחת והקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל הרחוב. הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מפני רעידת אדמה. מאושרות 37 יח"ד, 2,873.83 מ"ר שטחי בניה כוללים. 2015/0238.01 משנת 2019 – לא הופק היתר בניה, הבקשה נדונה בוועדת משנה מיום 11.4.2019-לטובת					

תוספת תחנת שנאים.			
0238.02/2015 משנת 2019 –הופק היתר בניה. לא נמצאו מסמכים במערכת.			
2019/0252.00- הופק היתר, עבודות בדרכים, אגף תושי"ה עיריית ירושלים.			
עבירות בניה: לא אותרו תיקי פיקוח פעילים.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
הבקשה לתמ"א 38 נבדקה במח' שימור ונידונה בוועדת שימור בהליך של תמ"א 38. החלטת ועדת השימור מס' 100, מתאריך 24.11.2010: ועדת השימור ממליצה לדחות את התכנית. יש להכין תכנית מרקמית אשר שומרת על המבנים במתחם. התכנית עלתה לוועדה מקומית בשנת 2006, הומלץ להפקידה בתנאים. התכנית לא קודמה למחוזית והתיק נגנז. בעקבות הרקע המפורט להלן, הועלתה התכנית המוגשת כעת לוועדת שימור. החלטת ועדת שימור מס' 14, מתאריך 25.11.2014: לאשר את הבקשה. יש לסמן את עצי הברוש לשימור. יש להגיש תיק תיעוד מלא למבנה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני לפי תכנית כוללת. מד. תכנית שכונתית - תכנית אב רוממה במגרש עד 1 דונם ניתן להיצע בינוי בהיקף של 200% בנייה מירביים ועד 6 קומות. מה. תקן חנייה עירוני - בינוי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
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	ל"ר		
מבני ציבור	כן	550 מ"ר שטחי ציבור מתוכם 75 מ"ר לבית כנסת	מוצעת תוספת של 170 מ"ר לשימוש ציבורי מעבר למאושר.

			עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל		
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 3 שם התכנית : תוספת קומה ובינוי לבניין קיים ברחוב ירמיהו 36 בדיקת בעליות ונכסים גוש/ חלקה 30077/82 פנקס בתים משתפים, קיימת הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 6824 מיום 24.6.2014 עמ' 6296. ע"פ תכנית 5164. נכס 7834 – יעוד דרך- נכס 9956 – קיים כתב התחייבות חתום מאוגוסט 23 להפרשת 130 מ"ר + 165 מ"ר חצר לטובת גן ילדים +50 מ"ר למטרת ספריה. היקף שטח בבעלות עריה במצב נכנס ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית הנו 160.32 מ"ר ובמצב יוצא 172.9 מ"ר. הערות הנכסים 1. קיימת מרפסת מתכנית מאושרת קודמת מעל יעוד דרך, לא ניתן לרשום אותה ע"ש בעלי הדירה. 2. התכנית מבקשת הוספת שימוש לבית כנסת. יש לוודא כי אינו בא על חשבון השטחים לגביהם חתמו על כתב התחייבות עם העיריה.		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1363068 – רח' ירמיהו 36, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ובינוי לבניין קיים. התכנית חלה בחלקה 82 בגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף. יש לתקן בתקנון: בטבלה שבסעיף 5 לתקנון יש לתקן את גודל המגרשים: - יש לתקן את גודל מגרש של תא שטח 1 ל 875 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [120] מתצ"ר 1902/2020. - יש לתקן את גודל מגרש של תא שטח 2 ל 175 מ"ר בהתאם לשטחי חלקות		

ארעיות [118]-[119] מתצ"ר 1902/2020. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 82 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 296/1956 הרשומה מתאריך 16.11.1964. - בחלקה 82 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1902/2020 הכשרה לרישום מתאריך 04/2022. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבבתצ"רים. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - הממח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	האגף למבני דת
14 ספטמבר 2025 אל: נורה שקור – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1363068- תוספת קומה ובינוי לבניין קיים ברחוב ירמיהו 36. להלן חוות הדעת: גבולות התוכנית לא תואמים באופן מדויק את גבולות מגרשי התבע המאושרת -מגרש 1,2 בתב"ע 773622. בתוכנית 1363068 ישנה חדירה קלה של שטח המיועד ל"דרך" לשטח "מגורים מסחר ומבנים". ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת כנון בעיריית ירושלים. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות.	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד ושטחים לבית כנסת.	מוצעת תכנית שלישית לתוספת בניה, יח"ד וקומות, בהמשך לתב"ע והיתר לתמ"א 38 תוספות.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. מוצעת תוספת קומה ותוספת יח"ד ובינוי ב – 843% אחוזי בניה מרביים ב – 11 קומות מעל הרחוב. בחריגה משמעותית מהמדיניות שנקבעה בתכנית האב.
2. מדובר במגרש שמיצה את הזכויות שניתן לקבל על ידי קידום תמ"א 38 תוספות ואחריה תב"ע לתוספת 4 קומות והרחבות בשנת 2021 עד ל - 10 קומות.
3. אין הצדקה לקידום תכנית שלישית להוספת קומות ושטחים בפרק זמן כה קצר.
4. במסגרת התמ"א ניתן פטור מהיטל השבחה ולא ניתנו הפרשות לצרכי ציבור עבור תוספת יח"ד.
5. בית הכנסת המוצע אינו ראוי ומקובל ועל פי דברי היזמים אמור לגדול בעתיד על ידי הרחבתו לבניין השכן- יש לבחון תוספת לבית כנסת שלם ולא חצי כפי שמוצע

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1485309
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וועדה מקומית ירושלים, האגף למבני דת
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21.8.2025
כתובת	יצחק טבנקין 7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	15	כן
30643	49	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 9

קביעת בינוי וזכויות בניה למקווה נשים וגברים ושטח לחניה מקורה, רחוב טבנקין 7, נוה יעקב. 1. שינוי יעוד הקרקע מדרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור ומבנים ומוסדות ציבור ותחבורה. 2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל שטח התכנית. 3. קביעת שימושים המותרים למקווה וחניה. 4. קביעת שטחי בניה כוללים ל – 2,200 מ"ר בשני תאי השטח. בנוסף, מוצעים 400 מ"ר עבור מרפסות. 5. קביעת מספר הקומות ל – 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 6. קביעת קווי בנין לבניה. 7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה. 8. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		מ"ר	%
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל		

	לקרקע				
מבנים ומוסדות ציבור		41.04	477.64		שטחי הבניה עבור 2 תאי השטח.
מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה	2,200	58.96	686.17		189% בניה כוללים. התכנית אינה מציינת שטחי בניה עיקרי ושירות מעל או מתחת לכניסה.
סה"כ	2,200	100	1,163.81		
תיאור המצב הקיים					
החלק המזרחי של התכנית שטח בהחזקת חברת החשמל, ובחלק המערבי קיימת חניה בתחום דרך מאושרת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 6513 א' מאושרת משנת 2010 דרך מאושרת (בשטח המאושר כחניה פרטית בשטח למבני ציבור בתכנית 1978 ב'). תכנית 3691 מאושרת משנת 1987 הוספת שימוש לבית כנסת במגרש 1P מעל גן ילדים, בנוסף לשימושים המאושרים בתכנית 1542. תכנית 1978 ב' מאושרת משנת 1980 מגרש 1P – שטח להקמת בניין ציבורי, חניה פרטית. שימושים: בתי ספר, גן ילדים, מתנ"ס. שטח שהתכנית לא חלה עליו - (תחנת מיתוג). תכנית 1978 מאושרת משנת 1975 שטח פרטי פתוח (בשטח תחנת מיתוג). דרך מאושרת. תכנית 1542 מאושרת משנת 1972 מגרש 1P – שטח לבנייני ציבור. תרש"צ 5/22/02 מאושר משנת 1985 מגרש 864 – מתקנים הנדסיים, חברת החשמל. דרך מאושרת.					
היתרים: לא קיים בינוי בשטח ואין היתר בניה.					
עבירות בניה: לא רלוונטי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור למגורים עד 6 קומות.					

מז. תכנית שכונתית – אין. מח. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		תכנית לתוספת שטחים לצרכי ציבור עבור מקווה.
עתודות / אחר	לא		

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	21.10.25 חו"ד תוכנית מס' –1485309 מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : שינוי ייעוד ברח' יצחק טבנקין 7/ב, נווה יעקב, ירושלים תכנית יזומה ע"י העיריה בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30643/15 בבעלות מדינה 30643/49 בעלות עיריה- נכס 5281 הערות הנכסים 1. לא ידוע לנו שזו תכנית מסוג איחוד וחלוקה. יש להציג הסיבה בגינה נערכה כך לאגף הנכסים.

2. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כללי כדלקמן: 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. 3. יש לקבל חוו"ד תושי"ה לשינוי יעוד מדרך ליעוד משולב של דרך ותחבורה ציבורית. בברכה, גמדני יעל רפרנטית בכירה לתכנון	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבליים 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

המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
לשכה משפטית	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת שטחים לצרכי ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את תכנית שמציעה שטח לבנייני ציבור עבור הקמת מקווה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים:

1. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת מקווה נשים וגברים בשטח שהיה בהחזקת חברת החשמל ומעל חניה בתחום דרך מאושרת במתחם למבני ציבור בנווה יעקב.
2. קווי הבניין יהיו אפס לכונן צפון, מזרח ומערב היות ומדובר בשטח שהוא חלק ממתחם גדול של מבני ציבור. לכונן הדרך יסומן קו בנין 3 מ'. יצוין בהוראות התכנית כי מרחק בין המבנה ומבנים אחרים מסביב לא יפחת מ – 6 מ'.

3. לא ברור לשם מה קובעת התכנית הוראות לאיחוד וחלוקה. מבדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גו"ח 30643/15 בבעלות מדינה, 30643/49 בבעלות עירייה- נכס 5281. יש להציג הסיבה בגינה נערכה כך לאגף הנכסים ולקבל חו"ד לתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
4. יש לקבוע את כל ייעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור בתא שטח אחד.
5. לבטל 400 מ"ר מוצעים למרפסות בטבלה 5. הבינוי המוצג ממצה כמעט את כל השטח בתחום קווי הבניין המוצעים. לא ברור איפה יש כוונה להוסיף מרפסות.
6. להציג בנספח הבינוי תכנית פיתוח שטח לרבות תכנון גישה להולכי רגל אל מבני הציבור ולכלי הרכב אל החניה, תוך ציון מפלסי הקרקע והכניסות אל המבנה והחניה.
7. לתקן סעיף 4.1.2 א' (1) ולציין כי מפלס הכניסה למבנה יהיה 0.50 מ' מעל או מתחת למפלס הדרך הגובלת.
8. להשמיט סעיף 4.1.2 א' (2) לענין הבלטת קרניזים, ארקדים וכד' מעבר לקווי הבניין. יש להטמיע סעיף עיצוב אדריכלי. עיצוב המבנה יתואם בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
9. להשמיט סעיף 4.1.2 א' (3) המתיר מיקום מדרגות חיצוניות עבור יציאת חירום מעבר לקווי הבניין. יש להציג מדרגות יציאת חירום בתחום קווי הבניין החדשים בהתאם להמלצה זו.
10. סעיף 6.3.1 עתיקות – להטמיע סעיף סטנדרטי.
11. לקבוע בסעיף 7.1 שלביות הביצוע כי הבניה תיעשה בהינף אחד. ניתן יהיה לפצל בין הקמת מקווה הנשים ומקווה הגברים.
12. לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית, לרבות החניה הנדרשת עבור מוסדות הציבור המוצעים וביטול הדרך כמבוקש לעיל.
13. תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיהם בהוראות התכנית.
14. יש להוסיף סעיף הפקעה להוראות התכנית.
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.
15. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

16. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: רשות העתיקות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, הגיחון, אגף רישוי ופיקוח – מחלקת מידע תכנוני, אגף הנכסים, אגף למבני דת, אגף למבני ציבור, המחלקה למדיניות התכנון, אגף התברואה.

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

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:

19. לתקן בדברי ההסבר את יעוד הקרקע במצב המאושר והתכניות התקפות בשטח. תרש"צ אינו תכנית בניין עיר.

20. לציין בדברי ההסבר מה קיים בשטח המיועד למתקן הנדסי.

21. סעיף 1.6 – להוסיף תכניות מאושרות 6513א' (יחס החלפה), 3691 (יחס שינוי). להשמיט הערה מתחת לטבלה לעניין תרש"צ. התרש"צ אינו קובע הוראות בניין עיר.

22. סעיף 2.2 לתקן עיקרי הוראות התכנית. התכנית אינה קובעת איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)(1), שכן התכנית אינה בסמכות הועדה המקומית.

23. סעיף 3.2 – לתקן יעוד הקרקע במצב המאושר בהתאם לתכניות בניין עיר תקפות ולא תרש"צ.

נספח בינוי:

24. לתקן גבול התכנית בתכנית ההעמדה ולציין גבולות ומספרי תאי שטח.

25. לציין מפלסי קרקע בחתכים וחזיתות.

26. להציג גבולות התכנית וגבולות ומספרי תאי שטח בחתכים וחזיתות.

מספר סידורי: 25

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1420926
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גלמן יחיאל
עורך התכנית:	הוק דורון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/08/2025
כתובת	יהודה הנשיא 24 , גוונים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	200	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 10

מטרת התכנית: הקמת מגדל מעורב שימושים - מסחר, תעסוקה ומגורים. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד ממגורים א לייעוד מסחר תעסוקה ומגורים. 2. קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 33,355 מ"ר מתוכם: מגורים - 17,393 מ"ר, ומסחר ותעסוקה – 5,798 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, וסה"כ 10,165 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לטובת מגורים מסחר ותעסוקה. 3. קביעת מספר יחידות מגורים לסה"כ 134 יח"ד 4. קביעת מספר קומות לסה"כ 28 קומות מתוכם 5 קומות למסחר ותעסוקה. ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח. 6. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים. 7. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע. 8. קביעת הוראות לבניית בניינים, לרבות תוספת יח"ד, הוספת קומות ושטחי בניה. 9. קביעת קווי בניין.

10. קביעת הנחיות למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות לעצים לשימור/ העתקה/ עקירה.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת שלביות פיתוח.
גודל יח"ד ממוצע כ-130 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון. צפיפות בינוי של 50 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	%		
דרך מוצעת		648.35	20.33	-	-
מגורים מסחר ותעסוקה	120	2,540	79.67	23,191 מ"ר מתוכם 17,393 מ"ר למגורים, ו- 5,798 מ"ר למסחר ותעסוקה.	כ-913% בנייה מרבית
סה"כ		3,188.89	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום החלקה קיים שלד בבנייה וחלקת אדמה גננית לא מפותחת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 181933 משנת 2016 - מייעדת את הקרקע למגורים א, ועד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו-3 מתחת לכניסה קובעת ו-25 יח"ד, סה"כ 2,061 מ"ר שטח עיקרי.					
תכנית 800771 משנת 2025 – רק"ל "הקו הסגול" מייעדת את הקרקע לדרך מוצעת.					
היתרים:					
לא קיימים התרים במערכת.					
עבירות בניה:					
קיימות מספר עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מט. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עד 6 קומות. נ. תכנית אב גוננים- אזור מגורים ג', 280% בנייה מרבית, ועד 7 קומות. לפי עדכון תכנית האב ע"י הוועדה המחוזית "בחלקות הצמודות לתוואי הרכבת הקלה, תכנית האב תעודכן בהתאם למדיניות הוועדה לעידוד הבנייה בתוואי הרק"ל".					

נא. מדיניות רק"ל (שטח התכנית כ-25 מ' מציר הרק"ל) - במגרשים מעל 1.5 דונם ניתן לקבל עד 18 קומות, בהם לפחות 20% יח"ד קטנות, 25% שימושים שאינם למגורים, והפרשה לצ"צ (מעבר לזכויות הבניה). נב. 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	ל"ר		
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			

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 מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל

לא התקבל	אגף תברואה
חוו"ד תוכנית מס' – 1420926 מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 10 שם התכנית : יהודה הנשיא 24 ירושלים בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 30143/200 – 22/06/2025 הערה על הפקעה 5 ו7, י.פ. 13516 מיום 8.6.2025 עמ' 7369. 15/07/2025 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו7 י.פ. 13625 מיום 7.7.2025 עמ' 8187. הערות הנכסים 1. הפרשות לצרכי ציבור יהיו ע"פ חוות דעת שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון בהתאם יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה : בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן : בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר (. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו	אגף נכסי עיריה

התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. רישום שטחים מבונים תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 2. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 בדבר אפשרות תוספת 10 אחוז למספר יח"ד. תיתכן	

בכך השפעה על היקף הפרשות נדרשות לצרכי ציבור. 3. הערות טכניות : הדרך אושרה בתכנית מאושרת קודמת, יש לתקן ההגדרות בתשריטים ובהוראות התכנית סעיף 3.2.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1420926 שכ' קטמון, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מגדל מעורב שימושים - מסחר, תעסוקה ומגורים. התכנית חלה בחלקה 200 בגוש 30143, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 200 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1915/2016 הרשומה מתאריך 10.7.17. - במקום קיים תצ"ר גובלת מס' אליפסה 1428/2016 רשומה מתאריך 16.1.18. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות התצ"רים. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים מיוחד- בהתאם לרשום בנסח : 3221 מ"ר. - סעיף 5 יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום 3221 מ"ר. - סעיף 6.3.2 יש לקבוע הגדרות קווי בניין תת קרקעיים בתחום הדרך במידה ותאושר בניה תלת ממדית, וזאת למנוע הוצאת תב"ע חדשה לקביעת קווי בניין בשטח זה. הרישום העתידי של השטח התלת ממדי ירשם בדרך של פרק ד'.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

נדרש להכניס לתקנון : הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הקמת מגדל מעורב שימושים מסחר, תעסוקה ומגורים. יהודה הנשיא 24 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה

לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
חוו"ד תוכנית מס' – 1420926 מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 10 שם התכנית : יהודה הנשיא 24 ירושלים בדיקת היטל השבחה - תיק ח"ד 2025/0170.00 סעיף 1.6 - יש להשלים יחס לתכנית מס' 181933 במסגרת הטבלה ולא כהערה. בנוסף, נראה כי ישנה טעות בהגדרת היחס לתכנית 5166/ב. סעיף 1.7.2 - חסר נספח מנחה לסימון מגרשים המיועדים לרישום תלת מימד. מסמכי התכנית צריכים להיות מחייבים / מנחים, גם אם מדובר במסמכי רקע. יש למחוק את ההערה בעמ' 7. סעיף 1.8 - יש לבחון בעלות הקרקע - במערכת gis מופיע כי הקרקע בבעלות מדינה. סעיף 4.2.2 (ב) - פיתוח ונוף מוגדר בהוראות התכנית אך לא נמצא הקצאת שטח בטבלה 3.2 במצב המוצע וגם לא סומן שטח לפיתוח נוף בתשריט התכנית. עפ"י מדיניות הבינוי לאורך ציר רק"ל, בחלקות ששטחן מעל 1.5 דונם על קו רכס תתאפשר בניה בהיקף בינוי של עד 1,200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לצרכי ציבור. במסמכי התכנית לא נערכה הפקעה כאמור ועם זאת מעיון בזכויות הבניה המבוקשות בטבלה 5 עולה כי מבוקש זכויות בניה מרבי בהיקף כ- 1,313% + שטחי מרפסות כ-15 מ"ר לכל יח"ד. סעיף 6.1.1 - תקן החניה בכפוף להוראות תכנית 5166/ב ויבחן לעת מתן היתר בניה. סעיף 6.3 - יש להוסיף סעיף הפקעה ביחס לשטחים הציבוריים שירשמו ע"ש הרשות המקומית.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

חסר תנאים נוספים בהליך הרישוי שיש להשלים לאחר קבלת חוו"ד יתר המחלקות. נא להעביר לבחינה חוזרת של המחלקה לאחר תיקון ההערות.	
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. לאורך רחוב יהודה הנשיא וכן לאורך רחוב טוביה, תהא מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
17/09/2025 אל : יוסף שלום אזנקוט- מוביל תכנון אזורי, אגף תכנון העיר מאת : ענת קמייסקי- מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מעודכנת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1420926- רח' יהודה הנשיא 24- גוננים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 16/7/2025] 1. מיקום התכנית : רח' יהודה הנשיא 24, שכונת גוננים. גוש : 30143, חלקה בשלמות : 200	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

שטח : 3.221 דונם. 2. מצב סטטוטורי : תכנית זו משנה את תכנית 181933 ו-800771. - מצב מאושר : לפי תכנית 181933 יעוד הקרקע הוא " מגורים א" (תא שטח 1 בגודל 2,540 מ"ר). ניתן לבנות עד 7 קומות מעלה ו-3 מתחת לכניסה קובעת ו-25 יח"ד. סה"כ שטח עיקרי 2,061 מ"ר. לפי תכנית 800771 יעוד הקרקע הוא : "דרך מוצעת" (תא שטח 530 בגודל 648 מ"ר). - מצב קיים : שטח ריק וחלקו בהתחלת בנייה. 3. מצב מוצע : 4. שינוי יעודים ל : "מגורים, מסחר ותעסוקה" (תא שטח 200 גודל 2,540 מ"ר) ו"דרך מוצעת" (תא שטח 530 בגודל 648 מ"ר). 5. בניית בניין חדש בן 28 קומות (כולל 5 קומות מסד) מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. 6. השימושים יהיו : מגורים, מסחר ותעסוקה. 7. מדובר בתוספת של 109 יח"ד וסה"כ 134 יח"ד. צפיפות בינוי של 41 יח"ד לדונם. 8. סה"כ שטח כולל בסך : 33,356 מ"ר, סך שטח מעל כניסה קובעת 23,191 מ"ר, מתוכם למגורים 17,393 ולמסחר ותעסוקה 5,798. סך שטח מתחת לכניסה קובעת 10,165 מ"ר. מפני שאין נתונים של שטח עיקרי ושירות בטבלה 5 אנו מחשבים שטח עיקרי של 80% מעל כניסה קובעת. השטח העיקרי הוא : 18,553 מ"ר, תוספת שטח עיקרי הוא : 16,492 מ"ר. 9. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : 10. שכונת גוננים א'-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה, צפי הגידול העדכני מוערך בכ- 5,800 יח"ד חדשות ב- 50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3,000 יח"ד ב- 50% מימוש. בנוסף לכך עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית. 11. התכנית ממוקמת על הציר הסגול של רכבת קלה. 12. יש להזיז את המבנה לצד המערבי של התכנית לכיוון רח' טוביה במקום השטח שמוצג בנספח בינוי כשטח מגוון. השטח המגוון ליעד כשצ"פ ולמקם אותו בצד המזרחי של התכנית ובכך יצור רצועה ירוקה שמתחילה מהכיכר ברח' אליעזר הגדול. השצ"פ יהיה בסדר גודל של דונם אשר יופקע לעיריית ירושלים. יש לבקש חוות דעת מאדריכל העיר. 13. לאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת ההפרשה הבאה : - מעון יום : בהתאם לעדכון משרד החינוך ככל שהוא יתוכנן במפלס אחד יהיה	

בגודל 510 מ"ר בנוי, במידה יהיה בשתי קומות ומעלה צריך להיות בגודל 553 מ"ר. החצרות בגודל 305 מ"ר. - חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון : תנועת נוער בגודל 500 מ"ר בנוי ושימוקם בסמוך לחורשה של בית הספר דנמרק. חורשה זו יכולה לשמש להם כשטח פעילויות חוץ. 14. 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. 15. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 16. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. 17. 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. 18. 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. 19. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 20. 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		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הוספת יח"ד ובינוי במגרש העומד במצב "שלד" שנים רבות.	התאמה לחזון העיר
	מוצע מסחר לטובת השכונה	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	חניון תת"ק	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על מגרש בגודל של 3 דונם אשר לא מתאפשר בו תכנון מתחמי לאור מיקומו בצומת והשטח למבני ציבור הסובב את המגרש ממזרח ומדרום. בהתייחס לכך, ועל מנת לאפשר בינוי במגרש העומד במצב של שלד שנים רבות בסמיכות לציר הרק"ל העתידי, ניתן לאפשר את קידום התכנית והיקפי הבינוי המוצעים.
2. התכנית מציעה העמדה של מגדל בחלק המזרחי של המגרש ופיתוח שטח בחלק הדרומי של המגרש על רחוב טוביה- יש לקבוע את השטח על רחוב טוביה ביעוד של ששטח ציבורי פתוח ולהשלים הפקעה לטובת הציבור של 40 אחוז עבור דרך בחלק הצפוני ושצ"פ בחלק המערבי.
3. המפלסים של השצ"פ יתוכננו בשני מפלסים – אחד במפלס של יהודה הנשיא בציבור לשטח הפיתוח על הרחוב והשני במפלס של רחוב טוביה.
4. מתחת למפלס העליון ניתן להציע שטח לצורכי ציבור שייגרש על הפרשי הטופוגרפיה בין שני המפלסים של הפיתוח (במיקום שמוצע מסחר בתכנית).
5. על פי מדיניות רקל שלא על קווי רכס ניתן להציע בינוי של 720 אחוז על מלוא המגרש ללא הפקעה לצורכי ציבור בקרקע, היות ובמסגרת תכנית הקו הסגול הופקע שטח של כ 20 אחוז משטח המגרש ועל פי ההצעה להפריש שצ"פ בתכנית עד להפרשה של 40 אחוז – ניתן להציע מגדל של 1200 אחוז על השטח אחרי ההפקעה (שווה ערך ל 720 אחוז ללא הפקעה). כפי שמוצע בתכנית .
6. קיימת הפקעה מכח תכנית הרכבת הקלה מס' 800771 בצד הצפוני של התכנית לטובת חניות ברחוב. לטובת ייעול פיתוח השטח הציבורי בצורה מיטבית, יש להציע את חניות אלו בתחום התכנית בתת"ק כחניה ציבורית מעבר לתקן החניה של הבניין ולהוסיף על כך סעיפים נדרשים בהוראות התכנית בתיאום עם צוות אב לתחבורה ואגף תושבי"ה.
7. יש להציע היקף של 20% יח"ד קטנות בהיקף של עד 55 מ"ר.
8. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור. יש להסיר ולתקן בהתאם את סעיף 4.2.2.5 .

מבני ציבור:

9. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להקצאות שטח ציבורי בנוי בהיקף של כ-1,000 מ"ר עבור:
 - מעון יום 510 מ"ר בנוי בקומה או 553 מ"ר בנוי ב-2 קומות, ו- 305 מ"ר חצרות.
 - חברה/ קהילה/ תרבות ופנאי, כגון: תנועת נוער בגודל 500 מ"ר בנוי יש למקומו בסמוך לחורשה של בית הספר דנמרק. חורשה זו יכולה לשמש להם כשטח פעילויות חוץ.
10. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור,

מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

בינוי ופיתוח:

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב החדש, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן בהתאם לאמור את סעיף 4.2.2.7.
12. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
13. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקו הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.
14. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
15. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
16. תותר הקמת קומה טכנית בגובה מינימלי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן בהתאם את סעיף 7 שבטבלה 5.
17. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיות ופיתוח.
18. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

נגישות:

19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
20. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
21. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
22. לאורך רחוב יהודה הנשיא וכן לאורך רחוב טוביה, תהא מדרכה רציפה.

תנועה וחניה:

23. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ותכנית אב לתחבורה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
24. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש לבחון את חתך רח' טוביה תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך יש להציע את הרחבת הרחוב על חשבון מגרש המגורים.
25. לאור הקירבה לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המגורים ל-1:1. יחד עם זאת, יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד. עבור יתר השימושים פתרון החניה יוצע בהתאם לתקן.

עצים:

26. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
27. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
28. 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.
29. בחלקים בהם יש רישום תלת מימד ושצ"פ מעל, יש לקבוע כי עומק אדמה גנטית יהיה של מטר וחצי.

נכסים:

30. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
31. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
32. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
33. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

כללי:

34. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבנין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
35. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- ד. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- ה. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבנין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ו. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבנין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ז. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ח. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ט. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
36. בהתאם לחו"ד אגף שפ"ע מדרכות וכבישים:

- א. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.
- ב. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע,
- ג. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
37. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
38. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות וקווי הבניין.
40. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
41. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
42. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
43. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית הרק"ל.
44. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: המח' לאיכות הסביבה, חח"י, תברואה, שפ"ע גננות, אגף תושבי"ה, צוות תכנית אב לתחבורה, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
45. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
46. 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

47. יש למחוק את ההערה בעמ' 7. והוסיף טבלה המציינת את מסמכי התכנית, ולציין לגבי כל אחד מהמסמכים סטטוס של מחייב/ מנחה/ רקע.
48. יש לציין בסעיף 4.2 מגורים מסחר ותעסוקה, גם את השימושים לצרכי ציבור.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1356575
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ש. בן טובים פרויקטים ושותפויות
עורך התכנית :	בן גור אבי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	31/07/2025
כתובת	אריה בעהם 2-4, פת.

גוש	חלקה	בשלמות
30501	12	לא
30501	53	לא
30501	14	לא
30501	15	לא
30501	65	לא
30501	55	לא
30501	13	לא
30501	16	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 18 תשריט 16

מטרת התכנית : תכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה של 2 מבנים קיימים, הכוללים 32 יח"ד והקמת 2 מגדלים בני 30 קומות 240 יח"ד, תעסוקה ומסחר. עיקרי הוראות התכנית : - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לקרקע מגורים מסחר ותעסוקה. - קביעת שטחי בניה מירביים לסה"כ 56,300 מ"ר מתוכם : תא שטח 1- 16,755 מ"ר מגורים, 1,290 מ"ר מגורים מותנה, 5,995 מ"ר מסחר ותעסוקה, ו-225 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח 2 - 8,245 מ"ר מגורים, 1,030 מ"ר מגורים מותנה, 2,635 מ"ר מסחר ותעסוקה, ו-125 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור סה"כ 36.300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ו-20,0 מ"ר לשטחי חנייה מתחת לכניסה הקובעת - קביעת מספר קומות מירבי בת"ש 1 ל-26 קומות מגורים ו- קומות מסחר ותעסוקה מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 30 קומות ובת"ש 2 ל-12 קומות מגורים, ו-5 קומות מסחר ותעסוקה מעל הכניסה הקובעת. ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת לחנייה בתת"ק. - קביעת סה"כ 200 יח"ד בשני מגדלים, מתוכם 138 יח"ד במגדל אחד בת"ש 1, ו-62 יח"ד במגדל שני בת"ש 2. תוספת של 168 יח"ד מעבר לקיים. - מכפיל מוצע של יחידות דיור 6.25. - קביעת הוראות להריסת 2 מבנים קיימים.

6. קביעת קווי בניין מרביים מעל ומתחת לקרקע.
7. קביעת הוראות לבניית בניינים, לרבות תוספת יח"ד, הוספת קומות ושטחי בניה.
8. קביעת הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.
10. קביעת הנחיות למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת שלביות פיתוח.
13. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
14. קביעת הוראות לתכנון תלת מימד.
גודל יח"ד ממוצע כ-95 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון. צפיפות נטו כ-96 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		17.90	828.54		דרך מאושרת
		15.30	708.06		דרך מוצעת
		3.97	183.95		ככר עירונית
המהווים 1,748.08% בניה.	מגורים : 25,000 מגורים מותנה : 2,320 מסחר : 300 תעסוקה : 8,330 מבנים ומוסדות ציבור : 380 סה"כ: 36,330	44.91	2,078.27	200	מגורים מסחר ותעסוקה
		17.92	829.12		שטח ציבורי פתוח
		100	4,627.94		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
קיימים שני מבנים בני 4 קומות ו-32 יח"ד סה"כ. ומגרש חניה במזרח התכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
בשטח התכנית חלות תכניות 178129, 1599, 4566, 8687. תכנית מס' 1599 משנת 1973 - ייעדה חלק משטח התכנית כדרך מאושרת/קיימת. תכנית מס' 4566 משנת 1995 - ייעדה חלק משטח התכנית כמעבר ציבורי להולכי רגל. תכנית מס' 8687 משנת 2003 - חלה על חלקה 13, וייעדה את השטח לאזור מגורים מיוחד ועד 4 קומות. ו-					

2,243 מ"ר שטחי בנייה מרביים. תכנית מס' 178129 משנת 2018 – ייעדה חלק מהשטח לדרך מוצעת לצורך הרכבת הקלה "הקו הכחול".			
היתרים: קיימים מספר היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: קיימות מספר עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נג. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עד 6 קומות ובחלקה היא בייעוד של בית קברות. נד. מדיניות רק"ל - במגרשים מעל 1.5 דונם ניתן לקבל עד 18 קומות, בהם לפחות 20% יח"ד קטנות, 25% שימושים שאינם למגורים, והפרשה לצ"צ (מעבר לזכויות הבניה). נה. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תח"צ.			
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	כן	ראה הרחבה מטה במח' מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	לא	
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
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי	

- הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1356575 שכונת פת, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית ברחוב אריה בעהם ירושלים. התכנית חלה בחלקות 13,15-16,53,55,65 בגוש 30501 , מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 13 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - חלקות 15-16 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - חלקה 53 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - חלקה 55 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - חלקה 65 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית -אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. - סעיף 1.7.1 נדרש להוסיף בסוג מסמך : טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים מיוחד- בהתאם לרשום בנסח : 3786 מ"ר. - סעיף 6.3.1 נדרש להכניס לתקנון : - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - סעיף 4 נדרש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן : - תא/י שטח 671,672 ו- 830 כוללים מגרשים תלת ממדים מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה לחניון ויותרו בהם השימושים עבור - סעיף 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר - סעיף 6.3.2 נדרש להכניס לתקנון : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 671,672 ו- 830 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. - 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. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרר.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול תשריט התכנית : - בתשריט מאושר-גבול התכנית המוצעת לא תואם לתשריט המוצג במצב המוצע יש לתקן את גבולות התכנית ולכלול בו את כל השטחים והחלקות המבוקשות בתכנית זו. (חלקות 53,55,65). - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-24.06.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - התכנית היא לאיחוד וחלוקה -נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה : - - התכנית כוללת תלת מימד – בתשריט יש התייחסות לשלושה תאי שטח תלת מימדיים ומצורף נספח רק לאחד מהם. יש לתקן בהתאמה. - בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - יש לדייק את הקו הכחול שקובץ parcel יהיה תואם לגבולות החלקות שבמפת הגוש. - יש לדייק את הקו הכחול שקובץ gvul ו plan יהיו חופפים אחד לשני ולקובץ parcel. - - הערות לגבי מסמכים חסרים : - יש לצרף נספח תלת מימד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת מימד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. - (הנספח המצורף מתייחס רק לתא שטח 671 ואינו ערוך בהתאם לפורמט החדש המכיל איזומטריה וטבלה המגדירה יעוד נפרד למגרש התלת מימד.) יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - הממ"ל לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1356575- התחדשות עירונית בעהם- פת [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 18 ולגרסת תשריט מוצע 16 מתאריך 7/7/2025] 1. מיקום התכנית : בעהם אריה 2,3,4, בשכונת פת. גוש 30501, חלקות בשלמותן : -13,15,16, וחלקות בחלקן : 53,55,65. שטח התוכנית : 4.800 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלות התכניות : 8687, 4566, 1599, 178129 . מצב מאושר : לפי תכניות 8687 ו-4566 ייעוד הקרקע הוא : אזור מגורים מיוחד (בגודל 3,582 מ"ר). ניתן לבנות בניין בן 4 קומות ושטחי בנייה מרביים הם 2,243 מ"ר ושטחים עיקריים 2,093 מ"ר. לפי תכניות 1599 ו-178129 ייעוד הקרקע הוא : דרך מאושרת או קיימת (בגודל 981 מ"ר). לפי תכנית 4566 ייעוד הקרקע הוא : מעבר ציבורי להולכי רגל (בגודל 64	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מ"ר). מצב קיים : 2 מבנים בני 4 קומות וסה"כ 32 יח"ד, חניה ושביל הולכי רגל . 3. המצב המוצע : - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל : "מגורים, מסחר ותעסוקה" (תאי שטח 1,2 בגודל 2,078 מ"ר), "שצ"פ" (תא שטח 672 בגודל 829 מ"ר), "כיכר עירונית" (תא שטח 671 בגודל 184 מ"ר), "דרך מוצעת" (תא שטח 830 בגודל 708 מ"ר) ו"דרך מאושרת" (תאי שטח 820,821 בגודל 828 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים ובניית שני מגדלים אחד בן 32 והשני בן 22 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 200 יח"ד (המספר יכול להגיע ל: 240 יח"ד). תוספת של 168 יח"ד, צפיפות בינוי 41 יח"ד לדונם. - השימושים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה : מגורים, מסחר, משרדים ושימושים לצרכי קהילה. - סה"כ שטח כולל בסך 56,300 מ"ר, סך השטח מרבי 36,300 מ"ר, סך שטח עיקרי 27,365 מ"ר. מתוכם 20,520 מ"ר למגורים, 255 מ"ר למסחר, 6,240 מ"ר לתעסוקה ו-350 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. תוספת שטח עיקרי למצב המאושר 25,272 מ"ר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : 5. לשכונת פת הוכנה פרוגרמה לפני כשלוש שנים, במסגרתה בוצע אפיון מקיף של השכונה, לרבות התכנון לתוספת יח"ד במתחמים השונים. הפרוגרמה נעשתה במשותף על ידי מדיניות התכנון, המחלקה לתכנון העיר, מתכנתת הרובע, המתכנתת השכונתית והמחלקה לתכנון עיר. הפרוגרמה הוצגה ואושרה על ידי מהנדס העיר. בנוסף לכך, לאחרונה הסתיימה עבודת הפרויקטור לשכונה, שנערכה בהתאם לתוספת יח"ד אשר הוגדרה על ידי מנהל אגף התכנון, על פי אחוזי מימוש שונים. 6. על פי הפרוגרמה התכנית המוצעת נמצאת במתחם b ויהיו בו 186 יח"ד עם הפרשות מבונות לצורכי ציבור שיועברו לרשות המקומית. 7. השצ"פ מוצע מעל חניון תת קרקעי לכן הדבר יוצר מצב שהשצ"פ אינו יתפקד בצורה אפקטיבית. על מנת להבטיח את איכותו של השצ"פ יש לתאם עם צוות אדריכל העיר ולקבל הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי. על פי התכנון המוצע הגישה אל השצ"פ מכיוון רחוב דב יוסף תהיה בשביל צר ובין מבני המגורים. יש לבחון הרחבה של הגישה מרחוב דב יוסף באופן שתהיה מזמינה וברורה, כך שהשצ"פ יוכל לשרת היטב גם את תושבי הסביבה, ולא רק דיירי הפרויקט. 8. כמו כן, את הכיכר העירונית יש ליעד כשצ"פ ולחבר אותה לשצ"פ המוצע ואת הבניין למקם יותר צפונה וקרוב לדרך המוצעת. 9. לפי המלצות הפרוגרמה שהציעה העירייה אזור זה ישמש יציאה/כניסה לשכונה. במקום ישנו תכנון לבית ספר עתידי ושימושים ציבוריים קיימים ועתידיים. לכן, יש צורך בחוות דעת מתושייה שיבדקו איך כמות הרכבים באזור תשפיעה על אזור הכניסה לבית הספר הדו לשוני, בית הקברות של בית צפאפא והשימושים הנוספים. 10. לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות : - 2 כיתות גני ילדים 260 מ"ר בנוי וחצרות 400 מ"ר, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר 200 מ"ר. - שטח עבור קהילה/חברה/רווחה/תרבות ופנאי : כגון שלוחת מתנ"ס/ספרייה/מועדון נוער בגודל 500 מ"ר. 11. יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית. 12. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.	

13. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 14. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 15. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 16. בהוראות לטבלה 5 סעיף ט' כתו: "ניתן להגדיל את כמות יחידות הדיוור בשיעור של עד 20% ללא תוספת שטחים." יש צורך להוריד את סעיף זה. 17. 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. 18. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 19. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיוור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד 2025/0166.00. להלן התייחסות המחלקה מיום 07.09.2025 לאחר בחינת הוראות התכנית לפי מונה תדפיס הוראות 18 ומונה תדפיס תשריט 16 : רקע: מדובר בתכנית בשכונת פת - מוצע הריסת 2 מבנים הכוללים 32 יח"ד והקמת 200-240 יח"ד (מכפיל 6.25-7.5) ב 2 מגדלים הכוללים שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 1. מדברי ההסבר לתכנית לא ברור האם התכנית מוגשת במתווה של פינוי בינוי או לפי מדיניות רק"ל. ככל ומדובר על מתווה של פינוי בינוי יש להגיש לבחינת מחלקת השמאות העירונית חו"ד לפי תקן 21.1. 2. יובהר כי ככל ומדובר על תכנון במתווה מדיניות הרק"ל, יהיה חיוב מלא בהיטל השבחה ללא פטור פינוי בינוי. 3. נראה כי זכויות הבניה המוצעות חורגות מהיקף הבינוי המותר לפי מדיניות הרק"ל. לפי טבלת זכויות הבניה בתכנית המוצעת סה"כ זכויות בניה מוצעות (ללא מותנות) כ- 33,630 מ"ר מרבי. שטח מגרש המגורים במצב נכנס 3,582 מ"ר ולכן מתקבל היקף זכויות בניה כ- 930% (נראה כי חושב משטח תכנית כ- 4,627 מ"ר ולכן מתקבל היקף זכויות של 720%, אך נכון לחשב לפי שטח מגורים בלבד). 4. במידה והתכנית במתווה של מדיניות רק"ל יש לבחון האם נכון לאפשר זכויות מותנות. 5. בהתאם לנסחי רישום מפורטים גם בנספח עקרונות לאיחוד וחלוקה שטח רשום של	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מגרשי המגורים הינו כ- 3,251 מ"ר. בסעיף מס' 2.2 בתכנית שטח המגרשים במצב המאושר הינו 3,582 מ"ר. יש לתקן את שטח המגרשים בסעיף זה לפי שטחים רשומים. 6. מעיון במסמכי רקע לתכנית, קיים נספח תלת מימד רק ביחס למגרש 671, יש להשלים נספח תלת מימד ליתר המגרשים בתכנית בהם נכללות הוראות הרישום התלת מימדי. סעיף 1.6 – יש להוסיף כפיפות לתכנית 209593 (רק"ל – קו ירוק) ולהשלים יחס לתכניות מס' 4508 ו- 1599א. הערות סעיף 4.5 – יעודים ושימושים מגורים מסחר ותעסוקה : הוראות בינוי מאוד מתומצתות ואינן מובנות. חסרות הוראות בינוי ביחס לשימושים אחרים מלבד המגורים כמו הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הנ"ל מפורט בנספח בינוי מחייב אך חסר בהוראות הבינוי. יש להרחיב ביחס למס' קומות מרבי לפי השימושים השונים בהתאם לטבלה 5 ולשלב גם הוראות ביחס לשטחים מבונים לצרכי הציבור בתשומת לב להערות המחלקה למדיניות התכנון. הוראות בינוי ביחס לשטחי המגורים בסעיף 6.1.1 ניתן לשלב בסעיף 4.5 בהוראות הבינוי. יש לכלול בהוראות הבינוי גם את סעיפים א+ב+ד+ה להוראות טבלה 5. יש להוסיף הוראות בינוי ביחס לזכויות מותנות בתכנית. הערות לטבלה סעיף 5 – יש לרשום בטבלה מס' יח"ד שכוללות הזכויות המותנות בכל מגדל. חסר פירוט ביחס לשטחי מרפסות. הוראה ו, יש להפנות לתשומת לב מחלקת תכנון האם ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי לכל יח"ד. הוראה י, הוראה זו יוצרת חוסר וודאות ביחס לשטחים הסחירים בתכנית, ככל ומדובר על ניוד שטחים בין מימושים מעבר לתוספת שטחים עיקריים כפי המוזכר בסעיף ו הנ"ל נבקש התייחסות מחלקת תכנון עיר וצוות אדריכל העיר להוראות אלו. הוראה יא, ניוד זכויות - נתבקש להרחיב על כך בסעיף 4.5. ככל ויש מגבלות בניה לגובה / מספר יח"ד בכל מגדל, יש להוסיף זאת גם במסגרת ההוראה לטבלה 5. סעיף 6.4.3 – ס"ק 7 – יש לציין סכום שיופקד בקרן התחזוקה. בנוסף יש לציין מאיזה תאריך הסכום יוצמד למדד המחירים לצרכן.	
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - לאורכו של רחוב דב יוסף, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.	המחלקה לנגישות

6. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
חו"ד תוכנית מס' – 1356575 מונה תדפיס הוראות 18 מונה תדפיס תשריט 16 התחדשות עירונית בעהם בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 30501/53 חלק מנכס 2409 שביל מתאריך 17/11/1985, רישום בעלות לאחר הסדר, עירייה, בשלמות, שטח החלקה 1476 מ"ר. בתחום התכנית כ-63 מ"ר. מדוד ע"ג gis 30501/15 מתאריך 18/06/2008, רישום בעלות לאחר הסדר, בבעלות רשות הפיתוח. שטח החלקה 535 מ"ר. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 18/6/2008. 30501/16 בעלות פרטית 30501/13 בעלות פרטית מתוכו ביעוד דרך, חלק מנכס 5256, כ-293 מ"ר. מדוד ע"ג gis, קיימת הפקעה 5 ו-7 י.פ. 7933 מיום 3.9.18 עמ' 11397. 30501/55 מתאריך 17/11/1985 רישום בעלות לאחר הסדר, עירייה. שטח החלקה 430 מ"ר. בתחום התכנית חלק מנכס 7037 כ-208 מ"ר. מדוד ע"ג gis 30501/65 חלק מנכס 7037 רחוב אריה בעהם. מתאריך 17/09/2006 בבעלות עיריה, בשלמות. שטח החלקה 4,555.5 מ"ר. בתחום התכנית כ-572 מ"ר. מדוד ע"ג gis שטחים מצב קיים: סה"כ שטח ביעוד ציבורי ובעלות עיריה הנו כ-1136 מ"ר, מדוד ע"ג gis מצב חדש: סה"כ שטח ביעוד ציבורי 2,549.67 מ"ר- כאשר רק כ-854 מ"ר חוזר כשטח נקי ללא תלת מימד. (סכום תאי שטח 821+831+820 – מדוד ע"ג gis) הערות הנכסים 1. לא ברור ממסמכי התכנית מה גבולות התכנית שכן במצב מאושר שטחי השביל והכבישים נמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית. הבדיקה נעשתה בהתאם לקו כחול המופיע בתשריט מצב מוצע והמידע בהוראות התכנית. יש לעדכן קו כחול ע"ג תשריט מצב מאושר. וכן להתאים מגרשים חדשים במצב מוצע למגרשים בנספח התנועה. 2. יש לאבחן בין 2 מקרים 1. 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.	אגף נכסי עיריה

2. 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).

3. בהתאם לנאמר בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל, יש להסיר מהוראות התכנית את כל השימושים התת קרקעיים המוצעים ביעודים הציבוריים (שצ"פ, דרך, כיכר עירונית). המינימום קרקע שצריך לחזור נקי הנו היקף שטח קרקע בבעלות עירונית במצב הנכנס. מציעה כי שטח הכיכר יהא שטח פרטי איננו מעוניינים בדרך אשר תחתיה שטח פרטי. כמו כן יש לחלק את תא שטח 830 כך ששטח הדרך המוצעת יהא נקי מתת הקרקע ושטח הדרך עם הבינוי יצטרף לתא שטח של הכיכר הפרטית. את שטח השצ"פ החפור יש לסמן כשצ"פ.

4. הפרשות לצרכי ציבור הנובעים מהעמסת הפרויקט יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה :

בסעיף 4.5 בכותרת יש לציין גם את מבני הציבור.

בסעיף 4.5.1 יש לפרט את שימושים לצרכי ציבור בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון.

בסעיף 4.5.2 יש לפרט כדלקמן(רצ"ב דוגמא עם מבנה גן, יש למלא בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון) :

בתא שטח מספר _____ תבנה כיתת גן בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ_____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון : טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים : גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה.

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.

יש להחליף את סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.3.3 בהוראות התכנית בסעיף מטה ::

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית	מוצעים 2 מגדלים ומוצעים שטחי שרות רבים מעל לקרקע בעקבות הצגת 2 מגדלים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	
סביבה ונוף:	מוצע שצ"פ בשטח התכנית	שצ"פ מעל חניון תת קרקעי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 6.25 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
2. על פי נספח הבינוי, הבניין בת"ש 2 כולל 3 יח"ד בקומה וסה"כ 36 יח"ד ב-12 קומות מעל קומת מסחר ו-4 קומות תעסוקה. כתוצאה מהתכנון של שני מגדלים שטחי שרות גבוהים בגלל גרעינים כפולים - תכנון זה אינו יעיל. בהתאם לכך, יש לשנות את התכנון ולהציע את סך יח"ד המוצעות במגדל אחד, כאשר ניתן לתכנן 6 יח"ד בקומה מעל קומות מסד עם מסחר ותעסוקה. לטובת הגדלת שטחי הציבור בהתאם לחו"ד מח' מדיניות התכנון. ניתן להציע קומת מסד בתכסית 60% כאשר תוצע חזית מסחרית כלפי דב יוסף ומעל 3 קומות לתעסוקה.
3. יש לייעד את ת"ש 2 אשר היה מיועד למגורים, לשצ"פ ובכך להגדיל את השצ"פ המוצע כדי ליצור שטח גדול ואיכותי יותר. כמו"כ, יש לבחון את הפרשי הטופוגרפיה ולהציע גישה נוחה ומזמינה יותר משד' דב יוסף כך שהשצ"פ ישרת את כלל תושבי הסביבה.
4. יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה.
5. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור.

6. יש להסיר מהוראות התכנית את סעיף ט' בטבלה 5: "ניתן להגדיל את כמות יחידות הדיור בשיעור של עד 20% ללא תוספת שטחים". יש להציג את כל יחידות הדיור במסגרת הדוח השמאי ומסמכי התכנית.

בינוי ופיתוח:

1. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב החדש, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
3. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקו הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.
4. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
5. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
6. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
7. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
8. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

מבני ציבור:

7. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להקצאות שטח ציבורי בנוי 1,160 מ"ר עבור: 2 כיתות גני ילדים 260 מ"ר בנוי וחצרות 400 מ"ר, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר 200 מ"ר.
8. שטח עבור קהילה/חברה/רווחה/תרבות ופנאי: כגון שלוחת מתנ"ס/ספרייה/ מועדון נוער בגודל 500 מ"ר.
9. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

תנועה וחניה:

10. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
11. יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.
12. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש לבחון את חתך רח' דב יוסף תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך יש להציע את הרחבת המדרכה על חשבון מגרש המגורים. כמו כן, יש לבחון את חתך רח' בעהם לרבות התייחסות לנושא התנועה והחנייה במגרש למבני הציבור הקיים מדרום.
13. לאור הצמידות לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המגורים ל-1:1. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. יש להציע חניות נוספות עבור אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

נכסים:

14. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
15. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי ללא רישום תלת מימד.
16. 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).
17. בהתאם לנאמר לעיל, יש להסיר מהוראות התכנית את כל השימושים התת קרקעיים המוצעים ביעודים הציבוריים (שצ"פ, דרך, כיכר עירונית), המינימום קרקע שצריך לחזור נקי הנו היקף שטח קרקע בבעלות עירונית במצב הנכנס.
18. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
19. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
20. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

עצים:

21. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
22. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
23. 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.
24. בחלקים בהם יש רישום תלת מימד ושצ"פ מעל, יש לקבוע כי עומק אדמה גננית יהיה של מטר וחצי.

נגישות:

25. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
26. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
27. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות.
28. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

כללי:

29. שלביות ביצוע:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח למרחב הציבורי לרבות השצ"פ והדרך המוצעת. תנאי לטופס אכלוס למגורים יהא ביצוע בפועל של המרחב הציבורי כאמור.
- ב. בניין המגורים יבוצע בהינף אחד.
30. יש להוסיף כפיפות לתכנית 209593 (רק"ל – קו ירוק) ולהשלים יחס של החלפה לתוכניות קודמות.

31. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצי"פ במידת האפשר.
 - ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
32. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
 - ד. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
 - ה. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - ו. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - ז. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ח. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - ט. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
33. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
35. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
36. יש להציע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות.
37. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.
38. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
39. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
40. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
41. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
42. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות והצלה, חח"י, איכות הסביבה, תברואה, צוות תכנית אב לתחבורה, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
43. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
44. 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

45. בסעיף 2.1 בהוראות התכנית נכתב כי יוצעו סה"כ 240 יח"ד חדשות, כאשר בטבלה 5 מוצעים 200 יח"ד. יש לתקן לפי טבלה 5.
46. יש לתקן את הקו הכחול במצב המאושר בהתאם לתשריט מצב מוצע.
47. בסעיף 4.5 בכותרת יש לציין גם את מבני הציבור.
48. בסעיף 4.5.1 יש לפרט את שימושים לצרכי ציבור בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון.
49. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
50. קיים נספח תלת מימד רק ביחס למגרש 671, יש להשלים נספח תלת מימד ליתר המגרשים בתכנית בהם נכללות הוראות הרישום התלת מימדי.

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1406552
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עומר את תנופה פסגת זאב בע"מ
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/08/2025
כתובת	חיל האוויר 39 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30669	11	כן
30669	12	כן
30669	23	כן
30669	21	כן
30669	9	כן
30669	10	כן
30668	40	כן
30668	41	לא
30668	3	כן
30668	5	כן
30668	4	כן
30668	44	לא
30668	37	כן
30668	2	כן
30668	31	כן
30668	42	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 9

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת מספר מבני מגורים קיימים המצויים בתחום התכנית, והקמת 9 מבני מגורים חדשים, וכן שימושי מסחר, מבנים לצרכי ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים. התכנית כוללת מספר חלקות מדרום לרחוב חיל האוויר, ולאורך רחובות: הסיירת הירושלמית וחיים לסקוב.

התכנית מנצלת את הפרשי הטופוגרפיה הקיצוניים בתחומה, ומייצרת רחוב חדש שישמש כטיילת ציבורית עליונה.

הטיילת הציבורית כוללת חיבור בין כלל המבנים דרך מעבר מפולש ונגיש, ומוצעים מספר חיבורים וכניסות אליה מהרחובות הסמוכים ומפני הקרקע גם באמצעות מעליות ומדרגות ציבוריות.

הטיילת הציבורית המוצעת משמשת כמרחב ירוק וציבורי ומהווה רצף הליכתי משורי, לאורכו ממוקמים מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, דרך הטיילת הציבורית ניתן להתחבר לרחובות הגובלים.

התכנית מתייחסת לדפנות הרחובות הגובלים ומשפרת את חתכי הרחוב באופן העמדת המבנים והפניית השימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי.

התכנית כוללת הצרחת שטחים ציבוריים קיימים וממקמת אותם מחדש במרכז התכנית ובנגישות גבוהה יותר לשכונה.

התכנית כוללת פתרונות חניה תת קרקעיים.

1. קביעת הוראות לפינוי מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים עבור שימושים שונים.
2. שינוי במערך ייעודי הקרקע ושינוי מיקום השטחים הציבוריים במטרה לאפשר בינוי פינוי.
3. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
4. הגדלת מספר יחידות הדיוור מ ל 870 יחידות דיוור מירבי.
5. התכנית מאפשרת דיוריות ב 20 אחוז מהדירות בפרויקט.
6. מכפיל מוצע של ביחידות דיוור .
7. שטח ממוצע של יחידת דיוור הוא 88 מ"ר עיקרי .
8. התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 1050 מ"ר כהפרשה מבונה עבור
9. התכנית מציעה 3190 מ"ר מסחר ותעסוקה.
10. קביעת גובה בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת שהוא מפלס הגשר ולא מפלס הרחוב.
11. התכנית קובעת בניינים בגובה של בין 18 ל 22 קומות מעל מפלס המעבר ועוד בין 4 ל 9 קומות מתחת למפלס המעבר ומעל מפלס הרחוב.
12. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בינוי מירביים עבורם.
13. קביעת קווי בניין.
14. קביעת תנאים בהליך רישוי ותנאים לתעודת גמר.
15. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות / קירות.
16. קביעת הוראות בגין עצים לשמירה, להעתקה ולעקירה.

17. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
18. קביעת שלביות ביצוע.
19. קביעת הוראות סביבתיות.
20. קביעת הנחיות מיוחדות לפיתוח השטחים הפתוחים.
21. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
22. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
שטחים פתוחים ומבני ציבור		1765	14.53	3000	המהווים כ 170 אחוז
שטח ציבורי פתוח		1278	10.52		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	870	9103	74.95	104204	המהווים כ 1010 אחוז
סה"כ	870	12147	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים מספר בניינים הכוללים יחידות דיור וגבהים של 4/5 קומות בנוסף התכנית כוללת שטח המיועד לשטחים למבני ציבור שהוא ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכניות המאושרות החלות בחלקות הם תכניות 3058, 3337, 3339, 3058 א שמכוחם נבנו הבניינים .					
היתרים: ל"ר מכיוון שכל הבניינים מיועדים להריסה					
עבירות בניה: ל"ר מכיוון שכל הבניינים מיועדים להריסה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני נז. התייחסות לתכנית הבנייה: לא נקבעה תכנית בנייה לתכניות התחדשות עירונית נח. תכנית שכונתית: אין נט. תקן חנייה עירוני: בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצע לא מספק
מבני ציבור	כן	כן	מוצעות הפרשות ציבוריות ומבנה ציבור
עתודות / אחר	כן	לא	הרחבת מדרכות

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל	

לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1406552 שכונת פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית בצפון פסגת זאב. התכנית חלה בחלקות 2-5, 31, 37, 40, 41-42, 44 בגוש 30668, מדובר בגוש שומא. התכנית חלה בחלקות 9-12, 21, 23 בגוש 30669, מדובר בגוש שומא. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 2-5 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 07.03.05. - חלקה 31 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 07.03.05. - חלקה 37 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 07.03.05. - חלקה 40 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 07.03.05. - חלקות 41-42 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 07.03.05. - חלקה 44 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 945/1999 הרשומה מתאריך 07.03.05. - חלקות 9-12 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 944/1999 הרשומה מתאריך 29.03.04. - חלקה 21 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 944/1999 הרשומה מתאריך 29.03.04. - חלקה 21 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 944/1999 הרשומה מתאריך 29.03.04. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1279/2020 הכשרה לרישום מתאריך 03/2023. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בנסחי הטאבו יש לתקן. - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש שומא. - סעיף 1.7.1 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 1.7.1 נדרש להוסיף בסוג מסמך: קביעת מגרש תלת מימדי ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר - בהתאם לרשום בנסח: 12016 מ"ר סה"כ. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש למלא עמודה גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום בנסחי הטאבו. - יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט להלן: תא/י שטח x כוללים מגרשים/ים תלת ממדי/ים מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר/בו/הם השימושים עבור.... 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 המגרש התלת ממדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

- סעיף 6 נדרש להוסיף לתקנון הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 21.02.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - התכנית היא לאיחוד וחלוקה - נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה: - התכנית כוללת תלת מימד - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד - בגוף המפה ובמקרא כמצורף מטה: בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 945/1999. - יש לדייק את הקו הכחול גבול התוכנית כך שקבצי המדידה יהיו בחפיפה מלאה. הערות לגבי מסמכים חסרים: - יש לתקן את נספח תלת מימד בהתאם לפורמט החדש הכולל איזומטריה וטבלה המגדירה יעוד נפרד למגרש התלת מימד. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	
הנדון: חוות דעת לתכנית 1406552 פסגת זאב (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 13 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב ברחוב חיל האוויר, גוש: 30668 חלקות 40,37,31,2-5, חלקי חלקות 44,41,42. גוש 30669 חלקות 23,21,9-12. שטח התכנית כ- 12.147 דונם. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית, הכוללת הריסה ופינוי מספר מבני מגורים והקמת 9 מבני מגורים חדשים עד 22 קומות, סך הכל 870 יחידות דיור. בנוסף, התכנית מציעה שימושי מסחר, מבנים לצרכי ציבור (דת, תרבות, רווחה, גיל הרך והגיל השלישי) ושטחים פתוחים ציבוריים. סך הכל התכנית מציעה: 870 יח"ד (תוספת של 739 יח"ד)	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

77,182 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים (תוספת של כ-63,117 מ"ר) קביעת מספר הקומות המרבי ל-22 קומות 3,190 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה הפרשות מבונות בשטח של 1,050 מ"ר שטח עיקרי שצ"פ 1,278 מ"ר.	
התכנית לוקחת קרקע בייעוד מבני ציבור בשטח של כ-1.7 דונם, ומציעה במקומו מגורים, את השטח למבני ציבור מחזירה (בשטח זהה) בחלק הדרומי של התכנית בייעוד שטח פתוח ומבנים ומסדות ציבור.	
התייחסות לתכנית המוצעת:	
פרוגרמה – מצב מוצע	
מס' יחידות דיור	
739	
גודל ממוצע של משק בית	
3.8	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
2,808	
(%) שנתון חינוך	
2.2	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
62	
מעון יום	
5 כיתות	
גני ילדים	
6 כיתות	
בי"ס יסודי	
12 כיתות	

בי"ס תיכון 12 כיתות בתי כנסת 4-5 מרחב ציבורי פתוח – סף הבית 8.4 דונם המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה להוריד מתחום התכנית את תא שטח 1 המוצע, גוש 30668 חלקה 40. מדובר בשטח חום עליו קיימת הקצאה שניתנה לעמותה עבור בית כנסת על ידי עיריית ירושלים. בנוסף, שטח זה מיועד לפי פרוגרמה לשימושי ציבור נוספים. במידה והתכנית תתקדם במתכונתה הנוכחית, יש להגדיל את השטח למבני ציבור ל-2.2 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור. את השטח יש לייעד לשימושי חינוך, חברה, תרבות, קהילה ורווחה. בנוסף, לאור נתוני התכנית, היקפי הבניה המוצעים וצרכי השכונה, נדרשות ההפרשות המבונות הבאות: 5 כיתות מעון יום: סה"כ שטח בנוי 796 מ"ר + שטח מינימלי לחצרות 500 מ"ר. 6 כיתות גני ילדים: כל כיתה 130 מ"ר + חצר צמודה 175 מ"ר, סה"כ 780 מ"ר בנוי + שטח מינימלי לחצרות 1,050. 400 מ"ר לצרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס. 4 בתי כנסת, כל בית כנסת בשטח מינימלי של 400 מ"ר. לאור גודל התכנית לא ניתן לתת מענה מלא עבור שצ"פ (8.4 דונם) אולם יש לתת מענה חלקי בשטח של 1.8 דונם שניתן לחלקו למספר שצ"פים. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של השימושים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע. יש לתאם את המיקום והבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנים המוצעים והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. יש לתאם את התכנית מול היחידה לאיכות הסביבה.	

התכנית תכלול הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. יש לתאם את שטחי בתי הכנסת מול המחלקה למבני דת בעיריית ירושלים. יש לקבל חוות דעת מהאגף למבני דת, חלקה 40 בגוש 30668 מוקצית לעמותה לבניית בית כנסת. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בהנחה שישתנו גבולות התכנית כפי שמצוין בסעיף א', תינתן חוות דעת מעודכנת לתכנית. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעזי	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. 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. 4. לאורכו של רחוב חיל האוויר, תהא מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 9	אגף נכסי עיריה

שם התכנית : חיל האוויר - התחדשות עירונית בצפון פסגת זאב בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה 30668/40 בבעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 1,760 מ"ר. יועד להפקעה ע"פ תב"ע 339. נכס 8307, שטח לטובת בניית בית כנסת תורת חיים, 30668/41 נכס 12466 שפ"צ, מכר לפי סעיף לחוק שיכון ציבורי, בבעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 182 מ"ר. 30668/42 נכס 12465, שצ"פ רח' הארבעה 46, מכר לפי סעיף לחוק שיכון ציבורי, בבעלות עיריית ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 1,040 מ"ר. בתחום התכנית כ- מ"ר, מדוד על gis 30668/44 בבעלות מדינה, בשלמות שטח החלקה 50 מ"ר. 30669/21 בבעלות מדינה, בשלמות שטח החלקה 39 מ"ר. היקף שטח ביעוד ציבורי מצב מאושר ע"פ נסחי הטאבו היקף שטח ביעוד ציבורי מצב מוצע הנו 3,043.5 מ"ר, אולם ברובו חפור בתת הקרקע. הערות הנכסים 1. אנו מתנגדים לסיפוח השטח ביעוד מבני ציבור גוש/ חלקה 30668/40 בתחום התכנית. שטח אשר נמצא בהליך תכנון עירוני וכמו כן הוקצה לעמותה בהליך רשות שימוש (נכס 8307). יש להוציא שטח זה מתחום התכנית. 2. יש לאבחן בין 2 מקרים 1. 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. 2. 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 להעביר טבלת הקצאה ערוכה ע"י מודד על פיה ניתן לאמוד את השטח ביעוד ציבורי במצב מוצע הנקי מכל שימוש(בתת הקרקע או מעליה). 3 סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון 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 ויערכו 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 סעיף 4.1 . יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 3. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 4. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 5. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה 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.	
תיק ח"ד 2025/0168.00. להלן התייחסות המחלקה מיום 11.09.2025 לאחר בחינת הוראות התכנית לפי מונה תדפיס הוראות 13 ומונה תדפיס תשריט 9 :	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

רקע: מדובר בתכנית בשכונת פסגת זאב צפון - מוצע הריסת 9 מבנים הכוללים 126 יח"ד והקמת 870 יח"ד (מכפיל 7) ב-9 מבנים חדשים הכוללים שימושי מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף לכך, שצ"פים.

לאחר עיון במסמכי התכנית, להלן מס' הערות לתיקון:

סעיף 1.6 - יש להשלים יחס לתכנית מס' 1120641 החלה בתחומי גו"ח 30668/4 ותכנית מס' 316554 החלה בתחומי גו"ח 30668/2.

סעיף 4.1.2 - ס"ק 2, ביחס לגובה המבנים הטכניים האם הכוונה היא ל- 2 מ' / 12 מ' ? נראה שיש טעות סופר. נא לתקן.

סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה:

א. חסר שטחים של תאי השטח.

ב. בהוראות הטבלה סעיפים ב+ג חוזרים על עצמם. נא לאחד אותם.

ג. סעיף ד - היקף שטחי השירות המבוקש בטבלה הינו גבוה ביחס לשטחים העיקריים, לא מובן מדוע אינם כוללים שטחי קירוי רמפות והמיסעות.

ד. סעיף ח - יש לפרט את שטחי הגלריה המבוקשים בטבלת הזכויות.

ה. סעיף ט - לא מובן האם מתכוונים לשטחים בתוך תחום הקו הכחול או שאינם בתוך גבולות הקו הכחול כמסומן בתשריט.

חסר:

סעיף הפקעות.

סעיף 7, ביצוע התכנית ומימוש יש להשלים.

לאחר השלמות ותיקונים יש להחזיר לבחינה נוספת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התחדשות עירונית מתחמית	חריגה מהבינוי המקובל באזור
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור:
2. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה ולא צורפו לתכנית מסמכי איחוד וחלוקה - יש לצרף טבלת איזון ונספח איחוד וחלוקה ולסמן בברור במסמכי התכנית את שטח האיחוד וחלוקה.
3. תקן השמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה בהתאם.
4. התכנית מציעה גשרים המחברים בין הבניינים ומייצרים מרחב ציבורי נוסף שלאורכו משולבים גם מבני ציבור- יש לכלול את כל תחום הגשר בקוו הכחול של התכנית כולל הכבישים ולקבוע הוראות שיאפשרו בהם את הקמת הגשרים.
5. התכנית מציעה בנייה של מגדלים בקוו בניין אפס לכל הרחובות הסובבים וזאת ללא הבטחה של מדרכות ראויות המקובלות בבניינים בגובה שכזה- יש להרחיב את זכות הדרך לצורך ייצירת מדרכות של 3.5 מטרים לפחות בכל הרחובות בתכנית.
6. בהתאם לחוות דעת של מחלקת נכסים – מגרש ביעוד מבני ציבור גוש/ חלקה 30668/40 בתחום התכנית שטח אשר נמצא בהליך תכנון עירוני וכמו כן הוקצה לעמותה בהליך רשות שימוש (נכס 8307) יש לבחון את המעמד של השטח מול מחלקת נכסים ואת האפשרות לצרף אותו למסמכי התכנית וזאת לאור הקצאתו לעמותה.
7. לחלקה זו השפעה רבה על התכנית ועל האפשרות להציע בינוי פינוי ולהשתמש בחלקה זו לצורך ביצוע הפינוי בינוי, הוצאתה מתחום התכנית תשפיע בצורה משמעותית על כל התכנית ולכן יש לבחון נושא זה לעומק מבחינת משפטית בתיאום עם מחלקת נכסים ומהנדס העיר.
8. יש להגדיל את קווי הבניין במגרשי המגורים הפונים לחלקות מגורים סמוכים ל 6 מטר לפחות ולא 3 מטרים כפי שמוצע.
9. התכנית קובעת קווי בניין היקפי בלבד - יש לקבוע מרחק מינמלי של כ 8 - 10 מטרים בין מגדלי

המגורים.

10. התכנית מבטלת 2 מגרשים של תחנות טרנספורמציה בתחומה ואינה מציגה פתרון חליפי וגם לא נעשתה תיאום עם חברת חשמל- יש להשלים את התיאום עם חברת חשמל ולשלב תחנות טרנספורמציה בחניונים המוצעים.

11. מפלס ה 0.00 ייקבע על פי מפלס הרחוב ולא במפלס במעבר הציבורי שאינו נמצא במפלס הרחובות ולאור כך יש הטעיה במספר הקומות המוצע בתכנית - יש לתקן את כל מסמכי התכנית לרבות חלקות זכויות הבניה מעל ומתחת ל מפלס ה0.00 ומספר הקומות בהתאם למיקום הנכון של מפלס ה0.00 במפלס רחוב חיל האוויר.

12. יש לחלק את זכויות הבניה בתקנון התכנית בין המגרשים השונים ולא לכלול זכויות בניה לכל המגרשים יחד.

13. יש לחלק את שטחי השרות המוצעים עבור חניה ומחסנים בתת הקרקע לחלוטין לבין יתר זכויות השרות המוצעים.

14. יש לתאם את כל מסמכי האיחוד וחלוקה ומסמכי הרישום התלת מימדי מול מחלקת נכסים בהתייחס בין היתר לזכויות העירייה במצג הנכנס.

15. יש לבחון מול מחלקת נכסים והמחלקה המשפטית את אופן רישום הטיילת החדשה המוצעת המחברת בין הבניינים- כרישום על שם העירייה או כזיקת הנאה בלבד.

16. יש לקבוע הנחיות לעניין הדיוריות המוצעות בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולא רק בהגדרה של דיורית .

17. סעיף 4.1.2.6 יבוטל - תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו – כל הפתרונות יינתנו בתחום התכנית.

18. התכנית אינה קובעת את מיקום שטחי המסחר והתעסוקה המוצעים בתכנית- יש לקבוע כי מסחר יהיה מסחר מלווה רחובות ומלווה לאורך הטיילת בלבד, מיקום התעסוקה יינתן במיקום אחד מרוכז ולא יפוזר בין הבניינים.

19. יש להוסיף לסעיף 7.1 שלבי ביצוע מוצעים לפרוייקט בתיאום עם מהנדס העיר.

20. בהוראות הטבלה סעיפים ב+ג חוזרים על עצמם. נא לאחד אותם.

21. סעיף ד - היקף שטחי השירות המבוקש בטבלה הינו גבוה ביחס לשטחים העיקריים, לא מובן מדוע אינם כוללים שטחי קירוי רמפות והמיסעות- י לבחון את השטחים ולתקן בהתאם ולכלול את כל השטחים הנדרשים.

22. סעיף ח - יש לפרט את שטחי הגלריה המבוקשים בטבלת הזכויות כמו כל יתר זכויות הבניה המבוקשות.

נכסים ומידע תכנוני:

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. יש להעביר טבלת הקצאה ערוכה ע"י מודד על פיה ניתן לאמוד את השטח ביעוד ציבורי במצב מוצע הנקי מכל שימוש(בתת הקרקע או מעליה).

26. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון 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 ויערכו כדלקמן:

27. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

28. 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).

29. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

30. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

31. איחוד ו/או חלוקה

32. 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.

33. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

34. הפקעה

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

36. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

37. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

פרוגרמה וצרכי ציבור

38. יש להגדיל את זכויות הבניה במגרש לצורכי ציבור ל 240 אחוז זכויות בניה מעל לקרקע ועוד 100 אחוז בתת הקרקע, מספר הקומות יהיה 6 קומות מעל לקרקע ועוד 2 קומות מתחת לקרקע.

39. יש להגדיל את השטח למבני ציבור ל-2.2 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור. את השטח יש לייעד לשימושי חינוך, חברה, תרבות, קהילה ורווחה.

40. בנוסף, לאור נתוני התכנית, היקפי הבניה המוצעים וצרכי השכונה, נדרשות ההפרשות המבונות הבאות:

א. 5 כיתות מעון יום: סה"כ שטח בנוי 796 מ"ר + שטח מינימלי לחצרות 500 מ"ר.

ב. 6 כיתות גני ילדים: כל כיתה 130 מ"ר + חצר צמודה 175 מ"ר, סה"כ 780 מ"ר בנוי + שטח מינימלי לחצרות 1,050.

ג. 400 מ"ר לצרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון שלוחת מתנ"ס.

ד. 4 בתי כנסת, כל בית כנסת בשטח מינימלי של 400 מ"ר.

41. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים לפי הפרוגרמה, תוך ציון מפורש של השימושים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.

42. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.

43. יש לתאם את המיקום והבינוי המוצע לשטחים הציבוריים מול המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ולשבועות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

44. יש לקבל חוות דעת מהאגף למבני דת, לרבות לעניין חלקה 40 בגוש 30668 שמוקצית לעמותה לבניית בית כנסת.

45. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה

נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

46. יש 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.

47. השטחים לצורכי ציבור בקרקע ובשטחים מבונים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

48. 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.

49. 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

50. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

51. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

52. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

53. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

54. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

55. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

56. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

57. 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'.

58. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).

59. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של

המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

60. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

61. 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.

62. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה

63. בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה אין למקם שטחי ציבור מעל הכניסה לחניון המהווה גורם למטרד רעש ואיכות אוויר משמעותיים, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום השטחים הציבוריים יתוכנן בשטח איכותי ובתאום מול מח' איכות הסביבה.

64. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.

65. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה

66. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה

67. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית

68. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

69. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.

70. יש לקבוע כי אזורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

71. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות

ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.

72. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.

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

74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

תנועה וחניה

75. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.

76. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

77. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

78. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוביח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

79. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

80. 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 הפרויקט). 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.

81. 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 עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

82. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

83. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

84. 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.

עצים

85. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

86. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.

87. 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' לגיבון).

88. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה

89. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

90. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"דים בהתאם לתקנות התכנון.

91. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

92. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים

בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

93. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

94. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

95. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

96. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

97. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

98. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

99. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

100. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

101. 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.

102. 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).

103. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.

104. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

105. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

106. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.

107. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע

108. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

109. 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

110. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות; צוות בקרת תכנון פיזי, בבאות,

מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, , תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.

111. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

112. 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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

113. הערה:

114. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה

בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 28

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1313915
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עומר את תנופה בהרצל בע"מ
עורך התכנית:	אללו ניסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/7/2025
כתובת	שושנה פוליאקוב 57 , קריית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	57	כן
30153	59	כן
30153	63	כן
30153	128	כן
30153	61	לא
30153	58	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 21

תכנית זו מציעה תכנון מחדש ופיתוח מתחם עירוני על ציר הרכבת הקלה בשדרות הרצל, ירושלים. המתחם תחום בין הרחובות הברון הירש ממערב, שדרות הרצל (ציר הרק"ל) מדרום ושושנה פוליאקוב מצפון.

במסגרת תכנית "פינוי בינוי" יהרסו שישה מבני מגורים קיימים ובמקומם ייבנו שלושה מבנים חדשים למגורים, למסחר ולשימושים ציבוריים.

התכנית קובעת חזית מסחרית פעילה כלפי שדרות הרצל וכן מעבר הולכי רגל משמעותי ומונגש מרחוב שושנה פוליאקוב אל שדרות הרצל. בכך משפרת התוכנית את ה"הליכתיות" מהשכונה אל ציר הרק"ל ומעשירה אותה.

בחזית רחוב שושנה פוליאקוב ימוקמו שטחי ציבור ולאורך מעבר הולכי הרגל, שבחלקו עולה למפלס גג החזית המסחרית, ימוקמו שטחי מסחר, חצרות פתוחות ושטחי ציבור נוספים.

1. קביעת הוראות לתוכנית פינוי-בינוי להריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם לשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. כמו כן שינויי ייעודי הקרקע במתחם, הנמצא בין הרחובות הברון הירש במערב, שושנה פוליאקוב בצפון ושדרות הרצל מדרום

2. שינוי ייעוד הקרקע

3. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית
4. קביעת הוראות להריסה ופינוי מבנה/גדרות/קירות בשטח התוכנית
5. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, המסומנים באותיות a-c בתשריט.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 81 ל 382 יחידות דיור מירבי.
7. התכנית מאפשרת דיוריות ב 20 אחוז מהדירות בפרוייקט.
8. מכפיל מוצע של ביחידות דיור 4.7 .
9. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא כ 90 מ"ר עיקרי . (אין חלוקת שטחי בניה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות).
10. התכנית מציעה עוד 6736 מ"ר עבור מסחר מלונאות או דירות להשכרה.
11. התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של 2918 מ"ר כהפרשה מבונה עבור חינוך וקהילה כגון מתנס.
12. התכנית מציעה 3271 מ"ר מסחר.
13. התכנית קובעת בניינים בגובה של 39 קומות בשני הבניינים הגבוהים ו 6 קומות לבניין הנמוך.
14. קביעת קווי בניין בשטח התוכנית
15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ואכלוס
16. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, העתקה ולשימור
17. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה
18. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה

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 ומבני ציבור	382	4752	93.7	55723	המהווים 1172 אחוז מעל לקרקע
דרך מאושרת		84.72	1.67		
דרך מוצעת		232.61	4.59		
סה"כ		5059	100		
תיאור המצב הקיים					
המתחם כולל 5 חלקות בשלמות וחלק מחלקה נוספת בגוש 30153. מספרי החלקות הכלולות בשלמות: 57,58,59,63,128 ומספר החלקה אשר כלולה באופן חלקי: 61. במצב הקיים כולל המתחם 6 מבני מגורים וותיקים בבניה רוויה ובהם סה"כ 81 תתי חלקה.					

בחלקה 61 קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכח היתר בניה שהופק בחלקה לחיזוק ותוספת בניה מכח תמ"א 38 ותכנית 10038, אשר טרם מומש. השטח הבנוי הכולל במתחם הנו כ 5,539- מ"ר רשום (עפ"י שטחים המצוינים בפנקסי הבתים המשותפים).
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
במצב תכנוני מאושר, ייעוד הקרקע המתחם הינם כדלקמן: - חלקות 57,59,63 מסווגות בשלמותן ביעוד "אזור מגורים 2" מכח תכנית 62. - חלקות 58,61,128 כוללות 2 ייעודי קרקע: מרבית שטחן מסווג ביעוד "אזור מגורים 2" מכח תכנית 62 בכל אחת מהן מסומנת רצועת קרקע מחזיתן ביעוד "דרך חדשה" ו/או "דרך מאושרת" מכח תכנית 1252ב' ומיועדת להפקעה ולרישום בבעלות הרשות המקומית. בגין הקרקע ביעוד דרך חדשה, המיועדת להפקעה פורסמו הודעות לפי ס' 5+7 לחוק התו"ב, אך טרם בוצעה ההפקעה בפועל וטרם נתפסה החזקה.
היתרים: ל"ר לאור העובדה שכולם מיועדים להריסה
עבירות בניה: ל"ר לאור העובדה שכולם מיועדים להריסה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
ס. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני סא. התייחסות לתכנית הבנייה: אין התייחסות לתכניות המציעות פינוי בינוי סב. תכנית שכונתית: אין , המתחם מצוי על ציר רכבת קלה סג. תקן חנייה עירוני: גבוה על פי תכנית 5166ב , על פי מדיניות רק"ל ניתן לאפשר חניה על פי תקן של 1:1
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1
תואם
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תואם	
תמ"א 1	תואם	
תמ"א 18	ל"ר	
אחרת		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
שצ"פ	כן	לא
מבני ציבור	כן	כן
עתודות / אחר	כן	כן
		הרחבת דרכים

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1313915 שכונת קריית משה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית בשדרות הרצל - "שער העיר". התכנית חלה בחלקות 57-59, 63, 128, 61 בגוש 30153, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 57-59 נוצרו במפת גוש סופית 30153 מתאריך 12.09.1949. - חלקה 61 נוצרה במפת גוש סופית 30153 מתאריך 12.09.1949. - חלקה 63 נוצרה במפת גוש סופית 30153 מתאריך 12.09.1949. - חלקה 128 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 63/1964 הרשומה מתאריך 01.01.1900.

- צפונית ומערבית לקו הכחול קיימת תצ"ר עירונית מס' אליפסה 2025/1002. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.7.2 נדרש לשנות תחולה למחייב למסמך טבלאות איזון והקצאה. - סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך: קביעת מגרש תלת מימדי ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 2.2 1. להוסיף שינוי ייעוד ממגורים 2 לדרך מוצעת. - סעיף 6.2.1 נדרש להכניס לתקנון: השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו". בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות תצ"ר 2025/1002 ושקובץ plan ו gvul יהיו בחפיפה מלאה עם קובץ parcel. הערות בנוגע למסמכים חסרים : - 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. - בטבלאות איזון והקצאה – חלקה 128 לתקן את שטח חלקה רשום עפ"י נסח טאבו יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: ילנה קוסה, מחלקת תכנון עיר. מאת: יעל שסקין לב ארי, המחלקה למדיניות התכנון. הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1313915 , "שערי העיר", קריית משה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

{חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 31 מתאריך 21.5.25. ולגרסת תשריט מוצע 21, מתאריך 21.5.25}

מיקום: רחוב הרצל 44-48 הברון הירש 6 שושנה פוליאקוב 17-19. גושים: 30153 חלקות בשלומתן 57, 58, 59, 128, 63 חלקות בחלקן: 61. שטח התוכנית: 5.68 דונם. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית מתאר 62. מצב מאושר: בתכנית מתאר ירושלים 62 אזור מגורים 2 ניתן לבנות 3-4 קומות. מצב קיים: בשטח התוכנית קיימים 6 מבנים בני 3-4 קומות, 72 יח"ד קיימות.

תיאור התכנית:

שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ב" ל"אזור מגורים מסחר ומבני ציבור" הריסת המבנים הקיימים ובניית 3 מבנים. 2 מבנים בני 39 קומות ומבנה 1 בן 10 קומות תוספת של 386 יח"ד (כולל יח"ד להשכרה), סה"כ 458 יח"ד (לא כולל דיוריות) מעברים מכיון מזרח למערב. צפיפות של 80 יח"ד לדונם, מכפיל יח"ד 6.36.

המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

מפרוגרמה לשכונת קריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור בשטחי ציבור, בדגש עבור חינוך, וישנו מחסור גדול בכיתות לימוד. בנוסף, קיים חוסר בשטחים ציבוריים פתוחים. בימים אלו מתבצעת עבודה הפרויקטור לשכונות גבעת שאול-קריית משה. במסגרת העבודה נעשית, בין היתר, בדיקה פרוגרמטית מקיפה של היצע צרכי הציבור הקיים והעתיד, לאור תוספות יח"ד הצפויות בשכונה. נציין כי מקודמת תוכנית מספר 1233766 להתחדשות עירונית בשדרות הרצל 42 אשר צמודה לתוכנית זאת מומלץ היה לנסות לאחד ביניהן ובכך לייצר תכנון יעיל יותר אשר יכול לשרת בצורה טובה את האזור.

הבנין ברחוב הברון הירש 4 ושושנה פוליאקוב 21 אינם נכללים בקו הכחול של התוכנית וחוסרם גורם לתכנון לא מיטבי, יש לצרף את הבניינים לתוכנית ולתכננם כמקשה אחת. גם אם לא ניתן לצרף את הבניין ברחוב פוליאקוב 21, יש לצרף את הבניין ברחוב הברון הירש 4 בכל חלופה תכנונית שתוצע.

הקו הכחול של התוכנית נכלל במדיניות בניה לאורך רק"ל. לפי המדיניות גובה הבניה לאורך ציר רק"ל בשטח מגרש מעל 1.5 דונם שאינו ממוקם על קו רכס, מאפשר בניה מקסימאלית של 18 קומות.

יחס הפינוי- בינוי של התוכנית גבוה מאוד וכן הצפיפות יח"ד לדונם המוצעת. יש להקטין את המכפיל לסביבות 4 כמקובל בתכנית בסביבה, ובכך גם להקטין את הצפיפות המוצעת. לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן: אשכול מעון יום של 4 כיתות בגודל של 541 מ"ר, וחצר צמודה בגודל 305 מ"ר לפחות. 4 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן. 250 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה ורווחה/בריאות וקהילה כגון תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב).

2 בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר כל אחד.

בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעות בפרויקט וגידול השכונה, ועל מנת לתת מענה לשטחים ציבוריים פתוחים הנגזרים מכך, יש להפריש כ- 1.5 דונם שצ"פ כאשר חלקו בחלק הצפון מזרחי וחלקו בחלק הדרום מערבי, עם חיבור רציף ביניהם. על פי התשריט נראה כי מוצעת כריתת עצים רבה, יש לצמצם ככל האפשר את כריתת העצים, ולשלם בשצ"פ המבוקש. 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 בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(ן)- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. לאורכו של רחוב שושנה פוליאקוב, תהא מדרכה רציפה. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה

	לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התחדשות עירונית	מכפיל גבוה ביחידות דיור ובינוי של 39 קומות	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	הרחבת דרכים	
סביבה ונוף:	יצירת מעבר ציבורי חדש	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, הקצאת שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור:
2. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה ולא צורפו לתכנית מסמכי איחוד וחלוקה - יש לצרף נספח איחוד וחלוקה ולסמן בברור במסמכי התכנית את שטח האיחוד וחלוקה.
3. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 4.7 ביחידות דיור ומעבר לכך עוד כ 7000 מ"ר נוספים שיכולים לשמש גם לדירות להשכרה.
4. למרות החשיבות של דירות להשכרה בעיר בכלל וגם באזור זה שכולל תכניות להתחדשות עירונית, ולאור הגובה והצפיפות המוצעים בתכנית יש לבטל את 7000 מ"ר המוצעים עבור דירות להשכרה (או מסחר או מלונאות), לא נהוג להציע דירות להשכרה בפרויקטים של פינוי בינוי.
5. תקן השמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם על ידי הנמכת הבניין הצפוני הממוקם על רחוב שושנה מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה יצומצם בהתאם.

6. התכנית מציעה 2 מגדלים, אחד על שדרות הרצל והשני על רחוב שושנה וזאת בעקבות הוצאת חלקה 62 מתחום התכנית- יש לעשות מאמץ לצרף את חלקה 62 לתחום התכנית ולהציע גם בה פינוי בינוי ואז לשנות את העמדת הבניינים באופן שהמגדל הצפוני לא ימוקם על רחוב שושנה אלא על חלקות 62 ו 63- בהתאם לחלופה קודמת שהוגשה וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
7. שינוי זה יהיה גם תואם להחלטת הוועדה המחוזית בתכנית 1021278 הצמודה שקבעה בינוי של 7 קומות לרחוב שושנה בהתאם לשכונה ומגדל של 35 קומות לציר הרק"ל.
8. חלקה 56 מצפון אינה כלולה בתחום התכנית וקודמה לגביה תכנית נפרדת שנדונה בוועדה המקומית והוחלט להפקיד אותה בתנאים, התכנית לא נדונה בוועדה המחוזית ולא התקבלה החלטה בעניינה, קיימת עדיפות תכנונית לצירוף של חלקה זו לתכנית מתוך מטרה לאפשר תכנון רחב יותר ומיקום של המגדלים על ציר הרצל, גם אם לא יוחלט על צירופה לתכנית או על אי הכללתה באיחוד וחלוקה יש לבחון את התיאום בין התכניות לרבות כניסה לחניה ושיפור המרחב הציבורי.
9. התכנית מציעה שביל ציבורי חדש המשחזר וממשיך את צירי הולכי הרגל בתכנית קאופמן – יש לסמן שביל זה כשביל ציבורי ברישום תלת מימד.
10. כדי לחזק את הציר החדש להולכי רגל ואת הכניסות אליו ולחזק את המרחב הציבורי וגם להקטין את נפחי הבניה המוצעים על רחוב שושנה יש לבטל את הבינוי המרקמי המוצע מצפון למגדל על רחוב שושנה ולאפשר בו רק את מגדל המגורים ולשנות את ייעוד הקרקע לשטח ציבורי פתוח על רחוב שושנה, באופן דומה יש לצמצם משמעותית את המסד המוצע על רחוב הרצל כדי להרחיב גם במיקום זה את הכניסה למעבר הציבורי ב"יעוד שטח ציבורי פתוח – שינוי זה יאפשר מרחב ציבורי מקסימלי לצד תוספת זכויות הבניה המשמעותיים.
- שינוי זה גם ייתן מענה לדרישה של המחלקה למדיניות תכנון לשצ"פ נדרש של כ 1.5 דונם כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית.
11. ככול שהמגדל יישאר כל רחוב שושנה יש לעגן במסמכים בהתאם לנספח הבינוי כי הבינוי המוצע הכולל מסד נמוך יותר לרחוב שושנה ואת המגדל בנסיגה – כמחייב לעניין זה.
12. יש להרחיב את זכות הדרך לצורך ייצירת מדרכות של 3.5 מטרים לפחות בכל הרחובות בתכנית.
13. יש להגדיל את קווי הבניין במגרשי המגורים הפונים לחלקות מגורים סמוכות ל 6 מטר לפחות ולא 3 מטרים כפי שמוצע,
14. מרפסות זיזיות ישמרו על קווי בניין של 3 מטר לפחות לכיוון חלקות מגורים סמוכות.
15. יש לחלק את זכויות הבניה בתקנון התכנית בין המגרשים השונים ולא לכלול זכויות בניה לכל

המגרשים יחד.

16. יש לחלק את שטחי השרות המוצעים עבור חניה ומחסנים בתת הקרקע לחלוטין לבין יתר זכויות השרות המוצעים.

17. יש לתאם את כל מסמכי האיחוד וחלוקה ומסמכי הרישום התלת מימדי מול מחלקת נכסים בהתייחס בין היתר לזכויות העירייה במצב הנכנס.

18. יש לקבוע הנחיות לעניין הדיוריות המוצעות בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולא רק בהגדרה של דיורית .

נכסים ומידע תכנוני:

19. 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.

20. 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).

21. יש להעביר טבלת הקצאה ערוכה ע"י מודד על פיה ניתן לאמוד את השטח ביעוד ציבורי במצב מוצע הנקי מכל שימוש(בתת הקרקע או מעליה).

22. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון 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 ויערכו כדלקמן:

23. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

24. 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).

25. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

26. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

27. איחוד ו/או חלוקה

28. 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.

29. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

30. הפקעה

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

32. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

פרוגרמה וצרכי ציבור

33. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון ההפרשות לצורכי ציבור יהיו עבור

א. אשכול מעון יום של 4 כיתות בגודל של 541 מ"ר, וחצר צמודה בגודל 305 מ"ר לפחות.

ב. 4 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן.

ג. 250 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה ורווחה/בריאות וקהילה כגון תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב).

ד. 2 בתי כנסת בגודל של 300 מ"ר כל אחד.

ה. התכנית הציעה הפרשה גדולה משמעותית מכך – יש לקחת גם זאת במסגרת תקן 21 ולצמצם בהתאם.

34. השטחים לצורכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

35. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

36. יש 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.

37. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
38. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

בינוי, אדריכלות ופיתוח

39. 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.
40. 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
41. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
42. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
43. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
44. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
45. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
46. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
47. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
48. 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'.
49. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
50. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
51. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
52. 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.

53. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה

54. בהתאם לחו"ד מח' איכות הסביבה אין למקם שטחי ציבור מעל הכניסה לחניון המהווה גורם למטרד רעש ואיכות אוויר משמעותיים, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי מיקום השטחים הציבוריים יתוכנן בשטח איכותי ובתאום מול מח' איכות הסביבה.

55. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.

56. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה

57. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה

58. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית

59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה B, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה C.

61. יש לקבוע כי אזורר החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

62. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.

63. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים

על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.

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

65. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

תנועה וחניה

66. התכנית מציעה ביטול זכות דרך על רחוב הרצל- יש לבחון נושא זה מול אגף תושיה.

67. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.

68. יש לשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה לרבות לעניין הכניסה לחניון מציר הרק"ל.

69. במסגרת התיאום מול תוש"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

70. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

71. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

72. במסגרת החניון יוצעו חניות בהתאם לתקן לשימושים הציבוריים המוצעים, שטחים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מהשטחים המבונים לצורכי ציבור.

תשתיות

73. 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 הפרויקט). 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.

74. 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 עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

75. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

76. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

77. 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.

עצים

78. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

79. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.

80. 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' לגיבון).

81. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה

82. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

83. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"דים בהתאם לתקנות התכנון.

84. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

85. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים

בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

86. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

87. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

88. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

89. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

90. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

91. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

92. לא יותר ניוז משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

93. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

94. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

95. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.

96. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע

97. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

98. 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

99. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושבי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.

100. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

101. 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 על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

102. הערה:

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

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

המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1479500
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמותת מאור התפילה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/09/2025
כתובת	מגן האלף 1, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	140	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 8

מטרת התכנית
התכנית מוגשת על חלק מחלקה 140 אשר ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור ועבור תוספת 2 קומות תת קרקעיות למבנה בן 4 קומות בשימוש לגני ילדים ובית כנסת המאושר בתכנית 476713 ואשר טרם החל בנייתו. השימוש המוצע 22 הקומות הוא לטובת מקווה ואולם קידושים.
עיקרי הוראותיה:
1. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות עבור מקווה ואולם קידושים, בהתאם לנספח הבינוי. 2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 3. הגדלת שטחי הבניה. 4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

מבנים ומוסדות ציבור	765.62	100	2,988.14	390%
סה"כ	765.62	100		
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק מבינוי למעט חצר גן ילדים של מבנה גן ילדים הסמוך לתכנית				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית 476713 משנת 2024 המייעדת את המקום לשטח למבני ציבור ומאפשרת בתא שטח 11 להקים מבנה חדש בן 4 קומות עבור בית כנסת וגני ילדים (בניין מס' 8) שטח עיקרי מאושר – 1201.04 מ"ר שטח שירות מאושר 266.74 מ"ר מעל הקרקע.				
היתרים: הוגשה בקשה בת.ב. 18/349.1 לבניית בניין בן 4 קומות עפ"י התכנית 476713				
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
שימור – ל"ר מבנה לא קיים עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
סד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני סה. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות עבור מבנה מגורים ו240% סו. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה סז. תקן חנייה עירוני – בהתאם לתקן העדכני עבור מבני ציבור				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1				
אזור פיתוח עירוני אזור 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	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
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	2. - מצב מאושר: תכנית 476713 מגדירה את ייעוד הקרקע בשטח כמבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים במקום הם גני ילדים ובית כנסת וניתן לבנות 1,201 מ"ר עיקרי ועוד 267 מ"ר שירות ב-4 קומות מעל הכניסה הקובעת. - מצב קיים: היום, רוב שטח התכנית ריק ויש פינה אחת מפותחת עם מדשאה ומתקני משחק. 3. תיאור התכנית: התכנית מציעה תוספת 2 קומות תת-קרקעיות למבנה המאושר. סך שטחי הבנייה העיקריים המוצעים בקומות התת-קרקעיות הם 1,520 מ"ר עבור מקווה ואולם קידושים. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי התכנית תתואם 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 יהיו תנאי למתן טופס 4. - 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. - תכנית זו עתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בסביבה, לאור זאת והאמור לעיל אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה.

לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הערות הנכסים 1. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט מטה : 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". 2. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 3276, במידה ותאושר התכנית יהא על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה בהתאם לנוהל הקצאות.	אגף נכסי עיריה
התקבל אישור במייל ע"י יצחק הנאו מאשר להתקדם לפי התכנית שהבדק ובכפוף לאישור החינוך כל שינוי מתכנית מאושרת מצריך בדיקה מחדש.	האגף למבני דת

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת קומות למבנה ציבורי בהתאם לצרכים של החברה הקיימת באזור		
ל"ר		
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	תוספת קומות למבנה ציבורי	
תשתיות ותחבורה:	לא מוצע	
סביבה ונוף:	ל"ר	
	בינוי בתת הקרקע	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קווי בניין

יש לתקן את תשריט מצב המוצע ולסמן קווי בניין על קונטור הבינוי בהתאם לנספח הבינוי.

2. תוספת קומה מעל הבניין המאושר

אין מניעה לאפשר תוספת קומה מעל קונטור הבניין המאושר בתכנית 476713, כך שסה"כ קומות מעל הקרקע יהיה 5. תוספת הקומה תהיה עבור שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

3. חניה

סעיף 4.1.2. מצוין פטור ממקומות חנייה. לא ניתן לתת פטור בתכנית בסמכות מקומית, יש לקבוע כי הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאפשר פטור ובשלב היתר הבניה יש לקבל אישור מהוועדה המחוזית.

4. כללי

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף נכסים.
- ג. לציין בסעיף שלביות הביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- ד. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(ים) - כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
- ה. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

- ו. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 3276, במידה ותאושר התכנית יהיה על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה בהתאם לנוהל הקצאות.

5. סימונים גרפיים

- א. יש לציין בתיאור התכנית כי מדובר בתוספת שתי קומות תת קרקעיות.

ב. יש לסמן את כל הבינוי המאושר בתכנית 476713 בירוק ולא רק את הקומה העליונה ולהסיר מידע לגבי בקשה להיתר שמתקדמת ככל ולא יצא ההיתר.

6. חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: אגף החינוך, מידע תכנוני.

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.

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1232818
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ועדה מקומית
עורך התכנית :	עליאן באסם
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	
כתובת	אל תוחד סמטה 1, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30284	7	לא
30284	67	לא
30284	8	לא
30284	915	לא
30284	916	לא
30284	917	כן
30284	918	לא
30284	920	לא
30284	4100	כן
30284	921	לא
30284	922	לא
30284	907	לא
30284	908	לא
30284	18	לא
30284	900	לא
30284	909	לא
30284	919	לא
30284	910	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 9 תשריט 6

מטרת התכנית: הסדרת דרך ברחוב אל תוחד וכן הסדרת מתחם הספורט הקיים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מדרך מאושרת לספורט ונופש, משטח ציבורי פתוח לספורט ונופש, מאזור מגורים 5 מיוחד לדרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח ומאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א. - שינוי יעוד מגורים לדרך חדשה. - קביעת השימושים, והפיתוח במתחם.

4. תכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה לצורך הקמת כביש.

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		1,310.35	13.26		בהתאם למאושר
דרך מוצעת		497.49	5.04		
מגורים א'		1,240.89	12.56		
ספורט ונופש		6,615.31	66.96		
שטח ציבורי פתוח		215.92	2.19		
סה"כ		9,879.95	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים מגרש כדורגל, דרך קיימת ושטח ריק.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 826636 משנת 2021, ייעדה את שטח התכנית למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, שביל וזיקת הנאה למעבר ברכב. תכנית מס' 2317, משנת 1990, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5, שטח פתוח של מוסד, ושטח ציבורי פתוח. תכנית 3801 משנת 1993, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד, שטח פתוח ציבורי, מעבר ציבורים להולכי רגל, דרך חדשה או הרחבת דרך ודרך קיימת או מאושרת.					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					
עבירות בניה: קיימת עבירת בניה אחת במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סח. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. סט. תכנית אב בית צפפה ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים א, שביל ושטח לספורט ונופש. ע. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם, אזור פיתוח עירוני, מובל שפכים קיים.					
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	כן	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		שטח ספורט ונופש

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	19/12/2024 י"ח/כסלו/תשפ"ה הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1232818 הסדרת דרך בח' אל תחוויד, בית צפפה 1. כללי 2. התכנית מבקשת שנות ייעודי קרקע ולהסדיר דרך בשכונת בית צפפה 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 2 ולמונה הדפסה 3 של הוראות התכנית 4. התכנית חלה באתר טבע עירוני : בוסתני בית צפפה. לתכנית הוגש סקר טבע מקדמי כולל תמונות. 5. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 6. לקבוע הנחיה לטיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות. יש לבצע ניטור אחת לחצי שנה למשך 3 שנים גם לאחר סיום עבודות הבינוי והפיתוח. יש להתאים את שיטת הטיפול וההדברה למינים הספציפיים שאותרו בשטח (לדוגמא מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012, "הצמחים הפולשים בישראל", דופור-דרור 2010, בהוצאת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה, או כל פרסום עדכני יותר). 7. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיטים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקה. 8. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 9. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והסלילה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	הסדרת דרך ברחוב אל תווחיד בשכונת בית צפפה

1. יש להפוך את השטח הירוק לשטח ספורט. 2. אין לאגף שפי"ע עניין עם שטחי ספורט. 3. יש לשקם מדרכה, כביש, וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 5. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
תוכנית 1232818 מוצע שינוי יעודי קרקע והסדרת זכות דרך רח' תווחיד בשכונת בית צפפה לטובת שיפור ויעול תנועת כלי הרכב בשכונה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא תיאום מול תוכנית אב לתחבורה 3- נספח תנועה הוא מנחה (יועץ תנועה- משרד ירדן)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תאריך 14/11/2024 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' – 1232818 הסדרת דרך ברחוב אל תווחיד בשכ' בית צפפה - ירושלים מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 6 בדיקת בעליות ונכסים גוש לא מוסדר 30284 חלקות 5017 עד 5021 בערכת ה-gis העירונית – הגוש הינו גוש לא מוסדר לא ניתן להוציא נסחים. קיימת הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 י.פ 4718 מיום 31/12/1998 לפי תוכנית 3801 - לא נתפסה חזקה בקרקע. גוש לא מוסדר 30284 חלקה 5035 במערכת ה-gis העירונית - הגוש הינו גוש לא מוסדר לא ניתן להוציא נסחים. קיימות הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 י.פ 4718 מיום 31/12/1998 לפי תוכנית 3801. הפקעה 5 ו-7 י.פ 4390 מיום 13.3.96. לפי תוכניות 4508 ו-8901. גוש לא מוסדר 30284 חלקה 5015 במערכת ה-gis העירונית – בבעלות רשות הפיתוח, קיימת חכירה לזכות העיריה. הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 י.פ 4718 מיום 31/12/1998 לפי תוכנית 3801 - לא נתפסה חזקה בקרקע בייעוד דרך. ישנה הערה על הקדש. גוש לא מוסדר 30284 חלקות 5008 עד 5010 במערכת ה-gis העירונית – לא מוסדר לא ניתן	אגף נכסי עיריה

להוציא נסחים.	
גוש 30284 מוסדר חלקה 67 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עירית ירושלים.	
גוש 30284 מוסדר חלקות 8 ו-9 - העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות פרטיים, הפקעה 5 ו-7 י.פ. 4390 מיום 13.3.96. לפי תוכניות 4508 ו-8901.	
נכסים	
5152 - מתנ"ס קהילתי, גן ילדים ומסגד.	
שטחים	
לא רלוונטי.	
הערות הנכסים	
1. הסדרת קרקעות – מרבית שטח התכנית הינם מקרקעין שאינם מוסדרים 2. התכנית מציעה ביטול דרך ושינוי ייעוד לדרך – יש לקבל חוות דעת מחלקת השבחה בנוגע לסוגיית החשיפה לתביעות לפי סעיף 197 3. הפקעות – הקו הכחול של התכנית אינו כולל את כלל תוואי הדרך, יש לקבל אומדנים לפיצויי ההפקעה הצפויים כתוצאה ממימוש תכנית זו.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הסדרת מגרש הספורט הקיים והצומת	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	הסדרת הצומת	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית :

- לצורך הסדרת מגרש הספורט והצומת הוועדה המקומית תהיה מגישת התכנית.
- יש להגדיל את שטחי הבניה של המגורים בהתאם לאחוזי בניה שנקבעו בתכנית האב, 150% בניה ב- 4 קומות, 3 מטר קווי בניין כלליים, קו בניין 0 כללי בתת הקרקע ותכסית 80% תת קרקעי.
- יש להציע חניון תת קרקעי באופן מלא, לפי תקן.
- ביחס למגורים, יש לחשב היקף יחידות דיור ממוצעות, יקבעו לפי 100 מ"ר לדירה ממוצע.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר

הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.

מספר סידורי: 31

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1263375
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קמחי ליאורה
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/02/2024
כתובת	הלני המלכה 7 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30052	144	כן
30052	128	כן

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

1. הריסת חלקים מהמבנה הקיים והקמת מבנה חדש למגורים, מסחר ומלון. 2. שימור חזיתות הפונות לרח' הלני המלכה ולרח' הורקנוס והקמרונוט במבנה המקורי. 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת קומות והרחבות תוך התייחסות לאזורי שימור, בהתאם לנספח הבינוי. 2.2.2 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה. 2.2.4 קביעת מס' יח"ד עבור המגורים ועבור המלונאות. 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור. 2.2.6 קביעת הוראות עבור הריסת בינוי ו / עצים לעקירה. 2.2.7 קביעת הוראות בגין שימור אלמנטים במבנה הקיים. 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
סה"כ				

תיאור המצב הקיים			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
היתרים:			
עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עא. ייעוד לפי תכנית המתאר עב. התייחסות לתכנית הבנייה עג. תכנית שכונתית עד. תקן חנייה עירוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
			תמ"א 35
			תמ"א 1
			תמ"א 18
			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	
הרשות הארצית לכבאות והצלה		חוות דעת מחלקת שימור	

תאריך	
20.3.2024	
סוג דיון	
המלצה לדיון בוועדה מחוזית	
מספר תיק שימור	
6259	
נתונים כלליים	
כתובת (רחוב + שכונה)	
הלני המלכה 7 / יוחנן הורקנוס 3 (מתחם דרנא)	
שם המבקש	
משפחת חיימוב ואחרים	
סיבת הפניה	
תוספת קומות מעל בניין לשימור ותוספת אגפים.	
מספר תכנית	
תב"ע 1263375	
סמכות	
וועדה מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' אביגיל בן שמחון	
גוש	
חלקה	
בשלמות	
30052	
128,144	
v	

עיקרי התכנית ומטרותיה : (מהות): התייחסות למבנים ואתרים לשימור: עיר היסטורית מחוז לעיר ההיסטורית תב"ע 126201 משנת 2023 המבנים המקוריים לשימור מלא כולל חזיתות, קירות פנים, קמרונות, כיפות. רשימת השימור אתר מס' 4166 תכנית מבוקשת: תוספת קומות והרחבות מעבר למאוסר בתכנית 126201 (אושרה בינואר 2023). מבוקשות 11 קומות לכיוון יוחנן הורקנוס ו-12 קומות בחזית אחורית (קומה אחרונה בנסיגה עם גג 4 שיפועים מעל). ייעוד מסחרי, מלונאות ומגורים. מוצעת הריסת חלק מהמבנים לשימור והאלמנטים שנקבעו לשימור בתב"ע שאושרה לפני זמן קצר, קירוי חלק מהחצרות שנקבעו כפתוחות בתכנית קודמת ובינוי והסתרה של חזיתות לשימור. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תכנית 126201 שאושרה בינואר 2023 לתוספת קומות מעל מבנים לשימור עבור מלונאות, מגורים ומסחר. 8 קומות סה"כ היתרים: אין התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : מדיניות בניה במרכז העיר 8-10 קומות (8 למגורים, 10 למלונאות) מצב קיים – רקע היסטורי מקבץ של מספר מבנים מהתקופה העות'מאנית הכוללים קמרונות וכיפות. מופיע במפה היסטורית משנת 1873. בין הבניינים המוקדמים שנבנו עם הקמת מגרש רוסים מדובר על קומפלקס הכולל מספר מבנים עות'מאניים שונים שנבנה ע"י משפחת חיימוף, משפחה בוכארית בעלת מעמד ואמצעים. חלק מהמבנים הם טוריים בהיקף המתחם וכוללים חנויות, חלקם פנימיים בתוך המתחם. לחלק מהמבנים כיפות וחלק עם גגות רעפים. בתוך המבנים תקרות קמרונות. גם מתחת לגג הרעפים קיימות 2 כיפות אבן מרהיבות. כיפות אלו אינן מתועדות בתיק התיעוד ואינן מופיעות בנספח הבינוי.	

כל המבנים בחלקה הינם לשימור ע"פ תב"ע. יש לציין כי כבר כיום מתקיים איזור בילוי איכותי וייחודי המשמש תיירים, סטודנטים וצעירים רבים. מקומות הבילוי משתמשים בחללים דמויי המבוך בצורה אידיאלית הייחודית לירושלים ויש להם ערך חד משמעי לשימור בפני עצמם שכן עסקים מסוג זה עיריית ירושלים מבקשת לעודד. וועדת שימור: החלטות וועדות שימור קודמות: דיון בוועדת שימור בשנת 2012 על תכנית 126201: החלטת וועדת שימור הלני המלכה 7/ יוחנן הורקנוס 3 גו"ח מתאריך 26.6.2012 וועדה 129 ממליצים על הפקדת התוכנית ולהמליץ על כך בפני הוועדה המקומית בתנאים הבאים: 1. יש לשנות מספר התוכנית בכדי להבדיל בינה לבין תכנית בעלת מספר דומה המייצגת הבניין להריסה 2. יש לשמר את החלקים ההיסטוריים (בעלי קמרונות) הן בקומת הכניסה והן במפלס קומה א' וכן את החזית ההיסטורית הפונה לרח' הלני המלכה. 3. יש לתאם עם אגף שפ"ע העתקת עצים קיימים למקום אחר במתחם תוך מתן ערבות בנקאית לאגף שפ"ע 4. יש לשנות הסימון להריסה בתשריט כך שהבניינים לשימור יסומנו כראוי לשימור ובתאום המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות 5. יש להגיש תכנית למחלקת השימור על פי מה שהוצג בוועדת שימור. תנאי שיירשם בתקנון: יש לקבל אישור לעיצוב החזיתות מאדריכל העיר. 6. יש לתאם את אחוזי הבניה המוצעים מול מחלקת תכנון העיר. 7. יש למנות אדריכל שימור מלווה לפרויקט, תנאי זה יעוגן בתקנון התוכנית. 8. יש להציג פרט הפרדה בין החדש לישן 9. יש להציג השימושים המוצעים בבניין לשימור שישולב בבניין החדש. 10. יש להציג חתכים של הבניין המוצע כלפי חלקות מצרניות צמודות ולהראות כיצד ניתן לבנות בהן בקיר צמוד או לחילופין בנסיגות. 11. יש להראות נסיגות ב2 הקומות העליונות של הבניין המוצע וכלפי רחוב הורקנוס והלני המלכה 12. יש להראות התוספות מעל המבנה ההיסטורי מבחינה הנדסית ללא פגיעה במבנה ההיסטורי.	

המלצת מחלקת שימור לוועדה מס' 1

יש לדחות את הבקשה עד שיוגשו ההשלמות והתיקונים הנדרשים. פגיעה במבנים וברכיבים לשימור במתחם הייחודי אינה מקובלת. ככל ומבוקשת תוספת מעבר לתב"ע מאושרת, יש לשפר את ההתייחסות לשימור גם ביחס לתכנית קודמת. תב"ע חדשה הינה הזדמנות לשפר את שימור המתחם ושילובו כחלק מתחום מרכז העיר.

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים :

1. מבנה לשימור –

- הריסת מבנים ואלמנטים לשימור - אין לאשר הריסת חלקי מבנים שנקבעו לשימור בתב"ע 126201 שאושרה לא מזמן. המבנים ההיסטוריים הינם לשימור כולל כל מרכיביהם. התכנית המוצעת מסמנת חלק מהקירות הללו להריסה, חלק מהרכיבים לשימור כלל אינם מסומנים (לא להריסה ולא לשימור) וחלק נבלעים בתוך מעטפת חדשה. כל חלקי המבנה נקבעו לשימור בתב"ע קודמת ואין כל הצדקה להריסתם או הסרתם. בנוסף תבע קודמת קבעה הריסת קומה א' חלקית. יש לסמנה לשימור בהתאם להחלטת וועדת שימור משנת 2012 (סעיף 2). יש ערך בהותרת מסד שימורי במרכז העיר ההיסטורית.

- תיעוד – יש לציין כי לא הוגש תיק תיעוד כחלק ממסמכי התכנית. קיים תיק תיעוד שהוגש עם התב"ע המאושרת מלפני כעשור שאינו מעודכן ואינו מתעד את המתחם באופן מספק. במהלך סיור שערכה המחלקה לאחרונה באתר, התגלה כי מעל לבינוי בקומה א' במבנה לשימור בצפון החלקה קיימות 2 כיפות אבן מקוריות וייחודיות מתחת לגג הרעפים. בסה"כ במתחם נמצאו 4 כיפות יפהפיות מחופות אבן: 2 חשופות ו-2 מתחת לגג רעפים. כיפות אלו נדירות וכמעט ולא נותרו כאלו כיפות באזור מרכז העיר. תיק התיעוד כלל אינו מתייחס לשתי הכיפות מתחת לגג הרעפים וכך גם התכנית המוצעת. משמעות הסתרת המידע היא הריסתן המוחלטת של 2 הכיפות באם תתקבל הבקשה. לא ניתן לקדם את התכנון כפי שהוא ללא שימור הכיפות כולן.

יש חשיבות גדולה לסיור של גורמי התכנון על מנת להבין את מורכבות המתחם.

- היתכנות השימור מבחינה הנדסית - חלקי הבניין המסומנים לשימור לא יישמרו בפועל. מבוקשת מאסת בנייה אדירה מעל בניינים עותומאניים בעלי קמרונות וכיפות וקיים ספק לגבי היתכנות ההנדסית לצד שימור. לא ברור כיצד ייתמך הבניין - לא סומנו אלמנטים הנדסיים בתכנית ולא הוגשה חוו"ד הנדסית שימורית הנדרשת בשלב זה. נציין שחוו"ד הנדסית שימורית נדרשה גם ע"י וועדת שימור כבר ב-2012 תוך הוכחה אי פגיעה במבנים לשימור. לא ניתן לקדם את הבקשה ללא הוכחה זו.

- חצרות – מוצע קירוי החצרות ההיסטוריות הייחודיות של המתחם – לא מקובל וסותר תבע קודמת.

- גגות לשימור - גג רעפים מעל מבנה בכניסה המסומן ללא תוספות הינו לשימור. סומן גג שטוח.

- בור מים – מסומן בור מים במפה היסטורית בצפון המתחם. יתכן ויש בורות מים נוספים. לא הוצג תיעוד ולא תואם התכנון הנוגע להם.

- פתחים – קיימים מקטעים בחזית בהם נפרצו פתחים רחבים – נדרש שחזור פתחים מקוריים.

- חוסר בהירות לגבי שימור המבנים – חסר מידע רב. במתחם כה מורכב לשימור הכולל מספר מבנים היסטוריים מוצעים רק 2 חתכים. נדרשים עוד חתכים רבים על מנת שנוכל להתייחס לתכנית המוצעת ולשימור המבנים. יש לסמן בחתכים תקרות לשימור וחזיתות פנימיות לשימור.

2. קו הבניין – קו הבניין המוצע אינו מקובל. התכנית המאושרת כוללת קומות זכוכית

ונסיגות שמאפשרות מבט לבניינים לשימור והבלטתם. קו הבניין המוצע עוטף את כל הבניין בקירות חדשים והקירות לשימור הופכים לתפאורה שטוחה ורק בחלק מקומת הקרקע. היופי של המתחם לשימור יעלם מאחורי בינוי חדש.

קו הבניין המאושר הוא קו הבניין המקובל פרט לשיפור שימור בקומה א' כפי שנדרש בהחלטת וועדת שימור משנת 2012.

3. מרחבים מוגנים –

ממ"דים במקום ממ"קים – לא מקובל. מבוקשות יח"ד קטנות רבות כשלכל אחת מבוקש ממ"ד. ביח"ד קטנות יש לתכנן ממ"קים. המראה של עמודות ממ"דים אינו מקובל אדריכלית ומוסיף שטחים חדשים שמסתירים את המבנים ההיסטוריים. אין למקם מרחבים מוגנים בחזית לרחוב.

4. מעליות –

- מעליות מוצעות באגף הצפוני – מוצעות מעליות המחייבות הריסת מבנים שסומנו לשימור בתב"ע קודמת וכן מסתירות את החזית לשימור בקומה א'. לא ניתן לאשר מעליות במיקום המוצע. יש להשאיר את מיקום המעליות כפי שהוצע בתב"ע המאושרת שאינן פוגעות במבנים לשימור.

- מעליות בסמוך למבנה הייחודי עם הכיפות – יפגעו בחזית המבנה הדרומית והפתחים המקושתים המרהיבים. הבניין מסומן לשימור אך המעליות, חדר המדרגות וחדר המלון הצמודים אליו מסתירים אותו ואוטמים את הפתחים הייחודיים. יש לתכנן את הלובי כך שהמעליות והמדרגות יהיו צמודים לקיר הדרומי של הלובי וכך יישמר הקיר ההיסטורי חשוף אל הלובי. גם מיקום חדר המלון בקומה 1 פוגע בחזית ואין לאשרו במיקום זה.

5. עיצוב תוספת הבנייה –

- תוספת קומות מעל בניינים עותומאניים היא הכלאה כמעט בלתי אפשרית. מהות הבניינים המקוריים היא בנייה נמוכה ואינה מתאימה לבנייה המוצעת. מכיוון שכבר אושרה תוספת קומות, נדרש עיצוב חכם ורגיש. הפתרון שהוצע בתב"ע הקודמת הוא עדיף בהרבה בזכות אמצעי הפרדה בזכוכית ובנסיגות.

- גג בצורת פגודה או קומות בצורת מקדש יווני אינן מתאימות לירושלים ובטח שלא למבנה מודרני גבוה. ככל שתוגש תכנית מתוקנת, יש להתאים להנחיות אדריכל העיר ולהגיש נספח בינוי ע"י אדריכל.

6. הגשר –

הגשר הסגור בין המבנים אינו מקובל עיצובית, שימורית ופונקציונאלית –

- לא ברור הצורך בחיבור בין מגורים למלון.

- כאמור בסעיף 2ג', החצר צריכה להיות פתוחה ולא מקורה בשום צורה.

- בינוי מעל גשר אינו מקובל מבחינה אדריכלית ותכנונית (נציין כמו כן שהבינוי מעל הגשר מופיע רק בחזיתות ולא בתכניות וקיימת כאן הטעיה).

7. סביבה –

אין התייחסות מספקת לסביבה. אחן התייחסות לדרך הציבורית ולשימוש בה ואין התייחסות למבנים שכנים.

8. מרפסות – - חלק גדול מהמרפסות הן דמי ואינן תואמות את תכנון הדירות וחדרי המלון. אין הגיון במרפסות רבות שאינן סבירות מבחינה פונקציונאלית ועיצובית. - המרפסות מקרות את החצר הפנימית שאין לקרות אותה. 9. תקנון – הוראות השימור אינן מספיקות. 10. גובה - תוספת בנייה בהתאם למדיניות מקובלת (עם זאת, נציין שקיימת סתירה בין נספח הבינוי למלל - כתוב שמוצעות 9 קומות אך בפועל מוצעות 11 ואף 12 כשהקומה האחרונה אמנם בנסיגה אבל מוגבהת באופן משמעותי באמצעות גג משופע). אין לאשר גובה מעבר למדיניות למלון ולמגורים בהתאמה. לאור כל האמור לעיל ולאור חשיבות האתר והממצאים שבו ולאור תפקודו המיטבי כבר כעת אנו מבקשים שלא לאשר את הבקשה טרם יתקיים דיון ערכי אמיתי במתחם שכן אין מדובר בתוספת קומות על בניה מסודרת כפי שקיים במקרים נוספים בעיר. נציין כי גם תכנית קודמת שקודמה על בסיס נתונים שאינו מהימן, אינה ראויה תכנונית.	
הערות המחלקה לתכנון בר קיימא הערות המחלקה מתייחסות לתשריט במונה תדפיס מס' 4, הוראות התכנית במונה תדפיס מס' 5 ונספח בינוי מתאריך 31/1/2024. לאור מיקום התכנית בשטח עירוני צפוף ביותר עם רחובות צרים, המחלקה סבורה כי נכון להציג במסגרת נספחי התכנית המוצעת תכנון עקרוני לשטחי פריקה ולטעינה של המסחר והמלון וחניית אוטובוסים לתיירים, במיקום שימזער את המטרדים משימושים אלו לתושבים הסמוכים. נבקש כי הנחיה מתאימה בנושא זה תיקבע בהוראות התכנית. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים ומשטחי ההסעדה של המלון המיועד לגג הבניין, וכן יוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר ומסעדות המלון. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8, נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1263375 – רח' הורקנוס יוחנן 1,3,5, מרכז העיר	אגף רישוי

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת חלקים מהמבנה הקיים והקמת מבנה חדש למגורים, מסחר ומלון, התכנית מבקשת להחליף את תכנית 126201. התכנית חלה על חלקות 128,144 בגוש 30052 מדובר בגוש שומה. יש לתקן בתקנון : בטבלה שבס' 1.6 לתקנון : - בהערה ליחס בתכנית 101-0126201 יש לצרף את המשפט 'למעט הוראות איחוד וחלוקה'. - יש לשנות את סוג היחס של תכנית מתאר 62 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה". בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר : - בגוש 30052 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 128 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 611/1943 הרשומה מתאריך 04.04.1944. - בחלקה 144 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 369/1950 הרשומה מתאריך 15.12.1950. - בנוסף, הוגשה לבדיקת העירייה תצ"ר מס' אליפסה 2932/2023 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 126201. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות והקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות במפת הגוש ולתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. בנוסף, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
24/07/24 י"ח תמוז תשפ"ד חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1263375 דרנא-מתחם מגורים מסחר ותעסוקה האתר בלב מרכז העיר ההיסטורי בצומת הרחובות הלני המלכה ויוחנן הורקנוס. התוכנית מציעה איחוד חלקות ושינוי ייעוד למגורים מסחר ותעסוקה. בתוכנית מבנים קומות לשימור בגובה כשתי קומות. התוכנית מבקשת להשלים את מניין הקומות ל-10 סה"כ בשימושים למלונאות ומסחר.	אדריכל העיר

בינוי ואדריכלות :

1. החיבור לרחוב אלישר (חלקה 127) יהא המשכי לבינוי ויתחבר לרחבה הציבורית הקיימת שם.
2. הגשר המחבר בין שני האגפים במפלס 9.48 העל מופע משמעותי כלפי רחוב יוחנן הורקנוס. ככל שמדובר בחיבור מטעמים תפעוליים בין אגפים שונים במלון, יש לצמצם את מופע הגשר למינימום הנדרש מטעמים קונסטרוקטיביים. ככלל יש לשאוף לביטול הגשר.
3. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
4. יש להגביל גובה גדרות (ככל ויהיו) לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.
5. בשל מיקומו במרכז העיר ההיסטורי, יש להוסיף סעיף בתקנון כי יש להימנע משימוש במעקות זכוכית בפרוייקט.
6. לא תותר חריגת מרפסות מעבר לגבול מגרש.

תשתיות ופיתוח :

7. התוכנית נעדרת התייחסות לתשתיות ומתקנים טכניים הכרחיים לתפעול בית מלון. יש להציג התכנון לקיום מתקנים כבר בשלב התבע ולקבוע להם שטחי בניה.
8. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמנו 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.
9. תנאי להפקדת התוכנית יהא אישור חברת החשמל לצורך בחדר שנאים. ככל וישנה דרישה יש להציג תצכנון עקרוני ולקבל את אישור אדריכל העיר למיקום השנאי בתוך גבולות התוכנית.
10. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.
11. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
12. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
13. 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 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחיה זו בהוראות התוכנית.

כללי :

14. תנאי לפתיחת תיק בקשה 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. לעניין זה, יש להסיר מהתקנון את הסעיפים המתייחסים לעיצוב חזיתות המבנה :

- סעיף 4.1 א (7) – רפפות במרפסות
- סעיף 4.1 א (8) – בליטות מעבר לקווי בניין.
- למען הסר ספק, העיצוב המוצע בנספח הבינוי אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות אדריכל העיר ואינו מקובל.
- אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.

הערות טכניות :	
15. להשלים מפלס בתוכנית פיתוח של הרחבה ברחוב אלישר. אדר' דניאל פרוינד צוות אדריכל ראשי	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 4 דרנא- מתחם מגורים, תעסוקה ומסחר בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30052/128 גוש שומה, היה בעבר בבעלות עיריית ירושלים, נמכר. גוש/ חלקה 30052/144 העתק רישום פנקס השטרות, בעלויות פרטיות. חלקה גובלת, גוש/ חלקה 30052/127 העתק רישום מפנקס השטרות, מתאריך 25/3/1944 בבעלות עיריית ירושלים, מכר בלא תמורה. הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת 125 יח"ד עם הערה לאפשרות תוספת 10 אחוז, סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. 2. לאחר קבלת חו"ד מדיניות התכנון לעניין הפרשות לצרכי ציבור יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"י העיריה.	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/07/2024	

להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת היום	
** התוכנית ירדה מסדר היום.	12/05/2024

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

יודגש כי נעשה תיאום תכנון מול מחלקת שימור ומחלקת תכנון, ואף כי התכנית הנוכחית מהווה שיפור יחסי לעומת הגרסה הקודמת שעלתה לדיון בוועדה ביום 24.7.2024 – היא עדיין אינה עומדת בתנאי המרכזי ביותר- היתכנות השימור ההנדסית.

בתכנון המוצע חלקי המבנים המסומנים לשימור לא יישמרו בפועל. התכנית מבקשת מאסט בנייה אדירה מעל מבנים עות'מאניים בעלי קמרונות וכיפות, וקיים ספק ממשי לגבי היתכנות השימור במצב זה. לא הוצגו אלמנטים הנדסיים התומכים בשימור, ולא הוגשה חוות דעת הנדסית שימורית, כנדרש בשלב זה. נזכיר כי חוות דעת זו נדרשה כבר בהחלטת ועדת השימור בשנת 2012, לצורך הוכחת היעדר פגיעה במבנים לשימור. לא ניתן לקדם את הבקשה ללא הוכחה זו.

הקשר עירוני ושימורי - מדובר בלב מרכז העיר ההיסטורית- רחוב הלני המלכה, אחד היפים והירושלמיים בעיר, המתאפיין במבנים היסטוריים ובמונומנטים, בסמוך לחצר סרגיי. הרחוב מהווה מוקד מסחר, תרבות וחיי לילה, ומייצר מרקם עירוני חי ותוסס המשקף זהות ירושלמית ייחודית. זהו אקוסיסטם עדין ויקר ערך שיש לשמרו.

תכנון עירוני ראוי אמור לזהות את ערכיו ההיסטוריים, הכלכליים והחברתיים ולטפחם, בעוד שהתכנית הנוכחית מתעלמת מערכים אלו, פוגעת ברקמה השימורית ובמורשת הבנויה, ומאיימת על קסמו של המרכז ההיסטורי הפעיל.

חוסר בהירות תכנונית – במתחם כה מורכב לשימור, הכולל מספר מבנים היסטוריים, הוצגו רק שני חתכים – מידע שאינו מספק. נדרשים חתכים נוספים רבים לצורך בחינת ההצעה והשפעתה על המבנים לשימור.

גובה הבינוי - מדובר ברחוב פנימי ולא בציר יפו, ולכן התוספת המוצעת של 11-12 קומות (גם אם הקומה העליונה בנסיגה) אינה תואמת את המדיניות המקובלת. זוהי אחת הנקודות הנצפות בעיר

מרחב מוגן - מיקום הממ"קים בחזית הפונה לרחוב הלני המלכה אינו ראוי.

חוסר רגישות למבנה לשימור - הבינוי באגף הצפוני חסר רגישות כלפי המבנה לשימור הסמוך הן בממדיו, הן בקרבתו והן במבטי הסביבה, והוא חוסם את חזית המבנה לשימור.

עיצוב תוספת הבנייה - תוספת קומות מעל מבנים עות'מאניים יוצרת חיבור כמעט בלתי אפשרי מבחינה אדריכלית. מהות המבנים המקוריים היא בנייה נמוכה, והתוספת המוצעת פוגעת באופיים. משאפשרה תוספת קומות בעבר, נדרש עיצוב חכם ורגיש יותר, הפתרון שאושר בתב"ע הקודמת – שכלל הפרדה בזכוכית ונסיגות – עדיף בהרבה.

הקשר סביבתי - אין בתכנית התייחסות מספקת למרחב הציבורי ולמבנים השכנים, לרבות המעבר הציבורי ושימושיו בחלק המערבי של המתחם

לאור כל האמור לעיל ולאור חשיבות האתר, חשיבות המרחב העירוני ההיסטורי הפועם שיפגע לעד והממצאים שבו ולאור תפקודו המיטבי כבר כעת יש לדחות את התכנית על הסף.

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1119254
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אדם פינאי בינוי בע"מ
עורך התכנית:	מרגלית משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/09/2023
כתובת	אדם 47, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30178	146	כן
30178	144	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 11

1. התחדשות עירונית ברחוב אדם בירושלים באמצעות פנוי והריסה של שלושה מבנים הכוללים 36 יח"ד ישנות ובניית 177 יח"ד חדשות ושטחים למבני ציבור, כולל חניון תת"ק, תוך שדרוג המרחב הציבורי.
2. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים: מגורים ב', מגורים 2 ושצ"פ ליעודים הבאים: אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
3. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
4. קביעת זכויות, הוראות בנייה ונפחי בנייה לכל יעוד קרקע.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 36 ל 176.
6. מכפיל יחידות דיור של 4.88.
7. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 101 מ"ר עיקרי.
8. קביעת מספר הקומות ל 18 קומות מעל רחוב אדם ועוד שתי קומות לכיוון רחוב רב חובל התחתון.
- 9.
10. קביעת הוראות בניה וקווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה.
11. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

14. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
15. קביעת הוראות למבנים להריסה.
16. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת 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	%		
דרך מוצעת		224	6.96		
מגורים ד	176	2642	82.11	24627	המהווים 932 אחוז בניה מרבי מעל לקרקע
שטח ציבורי פתוח		351	10.93		
סה"כ		3218	100		
תיאור המצב הקיים					
התכנית חלה במתחם בשטח של 3.21 דונם, בשכונת ארמון הנציב ברחוב אדם 47-51 במצב התכנוני המאושר רוב שטח המתחם מיועד למגורים וקיימים בו 3 בנייני מגורים ובהם 36 יחידות דיור. המתחם כולל שצ"פ בדרום מזרח התכנית המקשר בין הרחובות אדם ורב חובל. הבניינים הקיימים הם בגובה של 4 קומות מעל רחוב אדם ועוד שתי קומות מעל רחוב רב חובל בדירוג.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית 2820 שאושרה בשנת 1981 וקבעה את ייעוד החלקות לאזור מגורים 2 ושטח ציבורי פתוח. התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית 3894 שאושרה בשנת 1990 וקבעה הרחבות דיור לכל הבניינים במתחם. התכנית המאושרת החלה על הבניין הצפוני בחלקה 146 היא תכנית 9777 שאושרה בשנת 2007 שקבעה הרחבות דיור. התכנית המאושרת החלה על הבניין הדרומי בחלקה 146 היא תכנית 40117 שאושרה בשנת 2017 שבעה הרחבות דיור ותוספת 2 יחידות דיור חדשות.					
היתרים: ל"ר כל הבניינים מיועדים להריסה					
עבירות בניה:					

ל"ר כל הבניינים מיועדים להריסה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני עו. התייחסות לתכנית הבנייה: אין התייחסות לפינוי בינוי עז. תכנית שכונתית: יש תכנית אב שקודמה שנים רבות לא הגיע לאשור הוועדות , מדובר על חלק ממתחם ל"ח שסומן לפינוי בינוי . עח. תקן חנייה עירוני: בינוי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מעבר המחבר בין הרחובות
מבני ציבור	כן	כן	שני גני ילדים
עתודות / אחר	כן	כן	הרחבת הרחובות

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-	לא התקבל

המחל" לתכנון מבני ציבור	
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' 1119254 רח' אדם, תלפיות מזרח כללי - מדובר בתכנית התחדשות עירונית, התכנית מבקשת לשנות יעוד משצ"פ, אזור מגורים 2 ומגורים ב' שנקבעו בתכניות 2820, 9777 ו 401117. התכנית חלה על חלקה 146 וחלק מחלקה 144 בגוש 30178, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 146 רשומה בבית משותף. יש לבדוק עם אגף נכסים האם יש צורך בביצוע הפקעה בשטחים הציבוריים שבתכנית ואם כן באילו תאי שטח. במידה ואגף נכסים יקבע כי יש להפקיע את תאי שטח 201 ו 301 יהיה צורך לערוך את התכנית כאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית דהיינו על תא שטח 101. במקרה בו הרישום יתבצע ע"י הפרשה ללא תמורה לא ניתן לבצע רישום זה מכח פרק ח' לחוק התכנון והבנייה אלא ע"י טבלת הקצאה, במקרה זה התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בכל תחום התכנית וסעיף ההפקעה בתקנון ימחק. יש לשים לב כי לפי הוראות המבא"ת תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות של הפקעה וגם איחוד וחלוקה היות והרישום במקרה של איחוד וחלוקה נעשה ע"י טבלת הקצאה ולא בהליך של הפקעה. יש להוסיף לתקנון : איחוד וחלוקה : - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו". – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. ללא ביצוע הנחיות אלו לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר ויידרש תיקון תב"ע. תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 144 ו146 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 95/1999 הרשומה מתאריך 21.02.2000. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה והקו הכחול תואמים ולתצ"ר הנ"ל, אך לפי נוהל מבא"ת על מפת המדידה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב02.02.2022, יש לעדכן את מפת המדידה. לאחר קבלת חו"ד מאגף נכסים ותשובתם לגבי עניין ההפקעה יש לתקן את התקנון והתשריט לפי ההנחיות לעיל, יש לעדכן את תוקף מפת המדידה וכן לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים לתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
תוכנית 1119254 מוצע תוכנית התחדשות עירונית ברח' אדם 51-47 בארמון הנציב. מוצע הריסה של 36 יח"ד ב 3 מבני מגורים ובניה של 2 בנייני מגורים בעלי 176 יח"ד סה"כ + שטחים ציבורים + מסחר הערות לתוכנית: 1- יש לאחד את רחבת הרכב התפעולי והדחסנית לכניסה אחת כולל תמרון בגבולות המגרש ולא ליצור חזית של 25 מ' של כניסות רכבים על מדרכה ותמרונים על זכות הדרך 2- במידה והשטח היבורי אכן יהיה גני ילדים יש להזיז את מפרץ הורדה כמה שיותר דרומה ולהתרחק מהצומת הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 4.1 תת סעיף ב' 3 יש להוריד- לא רלוונטי	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
תיק ח"ד: 2023/140 – התחדשות עירונית ברחוב אדם, ירושלים.	אגף רישוי ופיקוח - המח'

להלן התייחסות למסמכי התכנית מיום 28.08.2023 (תקנון מונה הדפסה 11, תשריט מונה הדפסה 5): 1. לפי סעיף 1.4, התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. 2. סעיף 3.2 טבלת שטחים: בטבלת השטחים "מצב מאושר", שטח ציבורי פתוח הינו בשטח של 488 מ"ר ובטבלת השטחים "מצב מוצע" דרך מוצעת בשטח של 214.55 מ"ר ושטח ציבורי פתוח בשטח של 175.65 מ"ר המהווים יחד שטח כולל של 390.2 מ"ר, אין לצמצם את שטח השצ"פ העירוני. הנ"ל יהיה בתיאום מלא מול מחלקת נכסים ולוודא קיום של הסכם בנושא. 3. סעיף 4.1.1 (5) שטחים מבוניים לצרכי ציבור שימוש בתיאום עם עיריית ירושלים. מוצע לפרט מהם השימושים. 4. סעיף 7.2 - מימוש התכנית: "מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. תותר הארכת תוקף התכנית בסמכות הועדה המקומית". יש לוודא ניסוח זה בתיאום עם מהנדס העיר לאור החלטת מועצת העיר מיום 30.3.2022 בדבר פטור מהיטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. יש לקבוע מנגנון השמדה לפיו התכנית תפקע במידה ולא יופק היתר להריסת הבניין הקיים בתוך x שנים מיום אישור התכנית. 5. יש להחתים את מגיש התכנית על כתב שיפוי.	להיטלי השבחה
לאורכה של החזית המערבית, תהא מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי
מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 5 התחדשות עירונית רח' אדם בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30178/144 נכס 4743 שצ"פ ברח' רב חובל מגרש 24, שטח החלקה 1,272 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

בתחום התכנית כ 440 מ"ר מדוד ע"ג gis. ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית היקף שטח ביעוד ציבורי במצב נכנס 488 מ"ר ובמצב יוצא 390.2 מ"ר. הערות הנכסים 1. אין לצמצם את שטח השצ"פ לשם יצירת באפר בין בניינים. העתקת חלק מהשצ"פ לצידו הדרומי של הפרוייקט תפגע באפשרות הפיתוח שלו. 2. מכל מקום, ככל ומבוקש לבצע עיסקה בקרקע בבעלות עיריית ירושלים, יש לצרף טבלת איזון ולקבל אישור שר הפנים לעסקה כתנאי למתן תוקף לתכנית.	
יום רביעי כ"ג כסלו תשפ"ד 06/12/2023 הערות המחלקה לתכנית 1119254 ברח' אדם 47-51 בשכונת ארמון הנציב. 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס 3 מבנים בני 4 קומות ולבנות 2 בנייני מגורים בני 18 קומות. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה הדפסה 11 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 5. 4. הערות המחלקה לתוכנית 5. בתשריט התכנית, חלקה 201 מסומנת כשצ"פ, בהתאם לכך שמסביב לתכנית עד לסף רחוב רב החובל ישנה חלקת שטח המיועדת לשצ"פ (24, 8a) המחלקה מציעה את הרחבת הקו הכחול של תכנית זו שתכלול את השטחים הנ"ל ותסייג אותם כשטחי שצ"פ. 6. תנאי להפקדת התכנית 7. לא הוכן סקר עצים, יש להכינו ולצרף אל המסמכים הקיימים. 8. יש להכין מסמך סביבתי הבודק את הנושאים הבאים : 2.2.1 בדיקת מיקרו אקלים להשפעת הצללות ורוחות. 2.2.2 עקב הקרבה לגן ארמון הנציב ומיקום על רכס, יש להכין בדיקת נצפות, יש לקבוע עם המחלקה לתכנון בר קיימה ברשות לאיכות הסביבה, את הנקודות בהן יבדקו נקודות המבט. 9. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים חדש יהיה b. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 13. בסעיף 6.1.3.2 הקיים בהוראות התכנית נאמר "תותר בניית חדרי שנים מעל למפלס הקרקע בתנאי שיהיו משולבים בחזית מבנה". המחלקה דוחה את אמירה זו ודורשת שיש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין במגרשים הפרטיים בלבד, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל, ובתיאום הרשות	המחלקה לאיכות הסביבה

לאיכות הסביבה. 14. בסעיף 6.2.2.3. הקיים בהוראות התכנית המדבר על איכות אוויר, בפסקה ג' נאמר " פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. " המחלקה דוחה פסקה זו ודורשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. 15. 16. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 17. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי ובשמירה על 15% שטח לחלחול והחדרת מי נגר. בברכה, איתמר כהן	
יום רביעי 15 מאי 2024 אל : אדר' הילה אפוטה – אדריכלית אזורית, המחלקה לתכנון עיר מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1119254, תלפיות מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 28.8.2023] 1. המקום : תלפיות מזרח, רח' אדם 47, 49, 51. שטח בין רח' אדם ממזרח לרח' רב החובל ממערב, גוש 30188 חלקה 146 בשלמותה וחלק מחלקה 144. שטח התכנית 3.210 דונם. 2. מצב סטטוטורי : שטח התכנית בחלקו הצפוני מיועד למגורים 2 לפי תב"ע 9777 (מגרש 146 בשטח 935 מ"ר) ; חלקו המרכזי מיועד גם למגורים 2 לפי תב"ע 2820 (מגרש 8 בשטח 741 מ"ר) ; בחלקו הדרומי מיועד למגורים ב' לפי תב"ע 401117 (מגרש 1 בשטח 1,054 מ"ר) ; ושאר שטח התכנית - חלק מאורך בצד המערבי (חלק מחלקה 144) מיועד לשצ"פ לפי תב"ע 2820 (חלק ממגרש 24 בשטח 488 מ"ר). לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 2,773 מ"ר. בתחום התכנית קיימים 3 מבנים בני 4-5 קומות הכוללים 36 יח"ד. 3. מצב מוצע : שינוי יעודי הקרקע למגורים ד' - תא שטח 101 בשטח 2,820 מ"ר ; לשצ"פ – תא שטח 201 בשטח 176 מ"ר ; ולדרך מוצעת – תא שטח 301 בשטח 214 מ"ר. הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בנייני מגורים בני 18 קומות מעל הכניסה הקובעת,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מעל 5 קומות ת"ק בחזית רח' אדם ו-4 קומות ת"ק בחזית רח' רב החובל. בחזית הדרומית של הבניין הדרומי מוצעים שטחי ציבור מבונים בסך 402 מ"ר, מתוכם 303 מ"ר בקומת הקרקע ו-99 מ"ר בקומה 1-. מוצעות סה"כ 177 יח"ד, כלומר מדובר בתוספת של 141 יח"ד על הקיימות ובמכפיל בסך 4.9. צפיפות בינוי נטו של 62 יח"ד לדונם בתא השטח למגורים. סך השטח הכולל המוצע למגורים (לפי טבלה 5) הוא 27,836 מ"ר, מתוכם 26,380 מ"ר שטח מרבי (935% בנייה), ו-19,936 מ"ר שטח עיקרי (707% בנייה). כמו כן מוצע שטח ת"ק בסך כ-10,894 מ"ר עבור חניון, מחסנים וכיו"ב. 4. הערכת התכנית : 5. 6. מדובר בתכנית פינוי-בינוי – המוצעת על חלקו הצפוני של מתחם כח' לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכלול בתכנית המוצעת מיועד למגורים ושצ"פ. 7. כאמור, בתחום התכנית המוצעת קיים במצב המאושר שצ"פ בשטח 488 מ"ר המהווה חלק מנכס עירוני מס' 4743. התכנית המוצעת כוללת שטחי קרקע בייעוד ציבורי בסך 390 מ"ר (כולל דרך מוצעת). בהתאם לעמדת אגף הנכסים, אין לצמצם את היקף שטחי הקרקע אשר בבעלות העירייה במצב המאושר. 8. בהיתוך גודל משק בית ממוצע של 3.8, בתחום התכנית הכוללת 177 יח"ד צפויים להתגורר 673 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (15 ילדים לשנתון), עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בבניינים המוצעים בתכנית צפוי ביקוש ל-1 כיתה מעון יום, 1 כיתה גן ילדים, 3 כיתות ביי"ס יסודי ו-3 כיתות ביי"ס על-יסודי. לפי מדד של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 1.6 דונם. 9. 10. 11. לאור המתואר לעיל, נדרש להגדיל את השצ"פ המוצע בצד הדרומי של התכנית ל-1 דונם. מוצע כי בחלקו הצפוני של השצ"פ, בסמוך לשטחי הציבור המבונים המוצעים בתכנית, יתוכנן מעבר ציבורי להולכי רגל שיקשר בין רח' רב החובל ורח' אדם, כולל שטחי הציבור שבו. 12. שטחי הציבור המבונים יכללו 2 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א (סה"כ 260 מ"ר בנוי) וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א (סה"כ 350 מ"ר חצרות). השטחים הציבוריים המבונים ימוקמו בקומת הקרקע בחזית הדרומית של הבניין הדרומי כך שהחצרות יופנו אל השצ"פ והמעבר הציבורי המוצעים בסעיף 4.4 לעיל. 13. יצוין כי במסמכי התכנית המוצעת חלק מהשטח הציבורי העיקרי המוצע (99 מ"ר) ממוקם בקומה 1-, לצד מחסנים, ונראה שגם בלי חלונות/פתחים. יש לשמור על רציפות השטח הציבורי, שיהיה רק בקומת הקרקע. 14. יש להציג בנספח הבינוי גם חתך העובר בשטח הציבורי המבונה המוצע. יש להוסיף חתך כזה, או להסיט את חתך ג-ג מעט דרומה על מנת שיציג את השטח הציבורי. 15. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומנח"י. 16. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח. 17. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 18. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תבי"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.	

בכבוד רב, גיל נדן	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התחדשות עירונית ותוספת יחידות דיור	איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם חלקת עירייה
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
06/08/2025	התכנית ירדה מסדר היום.
22/01/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי יו"ר, חיים כהן, ליזה שיר / שרון אופנר, שקמה סיג. - החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית, הוועדה סבורה כי נכון לקדם במתחם זה תכנית המציעה התחדשות עירונית, הכוללת הריסה ובנייה מחדש, תוספת של יחיד ושיפור של המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינוי ופיתוח 1. בהמשך להערות שהועלו במסגרת הדיון, לרבות הצורך בבחינת הרחבת תחום התכנית לכיוון צפון, חלופות הבינוי והיקף ההפרשות לצרכי ציבור, וכן חוסר הבהירות בנוגע לייעודי הקרקע ובעלי הזכויות בתחום התכנית, הוועדה סבורה כי יש לקיים תיאום בנושאים אלה עם מהנדס העיר. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יבוצע תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בנוגע

להיבטים האמורים וזאת בתוך פרק זמן של שלושים ימים ממועד החלטה זו. עמדת מהנדס

העיר בנוגע לתכנית תוגש לשכת התכנון בתוך פרק זמן זה.

2. על מנת לשפר את הממשק עם המרחב הציבורי, הוועדה קובעת כי קומות המסד יכללו

שימושים ציבוריים או שטחים לרווחת הדיירים כלפי השצ"פ ורחוב רב חובל, באופן שלא

יוצעו קירות תמך כלפי המרחב הציבורי.

3. בנוסף, הוועדה קובעת כי מקבץ העצים הבוגרים בחלק הצפון מערבי של המתחם יסומן

לשימור ככל הניתן בתיאום עם לשכת התכנון, על מנת שיהווה חלק מרצף השטח הפתוח

מצפון. לצורך זה תיבחן האפשרות להותרת חלק מהשטח הצפון מערבי בייעוד שצ"פ, -

בתיאום עם לשכת התכנון.

4. היקף הבינוי ומספר הקומות יתואם עם לשכת התכנון, בהתייחס לכושר הנשיאה של המתחם,

מאפייני המרקם הקיים, ובהתייחס להיקף הנדרש לשימושות התכנית.

5. קווי הבניין יקבעו בהתאם לבינוי המוצע, לרבות קווי בניין נפרדים לקומות המסד ולמבני

המגורים.

6. מאחר שלמבנה הצפוני נראות גבוהה כלפי הבאים מצפון, יקבע בהוראות התכנית כי הטיפול

והעיצוב של החזית הצפונית והחזית המערבית והדירות בחזיתות אלה יהיה כחזיתות

קדמיות, וזאת לרבות מיקום שימושים עיקריים של דירות המגורים בחזיתות אלה.

7. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין

מספר הקומות וקווי הבניין. בנוסף, ועל מנת להבטיח את המענה הציבורי לתוספת הבינוי

המוצעת ואת תמהיל השימושים תיקבע הוראת סטייה ניכרת לעניין השימושים הציבוריים

בהפרשות המבונות אשר כפי שיפורט להלן יתואמו עם גורמי המקצוע הרלוונטיים.
כן יקבע

בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע
סטייה

ניכרת על הוראה זו.

8 . יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחיד יהיה בגודל של עד 55 מ"ר.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

9 . תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה
ותיקון מסמכי

התכנית בהתאם להערותיו, לרבות קביעת הרחבת דרכים אשר תבטיח מדרכות
ברוחב של 3.5

מ'.

10 . תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות הדעת של המחלקה למדינות תכנון
בעניין ההפרשות

המבונות לצרכי ציבור, הנדרשות לשם מתן מענה לתוספת הבינוי המוצעת, וזאת
בתוך פרק

זמן של 30 יום ממועד החלטה זו. ככל ולא תתקבל המלצת המחלקה, התכנית תציע
הפרשות

מבונות בהתאם לתיאום שייערך עם היועצת הפרוגרמטית של לשכת התכנון.
שטחים אלה

ישולבו בקומות המסד של המבנים וייצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ והרחוב.

11 . תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של
התכנית וקביעת

הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת
התכנון .

12 . תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם
לשינויים בהחלטה

זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה
לאיכות

הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן תבחן האפשרות לשימור
מקבצי

עצים בתיאום עם לשכת התכנון.

כללי

- 13 . פתרון המיגון המוצע יהיה ע"י ממ"ק.
- 14 . יש להוסיף לשם התכנית את כתובת המבנים הכלולים בתכנית.
- 15 . מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, ככל שיידרש,
- בהנחיית לשכת התכנון.
- 16 . תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים
- בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה.
- 17 . מסמכי התכנית המתוקנים, לרבות הטבלאות המתוקנות, וכן התיאום שייערך עם מהנדס
- העיר בהתאם להחלטה זו, יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף וכתנאי להפקדת התכנית.
- 18 . תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים
- והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.
- 19 . 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.
- 20 . בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה,
- אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב
- שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
- 21 . בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות

בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר	
של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
22 . החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד)	
לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התכנית ירדה מסדר היום.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית לא דנה בתכנית בשלב ההפקדה.
2. בתאריך 22/1/2024 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
3. מכיוון שהתכנית מקודמת כתכנית פינוי בינוי ומתבססת על פטור מהיטל השבחה בתקן השמאי יש צורך בקבלת החלטה להפקדה בוועדה המקומית ולכן התכנית משובצת לדיון.
4. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה וכוללת חלק מחלקה 144 בלבד.
5. חלקה 144 היא בבעלות עיריית ירושלים וכוללת במצב המאושר חלק בייעוד מגורים וחלק בייעוד שצ"פ- יש לכלול את כל החלקה בקוו הכחול של התכנית ולסמן את כולה בייעוד שצ"פ ולא להותיר את המצב המאושר השגוי בייעודי הקרקע ולחשב זאת בהתאם במסגרת האיחוד וחלוקה.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451707
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	המסורה מכון ובתי תלמוד תורה(ע"
עורך התכנית:	ברין רבקה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/8/2025
כתובת	כפר נחום 16 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	280	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 3

תוספת בינוי במתחם המסורה לשימוש מגורים ומוסדות ציבור כדלקמן: 1. שינוי ייעוד מ-מגורים ג' ל- מגורים ומבנים ומוסדות ציבור 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 5374.78 מ"ר מתוכם 4,238.56 מ"ר עיקרי (חלקם בתת הקרקע) ו- 1,136.22 מ"ר שירות המהווים 405% בניה 3. הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 6 קומות וגג רעפים מוגבה 4. קביעת מס' יח"ד ל- 37 5. 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	%		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	37	1326.94	100	5374.78	405% בניה
סה"כ				5374.78	
תיאור המצב הקיים					
חלק ממתחם וממבנה היסטורי גדול ורב חשיבות ששימש את ביה"ס תחכמוני. המבנה המקורי היה בן קומה אחת מעל קומת מרתף/בורות מים (קמרונות) תת"ק ולו נוספה קומה עליונה מבניה מאוחרת וקלה שפגעה קשות באדריכלות המבנה ההיסטורי					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 (90% בניה ב- 3 קומות)			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בית ספר היסטורי, מראשוני הבניינים בסביבה ומבנה מרשים במיוחד. ביה"ס היה מעוז הפועל המזרחי והציונות הדתית בירושלים והתחנכו בו אלפי תלמידים, מסורתיים ודתיים כאחד. מבנה ביה"ס 'תחכמוני' ההיסטורי נוסד בשנת 1909 ועבר למשכנו במיקום זה ממזרח לשכונת מקור ברוך ההיסטורית בשנת 1929			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
עט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני פ. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת פא. תכנית שכונתית – מע"ר צפון, מתחם לתכנון כולל פב. תקן חנייה עירוני - נמוך			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח" - 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' 101-1451707 שכ' מקור ברוך, ירושלים . כללי -מדובר בתכנית המבקשת מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברחוב כפר נחום. התכנית חלה בחלקה 280 בגוש 30069, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 280 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2457/2021 רשומה מתאריך 05/2023. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לשומה. 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע	לא התקבל

	- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת לתכנית 1451707 במקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 9 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מקור ברוך ברחוב כפר פינס וכחלק ממתחם שגבולתיו בן הרחובות כפר פינס-תחמוני-מנחם. גוש: 30069 חלקה 280. שטח התכנית 1.326 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית המתאר לירושלים, תכנית 62, אשר קבעה את זכויות הבנייה ל- 90% בנייה ו- 3 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לקבוע במבנה בית הספר ההיסטורי תחמוני 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת לשם הקמת 37 יחידות דיור. כמו כן מוצעים שטחי ציבור עבור גני ילדים ומעונות יום וכן בית כנסת. שטח עיקרי מבוקש: למגורים – 3,450 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,050 מ"ר שרות. בנוסף מבוקשים 600 מ"ר עבור שטחי חניה למבני הציבור (כולל בית הכנסת) – 789 מ"ר שטח עיקרי ו- 111 מ"ר שטח שרות 4. התייחסות לתכנית המוצעת: - התכנית המוצעת הינה תא שטח מתוך חטיבת קרקע בגודל של כ- 5.9 דונם. בתאריך 6.8.2017 ניתן היתר להריסת מבנים ובניית מבנים חדשים וחזוק מפני רעידות אדמה, מכח תמא 38 ותכנית 10038. ההיתר אפשר הקמה של 130 יחידות דיור. טרם אישור ההיתר האמור חלה בשטח תכנית 62 אשר קבעה את היעוד למגורים 3 ובפועל היה קיים במקום בית ספר מהמחצית הראשונה של המאה הקודמת. מאחר ותוספת יח"ד היו מכח תמא 38 לא ניתנו כל הפרשות מבונות והבינוי של המתחם למעשה צמצם את שטח בית הספר. כעת התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 37 יחידות דיור חדשות. השכונה סובלת ממחסור חמור בכל שירותי הציבור ובמוסדות חינוך בפרט ועם ביטול בית הספר המחסור גדל. לאור תוספת יחידות הדיור הפרויקט יצטרך לתת שטחים אחרים למוסדות חינוך – מעונות יום/גני ילדים ובית כנסת, שימושים אשר הוצגו בתב"ע המוצעת. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להטמיע בתכנית המוצעת 900 מ"ר להפרשות מבונות: הפרשה מבונה עבור מעון יום המסתכמת בשטח בנוי של 553 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות לכל כיתה תהייה חצר צמודה ורציפה. השטחים יהיו תואמים את השטחים המינמאליים עבור כל פונקציה בהתאם לדרישות משרד החינוך. השטח שבפרוגרמה הוא למעון עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה. הפרשה מבונה עבור שטחים לטובת חברה, תרבות ופנאי בגודל של 350 מ"ר. השטח שבפרוגרמה הוא לשימוש החברתי עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- לאור העובדה כי בעבר לא ניתנו במתחם שטחי ציבור ולאור נתוני הפרויקט אנו סבורים כי יש להראות פתרון עבור בית כנסת בגודל 350 מ"ר שטח עיקרי. אנו סבורים כי הקצאתו במסגרת השטחם הפרטיים, ולא כשטח ציבורי להפקעה, תיטיב עם דיירי הפרויקט ותבטיח את השרות הנ"ל ובסמוך למקום מגוריהם.
- באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מעון יום, שטחי חברה, תרבות ופנאי כגון מנהל קהילתי ובית כנסת.
- יש לחדד בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2א, כי שטחי המעונות והשטחים לחברה, תרבות ופנאי יעברו לבעלות עיריית ירושלים ובית הכנסת יישאר בבעלות הדיירים.
- יש לתקן הוראות התכנית סעיף 4.1.2א5 שטחי הציבור לטובת מעונות היום יכללו שטחי חצרות יהיו במפלס הכיתה הבנויה ובהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.
- בהוראות התכנית בסעיף 5 יש לציין את גודל שטחי החצרות.
- בהוראות התכנית סעיף 5 בטבלה יש לציין את כל השטחים כשטחים עיקריים ובהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- בהוראות התכנית סעיף 5 יש לציין כי אם מומשו השטחים לטובת מעון היום ונשארו יתרות אלו יעברו לטובת שטחי חברה, תרבות ופנאי.
- נספח הבינוי יתוקן ויצג את שטחי החצרות – כולל ציון גודל השטח.
- נספח הבינוי יתוקן ויצג את שטחי המעון בהתאם לפרוגרמה סטנדרטית שבמשרד החינוך.
- נספח הבינוי יתוקן ויצג את השטחים לטובת צרכי חברה תרבות ופנאי תוך ציון גודל השטחים.
- נספח הבינוי יתוקן ויצג את המיקום ואת גודל השטחים לטובת בית הכנסת.
- נספח הבינוי יציג גישה מוטריית נפרדת ונגישה למטבח בישול של מעון היום, בכפוף לפרוגרמה למעונות יום.
- יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית את ההוראה הבאה "מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייחוד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש."
- יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין כי תבוצע הפרשה לצרכי ציבור של מעון יום בגודל של _____ מ"ר וכן הפרשה מבונה לצרכי חברה קהילה ופנאי בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי.
- 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.
- באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף.
- יש להוסיף הערה בהוראות התכנית כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- יש לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית ל- 7 שנים.
- 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.

	חנינה דפני קמיש
אדריכל העיר	לא התקבל
שימור	החלטת וועדת שימור <i>החלטות הוועדה</i> לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. שימור: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית ואדריכלית גבוהה כמבנה אבן וקמרונות ויש לשמרם במלואו. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים הקיימים, שתועדו וסומנו בתיק התיעוד ישומרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה המוצע. יש להעביר נספח בינוי תואם לנספח הבינוי שהועבר למח' שימור, הכולל סימון כלל חלקי המבנה ההיסטורי כולל חלקים המיועדים להריסה ופירוט מילולי ברור מתאים. 1. שימור קירות וקמרונות: יש להציג את שימור חללי הקמרונות וכן כלל הקירות הנושאים הקיימים במלואם כפי שתואם. יש להציג באופן נכון וברור את הקמרונות הקיימים ואת הטיפול המוצע בהם כולל חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית מתאימה לענין היכולת לפתוח פתחים בקירות הנושאים של קמרונות אלו וכן היכולת לבצע חפירה/העמקה מתחת ליסודות הקמרונות הקיימים. • אין להציע הריסת קמרונות ו/או קירות נושאים קיימים בפנים המבנה. אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם. • יש להציג עובי קירות ותקרות כראוי ולהגביה הרצפות שמעל לקמרונות באופן שיתאפשר שימור גגות הקמרונות בשלמותם וללא כל פגיעה בהם. • יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים. 2. שימור ושיקום חזיתות: יש להציג בתכנון המוצע את שיקום ושימור חזיתות המבנה ההיסטורי והפתחים ההיסטוריים המקוריים בהם, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) וכו', כפי שתואם עם מח' שימור. 3. שימור פרטי פנים: יש לשמור על פרטי הפנים שתועדו בתיק התיעוד כולל גרמי מדרגות קיימים, מעקות, גומחות, קרניזים וריצופים היסטוריים. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח. 4. שימור קומת מרתף/בורות מים: לא יותר להרוס קמרונות קיימים במרתף. אין לחפור את קומת המרתף ההיסטורית הקיימת הכוללת חללי קמרונות ובורות מים כדי להרחיב ולהעמיק קומה זו לפני הגשת תיעוד משלים וראוי לחללי קמרונות אלו ולפני קבלת אישור מח' שימור ב. חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.

ג. הקשר מתחמי:

1. יש להגיש חזית/חתך סביבה כולל המפרט את יחס המבנה המוצע למבנים הסמוכים הצמודים במתחם.
2. יש להגיש תכניות מוצפנות.
3. יש להציג באופן ברור מהם המבנים/קירות הקיימים, קירות לשימור, קירות להריסה וקירות חדשים בהתאם למקובל.
- ד. **גובה בינוי:** יש להתאים את גובה הבינוי המוצע לגובה המבנה הצמוד לו (ממערב) ולהציע גג רעפים הממשיך את גג הרעפים הקיים (באותו גובה ובאותם שיפועים).
- ה. **צמחיה בוגרת:** בגבולות המגרש (מזרח) קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם ולסמנם לשימור במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
- ו. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
- ז. **עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי וליתר חזיתות המבנים במתחם, במיוחד אלו הצמודים למבנה המוצע. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.
- ח. **ממ"דים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית/לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
- ט. **מרפסות:** יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפנית הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- י. **גג רעפים:** יש להציע גג רעפים הממשיך את גג הרעפים הקיים באותו גובה ובאותם שיפועים. הגג יהיה 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.
- יא. **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.
- יב. **שימוש חוזר באבנים מפירוק:** בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותות 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.

יג. מינוי אדריכל שימור: לאור מורכבותו של המבנה המתחם וחשיבותו ההיסטורית, כל בקשה להיתר בניה תכלול אדריכל שימור המעורב בבקשה כבר משלב פתיחת תיק הבקשה. יד. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בסימון כמקובל (ולא רק חזיתות). טו. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים שייקבעו לשימור. טז. נספח הבינוי: יש לסמן את כל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולהציגם כראוי בהתאם לסעי' לעיל יז. 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 חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. יח תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
תוספת הרבה זכויות ויח"ד ללא מתן פתרון מספק לצרכי ציבור		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. **קווי בניין:** יש להציע בתשריט ובנספחים הנלווים שני קווי בניין נפרדים: אחד למבנה לשימור, והשני למבנה החדש אשר יסומן באופן הבא: 6 מ' בצד הדרומי על מנת לשמור על 6 מ' בין מבנים, בצד הצפוני והמזרחי קו הבניין ייקבע בהתאם למצב המאושר בחלקות הסמוכות.
 2. בצד המערבי – מקובל כפי שהוצע.
 3. **גובה הבינוי:** מספר הקומות יהיה 6 בהתאם לשכן ממערב. יותר גג רעפים ללא הגבהה. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם.
 4. **תכנון:** קונטור הבניה החדשה יהיה המשכי למבנה לשימור, ולא כפי שמוצג בנספח הבינוי (בולט במיוחד בחזית הצפונית)
 5. מוצעים גשרים בקומות בין שני המבנים המובילים לקיר אטום. אין הגיון תכנוני בלהציע אותם והם אינם אופייניים לאזור, יש לבטלם ממסמכי התכנית.
 6. יש לבטל את סימוני קווי הבניין בנספח הבינוי ולסמן את השינויים המוצעים בהתאם למאושר כמקובל. כמו כן, יש להציג הקשר סביבתי בתכניות, חתכים ובחזיתות.
 7. **הפרשות לצורכי ציבור:** התכנית המוצעת הינה תא שטח מתוך חטיבת קרקע בגודל של כ- 5.9 דונם .
- בתאריך 6.8.2017 ניתן היתר להריסת מבנים ובניית מבנים חדשים וחיזוק מפני רעידות אדמה, מכח תמא 38 ותכנית 10038. ההיתר אפשר הקמה של 130 יחידות דיור.
- טרם אישור ההיתר האמור חלה בשטח תכנית 62 אשר קבעה את היעוד למגורים 3 ובפועל היה קיים במקום בית ספר מהמחצית הראשונה של המאה הקודמת.
- מאחר ותוספת יח"ד היו מכח תמא 38 לא ניתנו כל הפרשות מבונות והבינוי של המתחם למעשה צמצם את שטח בית הספר.**
- בעת התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 37 יחידות דיור חדשות. השכונה סובלת ממחסור חמור בכל שירותי הציבור ובמוסדות חינוך בפרט ועם ביטול בית הספר המחזור גדל. לאור תוספת יחידות הדיור הפרויקט יצטרך לתת שטחים אחרים למוסדות חינוך – מעונות יום/גני ילדים ובית כנסת, שימושים אשר הוצגו בתב"ע המוצעת.**
- על כן, עפ"י חו"ד מח' מדיניות תכנון, יש להטמיע בתכנית המוצעת 900 מ"ר להפרשות מבונות:
- הפרשה מבונה עבור מעון יום המסתכמת בשטח בנוי של 553 מ"ר ועוד 305 מ"ר לשטחי חצרות לכל כיתה תהייה חצר צמודה ורציפה. השטחים יהיו תואמים את השטחים המינימאליים עבור כל פונקציה בהתאם לדרישות משרד החינוך. השטח שבפרוגרמה הוא למעון עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה.
- הפרשה מבונה עבור שטחים לטובת חברה, תרבות ופנאי בגודל של 350 מ"ר. השטח שבפרוגרמה הוא לשימוש החברתי עצמו, ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין זה.
- בנוסף לאור העובדה כי בעבר לא ניתנו במתחם שטחי ציבור ולאור נתוני הפרויקט,

יש להראות פתרון עבור בית כנסת בגודל 350 מ"ר שטח עיקרישלא יינתן בהפרשה לצורכי ציבור. אנו סבורים כי הקצאתו במסגרת השטחים הפרטיים, ולא כשטח ציבורי להפקעה, תיטיב עם דיירי הפרויקט ותבטיח את השרות הנ"ל ובסמוך למקום מגוריהם.

8. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מעון יום, שטחי חברה, תרבות ופנאי כגון מנהל קהילתי ובית כנסת.

9. יש לחדד בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2א, כי שטחי המעונות והשטחים לחברה, תרבות ופנאי יעברו לבעלות עיריית ירושלים ובית הכנסת יישאר בבעלות הדיירים.

10. יש לתקן הוראות התכנית סעיף 4.1.2א5 שטחי הציבור לטובת מעונות היום יכללו שטחי חצרות יהיו במפלס הכיתה הבנויה ובהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.

11. בהוראות התכנית בסעיף 5 יש לציין את גודל שטחי החצרות.

12. בהוראות התכנית סעיף 5 בטבלה יש לציין את כל השטחים כשטחים עיקריים ובהערה לטבלה יש לציין כי ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.

13. בהוראות התכנית סעיף 5 יש לציין כי אם מומשו השטחים לטובת מעון היום ונשארו יתרות אלו יעברו לטובת שטחי חברה, תרבות ופנאי.

14. נספח הבינוי יתוקן ויציג את שטחי החצרות – כולל ציון גודל השטח.

15. נספח הבינוי יתוקן ויציג את שטחי המעון בהתאם לפרוגרמה סטנדרטית שבמשרד החינוך.

16. נספח הבינוי יתוקן ויציג את השטחים לטובת צרכי חברה תרבות ופנאי תוך ציון גודל השטחים.

17. נספח הבינוי יתוקן ויציג את המיקום ואת גודל השטחים לטובת בית הכנסת.

18. נספח הבינוי יציג גישה מוטורית נפרדת ונגישה למטבח בישול של מעון היום, בכפוף לפרוגרמה למעונות יום.

19. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית את ההוראה הבאה "מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש."

20. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין בו את ההפרשה הציבורית

21. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

22. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

23. באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף.

24. יש להוסיף הערה בהוראות התכנית כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

25. יש לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית ל- 7 שנים.

26. התייחסות מפורטת לשימור:

- למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית ואדריכלית גבוהה כמבנה אבן וקמרונות ויש לשמרו במלואו. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים הקיימים, שתועדו וסומנו בתיק התיעוד ישומרו וישוקמו במסגרת פיתוח המבנה המוצע. **יש להעביר נספח בינוי תואם לנספח הבינוי שהועבר למח' שימור**, הכולל סימון כלל חלקי המבנה ההיסטורי כולל חלקים המיועדים להריסה ופירוט מילולי ברור מתאים.
27. **שימור קירות וקמרונות:** יש להציג את שימור חללי הקמרונות וכן כלל הקירות הנושאים הקיימים במלואם כפי שתואם. יש להציג באופן נכון וברור את הקמרונות הקיימים ואת הטיפול המוצע בהם כולל חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית מתאימה לעניין היכולת לפתוח פתחים בקירות הנושאים של קמרונות אלו וכן היכולת לבצע חפירה/העמקה מתחת ליסודות הקמרונות הקיימים.
28. אין להציע הריסת קמרונות ו/או קירות נושאים קיימים בפנים המבנה. אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם.
29. יש להציג עובי קירות ותקרות כראוי ולהגביה הרצפות שמעל לקמרונות באופן שיתאפשר שימור גגות הקמרונות בשלמותם וללא כל פגיעה בהם.
30. יש להגיש חו"ד הנדסית-שימורית (שתוטמע בתכנון המוצע ותהיה מחייבת) לבחינת ההיתכנות לבינוי חדש מעל לקמרונות ובסמוך לקירות היסטוריים קיימים.
31. **שימור ושיקום חזיתות:** יש להציג בתכנון המוצע את שיקום ושימור חזיתות המבנה ההיסטורי והפתחים ההיסטוריים המקוריים בהם, כולל משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) וכו', כפי שתואם עם מח' שימור.
32. **שימור פרטי פנים:** יש לשמור על פרטי הפנים שתועדו בתיק התיעוד כולל גרמי מדרגות קיימים, מעקות, גומחות, קרניזים וריצופים היסטוריים. יש לקבוע הנחיות ברורות לשימורם והגנתם לפני, במהלך ולאחר סיום עבודות הפיתוח.
33. **שימור קומת מרתף/בורות מים:** לא יותר להרוס קמרונות קיימים במרתף. אין לחפור את קומת המרתף ההיסטורית הקיימת הכוללת חללי קמרונות ובורות מים כדי להרחיב ולהעמיק קומה זו לפני הגשת תיעוד משלים וראוי לחללי קמרונות אלו ולפני קבלת אישור מח' שימור.
34. **חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית-שימורית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות מבנה היסטורי שנבנה בטכנולוגיית בנייה באבן בלבד וכולל וקמרונות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנה ההיסטורי תוך פירוט קומות, קמרונות ושיטות בניה מקוריות. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור.
35. יש להציג באופן ברור מהם המבנים/קירות הקיימים, קירות לשימור, קירות להריסה וקירות חדשים בהתאם למקובל.
36. **צמחיה בוגרת:** בגבולות המגרש (מזרח) קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם ולסמנם לשימור במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.
37. **קונסטרוקציה חדשה:** לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות

- היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
38. **עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי וליתר חזיתות המבנים במתחם, במיוחד אלו הצמודים למבנה המוצע. יש להציע פתחים מתאימים יותר בחזיתות.
39. **ממ"דים:** יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית/לחלונות הממ"דים במבנה הטורי השכן/צמוד. ניתן להציע פתח מאורך (או דמה).
40. **מרפסות:** יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפרכת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
41. **גג רעפים:** יש להציע גג רעפים הממשיך את גג הרעפים הקיים באותו גובה ובאותם שיפועים. הגג יהיה 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.
42. **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.
43. **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.
44. **מינוי אדריכל שימור:** לאור מורכבותו של המבנה המתחם וחשיבותו ההיסטורית, כל בקשה להיתר בניה תכלול אדריכל שימור המעורב בבקשה כבר משלב פתיחת תיק הבקשה.
45. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בסימון כמקובל (ולא רק חזיתות).
46. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים שייקבעו לשימור.
47. **נספח הבינוי:** יש לסמן את כל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור ולהציגם כראוי בהתאם לסע' לעיל
48. **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 חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח'

- שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
49. **תנאים לטופס 4:** הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
50. לתקן בסעיף 1.5.5 את סוג הגוש לשומא.
51. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
52. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות, איכות הסביבה, תברואה, מבני ציבור, חשמל, רשות העתיקות, תושייה, שפ"ע גננות.
53. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שימור, שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין ומספר יח"ד.
54. שלביות הביצוע תקבע להינף אחד עבור כל בניין .
55. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
56. 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 ובהנחיות מנהל בית המודל
57. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש 30069 חלקה 281
58. 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 עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 34

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1037803	חברת מג'לס אלאסכאן	קיימרי מחמד	ועדה מחוזית	10.9.2025
רחוב, שכונה:				
אל נג'אמה סמטה 7, בית חנינה, ירושלים				

גוש	חלקה	בשלמות
30615	170	לא

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

מטרת התכנית: שינוי גבולות מגרשים, תוספת קומה ויח"ד והגדלת זכויות בנייה לבניינים מאושרים, הריסה והקמת בניין חדש בן 7 קומות. בית חנינה, ירושלים. הוראות התכנית: - שינוי גבולות מגרשים שנקבעו בתכנית 11448 וקביעת תאי שטח חדשים. - הגדלת מספר יח"ד מ- 104 ל- 119 יח"ד. - הגדלת מספר הקומות בתא שטח 11, ל- 7 קומות מעל הכניסה ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת. ובתא שטח 13 למקסימום – 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת 15 יח"ד וקביעתן ל- 119. מתוכן - בתא שטח 11 ל- 95 יח"ד. בתא שטח 13 ל- 24 יח"ד. - תוספת 4,102 מ"ר שטחי בניה כוללים והגדלתם ל- 23,548 מ"ר. מתוכם: 13,720 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 9,828 מ"ר שטחי שירות (2,478 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 7,350 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). - בתא שטח 11 – 18,683 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 11,010 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,973 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 5,700 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - בתא שטח 13 – 4,865 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם: 2,710 מ"ר שטחים עיקריים ו- 505 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 1,650 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, מוצעים 240 מ"ר שטחי בניה עבור מרפסות. - קביעת קווי בניין חדשים.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הבנייה.

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'	119	6,663.35	100	16,198	243% בניה מרביים מעל הקרקע בממוצע בשני תאי שטח נפרדים. בתא שטח 11 – 245.56% אחוזי בניה מרביים, בתא שטח 13 – 233.65% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	119	6,663.35	100	16,198	
תיאור המצב הקיים					
בחלק הצפוני של התכנית קיים בניין מגורים בן 6 קומות עם משטח מיושר המשמש לחניה. בחלק הדרומי של התכנית קיים בניין בן קומה אחת ומבנה ארעי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 11448 – מאושרת משנת 2011 מגרש מספר 1 – שטח המגרש 6,170 מ"ר. יעוד אזור מגורים מיוחד. 101 יח"ד. מסומנים קווי בניין עבור 6 בנייני מגורים בני 6 קומות. 18,826 מ"ר שטחי בניה כוללים. מתוכם 12,376 מ"ר שטחי בניה עיקריים (11,876 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 6,450 מ"ר שטחי שירות (1,750 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 4,700 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). הבניין הקיים בחלק הצפוני של התכנית. מסומן שטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר להולכי רגל בתחום המגרש. שימושים מותרים: מגורים, מעון יום, גן ילדים. מגרש מספר 3 – שטח המגרש 512 מ"ר. 3 יח"ד. יעוד אזור מגורים 1. בניין אחד בן 2 קומות. 620 מ"ר כוללים (540 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 80 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת). סה"כ מאושרות בשני המגרשים 104 יח"ד, 19,446 מ"ר שטחי בניה כוללים. אין חפיפה בין גבולות המגרשים המאושרים ותאי השטח המוצעים בתכנית. תכנית 762708 – תקנונית לבית חנינה שועפט מאושרת משנת 2022 במגרש מספר 3 (שטח המגרש 512 מ"ר) ניתן להוסיף יח"ד עד 14 יח"ד לדונם, כ- 7 יח"ד סה"כ במגרש זה. בתוספת לבניין קיים 160% בניה עד 6 קומות. בניין חדש 180% עד 6 קומות.					
היתרים:					
2014/0724.00 – הופק היתר בניה בשנת 2018. בתא שטח מספר 1. בניית שישה בניינים חדשים בני שש					

קומות מעל קומה וחתי של מרתף, הכשרת מבנה ותוספת קומה מעליו. סה"כ 104 יח"ד. 18,817.80 מ"ר כוללים. 12,367.80 מ"ר שטחים עיקריים, 6,450 מ"ר שטחי שירות.			
עבירות בניה: 2012/7944 – צו הריסה שיפוטי למבנה בחלק הדרומי של התכנית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
פג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. פד. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה שועפט – חלק מזרחי - מגורים. מגרש ריק 2-4 דונם, הפרשה בקרקע לצרכי ציבור 30%, 320%, 8 קומות. 45% תכסית. החלק המערבי בתחום פולגון מתכנית המתאר. יעוד מגורים – במגרשים ריקים מעל 4 דונם שיעור הפרשה לצרכי ציבור יהיה 30%, 320% בניה למגורים ב-8 קומות, 45% תכסית. תוספת על בניינים קיימים, 160%, עד 6 קומות, ללא הפרשה לצרכי ציבור. פה. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
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

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1037803 בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי גבולות מגרשים וקביעת הוראות זכויות בנייה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית מס' 11448 לאזור מגורים ד', התכנית מחלקת את הגבולות שנקבעו בתכנית 11448 לשני תאי שטח ושינוי היעוד חל על תא שטח 13 שבתשריט המוצע. התכנית חלה על חלק מחלקה 170 בגוש 30615, הנסחים שצורפו לפי ספר דף אינם	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני

עדכנים (משנת 2020), מבדיקה שנעשתה קיים רישום של החלקה בטאבו לכן יש לצרף נסח טאבו עדכני היות ולפי המסמכים שצורפו חלקה 170 שייכת בשלמותה למגישת התכנית. יש לערוך את תכנית זאת כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. יש להוסיף לתקנון: רישום, איחוד וחלוקה: • תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. • מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. תנאים למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בחלקה 170 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1204/2011 הכשרה לרישום מתאריך 27.11.2011 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 11448, בנוסף קיימת מפת גוש מתיק הסדר. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במלואה תואמים למפת הגוש והחלק שסומן תואם לתצ"ר הנ"ל. יש צורך בתיקון התקנון לפי הרשום לעיל, השלמת מפת מדידה המצורפת בקובץ DWFX החתומה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך וכן נסח טאבו עדכני להשלמת חו"ד סופית. רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
יש להגיש למחלקה את מסמכי התכנית לבדיקה.	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
התכנית יורדת מסדר היום. הוגשה בסמכות מקומית והינה בסמכות מחוזית בשל איחוד וחלוקה. התכנית תוגש מחדש למחוזית. המחלקה תוציא חו"ד לתכנית החדשה לכשתעמוד בתנאי סף בועדה המחוזית. בכבוד רב, יעל בדיחי	אגף תכנון העיר – המח' למדיניות תכנון

לא הוגש נספח דרכים הכולל תכנון פיזי לצורך בקרת המחלקה, יש להגיש נספח דרכים שכולל תכנון פיזי עבוד הגישה למתחם : הגבולות מהדרך הסטטוטורית (רח מוחמד אל פאתח) בהתאם לתכנון משר ירדן – ועד למגרשים נושא התכנית- כולל התאמה עם תיק היתר 14/724.	צוות בקרת תכנון פיזי
סימוכין לתב"ע 1037803 בתכנית האב, נראה כי המתחם כולו לא מסומן לשימור. ע"פ מפות היסטוריות, נראה כי בשנת 2002 המגרשים היו ריקים והוקמו רק הגדרות מסביב. בשנת 2006 נבנו חלק מהמבנים. אין עניין שימורי- פטור.	אגף תכנון עיר – מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד.	חורגת מהמדיניות בעניין מספר הקומות ושטחי הבניה. מבוקשת תוספת מעבר להיתרי בניה מאושרים בלי מתן הפרשות לצרכי ציבור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

1. במתחם מאושרים 7 בניינים בהיתרי בניה, מבוקשת תוספת קומה 7, תוספת יח"ד ו – 4,102 מ"ר שטחי בניה כוללים, בארבעה בניינים, בכ – 243% בניה מרביים בממוצע, בחריגה מהמדיניות ובלי מתן הפרשות לצרכי ציבור.
2. הועדה סבורה כי הדרך שבה פועל יזם התכנית, קביעת עובדות בשטח במסגרת היתר הבניה ולאחר מכן הגשת תכנית לתוספת זכויות אינה מקובלת ולא ראויה, ומצמצמת את האפשרות למיקסום השטחים הציבוריים במגרש, ופגיעה באפשרות לקבלת שטחים ציבוריים נוספים בשולי העיר באזור שלא קיימים בו

שטחים רבים.

3. נכון לקדם תכנית שמציעה בניה חדשה בהתאם למדיניות של השכונה כולל הפרשות לצורכי ציבור.
4. קוו הבניין המוצע הכללי המוצע בתכנית לא מקובל בתכנית שמוסיפה תוספות על בניינים קיימים.
5. לא מסומנת זיקת ההנאה להולכי רגל המאושרת בתכנית המאושרת 11448, ובהתאמה להיתר הבניה המאושר בשטח, אשר מאפשרת גישה לכל הבניינים ואל השצ"פ ממזרח לשטח התכנית.

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	497ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	משכן מאיר
עורך התכנית:	אוריה שוחט
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	רחוב אהרון אשכולי, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	45	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הכשרה של הקומה השלישית ותוספת קומה רביעית לבניין בית כנסת קיים, במגרש למבנה ציבור ברחוב אהרון אשכולי.
במתחם קיימים שני מבני ציבור בקיר משותף: בניין בית כנסת ובניין בית כנסת ות"ת.

מצב קיים:

בית כנסת ות"ת בן 3 קומות בשטח 2,446.23 מ"ר כוללים. קומה שלישית בלי היתר בניה.

מוצע במסגרת התכנית:

- מוצעת תוספת של 920 מ"ר עיקריים.
- הכשרה של הקומה השלישית ותוספת קומה רביעית מעל המבנה הצפון-מזרחי הקיים.
- מוצע תכנון ל- 3 חדרי תפילה, אולם תפילה, חדר לימוד, בית מדרש וחדר ספרייה.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תב"ע 2625א מאושרת משנת 1981.

מגרש 52 ביעוד שטח לבנייני ציבור.

התכנית כפופה לתכנית המתאר 62. התכנית לא קבעה זכויות בניה במגרשים למבני ציבור.

שטח מגרש 52 940 מ"ר. שימושים: 2 בתי כנסת.

מגרש 10 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

תרש"צ 5/27/02 מאושר משנת 1987

מגרש 901 – מגרש לבניין ציבורי.

מגרש 701 – גן ציבורי (ש.צ.פ.).

היתרי בניה:

1979/0928.00 – הופק היתר בניה בשנת 1988. 2 בתי כנסת. 500 מ"ר כוללים. קומה אחת מעל מרתף.

1979/0928.01 – הופק היתר בניה בשנת 1996. תוספת לבית כנסת. 144.9 מ"ר כוללים.

1979/0928.02 – הופק היתר בניה בשנת 2004. תוספת 536.72 מ"ר לבית כנסת. 743.50 מ"ר כוללים. 2 קומות.

1979/0928.04 – הופק היתר בניה בשנת 2013. שינויים לבית הכנסת. תוספת 13.54 מ"ר עיקרי. בית כנסת משכן מאיר.

1979/0928.05 – הופק היתר בניה בשנת 2012. תוספת קומה – בית כנסת. תוספת 560.57 מ"ר כוללים. סה"כ 1,031.24 מ"ר שטחים עיקריים, 283.05 מ"ר שטחי שירות. בית כנסת ספרדי מצפה אריה.

1979/0928.06 – הופק היתר בניה בשנת 2013. חידוש היתר 1979/0928.05.

1979/0928.07 – הוכנה טיוטת היתר בניה בשנת 2015. חידוש היתר 1979/0928.05.

2017/0003.00 – הופק היתר בניה בשנת 2021. תוספת בניה. 766 מ"ר עיקרי, 74.04 מ"ר שירות.

נכס עירוני:

2363 בית כנסת משכן מאיר ובית כנסת מצפה אריה.

אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור:

לא התקבל

אגף נכסי עירייה:

תאריך 24/07/2025

בודק – עמרי אדר

חו"ד תוכנית מס' – 497

מונה תדפיס הוראות מונה תדפיס תשריט

בדיקת בעליות ונכסים

גוש חלקה–

נכסים 2363

שטחים

מצב קיים

מצב חדש

הערות הנכסים

העמותה חתמה על כתב התחייבות יש אישור של יצחק האנו.
תנאי לטופס 4 אישור וועדת הקצאות.

חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון:

אל: אביגאל עדן נחמיאס, מחלקת התכנון
מאת: אלימור לוי תעיזי, המחלקה למדיניות התכנון
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית בינוי 497 ב' – רמות

1. מיקום התכנית: אהרון אשכולי 109 ב', רמות. גוש 30714, חלקה 45 בשלמות.
שטח 1,369 מ"ר.

2. מצב סטטורי 2625 א':

מצב מאושר: שטח לבנייני ציבור, מגרש 52 בהתאם לתכנית 2625 א'.
מצב קיים: בחלקה 45 קיים בית כנסת בן 3 קומות.

3. המצב המוצע:

התכנית מציעה תוספת בנייה של 2 קומות לצורך כיתות לימוד ואולם תפילה מעל בית כנסת קיים.

4. הערכת התכנית:

1. במקום קיים ופועל בית כנסת.

2. מדובר בנכס עירוני 2363.

5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- ועדת הקצאות מיום 07/06/2023 אישרה לעמותה לקדם היתר בנייה להכשרת עבירה, תוך התניה שלאחר קבלת היתר ההכשרה, תנאי לטופס 4 יהיה אישור נוסף של ועדת הקצאות.
- יש לתאם את הבינוי מול אגף מבני דת ואגף מבני ציבור.
- יש לאפשר לבתי הכנסת הקיימים לפעול באופן רציף ללא הפרעות. זמן עבודות הביצוע יהיה כשבתי הכנסת ריקים מאדם. במידה והבנייה תתרחש בשעות פעילות בית הכנסת, יש להציע מקום חלופי לאורך כל תקופת הבנייה.
- יש להחזיר את סביבת בית הכנסת לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על הסביבה.
- למחלקה למדיניות התכנון אין התנגדות לתכנית המוצעת בכפוף לאמור לעיל.

בכבוד רב,

אלימור לוי תעיזי

מתכננת ערים

המחלקה למדיניות התכנון

אגף למבני דת:

תכנית בינוי 497 ב' הוגשה במסגרת בקשה להיתר 1979/928.8 להרחבת בית הכנסת משכן מאיר.

ועדת הקצאות מיום 7-6-23 אישרה לעמותה לקדם היתר בנייה להכשרת עבירה, תוך התנייה שלאחר קבלת היתר ההכשרה, תנאי לטופס 4 יהיה אישור נוסף של ועדת הקצאות.

בהתאם לכך אין מניעה לאשר את תכנית הבינוי והבקשה להיתר.

יצחק הנאו

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. יש להוסיף סטריפ להרמוניקה עם מספר תכנית בינוי, שם התכנית, תכנית בניין עיר בתוקף, מגיש התכנית, עורך התכנית, גוש וחלקה שעליהם מוגשת התכנית, גודל מגרש, כתובת, תאריך עריכה.
2. תנאי לטופס 4 יהיה אישור ועדת הקצאות לתוספת הקומות המוצעת.
3. להציג את הקומה השלישית כשטח להכשרה לסמן ולציין על גבי התכנית.
4. יש להציג על גבי ההרמוניקה, טבלה המציינת שימושים ושטחי בניה מוצעים ומאושרים.
5. יש להראות בחתכים ובחזיתות את המבנים במגרשים הגובלים.
6. יש להראות ולסמן להריסה את ה"צריך" בחתכים וחזיתות.
7. תכנית קומת קרקע מופיעה פעמיים, יש להראות תכנית זו פעם אחת בלבד.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1295450
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מחמד קדר
עורך התכנית:	בשיר טויל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	עמר אבן אל עאס סמטה 8 1 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
30925	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

הכשרת עבירות בנייה ותוספת בנייה חדשה והסדרת דרך גישה לחלקות המגורים בשכונת ג'בל מוכבר.

עיקרי הוראותיה :

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים ושכיל .
2. קביעת שטחי הבניה הכוללים ל-1293 מ"ר, מתוכם : 914.75 מ"ר עיקרי ו-116.61 שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 261.61 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת ואחוזי בנייה כוללים ל-172% (160% בנייה מרביים)
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת מס' יחידות הדיור המרביים ל -8 יח"ד. תוספת של 5 יח"ד על המאושר.
5. הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל -4 קומות מעל קומת מרתף.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין בנין/גדרות להריסה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	29.7.2025 חו"ד ל תכנית מס' 101-1295450 התכנון הפיזי של דרך הגישה מקובל בתנאים : -חוות דעת צוות בקרת תכנון פיזי מתייחסת רק לתנוחה " קווי הגובה המתוכננים " ולחתך

לאורך . -הפיזי הנ"ל מקובל בתנאי קבלת אישור לתכנון הסדרי התנועה. -בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה בהתאם לגבולות התכנון שייקבעו באגף תושי"ה . -נושא הייעוד המוצע לגישה המוצעת " והשינויים בקו הכחול בהתאם" הינו נושא להחלטת וועדות התכנון . -באריות מגיש התכנית/ עורך התכנית / המתכנן להוסיף את נספח התנועה והכבישים אל מסמכי התכנית במקומית ובמחוזית.	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
תוכנית 1295450 מוצע הכשרת עבירות בניה, הגדלת אחוזי בניה ומתן פתרון חניה וגישה למגרש הנ"ל ומגרשים סמוכים מוצע שינוי יעוד תוך הסדרת תוואי דרך קיים כלל הרחבתה ע"פ התקן כדרך משולבת בכדי לתת הנגשה למבנה המוצע ומבנים סמוכים כולל תאום מפלסים 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	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

4- בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי 5- הערות לתכנון : - סעיף 1.6 תוכנית 5166 ב' היא ב"כפיפות" לא "ללא שינוי" - סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות כ "רקע" - סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה הסדרת דרך וחיבור בין רחוב בן אלעס עמר לעמר אל עאס סמטה 1 בשכונת ג'בל מוכבר לטובת יצירת גישה לחלקות הגובלות בה, על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה 1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הסדרת דרך הגישה לחלקות הגובלות בה. 2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277839
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	בלצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	תלמודי אברהם 5 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
	144	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

<u>תוספת שטחי בניה במרתף למבנה ומוסד ציבור לדת במבנה לשימור כמפורט:</u> 1. קביעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור לדת. 2. קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 3414 מ"ר מתוכם – 3017 מ"ר עקרי ו- 397 שירות (3101 מ"ר מירבי). 3. קביעת שימושים ציבוריים למבנים ומוסדות ציבור לדת עבור תלמוד תורה. 4. קביעת קווי בניין. 5. קביעת הוראות שימור למבנה הקיים. 6. קביעת הוראות בינוי. 7. קביעת הוראות שימור. 8. קביעת תנאי להיתר. 9. קביעת הוראות לגבי עצים. 10. קביעת תנאים לשלביות ביצוע.

החלטות קודמות

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 :

להסיר את הדרישה לחוו"ד אגרונום. להסיר את הבקשה לחוו"ד של כבאות והצלה וכן חוו"ד אדריכל העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.05.24 ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדובר במבנה קיים היסטורי בשימוש ציבורי עבור תלמוד תורה. למבנה אושרה תוכנית מספר 812966 המאפשרת בינוי של 6 קומות מעל הקרקע בהתאם למדיניות המע"ר המאפשרת חריגה בקומה עבור מבני ציבור. קומות מרתף- מוצעת חפירה של קומת מרתף עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות במאוררים באמצעות חצרות אנגליות. יש לצמצם את שטח החצר האנגלית המוצעת למינימום עבור אוורור החלונות הפונים לשטחי המשרדים עד לקו החלון הצפון מערבי בלבד ולא עד פינת הבניין כמוצע. עצים וחילחול מי נגר- במגרש קיימת חצר מרוצפת ללא שטחים המאפשרים חלחול מי נגר. נדרש לשמור על 20% הפנוי מבינוי עבור קרקע טבעית ושתילה של לפחות 5 עצים בוגרים בחצר. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום כל סוגיית השימור אל מול מחלקת השימור, כולל הטמעת הוראות שימוריות, סימונים נדרשים בתשריט וכד'. שימור- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : חצרות אנגליות :יש לתאם את החצרות האנגליות המוצעות מול מחלקת תכנון צמחיה בוגרת : יש להציג נטיעות עצים בוגרים בכמות משמעותית בתכנון המוצע. ולשפר את מופע החצר ההיסטורית. יש להגיש חוו"ד אגרונום מתאימה, בתיאום מול מח' שימור. תשריט : יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי). הוראות התכנית : יש לתקן בדברי הסבר לתכנית את הכתוב ("הבנין מורכב משני אגפים שנשנו בתקופות שונות") ולפרט את כל הארועים שקדמו להגשת התכנית ומס' תיק הפיקוח ככל שקיים.	15/05/2024

תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, פתרון המיגון יהיה בהתאם לתקנות הג"א. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הקיים המתייחס לנושאים אלו. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תכנון העיר – מח' השימור, אדריכל העיר. 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 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.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 15.05.2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. בנוסף, בתאריך 7.05.2025 התכנית הובאה לתיקון החלטה לצורך הסרת הדרישה לחוו"ד אגרונום וכבאות והצלה, יתר ההחלטות מתאריך 15.05.2025 ימשיכו לחול.

התב"ע המאושרת במגרש מס' 812966 עוסקת בתוספת קומות ושטחים למבנה ציבור בשימוש תלמוד תורה.

בהליך מתקדם של היתר בניה ע"פ תכנית מאושרת נדרש ע"י בבאות והצלה תוספת חדרי מדרגות מילוט אך לא נותרו שטחים זמינים ע"פ תב"ע מאושרת.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. תוספת השטחים המוצעת לצורך חדרי המדרגות והמרפסות המוצעות ע"פ נספח הבינוי נבחנה ונמצא תואמת.

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריכים 7.05.2025 ו- 15.05.2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451699
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	נתן גלית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/10/2025
כתובת	הצפירה 27, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
	138	כן
	71	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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. מגרש 71a :
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. מגרש 138a :

קביעת גודל חלקה חדש בהתאם לתשריט בלבד.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים :

התכנית מציעה חלוקת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל2 תאי שטח. וכן עיבוי זכויות בנייה לת.ש 71א 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 ביעוד שטחים לבנייני ציבור והיוזמה היא של עיריית ירושלים הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

בת.ש 138א יחולו הוראות הבינוי של התכנית המאושרת.

פרוגרמה ומדיניות התכנון :

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

בינוי ופיתוח :

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 :

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.

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 :

יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע גננות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים :

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין,

לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.

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:

כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור ולקבל את אישורם.

יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם

הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

שלביות הביצוע תקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, בתקופת הבניה יינתן מענה חילופי לגני הילדים הקיימים בחלקה עד להקמת הגנים החדשים.

התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166 ב' ויחס של החלפה לתכנית מאושרות קודמות.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"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 גנות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות"

יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מאישורה.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים

לאחר בדיקה ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

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 ביעוד 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 חו"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 5166 ב' 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 גנות.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין 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: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1288190
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בליוס אליהו ג'ורג'
עורך התכנית:	יונגמן רחל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/7/2024
כתובת	יפו 210 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
	163	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) ותוספת קומות וגובה למבנה b ו- c בשימוש מסחר ומוסדות ציבור (הפרשה מבונה)

1. תוספת שטח עיקרי שלא יעלה על 500 מ"ר (במבנים b,c). סך השטחים בתכנית הינם 2300 מ"ר.
2. שינוי הוראות בינוי לרבות תוספת קומות (חלוקה פנימית שונה של מפלסי הקומות הגבוהות והפיכתן לקומות בגובה סטנדרטי לצורך התאמת חלוקה פנימית לצרכי האגף מבני ציבור). ותוספת בינוי בגובה מ+836 ל+843 מ' (סך הכל בינוי לגובה של 30 מ' ממפלס 0,0) במבנה b.
3. כל התנאים של התכניות התקפות ישארו בתוקף כל עוד לא שונו במפורש בתכנית זו.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 500 מ"ר בלבד בהתאם למגבלות הסמכות הקיימת לקידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית – כ 300 מ"ר עבור הגדלת צורכי ציבור וכ 200 מ"ר עבור שימושים של מסחר/ תעסוקה. - כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון יש לתקן את נספח הבינוי ולהראות את התוספת המבוקשת בקונטור אדום בהתאם למקובל.

יש להראות נספח בינוי לבניין b - ב 1: 250. הנספח ב 1: 500 שהוצג אינו קריא די.

התכנית מציעה הגבהה של הבניין הקיים בכ- 9 מ', מתוכם גובה הקומה הטכנית הינו כ 6 מ'. יש לצמצם את גובה הקומה הטכנית למינימום הנדרש.

יש לסמן את גובה הקומות בחתכים. (כולל הגובה של הגלריות – הקומות המוצעות החדשות).

בישיבת תאום תכנון פנימית עם אגף מבני ציבור עלה עלי כי בחתך ב'ב' הצביעה אינה נכונה – הגלריה שמעל קומת הקרקע (מפלס 1 בחתך) צריכה להיות צבועה בחום. כמו כן – חסרה תכנית למפלס זה, יש לתאם עם מחלקת התכנון.

יש להציג תכנית לכל מפלס, כולל מפלס שישי למסחר המוצע בגג ולחלל הטכני בגג.

יש לתאם ולאשר את כל התיקונים הנ"ל מול מחלקת תכנון.

מרחב ציבורי- הכיכר הפנימית האורכית של מתחם הקריה המחוזית ומתחם בליליוס יתוכננו כרצף אחד של חלל ציבורי פתוח ללא גדרות. יש לוודא תאום בין מתכנני הנוף של שני המתחמים. כן לתאם את מפלסי הפיתוח לרח' יפו ולשד' שז"ר בתיאום צוות התכנון של פרויקט הכניסה לעיר באמצעות חברת "עדן".

חזית מסחרית חובה – על רחוב יפו בלבד.

בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים : יש להתייחס בטבלה 5 לבניין b בלבד, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין b בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד).

ייקבע כי תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. על אף האמור ככל שתתאפשר בהתאם לדין הקנייה בדרך נוספת של השטח הציבורי לידי הרשות המקומית הא תתאפשר במסגרת תכנית זו. שטחי הציבור יהיו בנגישות מלאה ובחיבור למפלס הכיכר הפנימית

תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנון השטח הציבורי עם המחלקה למבני ציבור ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים.

תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

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, חלקה 298, 265, 158 בגוש 30107.

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.	
ירד מסדר היום לבקשת המגשים	07/08/2024

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 11.9.2024, החלטת הועדה הייתה להפקיד בתנאים. נפלה טעות סופר בהחלטה, לעניין פיזור השטחים המבוקשים במבנים. המבנים שמתווספים להם שטחים הינם B ו-C, ולא רק בניין B. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. יש לבטל את הסעיף הבא מההחלטה הקודמת : " יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים: יש להתייחס בטבלה 5 לבניין b בלבד, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין b בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד). "

2. במקומו ההחלטה תהיה " יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים: יש להתייחס בטבלה 5 לבניין b ו- C, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין b ו- C בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד).
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.09.2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 40

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1263904
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אדלר רחל מרים
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/04/2024
כתובת	הרב ש.ל. אליעזרוב 7, תל-אברה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	65	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת יח"ד והרחבת יח"ד קיימות ברחוב אליעזרוב 7

1. קביעת בינוי לתוספת בנייה ברחוב אליעזרוב 7 כלדקמן:
2. קביעת בינוי לתוספת יח"ד במפלס 2.80- לשם הכשרת יח"ד קיימת ללא היתר ולשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח
3. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלסים א', ב', ג' ו-ד' לשם הרחבת יח"ד ותוספת מעלית, הכל בהתאם לנספח הבינוי
4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח ל- 1,089 מ"ר מהם 1008 מ"ר שטחים עיקריים ו- 89 מ"ר שטחי שירות, הכל מעל הקרקע
5. קביעת מספר יח"ד ל- 7 יח"ד
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
8. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה
9. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים חדשים

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יותר פיצול יח"ד הקיימת בקומות ג', ד' לשתי יח"ד, בתנאי מתן פתרון חניה בהתאם לתקן. חדר המדרגות הקיים ימשיך לקומה ד' ויצוג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין הקיים. תותר הרחבת יח"ד בקומה ד' על כל קונטור הגג. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת תכנון עיר. שלביות הביצוע לפיצול יח"ד בקומות ג', ד' והרחבת יח"ד בקומה ד' בקונטור הגג הקיים תהיה בנפרד משאר הבניה המוצעת בתכנית. יש לבטל סעיף 3 לעניין תוספת השטחים בסמכות מקומית ובמקומו יבוא: תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62א14 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.6.2024 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. לבניין הוגשה תכנית קודמת מספר 901124 שבה סומנו להריסה שתי יח"ד קיימות ללא היתר בקומת המרתף. בהחלטת הוועדה להפקדה לתכנית 901124 מיום 12/09/2021 נקבע כי כיוון שמדובר בשטחי בניה איכותיים מעל פני הקרקע, יש לסמן להכשרה את יח"ד הקיימות בפועל, בכפוף לפתרון חניה עפ"י תקן בשטח המגרש. תכנית 901124 נגנזה עקב אי מילוי תנאים להפקדה 2. התכנית המוצעת מבקשת להכשיר יח"ד בודדת בחזית דרום מזרחית של קומת המרתף, ולהרוס יח"ד בודדת בחזית צפון מערבית של קומת המרתף. כיוון שמדובר בשטחים איכותיים מעל הקרקע, יש לסמן גם את יח"ד הצפון מערבית כמוצעת, ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם 3. תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיפים 62א12 ו- 62א16 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר 4. תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף. 5. יש לקבוע סטיה ניכרת למס' יח"ד, קווי בניין למעט מרפסות, מס' קומות וגובה הבינוי. 6. יח"ד המוצעת להכשרה בחזית הדרום מזרחית מציעה פתחים לחזית המזרחית לכיוון שביל ציבורי, יש לאטום את כל הפתחים למעט פתח	10/06/2024

- אחד לסלון בגובה מוגבה ולא כפי שמוצע.
7. הדרום מזרחית, ולמקם את עמודת הממ"ד בחזית צפונית (אחורית) ולא על חזית רחוב אליעזרוב, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
 8. יש להציג בינוי רגולרי בחזית הצפון מערבית. הבינוי יהיה תואם לקונטור ממ"ד רגולרי והבינוי המאושר, ניתן להקל בקווי בנין באם נדרש עבור הממ"ד, בתאום מח' תכנון העיר
 9. יש להציג בנספח הבינוי כניסה ויציאה אחת בלבד ליח"ד המוצעת בחזית הדרום מזרחית.
 10. בחתכים א-א ו ב-ב של נספח הבינוי מוצגות קומות במפלסים 3.98- ו- 5.6- שאינן מופיעות בתוכניות הקומות. יש להציג בנספח הבינוי, את השימוש שלהם ואת ההתאמה שלהן להיתרים מאושרים ו/ או תכניות מאושרות, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
 11. תותר הרחבת מחסנים עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו. ניתן להציע הסבה של המקלט ושטחי קומת המרתף לשימוש של מחסנים
 12. ככל ששטח המחסנים הקיימים הוא עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו, ניתן להציע תוספת של מרפסות ליח"ד שמעליהם תוך שמירה על קו בניין של 3 מטר, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר
 13. יש להבהיר סימון הגבהת קיר לגובה 12.5 במפלס +9
 14. יש להציג כניסה נגישה מהרחוב למעלית
 15. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום אגף שפ"ע
 16. יש 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"
 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות מכוח היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה בפועל של כל מגיש בקשה להיתר
 18. יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות 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.
 19. הבנייה תהיה מלטה למעלה, לא תותר בנייה על עמודים
 20. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות
 21. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה
 22. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
 23. 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 24. יש להציג מפלסים אבסולוטיים ויחסיים ביח"ד המוצעות 25. יש לסמן להריסה בינוי ללא היתר בקומת ד'	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים: 10.6.24, 10.7.24, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. התכנית אושרה להפקדה מכוח סעיף 62א(א) 14 לחוק התכנון והבניה. מאחר ולא ניתן לקדם תכניות בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף זה, יש לתקן את ההחלטה ולהשמיט סעיף קטן 14 ולציין כי התכנית תקודם בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק התו"ב, מכוחו התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 3. סעיף 5 בהחלטה מתאריך 10.7.24 מבוטל – "יש לבטל סעיף 3 לעניין תוספת השטחים בסמכות מקומית ובמקומו יבוא: תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62אא 14 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא – " תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62אא 14 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר."

4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריכים 10.6.24, 10.7.24, ימשיכו לחול.