

3/12/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/22
שתתקיים בתאריך	10/12/2025 - כ כסלו תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1338862	רמות	התנגדויות	תוספת בניה, הגבהת הבניין ותוספת בריכה אצ"ג 32	אליהו איתמר כהן	ועדה מקומית
2	11:30	1257633	גבעת חנניה	התנגדויות	תוספת 2 קומות לשם תוספת 8 יח"ד חדשות, דרך חברון 39	עמינדב בע"מ הבית ברחוב	ועדה מקומית
3		1226851	גילה	התנגדויות	הפיכת שטחי מחסנים מאושרים בהיתר ליח"ד חדשה רחוב קציעה 2		ועדה מקומית
4		1236876	גילה	התנגדויות	נופי גילה - מתחם אונטרמן		ועדה מחוזית
5		1190362	גילה	התנגדויות	תוספת קומות בגילה רח' לשם		ועדה מחוזית
6		1164854	הר החוצבים	התנגדויות	מנחת מסוקים- מובילאיי		ועדה מחוזית
7	12:00	1427525	שועפט	הפקדה	"רובע צפון" - מתחם עירוני מעורב בכניסה הצפונית י-ם	אבי חבר	ועדה מחוזית
8	14:30	996140	פסגת זאב	הפקדה	עיבוי בינוי לאורך ציר רק"ל ברחוב יקותיאל אדם	חברה /תאגיד ממשלתי	ועדה מחוזית
9		1266014	פסגת זאב דרום	הפקדה	הגדלת שטחי בניה ותוספת יח"ד ברח' נופי מדבר 18	אהרן-אנזור שימשילשוילי	ועדה מחוזית
10		921510	צפון תלפיות	תיקון החלטה להפקדה	מבני דת ברחוב לייב יפה, ארנונה	עיריית ירושלים עיריית ירושלים	ועדה מקומית

<u>11</u>	<u>1424993</u>	רמת שרת	הפקדה	הקמת מבנה מגורים חדש ברח' אליעזר ארגוב	יוסף רג'ואן	ועדה מחוזית
<u>12</u>	<u>1258763</u>	קרית היובל	הפקדה	צ'ילה 9	שלמה ישראלי	ועדה מחוזית
<u>13</u>	<u>890426</u>	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	הפקדה	מתחם מנחת הדסה, הר הצופים	שלומית מ	ועדה מחוזית
<u>14</u>	<u>1319672</u>	נוה יעקב	הפקדה	הרחבות דיור ברח' אבא אחימאיר 9-11	יהונתן ישר	ועדה מקומית
<u>15</u>	<u>1411420</u>	נוה יעקב	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות בינוי ברח' הרב זווין 6	נח יפרח	ועדה מקומית
<u>16</u>	<u>1143122</u>	מרכז העיר	תיקון החלטה להפקדה	פיצול יחידות דיור בבניין קיים	שרה יפת	ועדה מקומית
<u>17</u>	<u>1199777</u>	תל ארזה, עזרת תורה	תיקון החלטה להתנגדויות	תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים רחוב ניסן ב"ק 22	סולימן חנסב	ועדה מקומית
<u>18</u>	<u>1255397</u>	בית צפפה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הוספת בינוי לבנין קיים	עמאד עליאן	ועדה מחוזית
<u>19</u>	<u>848440</u>	מעלות דפנה	התנגדויות	רכבת קלה ירושלים - קו תכלת	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
<u>20</u>	<u>1274265</u>	הר נוף	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים יצחק חי טייב 2	אוריאל פרלמוטר	ועדה מקומית
<u>21</u>	<u>1290105</u>	מורשה	תיקון החלטה להתנגדויות	ביטול בינוי מאושר מהיתר וקביעת בינוי חדש ברחוב הנביאים 22	חברה בע"מ	ועדה מקומית
<u>22</u>	<u>ב516</u>	אל-עיסווייה	תכנית בינוי	הקמת בניין	איאד מוסטפה	ועדה מקומית
<u>23</u>	<u>1294016</u>	רמות	הפקדה	הרחבות דיור רח' ישראל זרחי 9	מרדכי לוי	ועדה מחוזית
<u>24</u>	<u>1307032</u>	קרית משה	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב העילוי 2-10		ועדה מחוזית
<u>25</u>	<u>1326552</u>	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	תיקון החלטה להפקדה	הגבעה הצרפתית-הגדלת זכויות בניה ב"ס דקלים	חברת מוריה עיריית ירושלים	ועדה מקומית

ועדה מחוזית		יחזקאל 11 - תוספת שטח עיקרי למסחר בקומת המרתף	הפקדה	גאולה	<u>1398544</u>	<u>26</u>
ועדה מחוזית	הודה אבו זהריה	הגדלת אחוזי בנייה	הפקדה	בית חנינה	<u>1400043</u>	<u>27</u>
ועדה מקומית	אסלאם שקראת	תכנית בינוי ברחוב אל נאדי	תכנית בינוי	ערב א- סואחרה	<u>517</u>	<u>28</u>
ועדה מחוזית	בליליוס בליליוס התחדשות עירונית בע"מ	פינוי בינוי ניקנור 30	הפקדה	גוננים	<u>1430339</u>	<u>29</u>
ועדה מחוזית	נתנאל אליה קוביוף	תוספות בניה ברחוב קואינקה 14	הפקדה	גבעת שאול	<u>1434968</u>	<u>30</u>
ועדה מחוזית	שרון חסיד	המשתלה - צמת אורנים	הפקדה	מושבה גרמנית	<u>1446319</u>	<u>31</u>
ועדה מקומית	נפתלי שטיצר	ביבאס 30 הרחבות בנייה, תוספת קומה, תוספת 5 יח"ד	הפקדה	מחנה יהודה	<u>1452143</u>	<u>32</u>
ועדה מקומית		שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב הרב שמואל ברוך 51	הפקדה	מחנה יהודה	<u>1464726</u>	<u>33</u>
ועדה מקומית	אוריאל מנח"י אלבז	תכנית בינוי - גבעת גון - הקמת ב"ס לבנות ות"ת	תכנית בינוי	גוננים	<u>453</u>	<u>34</u>
ועדה מקומית		תוספת שטחים בקומת הפנטהאוז ותוספת מחסנים	הפקדה	מעלות דפנה	<u>1489251</u>	<u>35</u>
ועדה מחוזית	ברוריה וייס	תוספת קומות ויח"ד, שרי ישראל 14	הפקדה	רוממה	<u>1493196</u>	<u>36</u>
ועדה מחוזית	עיריית ירושלים עיריית ירושלים	שינוי שימושים מגרש 12	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מקור ברוך	<u>1506633</u>	<u>37</u>
ועדה מחוזית		התחדשות עירונית במתחם כא'	הפקדה	תלפיות מזרח	<u>1356526</u>	<u>38</u>
ועדה מחוזית	האגף לתכנון העיר עיריית ירושלים	מרחב זיו	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	בית הכרם	<u>1380047</u>	<u>39</u>

מספר סידורי 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1338862
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	כהן אליהו איתמר
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/10/2024
כתובת	המשורר אצ"ג 32 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	24	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. לא יוצעו מרפסות ובינוי שחורג מ – 3 מ' מגבול המגרש. יש לצמצם או לבטל את מרפסות הזיז המוצעות. צמצום קו הבניין יהיה עבור מעלית חיצונית בלבד. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון. ברicht השחייה תתוכנן בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. יש להוסיף הוראה בתקנון. יש לקבל חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הקמה של בריכה פרטית בתחום המגרש, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית. לסמן קו בניין תת קרקעי עבור חצר אנגלית. לסמן בתשריט מידות לקווי הבניין מגבול המגרש בנקודות בהם המרחק המצומצם ביותר. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עצים לשימור. לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר ולסמן להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

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.

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

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

הוראות התכנית:

דברי ההסבר – קיים בנה ביתך יח"ד אחת. יש לתקן את דברי ההסבר.

סעיף 1.4 – לפי סעי' בחוק - יש לתקן לסעיף 13ב'.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. נספח הבינוי מחייב גם לעניין מספר יח"ד.

סעיף 4.1.2 א (4) – להוסיף כי הנספח מחייב גם לעניין מספר יח"ד.

סעיף 5 זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר יח"ד.

נספח בינוי:

יש לתקן טבלת שטחים בהתאם לסעיף 13ב'.

תיאור חדש להתנגדויות

הרחבת יח"ד צמודת קרקע בכל הקומות, חפירת קומת מרתף והגבהת גג רעפים לשימוש עיקרי לתוספת קומה שלישית ותוספת בריכת שחיה במרפסת הגג, רחוב אצ"ג 32א, רמות.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות: קרקע, וא' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ובהתאם לנספח הבינוי.

- ב. קביעת בינוי להנמכת רצפה בקומות מרתף לשם תוספת שטחי שירות, מחסן, ממ"ד וחללים טכניים.
 - ג. קביעת בינוי להריסת גג רעפים קיים וקביעת בינוי להגבהת חלל הגג לשם תוספת קומה בחלל הגג, הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת ובהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת בינוי לתוספת בריכת שחיה במפלס הגג, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מ – 200 מ"ר ל – 358 מ"ר. מתוכם 300 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו – 58 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 3. הגדלת מספר קומות מ 2- קומות עם קומה חלקית מובלעת בחלל גג רעפים, ל 3- קומות מעל קומת מרתף.
 4. קביעת קווי בניין לבניה.
 5. קביעת הוראות להקמת בריכת שחיה על הגג.
 6. קביעת הוראות להקמת מעלית.
 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
 8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 9. קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
 10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.**

התוכנית הופקדה בתאריך 15/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/10/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

קליף וכטל, ת.ז. 310429147.
מישל לין וכטל, ת.ז. 310429162
מתגוררים בבניין המערבי לתכנית, חלקה 24. יחזקאל קוטשר 74.
מצורף בהתנגדות שלהם חו"ד הנדסאי אדריכלות אמיר שקולניק.

עיקרי ההתנגדויות:

א. חריגה מקווי בניין

1- המתנגדים יטענו כי המדובר בבקשה שעל פניה, מופרכת לחלוטין, מטעה ואיננה תואמת את מדיניות התכנון באזור והוראות תכנית 4192 ו-4192א החלות על אזור המגורים ובכלל זה הוראות ביחס להרחבת דיור באמצעות תוספות בנייה – החורגות מקו בניין – ועל כן, אין סיכוי כי תאושר – באשר אפילו הקלה לא נתבקשה.

2- המתנגדים יטענו כי במידה ותאושר הבקשה להיתר ייפגעו זכויותיהם הקנייניות באופן קשה ביותר, שכן מיקום המעלית המבוקשת הינה בצמידות לבית המתנגדים – מרחק של מטר אחד בלבד! – ותביא לפגיעה בפרטיות, מטרדי רעש וכיו"ב. מדובר בבתי פרטיים חד משפחתיים ואין סיבה המצדיקה להרע את תנאי הצפיפות כאשר ישנה אלטרנטיבה להתקנת מעלית פנימית ללא צורך בקרב בניין לבית המתנגדים.

3- תכנון ואישור תוספת מעלית ניתנים בהוצאת היתר ע"י תכנית 5022, מכוחן ניתן להוציא היתר למעלית וצמצום קו הבניין יהיה להסכמת השכנים בלבד! ועליה להתאשר בוועדה המחוזית.

4- בלתי מתקבל על הדעת כי הועדה המקומית תצמצם קווי בניין במסגרת התכנית. אין שום סיבה מוצדקת לחורגת מקו בניין עבור שימושים אחרים למבנה הפונה לחלקה פרטית.

ב. הגבהת מפלס הגג והקמת בריכת שחייה על גג המבנה

5- הגבהת מפלס הגג יגרום, בין השאר, לאובדן אור השמש. אובדן אור השמש יפגע אם לא יבטל את יכולת העצים והצמחים בגינה של המתנגדים לייצר פרחים ופירות. בכך הדבר יוביל להרס גינה בה השקיעו המתנגדים רבות, כולל הקמת מפל מים ובריכה קטנה כמו גם צמחים ועצים זורמים ועצי פרי רבים הזקוקים לשמש.

6- הדבר יצור הפרש גבהים ניכר מהקיים ולמעשה תיווצר קומה שלישית מוגבהת ופתוחה.

7- שימוש במרפסת גג בגובה שיא גג הרעפים אינו תואם את מדיניות התכנון בטח לא עבור שימוש בבריכת שחייה.

8- המפלס המוצע מצד צפון - מערב למבנה המוצע שרצפתו +7.70, ייצור הסתרה משמעותית משמש ואור מכיוון דרום - מזרח לבית המתנגדים.

9 - בנוסף, מוצע שימוש כחצר מרפסת גג מוגבהת ומיקום הבריכה מול המרפסות הדרומיות והחזית הראשית של בית המתנגדים, שכן בית המתנגדים תוכנן ונבנה בצורתו ועיצובו לחזית הדרומית.

10- כך שהבניין המוצע יפגע משמעותית ובאופן ניכר הן בהסתרת אור ושמש והן בפרטיות בית המתנגדים.

11- כמו כן, ע"פ התכנית המבוקשת ישנם הבדלי גבהים משמעותיים של 1.5 מטרים לעומת בית המתנגדים, דבר שייצור צל והרעה משמעותית עוד יותר.

12- תכנון גג ישר במקום גג רעפים כנוהג בשכונה זו מהווה תקדים. שימוש גג כמרפסת ובריכת שחייה בגובה רב וכל רעש האמור לעיל מהווים פגיעה וסטיה ניכרת מכל גורם : גובה, שימוש, תצורת גגות, רעש ופנייה בפרטיות.

13- הקמת בריכת שחייה על גג המבנה תו"כ הגבהת מפלס הגג וחלף גג רעפים הנה בלתי מתקבלת על הדעת, בניגוד למדיניות התכנון ומהווה הפרה אסתטית ואדריכלית של כל חזות גגות הרעפים בשכונה.

14- מיקום הבריכה המתוכנן יוצר מצב בו הבריכה תהיה רק כמה מטרים ממיקום חדר השינה של המתנגדים נמצאים בקומה השלישית!!!

15- הדבר יגרום לרעש בלתי נסבל והיזק ראייה סמוך לחדרי השינה של המתנגדים.

16- המשמעות היא שמחזית ביתם של המתנגדים-אנשים דתיים ויראי שמיים- ישתקף גוף של אנשים עירומים למחצה מול פרצופם ממש והם יתצפתו עליהם מלמעלה.

17- אין ספק שמיקום הבריכה ייצור גם רעש בלתי סביר בהרבה כנוהג בבריכות משחק ובילוי.

שינוי מיקום הכניסה למבנה ולחנייה

18- התכנית המוצעת מציגה שינוי למיקום הכניסה למבנה כאשר במקור הכניסה מחזית מזרחית מרחוב

- יחזקאל קוטשר תשונה לכניסה מרחוב המשורר אצ"ג ממפלס הנמוך מהחלקה. הדבר גם יגרום למחסור במקומות חנייה לתושבים ואורחים המגיעים למקום.
- 19- יצוין כי במקום נמצאים 4 הוסטלים וכתוצאה מכך יש שימוש רב בתנועה הציבורית לרחוב האצ"ג, עומס החניות כבד גם כן ועצם העובדה שהתוכנית לא מתייחסת לנגישות לתניה הקיימת מצביעה על השענת על חניה קיימת ברחוב ומייתרת את השימוש בחניה הפרטית, דבר שיעמיס עוד יותר על החניה הציבורית.
- 20- בכל ההוסטלים הללו יש צוות ומבקרים ואנשי מקצוע שנוהגים במכוניות ומשתמשים בפועל בחניה!!
- 21- ההוסטלים נמצאים בקרבה פיסית! מדובר בארבעה בניינים המשמשים כהוסטלים במרחק של 50 מטרים בלבד או פחות מהחניה הציבורית ובכולם יש צוותי מבקרים המגיעים ברכב ובחניה.
- 22- המתנגדים יטענו כי גישה חדשה זו תבטל למעשה את הנגישות לחניה המקורית ושימושה בפועל. המתנגד הנו בעל תעודת נכה והוא נדרש לחניית נגישה.
- 23- בהתאם למשתמע מהתכנית, המבקש יזם התכנית אינו מתכוון להשתמש בחניות המיועדות לו בתקן החניה בשטחו הפרטי, ובכך יגרום למצב בו החניות ברחוב ישרתו אותו ויגזלו מקומות חניה ציבוריים.
- 24- המתנגדים יטענו כי על הועדה לבחון את עניין התנועה והגישה מהחניה לכניסה הראשית של התכנית המוצעת. לא ראוי לאשר כניסה נפרדת במיקום שונה ללא פתרון חניה נגיש. לפי מיקום המעלית המוצעת בתכנית, הרי מבקשת נגישות מצד יזם התכנית ולא יתכן שמיקום החניה לא יהיה נגיש וקרוב לכניסת ביתו. לא מקובל שיציע פתרון של שתי כניסות. ברור הרי שאם תתאפשרנה שתי כניסות הוא יוכל לממש לעצמו את ניצול החניות ברחוב אצ"ג המשרת את כולם וחשוב מאוד למתנגדים גם כן.

סטייה בין המצב הקיים בפועל לבין היתר מאושר ולבין התכנית המוצעת

- 25- המתנגדים יטענו כי ע"פ התכנית בקומת המרתף 3.00- מוצעת תוספת קומה ושימוש למגורים ומחסן, אין התייחסות למצב הקיים בפועל בו ישנה כניסה מחזית מערבית לחלקה המוצעת, הכוללת גישה וכניסה לבניין לקומת מרתף במפלס זה, המוצעת עתה לכניסה ראשית.
- 26- לא ברור מהתכנית באם באה להכשיר בינוי קיים במרתף ולא ברור מדוע לא סומן השינוי מהקיים בפועל. כן לא סומנה הכשרת פריצת פתח קיים בגדר גבול המגרש המערבי.
- 27- על כן, יש לבחון את התכנית בהתאמה למצב הקיים ולהתאימה למצב בפועל.

לסיכום:

- 28- כל הפגמים לעיל מצביעים על מפגעים חמורים כלפי המתנגדים בפרט ולכוונה בכלל, וכן מהווים תקדים חמור אשר יפגע בכלל תושב שכונת בני ביתן.
- 29- העדר התייחסות הועדה מפרטי התכנית ואישורה להפקדה בתנאים שלא מביעים התייחסות כוללת ובפרט לחלקות צמודות, מדאיגה בשל תשומת הלב עבור הפרט והכלל.
- 30- צמידות הבינוי, התקנת מעלית במרחק בלתי סביר לבית המתנגדים; הגבהה בינוי לצד המהווה כיוון אור ושמם למתנגדים; בניית בריכה על הגג שתגרום לפגיעה בפרטיות ומטרדי רעש; עומסי תניה בשל ביטול גישה מחנייה פרטית; כל אלו מהווים פגיעה אדריכלית תכנונית ואקוסטית ותוביל לירידת ערך ביתם של המתנגדים ופגיעה באיכות ואורחות חייהם.
- 31- על כן, נכון וצודק לבטל את ההחלטה ולדחות את הבקשה במתכונתה המוצעת ולהגישה במתכונת מותאמת אדריכלית ומתחשבת גם בפרט ובמרקם השכונתי הכולל.

טיעונים משפטיים

- 32- בהתאם לחוק התכנון והבנייה, המתנגדים מבקשים להעלות טענות משפטיות מהותיות כנגד

התכנית המוצעת, וזאת בהתבסס על הוראות הדין והפסיקה הרלוונטית:

חריגה מקווי בניין

- א. התכנית אינה עומדת בהוראות תבניות 4192 ו-4192א, אשר קובעות מגבלות ברורות ביחס להרחבת דירה באמצעות תוספת בינוי החורגות מקו בניין.
- ב. תבנית 4192 ו-4192א קבעו קו בניין צידי מבית שהתנגד לתבנית 2 מ', מרחק זה שלעצמו קטן מאוד בין בתים פרטיים חד משפחתיים, מתוך הבנה שהמבנה המוצע בתכנית הינו פינתי ובעל קו בניין מרוחקים יותר בכל החזיתות הקיימות. אין סיבה מוצדקת להרע את תנאי הצפיפות בשל סיבה למעלית. תכנון מעלית יכול להיות פנימי וללא צורך לקרב בינוי לשטח שכן צמוד.
- ג. תכנון ואישור תוספת מעלית ניתנים בהוצאת היתר ע"פ תכנית 5022, ו-5022א מכוחה ניתן להוציא היתר למעלית וצמצום קו הבניין נתון להסכמות השכנים בלבד. על כן אין מקום לבקש מעלית במסגרת תכנית על מנת לקבל צמצום קווי בניין בבינוי.
- ד. אין זה מקובל שבמסגרת תכנית הוועדות יאמצו הרעת קווי בניין מעבר למינימום המקובל והדרוש. מעבר לצמצום קווי בניין, לא די בכך שבונים בצמצום של 1 מ' ממגבול מגרש, שימוש במעלית שהיא בשימוש פרטי והכניסה ראשית שיגרום לפעילות מרובה מאוד ויגרום נזקי רעש תמידיים לחלקת המתנגדים, פגיעה בגינה.
- ה. ללא ספק מעלית שמוצעת עם קיר חיצוני הפונה למתנגדים במרחק לא סביר של 1 מ' תהווה מפגע של רעש תמידי ע"י שימושה התמידי לצורכי נגישות בתוך בבית, המעלית מהווה שימוש במידה מרובה. תגרום לרעש מטריד בתדירות משמעותית וזאת במרחק בלתי סביר של 1 מ' בלבד, ובניה שאינה מקובלת בשום אופן במרחק מצומצם המוצע למבנה המעלית ולא מכבדת להתאשר בוועדה מחוזית. כל שכן שניתן במסגרת היתר ובלבד במסגרת פרסום והקלות שלא בהכרח מחייב לאפשרם. ולא לקבע עובדה של קו בינוי במרחק מצומצם בתכנית.
- ו. מדובר בחלקות פרטיות במתחם של בני בתך ולא "שכונת נחלאות". אין הצדקה לבינוי מעלית או בינוי כל שהוא במרחק מצומצם של 1 מ' בלבד.
- ז. משום בחינה לא מקובל ולא מצופה מהוועדה לצמצום קווי בניין במסגרת תכנית. כשם שהחלטתה על ביטול מרפסות מעבר לקו בניין, בחזיתות קדמיות, אין סיבה מוצדקת לחרוג מקו בניין עבור שימושים אחרים שפונה לחלקה פרטית.
- ח. לא נתבקשה הקלה, ולכן אין בסיס חוקי לאישור הבקשה להיתר.
- ט. אישור הבקשה יוביל לפגיעה חמורה בזכויות הקניין של המתנגדים, לרבות פגיעה בפרטיותם ובאיכות חייהם, בניגוד להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבנייה.

הגבהת מפלס הגג והקמת בריכת שחייה על גג המבנה

- א. הקמת הבריכה כרוכה בהגבהת מפלס הגג, בניגוד למדיניות התכנון הנהוגה באזור.
- ב. הקמת בריכת שחייה על גג הבניין תוך כדי הגבהת מפלס הגג איננה מקובלת. הדבר ייצור הפרש גבהים ניכר מהקיים, ולמעשה גורמת להגבהת הגג בגובה של שיא גג הרעפים לשמש כגג חצר מרפסת ולמעשה יוצרת קומה שלישית מוגבהת ופתוחה.
- ג. מוצעת לטובת כך הגבהת קיר גמלון גג למצב של גג ישר ושימוש כחצר בגובה שיא הגג. במקום גג רעפים מוצע שימוש כמרפסת חצר גג. בינוי בריכה על הגג מהווה לא רק כבריכה, אלא בינוי מוגבה במפלס +7.70. גובה מפלס קומת הגג 1.6 מ' (מפלס גגות השכונה), המפר את כל חזות גגות הרעפים בשכונה.
- ד. שימוש במרפסת גג בגובה שיא גג הרעפים אינו מקובל בטח לא עבור שימוש בריכת שחייה. כתוצאה מכך גורם שרוב הבניין מוצא כגג ישר במפלס שיא גג הרעפים במבנה של 2 קומות וגג כמו בכל השכונה, מהווה פגיעה מהותית בחזות השכונה והפרה אדריכלית בוטה.
- ה. השינוי יוביל ליצירת קומת שלישית מוגבהת, אשר תגרום להסתרת אור ושמם לבית המתנגדים, בית המשפט העליון קובע כי פגיעה באיכויות קניין עקב הסתרת אור ונוף מהווה עליה להתנגדות (בג"ץ 445/73 סער נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה).
- ו. השימוש בבריכה יגרום למטרדי רעש משמעותיים, הפוגעים באיכות החיים של הדיירים

הסמוכים, בהתאם לפסקה שקבעה כי מטרדי רעש בלתי סבירים מהווים פגיעה בזכות הקניין (בג"ץ 478/85 אבולעפיה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים).
ז. הגבהת מפלס הגג יגרום לנזק אדיר לגינת המתנגדים, רעש בחדרי השינה, חדירה לפרטיות, היזק ראייה וצמצום משמעותי של אור שמש.

שינוי מיקום הכניסה למבנה ולחנייה

- א. שינוי הכניסה יוביל למחסור במקומות חניה ולפגיעה בנגישות, במיוחד עבור בעלי מוגבלויות.
- ב. התוכנית אינה מספקת פתרון חניה מספק, תוך הסתמכות על חניה ציבורית קיימת, בניגוד להוראות הדין ולפסיקה שקבעה כי תכנון שאינו כולל פתרונות חניה מספקים פוגע בזכויות הציבור (ע"א 8797/99 אנדרמן נ' ועד הערר המחוזי).
- ג. יש לבחון את השפעת השינוי על התנועה והגישה, ולוודא כי לא תיווצר פגיעה בזכויות המתנגדים.

סטייה בין המצב הקיים לבין היתר מאושר

- א. התוכנית אינה מתייחסת למצב הקיים בפועל, לרבות כניסה קיימת לקומת המרתף.
- ב. יש לבחון האם הבינוי המוצע נועד להכשיר חריגות קיימות, דבר המחייב בדיקה מעמיקה של הוועדה.
- ג. אי סימון השינויים מהמצב הקיים בפועל מהווה פגם מהותי בתוכנית, המחייב את תיקונה, בהתאם לפסיקה שקובעת כי תוכניות שאינן משקפות את המצב הקיים אינן יכולות להיות מאושרות (בג"ץ 86/762 ליקוויד קלאב בע"מ נ' ראש העיר תל-אביב-יפו)

סיכום

לאור האמור לעיל, המתנגדים דורשים כי הוועדה המקומית תדחה את הבקשה בתכונתה המוצעת, ותבחן את כלל השלכות המשפטיות, התכנוניות והסביבתיות של התוכנית המוצעת. אני הייתי מתמצת את כל ההתנגדות ל 5 סעיפים אבל לא משנה בשלב זה

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיפים 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1- **לקבל חלקית את ההתנגדות לחריגה מקווי בניין ומיקום המעלית.** המעלית מתוכננת במרחק של כ-1 מ' מקווי הבניין לכיוון בית המתנגדים. המיקום חורג מקו הבניין, יוצר בינוי צפוף ומטרדי רעש בשל שימוש אינטנסיבי, ואינו תואם את אופי השכונה של בתים חד משפחתיים. אישור מעלית בהיתר בניה דורש הסכמת שכנים והחלטת ועדה מחוזית. לא ביקשו הקלה מקווי בניין ולכן השינוי אינו חוקי – הבניין הקיים בנוי במרחק של כ-2 מ' מגבול החלקה הצפוני. תוספת המעלית בחזית זו לכוון חלקת המגורים בה גרים המתנגדים מצמצמת את המרחק ל-1.4 מ' מגבול החלקה. בית המתנגדים נמצא במרחק של כ-2.5 מ' מגבול החלקה, כך שבפועל המרחק בין המעלית המוצעת לבית המתנגדים יהיה כ-4 מ' ולא 1 מ' כפי שנטען. בנוסף, תוספת של מעלית אינה יוצרת ציפוף או פגיעה באופי השכונה ואין הכרח לקבל הסכמת שכנים, שאינם בעלים בקרקע בתחום התכנית. ניתן לשנות קווי בניין בתכנית בניין עיר. עם זאת, לאור ההתנגדות והחשש להפרעה לבית המתנגדים ומטרדי רעש כתוצאה מהקמת המעלית במיקום זה, יש לשנות את המיקום של המעלית באופן שיקו הבניין לא יחרוג מקיר הבניין הקיים בצד הצפוני, בהתאם למצב הקיים היום. יש לציין כי

המעלית לא פותרת את הכניסה לבניין אלא היא מעלית פנימית בין הקומות בלבד וניתן למקם אותה בכל מקום בתוך הבית.

2- לדחות את ההתנגדות בדבר הגבהת הגג ויצירת קומה שלישית ופגיעה באור השמש. ההגבהה יוצרת בפועל קומה שלישית ופוגעת באור ואוויר אשר יגרמו להרס הגינה - ההגבהה המבוקשת היא כ-80 ס"מ בלבד, אינה יוצרת קומה נוספת ואינה משנה את המסה הבנויה בצורה אשר תסתיר אור ואוויר ותפגע בגינת השכנים.

3- לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר רעש ופרטיות. הבריכה תגרום למטרדי רעש ופגיעה בפרטיות והיזק ראייה ופגיעה בצניעות - מדובר בבריכה פרטית לשימוש דיירי הבית ולא בריכה ציבורית לשימוש מסחרי. בשל הקרבה בין הבתים, ניתן לשלב בהוראות התכנית פתרונות אדריכליים להפחתת מבטים ורעש, כגון מעקה גבוה ואטום לכיוון צפון, וכד'. פתרונות אלה ייבחנו במסגרת ההיתר. בנוסף, ניתן לבחון מיקום הבריכה בחלק הדרומי של המרפסת לכיוון מפגש הרחובות, במיקום רחוק יותר מבית המתנגדים.

4- לדחות את ההתנגדות בדבר שינוי הכניסה ופגיעה בנגישות ומחסור בחניה. שינוי מיקום הכניסה יפגע בנגישות של השכן אשר הוא אדם עם מוגבלות. השינוי יגרום למחסור בחניה, בפרט שיש ברחוב 4 הוסטלים שחונים ברחוב - שינוי הכניסה אל הבית והעתקתו מהצד המזרחי של הבית אל הצד המערבי של הבית, אינו משפיע על החניה ברחוב. התכנית אינה מוסיפה יח"ד ולכן אין תוספת של מקומות חניה ברחוב כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית. לא ברורה הטענה לפגיעה בנגישות של השכן.

5- לקבל את ההתנגדות בדבר הגישה אל החניה המאושרת בהיתר. אין גישה אל המגרש מהחניה שאושרה בהיתר כיוון שבתכנון המוצע הורסים את המדרגות המגשרות על הפרש הגובה בין הרחוב אל הכניסה המגרש והגישה המקורית לבית - לא ניתן לבטל חניה מאושרת בלי להציע חניה חדשה בתחום המגרש. ולכן, יש להשאיר את המדרגות המובילות מהחניה הפרטית המאושרת בהתאם להיתר המקורי אל המגרש באופן שיאפשר גישה אל הבית.

6- לקבל חלקית את ההתנגדות בדבר הצגת המצב הקיים. נספחי התכנית אינם מציגים במדויק את הבינוי הקיים, לרבות פתחים קיימים, כניסת מרתף קיימת ועבירות בנייה בקומת המרתף שלא סומנו - יש לתקן את כל המסמכים לרבות נספחי הבינוי וחישוב שטחים, כך שישקפו את מצב השטח במלואו, לרבות סימון עבירות בנייה להכשרה או להריסה, והצגת חישוב שטחים מעודכן. יש לתקן את המסמכים בתיאום מחלקת תכנון.

7- לדחות את ההתנגדות בדבר ירידת ערך כתוצאה מתוספת הבניה המוצעת. הוועדה סבורה כי התכנית ראויה מבחינה תכנונית ותואמת למדיניות. ככל שיש למתנגדים טענות בנוגע לירידת ערך, באפשרותם להגיש תביעה, בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

8- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור			

מספר סידורי: 2

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית :	1257633
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	הבית ברחוב עמינדב בע"מ
עורך התכנית :	קטורזה יצחק
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	08/10/2024
כתובת	דרך חברון 39 , גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30018	22	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית, אנו ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה תוספת של 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, מאחר והתכנית בקרבה לציר רק"ל וכן לתחנת רק"ל ניתן לאפשר תוספת של 2 קומות כשבכל חתך יהיו 6 קומות וקומת מרתף. ובהתאם לכך, יש להסיר את חצי הקומה הנוספת המוצעת בתכנית למעט חדר מעלית ומדרגות לגג. לאור העובדה כי הדירות המוצעות בתכנית קטנות, וכי התכנית בקרבה לציר רק"ל וכן לתחנת רק"ל עתידית נדרש לבקש פטור מחנייה מהוועדה המחוזית במסגרת הליך הרישוי. 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. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות	
בטבלה 5 מופיע שגודל החלקה גדול מהמופיע בטבלת השטחים ב-6 מ"ר, יש לתקן. יש לציין בסעיף 7.2 כי מימוש התכנית יהיה עד ל-10 שנים מיום אישורה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת 2 קומות ובהן 8 יחידות דיור, ברחוב דרך חברון 39, ירושלים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ומסחר. - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות, מעל 4 קומות קיימות, וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת 9 יחידות דיור בנוסף ל-13 יח"ד הקיימות, סה"כ 22 יח"ד. - הגדלת שטחי הבניה לסה"כ 1,858 מ"ר, מתוכם 1,144 מ"ר עיקרי ו-483 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-106 מ"ר עיקרי ו-125 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בנין לתוספת הבניה המוצעת. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 36 יח"ד לדונם, ושטח מוצע של 78 מ"ר ליח"ד. תכניות מאושרות קודמות: תכנית 15146 משנת 2018, בקשה להריסה ובנייה מתוקף תמ"א 38. תיאור המצב הקיים: בשטח החלקה קיים מבנה בן 4 קומות וחזית מסחרית לרח' דרך חברון בהליך בנייה ע"פ תמ"א 38. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 29/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/10/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

נעמי זוסמן
מיוצגת ע"י עו"ד שמעון דולן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מנוגדת למדיניות תכנית האב בשכונה המגבילה עד 4 קומות ו-160% בנייה מרביים ובפרט במקטע זה של דרך חברון החל מרח' נעמי ועד רח' המפקד. כמו"כ בשנים האחרונות בקשות למעבר ל-4 קומות נדחו על ידי הוועדות מאחר והאזור רגיש ויחודי.
2. התכנית מכשירה את שיטת הסלמי של היזמים שמנסים להגיש תוכנית אחר תוכנית בתקווה לקבל עוד מס' זכויות בנייה.
3. התכנון הראשוני ושיתקבל בשנת 2022 היה מקובל על היזם והדיירים ותושבי השכונה, ע"כ מקומם מאוד ניסיון הוספת זכויות הנ"ל בתכנית נוספת.

התנגדות מספר 2 :

המינהל הקהילתי בקעה רבתי
מיוצגת ע"י עו"ד רותם רביבי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתחם נכלל בתחום העיר ההיסטורית ואגן העיר העתיקה, התכנית הנ"ל סותרת את תכנית האב בשכונה המקודמת בימים אלו.
2. תוספת יח"ד בתכנית דורשות מענה פרוגרמטי. אשר לא ניבחן מאחר והתכנית מוגשת בשיטת הסלמי.
3. לא מתקבל להגיש תכנית לתוספת זכויות ושינויי ייעוד על מגרש שזה עתה הסתיימה בנייתו וחידושו.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית סותרת את תכנית האב העתידית ואת מרקם הבנייה בשכונה ובפרט במקטע זה של דרך חברון:** במשך שנים רבות המדיניות הקיימת אכן קבעה כי הבינוי בשכונה יהיה בינוי של עד 4 קומות, תכנית האב המקודמת באזור הציעה מס' חלופות למקטע דרך חברון אשר ממוקם בשולי השכונה ובקרבה לציר מרכזי. בין החלופות על מקטע זה, הוצעו מספר חלופות, לאחר בחינה כללית של כל השכונה הוחלט כי יש מקום להתייחס באופן שונה לציר של דרך חברון מאשר ליתר השכונה. מאחר והבניינים על דרך חברון לרבות תכנית זו נמצאים בקרבה לציר רק"ל עתידי הנמצא בשלבי בנייה. וכן בקרבה לתחנת הרכבת הכבדה הנמצאת בשלבי תכנון, ולאור הבינוי שאושר במתחם התחנה שממול הוחלט לאפשר תוספת של 2 קומות על ציר זה. מאחר ותכנית אב מתעכבת ולא הסתיימה עדיין, מהנדס

העיר והוועדה רואים לנכון לאשר את תוספת 2 הקומות ויח"ד שבתכנית.

2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת יח"ד דורשות מענה פרוגרמטי:** מדובר בתוספת מינורית של יח"ד קטנות ב-2 קומות בלבד, כאשר גודל של כל יחידה קטן מ-70 מ"ר, אשר לא ישפיעו על המענה הפרוגרמטי בשכונה.

3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מקובל להגיש תוכנית לתוספת זכויות ושינוי יעוד לאחר שאושר בפרויקט תכנית תמ"א וכעת בשלבי אכלוס.** וכי התכנית מכשירה ונותנת תקדים לשיטת הסלמי של היזמים: התכנית הוגשה לפי חוק התכנון והבניה, וכי כל אדם רשאי בכל שלב להגיש תוכנית לתוספת זכויות וקומות אשר נבחנות על ידי וועדות התכנון. כאמור לעיל, הוועדה רואה לנכון לקדם תכנית זו ולאשרה במתכונתה.

4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי	30/11/2025	

מספר סידורי: 3

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

גוש	חלקה	בשלמות
28047	36	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/9/2025	לדחות את ההכרעה לתקופה של 60 יום . הוועדה התרשמה כי על פי החוזה הקיים אין אפשרות ליזם להגיש בקשה לתוספת יחידת דיור במיקום של המחסנים המאושרים בהיתר. בדיון הציג עו"ד היזם הסכם חדש שעל פי יש רוב של 12 דיירים להסכם חדש שבו הדיירים מסכימים לתוספת דירה בשטח המחסנים . בבדיקה של ההסכמות נראה כי הוגשו 9 הסכמות בלבד. ככול ומגיש התכנית יגיש תוך 60 הסכם חדש הכולל הסכמות של 60 אחוז מהדיירים לפחות לתוספת יחידת הדיור , תתכנס הוועדה לדון בתכנית לקבלת החלטה סופית בהתנגדויות...
15/05/2024	מאחר והתכנית היא בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : למרות שלא ניתן להציע מקום חניה בתחום המגרש כפי שלא ניתן היה לתת במסגרת התמ"א 38 ולאור העובדה שניתן להציע דירה חדשים בשטחים אלה הניתנים לאוורור יש לקבוע פטור מחניה.

מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחזית. יש להשלים חוות דעת מידע תכנוני ונכסים. במידת הצורך, מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להערות המחלקה. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בטבלה 5 ישנה טעות בחישוב בסה"כ שטחי הבנייה, יש לתקן לפי הנכון מבניהם. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית 10038 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5022א'. בסעיף 7.2, יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' מבוא קציעה 2, גילה, חלקה 36 בגוש 28047 <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תכנית מס' 4150 - משנת 1992, מייעדת את החלקה לאזור מגורים כללי ומאפשרת הרחבות דיור בשכונת

גילה. קווי הבניין הם עפ"י תכנית הבינוי: לכל יח"ד ניתן עפ"י חלופה א' הרחבות דיור כלפי החזית הקדמית עבור מרפסות וכלפי החזית האחורית הרחבות עבור שטחים עיקריים ומרפסות.

תאור מצב קיים:

בחלקה נבנה מבנה מגורים בעל 2 כניסות בן 4 קומות, שעבר הליך בנייה במסגרת הבקשה להיתר הבנייה של תמ"א 38 – תוספות- מס' תכנית 15286. במסגרת התמ"א למבנה נוספו 3 קומות. המבנה כיום בו 7.5 קומות.

התכנית מציעה:

תוספת יח"ד אחת (סה"כ 35 יח"ד) בקומת הכניסה הקובעת ע"ח מחסנים אשר בהיתר בניה מס' 2020/241.1 ביחס להיתר תמ"א 38 המאושר.

התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

בדיון הוקדם החליטה וועדה להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מיכאל בלילי, אילן כהן, יפית כהן, משה מיכאלי, רבקה מיכאלי, יצחק הלל - בעלי דירות ושוכרים בבניין נשוא התכנית

ע"ו עו"ד ליאור בלילי מ.ר. 91954

רות פז מ.ר. 90617

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מוגשת ללא הסכמת בעלי הקרקע.
2. הוועדה נותנת יד לעבירות בניה שבוצעו ביוזעין ללא הסכמת בעלי הקרקע.
3. ע"פ הסעיפים שבמסגרתם התכנית מקודמת אין לוועדה סמכות לדון בתכנית.
4. התכנית מבקשת לבטל מחסנים שיועדו לבעלי הדירות.
5. אישור התכנית תיצור מעמסה של מחסור בחניה על המצוקה הקיימת. בנוסף, לא בוצעו מכפילי החניה שנדרשו ע"פ היתר הבניה.

6. התכנית מבקשת להוסיף יח"ד מעבר למספר היח"ד המירבי שאושר בהיתר.

7. אישור התכנית ייצור תקדים לבניינים באיזור, דבר היפגע במרקם העירוני.

8. אישור היח"ד יגביר את העומס על התשתיות העירוניות.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות כי מוגשת ללא הסכמת בעלי הקרקע:

התכנית עמדה בתנאי הסף לאחר בחינה של הנושא על ידי המחלקה המשפטית ונראה על פי היקף ההתנגדות שרוב הדיירים אינם מתנגדים לכך, בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 28/9/2025 היועמת המשפטית של הוועדה בחנה שוב את נושא ההסכמות וקבעה:
בחנתי את נסח הטאבו והחתימות שהוגשו ונמצא כי הוגשו חתימות 60% מבעלי הדירות.

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

הדרך להכשיר עבירות בנייה הינה על ידי הגשת תכנית – כפי שמתבצע במקרה זה. ישנן מגבלות במסגרת תמ"א 38 – ותכנית זו מהווה תכנית משלימה לתמ"א. כמו כן, תכנית דן נבדקה ונמצאה ראויה תכנונית. מדובר בשטחים מעל פני הקרקע, מאווררים ועיקריים במהותם, על כן הוחלט לאפשר הכשרה זו ולהפוכה לדירה.

3. לדחות את ההתנגדות כי ע"פ הסעיפים שבמסגרתם התכנית מקודמת אין לוועדה סמכות לדון בתכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. לדחות את ההתנגדות כי אישור היח"ד יגביר את העומס על התשתיות העירוניות. מדובר תוספת מינורית של יח"ד אחת בלבד על גבי התכנית המאושרת. התכנית נבחנה ונמצא כי אין יצירת עומס על התשתיות הקיימות.

לדחות את יתר ההתנגדויות לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1236876
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מבנה רב (1994) בע"מ
עורך התכנית:	שנהב גיל צבי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/03/2024
כתובת	הרב איסר יהודה אונטרמן 5 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30987	56	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/9/2025	בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. שטח התכנית כ- 6 דונם הממוקמת בשכנות גילה, בצומת רח' הרוזמין ואונטרמן, ובצמידות לציר הסעת המונים מתוכנן של הרכבת הקלה. 2. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית שמטרתה עירוב שימושים בהתאם למדיניות הבנייה על ציר הרק"ל. 3. מטרת התכנית הינה שינוי יעוד מאזור תעשייה למגורים, מסחר ותעסוקה, דיור להשכרה ומגרש ציבורי עבור הקמת בית ספר יסודי. 4. הבינוי כולל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור ומעליו מגדלים למגורים ודיור להשכרה. 5. סה"כ מוצעות בתכנית כ- 423 יח"ד בעירוב שימושים עבור דיור מוגן, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. 6. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 31.1.2025. 7. התכנית לא שובצה לדיון זמן רב מאחר והוועדה המקומית לא דנה בעניינה של התכנית. התכנית נדונה ביום 30.9.2024 והוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית. 8. הוועדה המחוזית דנה שוב בתכנית ביום 03.02.2025 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים. 9. התכנית הופקדה ביום 28.8.2025. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים www.iplan.gov.il jer-tichnun@iplan.gov.il 02-6290293 723 ד"ת

9100701 מיקוד, ירושלים, 1 המלכה שלומציון רחוב מסמך החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 21/9/25 34 10. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה תוספת יח"ד תוך שיפור המרחב הציבורי ושיפורים תנועתיים חיוניים. 11. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 15.03.2026.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי לציפוף לאורך צירי הרק"ל וחיזוק השלד הציבורי. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית והנחיות תמ"א 18/4 בעניין מרחקים מינימליים מתחנת דלק, השצ"פ ימוקם במגרש הדרומי וצורתו תהיה מלבנית. חלק החלקה הדרומי המשמש כיום לכניסה לתחנת הדלק ייקבע ביעוד מגורים עם זיקת הנאה לרכב. 2. בשים לב לכך שהתכנית מציעה שינוי של יעוד לדיוור מוגן, הוועדה מקבלת את תמהיל השטחים המוצע, הכולל 200 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים. כן יקבעו בנוסף שטחים משותפים לדיוור להשכרה לתעסוקה ופנאי בהנחיית לשכת התכנון. לאור מאפייני התכנון המותאם לדיוור להשכרה, הכוללים שטחים משותפים, הוראות התכנית יכללו הוראה בדבר בעלות אחודה לדיוור להשכרה. 3. על מנת לעודד שילוב תעסוקה לאורך צירי הרק"ל, הוועדה קובעת כי כלל השטחים שאינם למגורים יקבעו לייעוד תעסוקה, למעט שטחי מסחר בחזית מסחרית. 4. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשות מבונות עבור 3 כיתות גנ"י בשטח בנוי בסך 390 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתת גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 525 מ"ר (175 מ"ר חצר לכל כיתה), אשר כולל מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 305 מ"ר, שני בתי כנסת בשטח 500 מ"ר סה"כ, שטח ציבורי בהיקף של כ-	3/2/2025

400 מ"ר לשימושי חברה וקהילה לטובת פעילות קהילתית, כגון מרכז חברתי לתושבי הסביבה

בני הגיל השלישי, ושטח בנוי בסך 750 מ"ר לשימושי תרבות וחברה. מיקום הפרשות המבנות

יהא כפי שהוצג בדיון בקומות התחתונות במגרש 102.

5. תקבע זיקת הנאה ברוחב של שלושה מטרים בתא שטח 101 כגישה עבור השימושים הציבוריים

בחלק האחורי של המגרש.

6. תקבע בתכנית שלביות ביצוע המבטיחה את מימוש השטחים הציבוריים, שטחי המסחר

והתעסוקה והדירור להשכרה בתנאי למימוש שטחי המגורים.

7. 20% מסך הדירות תהיינה דירות ששטחן עד 55 מ"ר. כן יקבע כי לפחות 45% מסך השטחים

יהיו לדירור להשכרה לתקופה של 15 שנה.

8. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי רחוב אונטרמן וכלפי

שטחי השצ"פ יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה, כניסות למבני

המגורים והפרשות מבנות לצרכי ציבור בלבד. מפלסי קומות הקרקע יפותחו בהתאם למפלסי

פיתוח הרחוב.

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il. טל | 723 ד"ת

9100701, מיקוד, ירושלים, 1 המלכה שלומציון רחוב

מסמך החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 03/02/25

41

9. יקבעו קווי בניין נפרדים למסד המוצע ולכל אחד מהמגדלים בנפרד בתיאום עם לשכת התכנון.

המרחק המינימלי בין הבניינים יקבע ל 15- מ'. קו בניין צפוני במגרש 102 לא יפחת מ-4 מ'.

10. טבלה 5 תיערך בהנחיית לשכת התכנון. לא יתאפשרו מחסנים בקומות המגורים.

11. יקבע בהוראות התכנית כי תשתיות ומתקנים טכניים לכלל השימושים יהיו בתת קרקע (לרבות

אשפה, מתקני השנאה וכו').

12. תנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי

התכנית, לרבות בחינת חתך רחוב אונטרמן להבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים, וכן לענייןנושא

תקן החנייה בהתאם לעקרונות מדיניות הרק"ל.

13. יקבע בהוראות התכנית כי שיפוע רמפת הכניסה לחניה לא יחרוג מתחום המגרש הסחיר. זאת

על מנת להבטיח את ההליכתיות ואיכות המרחב הציבורי במקום.

14. תכנון התלת ממד בתא השטח הדרומי לצורך אפשרות חניה מתחת למגרש ביעוד שצ"פ ייבחן לאור מצב הרישום של הגוש חלקה, בהנחיית לשכת התכנון והייעוץ המשפטי לוועדה. ככל שלא יתאפשר תכנון תלת ממדי החניון לא יוצע במגרש תלת ממדי במגרש העיקרי (שצ"פ).

15. תנאי להפקדה יהיה בחינת האפשרות לצמצם את היקף עקירת העצים לאורך רחוב אונטרמן וכן בדופן המזרחית של הבינוי.

16. תנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

17. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 3 כוכבים לפחות.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

19. תנאי להפקדה יהיה השלמת תיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים, לרבות הצגת אופן הטיפול בדיירים הקשישים הקיימים. כללי

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

21. על מנת להבטיח את מימוש התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבנייה מכוח התכנית בפרק זמן של 7 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.

22. 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. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

02-6290293 | jer-tichnun@iplan.gov.il | www.iplan.gov.il. טל | 723 ד"ת 9100701, מיקוד, ירושלים, 1 המלכה שלומציון רחוב מסמך החלטות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מיום 03/02/25

42

23. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיית לשכת התכנון.

24. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. 5. תכנית 101-12529800 מתחמים לאורך ציר הרק"ל	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תחילה יצוין כי התכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י הריסה ובנייה מחדש תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור מבונות והפרשות בקרקע וכן יצירת דיור להשכרה ארוך טווח וזאת כחלק מהמענה הנדרש להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע נדרש לתקן את התכנית בהתאם להערות להלן : לצורך יצירת חטיבת קרקע ציבורית משמעותית, יש להעביר את השצ"פ המוצע בחלק הצפוני של התכנית בחלקה הדרומי כחלק מת"ש 202. על מנת לעמוד בהנחיות תמ"א 18 ביחס למרחקים הנדרשים מתחנת הדלק המצרנית מדרום, השטח יוצע בייעוד שצ"פ בלבד ללא שילוב מבני ציבור, ניתן להותיר מעבר ברוחב שלושה מטרים ככול ובעתיד ניתן יהיה להשתמש בשטח של בריכות המים לצורכי ציבור. יש לקבוע בשני ת"ש 101 ו-102 הסחירים כי יוצעו היקף בינוי בהתאם למדיניות הרק"ל עד 1200% בנייה מרבי ועד 30 קומות. - התכנית המוצעת מציעה כ 1500 אחוזי בניה במגרש הסחיר ורק כ 600 אחוזי בניה בתא שטח המיועד לדירות להשכרה ולשימושים נוספים- יש לתקן בהתאם למדיניות 1200 אחוזי במגרש הסחיר ו עד 1200 אחוזי במגרש המעורב. תקופת השכירות המוצעת בת"ש 102 תוצע לפחות ל-15 שנה וזאת על מנת לתת מענה ראוי עבור ההתחדשות העירונית המקודמת בשכונה בנוסף יוצע היקף של 25% מהשימושים עבור שטחי תעסוקה. כמו כן, על מנת לתת מענה לאוכלוסייה המבוגרת, יש לאפשר שימוש עבור דיור מוגן בת"ש זה. תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40 אחוז מסך יחידות הדיור במקבצים של לפחות 10 יחידות דיור ובלבד שהן תמשכנה להיות מושכרות תחת ניהול אחד למשך כל תקופת השכירות. נדרשת בחינה ביחס למרחקים הנדרשים ביחס לתחנת הדלק ועמידה בתמ"א 18. ככל וייתברר כי התכנית אינה עומדת במרחקים הנדרשים בכל הנוגע לשטחי הציבור המבוזנים המוצעים, יש להציע הצרחה בין מגרש 101 ו-102 כך שמגרש 102 יוצע בחלק הצפוני של התכנית ומגרש 101 יוצע במרכז התכנית. בטבלה שבסעיף 5 בהוראות התכנית, יש לקבוע את היקף הבינוי המוצע בהתאם לאמור לעיל. השטחים המוצעים מתחת לקרקע יוצעו עבור שטחי שירות לרבות שטחי חנייה ומחסנים. בהתאם לכך, יש לבטל את הקביעה שיוצעו שטחים עיקריים בהיקפים של אלפי מטרים מתחת לכניסה הקובעת. תמהיל יח"ד : 20% מיח"ד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר. בת"ש 101 יש לקבוע גודל יח"ד ממוצעת של עד 010 מ"ר.	13/11/2024

קו הבניין יוצע כקו בניין קדמי 0 כלפי רח' אונטרמן, 3 מ' צידי ו-5 מ' אחורית. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות המרפסות.

מרחק בין מגדלי המגורים יהיה לפחות 15 מ'.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה לצרכי ציבור

יש להציג באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י, 3 כיתות גנ"י בשטח בנוי בסך 390 מ"ר (130 מ"ר לכל כיתת גן) וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 525 מ"ר - 175 מ"ר חצר לכל כיתה, וכן אשכול מעונות יום הכולל 3 כיתות בשטח בנוי בסך 441 מ"ר וחצרות בשטח כולל בסך 305 מ"ר.

יש להציג שטח ציבורי בנוי לשני בתי כנסת בשטח 500 מ"ר סה"כ .

יש להקצות שטח ציבורי בהיקף של כ-400 מ"ר בנוי לשימושי חברה וקהילה לטובת פעילות קהילתית כגון מרכז חברתי לתושבי הסביבה בני הגיל השלישי.

יש להקצות שטח בנוי בסך 750 מ"ר לשימושי תרבות וחברה. גובה הקומה של שטח זה יהיה לפחות 4.5 מ' ויש לדאוג שהשטח יהיה "סטריילי" - כלומר שלא יופרע ע"י עמודים, פירים וכד'. שטח זה ימוקם בחזית בעלת ניראות טובה, כלומר חזית רח' אונטרמן, ולא בחזית אחורית.

יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים.

יש לתאם ולקבל את אישור מח' תכנון מבני ציבור ומבני דת כתנאי להפקדת התכנית.

הבינוי המפורט של השטחים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ושאר האגפים הרלוונטיים (מנח"י, מבני דת, מינהל חברה ותרבות).

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.

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 :

על התכנית לכלול הוראות איחוד וחלוקה. ההפרשות לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. יש לקבוע הוראות בהתאם להנחיות בחוות דעת מח' מידע תכנוני.

לפי הוראות התכנית, בין השימושים שיתרו בתאי שטח 201 ו-202 מצוין "מתקנים הנדסיים וטכניים". ככל שמדובר במתקנים המשמשים את מבני המגורים אין למקם אותם בשטח ציבורי.

יש להשלים חזיתות בדגש על חיבור המגדלים לרחוב בחזית הראשית. כמו כן, יש להשלים את קומות החניון בנספח הבינוי. למען הסר ספק, קומות הקרקע יפולסו עם מפלסי המדרכות השכנות ליצירת מרחב המשכי, ללא מכשולים ומדרגות. לעניין זה יש להסיר את סעיף 4.1.2 (א) 1 לעניין שטחי מסחר בקומת קרקע גבוהה.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.

מרפסות שירות ייפנו לחזיתות פנימיות וצידידות בלבד וללא כל מופע בחזית הראשית.

הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. יש לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן הבינוי. לעניין זה לא תותר חריגה של 2 מ' מעבר לקווי הבינוי עבור מרפסות כאמור לעיל. למעט עבור מרפסות סוכה

אין לאפשר הקמת מחסנים בקומות הקרקע. מיקום מחסנים בתת הקרקע בלבד. יש לתקן את התקנון לעניין זה.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו').

קומה טכנית – אין לאפשר תוספת קומה טכנית בשלב ההיתר.

אין להציע מרתפים עד גבול המגרש כדי לאפשר שטח חלחול הולם. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין זה ולקבוע סטיה ניכרת ככל ויידרש.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגגות לטובת מערכות וכו'.

תנאי להפקת התוכנית יהא תיאום ואישור לפתרון עקרוני לנושאי תברואה (פינוי אשפה) באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע במלואו. תנאי להפקת התוכנית יהיה הוכחת התכנון לפינוי אשפה בתת הקרקע לרבות גובה החניון, רדיוסי התמרון ושיפועי רמפת ההירידה.

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

יש להציג פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

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 ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

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.

קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

תנאי להפקדה יהא הצגת פתרונות פריקה וטעינה למסחר

עצים :

נדרשת בחינה של סקר העצים ולקבל את אישור אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית. יש לעשות מאמץ ולשמר עצים ככל הניתן.

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 הנחייה זו בהוראות התוכנית.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.

נגישות :

יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למתחם גני הילדים.

הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.

תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור תושי"ה ותצא"ל כתנאי להפקדת התכנית. נדרשת בחינה של חתך רח' אונטרמן. בהתאם לצורך יש להציע הפקעה לצרכי ציבור לטובת הרחבת הרחוב על חשבון התכנית.

לאורכו של רחוב אונטרמן, תהא מדרכה רציפה ברוחב של לפחות 3.5 מ'. יש לתכנן שביל אופניים ולחבר אותו עם שבילים קיימים ומתוכננים.

בשל הסמיכות לציר הרק"ל, ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1 עבור המגורים. יחד עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים. עבור יתר השימושים תקן החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת

מתן היתר בנייה.

פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא. כניסה לחניה מתוכננת קרוב מאוד לצומת מרומזר בו עובר ציר רק"ל. יש להרחיק את הכניסה לחניון מהצומת- הכניסה תוצע בתחום מסת הבינוי.

איכות סביבה :

עמידה במרחקי בטיחות מתחנת דלק על פי תמ"א 18/4/2 :

יש להגיש תשריט הכולל סימון המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבולות המגרשים המיועדים לשימושים רגילים, בהם מגורים ומוסדות ציבור, כתנאי להפקדה.

מבדיקה שלנו ישנו מרחק של כ- 30 מ' מגבול המגרש ומקו הבינוי המוצע בתא שטח 102 לסככת התדלוק. מרחק זה אינו עומד במרחקי הבטיחות מתחנת הדלק אשר נקבעו בתמ"א 18/4/2, אשר עומדים על 40 מ' ממגורים ו- 80 מ' ממוסדות ציבור. נציין כי התמ"א מתירה למוסד התכנון אפשרות להקלה של עד 10% ממרחקים אלו (36 ו- 72 מ' בהתאמה), וכן אפשרות למדידת המרחק מקו הבינוי ובקו אנכי במבנה הכולל עירוב שימושים.

על אף שהתמ"א מאפשרת הקלות, נבקש כי יישמר מרחק של 40 מ' לקו בניין לשימושי מגורים, בדומה למצב הקיים. באם יוחלט לאפשר הקלה למדידת מרחק אנכי, נבקש להשלים על גבי חתכים בנספחי הבינוי מדידת מרחק מכלל הנקודות המבוקשות בתמ"א 18/4/2 לשטחי המגורים. יש לציין את גובה הבינוי המינימלי למגורים בהוראות התכנית כגובה מעל פני הים על מנת לעמוד בהנחיות התמ"א. נציין כי נספח הבינוי מציג בחתך א-א מדידת מרחק אנכי מהתחנה (כנראה מאי התדלוק) לשימושי המגורים, אולם לא מצוין מה המרחק המדוד.

נציין כי במצב הקיים שטח התכנית הינו שטח למוסד, ועל כן אנו סבורים כי אין מקום להקלות הניתנות בתמ"א 18/4/2 לתכניות בינוי, ובכל מקרה כל בקשה להקלה (עד למרחק של 20 מ' מהתחנה) נדרשת להיוועצות עם המשרד להג"ס.

במידה ויחולו שינויים בתכנון בעקבות דרישות מחלקת מדיניות תכנון ואגף תכנון עיר, יש לוודא שהשימושים הציבוריים ושימושי המגורים עומדים במרחקים הקבועים בהוראות תמ"א 18/4/2.

תכנון על קרקע החשודה כמוזהמת

התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה. על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע כתנאי להפקדת התכנית. יש לפנות למשרד להג"ס במחוז ירושלים ולרשות המים, ולקבל הנחיות לסקר.

נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.

היבטי מיקרו-אקלים

יש להשלים בחינת מיקרו-אקלים לפי תכנית בינוי עדכנית. בחינת מטרדי רוח יש

לערוך לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 ובחינת הצללה לפי הנחיות בניה ירוקה. הדוח יועבר לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.

מסמך ניהול נגר

מסמך ניהול נגר אינו זמין לבדיקה. נבקש כי תנאי להפקדה יהיה אישור המסמך.

הערות למסמך הסביבתי

ההתייחסות במסמך הסביבתי להיבטי זיהום קרקע חסרה ויש להשלימה לאור התיאומים עם המשרד להג"ס. ראו התייחסות גם בסעיף 2.2 לעיל.

ההתייחסות במסמך הסביבתי להיבטי רעש ואיכות אוויר מתחבורה מקובלת על המחלקה. לאור מרחק התכנית מכביש 60 ומרחוב הרוזמרין וציר הרק"ל נבקש כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה. ראו הנחיה מבוקשת בסעיף 5.6 בהמשך.

הערות להוראות התכנית

לאור הכתוב בסעיפים 4.3.1 ו-4.4.1 אשר מתירים הקמת מתקנים הנדסיים וטכניים בתחום השצ"פ ומגרש 202 לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, נבקש לאסור על הקמת שנאים בשטחים אלו וכל מתקן טכני הנדסי אחר אשר יגרום לצמצום השטח הזמין לציבור הרחב.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה. חוות הדעת תכלול התייחסות למערכות מכניות במבנה והתייחסות למטרדי רעש למגורים ממקורות תחבורתיים, לרבות הצגת פתרונות למיגון אקוסטי על פי הצורך. הפתרונות יוטמעו בבקשה להיתר לאחר אישור הרשות.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שתיקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בניה ירוקה ת"י 5281.

נבקש 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.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות 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.

לא תותר הקמה של חדר שנאים 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.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת (תנוחה וחתכים) ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך.

תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון יהיה ביצוע חקירת קרקע וטיפול בה במידת הצורך בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להג"ס, קבלת אישור ifa מטעם המשרד להג"ס והטמעת פתרונות למניעת חשיפה לגזי קרקע על פי הצורך בתכניות הבינוי.

הערות נוספות לתכנון המוצע ולהוראות התכנית ינתנו לאחר השלמת מסמך מיקרו-אקלים וסקר היסטורי.

כללי:

שלביות ביצוע:

תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.

יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף עד ל-7 שנים מיום אישור התכנית

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: התובע העירוני, כבאות, איכות הסביבה, מח' תכנון מבני ציבור, תברואה, חברת החשמל, רשות העתיקות,

שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תכנית אב לתחבורה, שפ"ע - מח' גננות- עצים ותכנון והמח' לעבודה קהילתית.

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.

הערות טכניות

הוראות התכנית :

סעיף 5 (2) טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע: השטחים התת קרקעיים הינם עבור כל השימושים במגרש. יש לציין את פילוח השטחים לכל שימוש.

בסעיף 1.5.5 גושים וחלקות יש לשנות את סוג הגוש מ"מוסדר" ל"לא מוסדר".

נספח תנועה :

יש להגיש נספח התנועה על רקע מאושר של תכנית רק"ל כולל גישה לדפו ולתאם עם צתא"ל.

יש להגיש גיליון נוסף של נספח התנועה בקני"מ 1:1000 על רקע מערכת כבישים קיימת ופרויקטים תחבורתיים מקודמים בסביבה כמו חיבורים לכביש 60 וכד' ולהתייחס להשפעת הפרויקט למערכת התחבורה הקיימת ומתוכננת.

חסרים חתכים טיפוסיים.

חסר מקרא, יש להשלים.

בהתאם לחוות דעת צוות בקרת תכנון פיזי, יש להגיש נספח דרכים בהתאם לתנאים הבאים :

יש לתאם התכנית מול צוות תכנית אב לתחבורה לעניין תכנון קווי הרכבת הקלה והדיפו ברחובות הרוזמרין ויהודה אונטרמן.

התיאום הנ"ל לאחר קבלת התכנון הפיזי המאושר לקווי הרכבת והטמעתו בנספח - לאחר מכן יש לאשר תיאומי התכנון ע"ג הנספח - יש להגיש מכתב תיאום ואישור מצתא"ל.

בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני : המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי נוהל מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית, יש לבצע מדידה אנליטית ולעדכן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע וכן את הצהרת המודד. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, לא ניתן לאשר במתכונת הנוכחית את מפת המדידה.	
להוריד מסדר היום לבקשת היום	30/10/2024
החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אבישי בר אושר, קיריל פקטה, ליעוז דוד, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, מתן נחום. החלטה : הוועדה מחליטה לשוב ולדון לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית.	30/09/2024

תיאור חדש להתנגדויות

המגרש ברח' הרב אונטרמן 5, גילה, חלקה 56 בגוש 30987.

התכנית החלה בשטח המגרש:

- 3167א משנת 1992-מייעדת את השטח למוסד וקובעת שימוש לבית אבות/דיור מוגן לקשיש, הקמת בניין חדש וקביעת שטחי הבנייה המרביים ל-8,300 מ"ר.
- 1905 תוכנית המתאר לשכונת גילה משנת 1977- מייעדת את המגרש לשטח כלל עירוני לא מופרט.
- 2073 משנת 1976-מייעדת את השטח לאזור מיוחד לשימוש מוסד.

תאור מצב קיים:

חלקה בייעוד מוסד המשמש לדיור מוגן "נופי גילה" במבנה בן 6 קומות המכיל 120 יח"ד. החלקה ממוקמת בקרבה לרק"ל, דרומית לחלקה קיימת תחנת דלק.

התכנית מציעה:

התכנית מציעה התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי על חלקה בייעוד מוסד המשמש לדיור מוגן "נופי גילה", ע"י פינוי מבנה בן 6 קומות הכולל 120 יחידות ובינוי מתחם מגורים הכולל 3 מגדלים ומבנה דו קומתי לאכלוס של 423 יח"ד, שטחי ציבור, מסחר ושצ"פ.

התכנית קובעת:

- 240 יחידות דיור רגילות
- 200 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 15 שנה.
- 5,148 מ"ר תעסוקה
- 570 מ"ר מסחר
- 2,800 מ"ר שטחי ציבור עבור:
- 3 כיתות גני ילדים
- 3 כיתות מעונות יום
- 400 מ"ר לשימוש חברה וקהילה
- 750 מ"ר תרבות וחברה
- התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/09/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 04/11/2025 .

לתוכנית הוגשו 66 התנגדויות:

התנגדויות מספר 1-63:

תושבי שכונת גילה

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנהלות הרשויות הייתה פגומה: לא פורסם הליך שיתוף הציבור, המידע שפורסם היה חלקי ושגוי, פרסומי ההתנגדויות הופצו לאחר המועד הקבוע בחוק וכתוצאה מכך נשללה מהתושבים הזכות למחות בנדרש.
2. שטח התכנית יועד ובנה עבור דיור מוגן, ביטול הייעוד תסיר שירות חיוני מהשכונה- מתנגדים לביטולו.

3. הליך החתמת בעלי הדירות נעשה בדרך פסולה.
4. היזם קידם את התכנית על בסיס מצג שווא של הסכמת השכנים לפרויקט.
5. התכנית המוצעת חורגת משמעותית מהמדיניות המאושרת בשכונה.
6. היזמים משתלטים על נכסי התושבים החלשים והתכנית מקודמת ללא הסכמת השכנים.
7. התכנית קודמה ללא בחינת חלופות תכנוניות ראויות.
8. התכנית אינה מציעה מרפסות סוכה.
9. מגדלי המגורים המוצעים יפגעו במרקם החברתי הקיים בשכונה.
10. הבינוי המוצע בתכנית מהווה חריגה משמעותית ממרקם הבינוי הקיים, פוגע בזהותה של השכונה ובקו הרקיע.
11. אין תכנית על ותכנון מסודר לשכונה, דבר היוצר סיכון למרקם השכונתי, החמרת מצוקת התחבורה ולפגיעה בקהילתיות המקומית ובתשתיות הציבוריות.
12. הבינוי המוצע (מגדלי המגורים) אינו מתאים לאוכלוסייה המקומית של השכונה, דבר היגרום לנטל כלכלי ולעזיבתם של התושבים המקומיים.
13. התכנית תחמיר את מצוקת התחבורה הקיימת על אף הקרבה לציר הרק"ל.
14. התכנית מציעה את הסבת החניון הקיים לאולמות סחירים, דבר המשמש לצרכי הדיור המוגן אשר יפגע בתפקודו.

התנגדויות מספר 65:

המנהל הקהילתי ע"י יונתן כהן

עיקרי ההתנגדויות:

15. תכנית עיבוי כדוגמת תכנית דנן צריכה לתמוך בתכניות בשכונה בעניין ההפרשות המבונות ותרומתה לשלד הציבורי.
16. התכנית הנ"ל במרחק 70 מטר מציר הרק"ל. בינו לבין ציר רק"ל קיים בלוק מבנים אשר אף הוא סביר שיקדם פרוייקט התחדשות בהמשך. המתנגד מתריע כי הפרוייקט לא יוכל להתחדש בשל העומס שייווצר על השלד הציבורי עקב התכנית ותכניות אחרות בסביבה.
17. התכנית עלולה לפגוע בדיירי הדיור המוגן. המתנגד דורש כי התהליך ילווה בעבודת רווחה פרטנית הן לדיור הכללי והן למחלקה הסיעודית הקיימת במתחם.
18. אין עוד קרקע בשכונה המיועדת לדיור מיוחד לגיל השלישי. מבקשים שתנאי להריסת המבנה יהיה קידום תב"ע לדיור מוגן חלופי.
19. התכנית מוסיפה 440 יח"ד לשכונה על שטח ביעוד מוסד ללא מענה לבית ספר יסודי. התכנית צריכה לספק מענה לצרכי ציבור גם לתכניות אחרות בסביבתה.
20. לא ניתן לבחון ממסמכי התכנית כיצד תתבצע גישה לגני הילדים ומעונות היום המוצעים.

21. התכנית מציעה פחות מ- 1 מ"ר שצ"פ לנפש. הדרישה המינימלית הינה 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש.
22. יש לבחון האם בטוח לקיים שצ"פ (יחידני בסביבתו) המיועד למספר רב של תושבים במרחק הפחות מ-40 מטר מתחנת הדלק.
23. מתנגדים להגדרת המגרש כתואם מדיניות רק"ל.
24. דיירי הדיור המוגן כיום מגוונים ברמת התמיכה הסיעודית, יש למצוא פתרון ייעודי מתאים לכל אחד מהדיירים לרבות הדיירים שנמצאים במחלקה הסיעודית שאינם משתייכים לדיור ה"כללי".
25. במסמכי התכנית מוצעות 200 יח"ד לדיור מיוחד ללא עיגון עבור השכרה לגיל השלישי.
26. מבקשים להגדיר את הדיור להשכרה לגיל השלישי כדיור להשכרה לצמיתות.

התנגדות מספר 66:

אשר שרביט – משרד עורכי דין ונוטריון בשם גב' רחל שרביט

עיקרי ההתנגדויות:

27. טענה לפגיעה בזכויות הקנייניות והיעדר הסכמות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי התנהלות הרשויות הייתה פגומה:**
מבדיקה עולה כי פרסום התכנית בוצע כחוק בילקוט הפרסומים והעיתונים השונים, ונעשה שיתוף ציבור ב- Zoom לבעלי הדירות ומשפחותיהם. על פי חוק התכנון והבניה אין חובה לערוך הליך שיתוף ציבור.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות כי שטח התכנית יועד ונבנה עבור דיור מוגן, ביטול הייעוד תסיר שירות חיוני מהשכונה:**
ראשית יש לציין כי מדובר על מגרש בבעלות פרטית והבעלים רשאים להגיש תכניות לשינוי ייעוד או שימוש.
יחד עם זאת מכיוון שהוועדה רואה חשיבות בנושא הפתרונות לדיור מבוגר בעיר ושמירה על המוסדות הקיימים בעיר ומכיוון שהמגרש דנן הינו המגרש היחיד בגילה בו מוצעים שירותי דיור מוגן לרבות שירותי סיעוד, יש לקבוע במסמכי התכנית כי במגרש המגורים המיוחד יש להקצות שטחים על חשבון שימושים אחרים של מסחר תעסוקה או דירות להשכרה עבור שימוש של דיור

מוגן בהיקף של 120 יחידות דיור לפחות עם השטחים עבור שימוש זה, לרבות השטחים הנדרשים להפעלתו, הנגשה מלאה, שטחים משותפים ושירותי סיעוד, ככל ויוחלט להקצות את השטח ע"ח שטחי תעסוקה, יש לשמור על לפחות 4,000 מ"ר לשטחי התעסוקה.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות כי החתמת בעלי הדירות נעשה בדרך פסולה:

היות והתכנית בסמכות הועדה המחוזית, הנושא ייבדק ע"י היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הסכמת השכנים:

הנושא ייבדק ע"י היועץ המשפטי לוועדה המחוזית.

5. לדחות את ההתנגדות שהתכנית המוצעת חורגת מהמדיניות המאושרת בשכונה:

המגרש נשוא התכנית דנן נמצא במרחק של כ- 70 מטרים מציר רק"ל – הקו הכחול והקו הירוק, מרחק סביר המאפשר את קידום התכנית במסגרת מדיניות ציר הרק"ל. מבדיקת אחוזי הבניה המוצעים עולה כי התכנית מציעה אחוזי הבניה בהיקף של 1,200% - תואמים מדיניות רק"ל. יש לציין מעבר לכך כי על פי מדיניות רק"ל הרגילה ניתן היה להציע את כל 1200 אחוזי הבניה עבור מגורים רגילים, לאור העובדה שבמצב הנכנס ייעוד הקרקע הוא מוסד המשמש כדיור מוגן החליטו הוועדות כי להציע בתכנית מגרש שלום עבור שימושים הנצרכים בשכונה – דירות להדברה ותעסוקה, שהיכולת לייצר אותם בתכנית אחרות בשכונה הוא מוגבל, כך שהתרומה הכללית של הפרוייקט היא בנושאים רבים מעבר להפרשות המוצעות לצורכי ציבור.

6. לדחות את ההתנגדות לטענה כי היזמים משתלטים על נכסי תושבים חלשים והתכנית מקודמת ללא הסכמת השכנים:

הטענה לא לגמרי ברורה, כאמור מדובר על מוסד פרטי ולא ציבורי.

7. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית קודמת ללא בחינת חלופות תכנוניות:

במסגרת הכנת התכנית נבחנו חלופות תכנון רבות ושונות והפערים בין התכנית שהוגשה לתכנית שהופקדה הם משמעותיים ורבים. התוצאה התכנונית שהופקדה בסוף על פי החלופה שנבחרה היא חלופה ראויה התואמת למדיניות ויש בה תרומה משמעותית לשכונה.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה מרפסות סוכה:

יש להוסיף סעיף בנושא מרפסות בהוראות התכנית (סעיף 6.1.1) כי מרפסות סוכה ייבחנו בשלב היתר הבניה.

9. לדחות את ההתנגדות לטענה כי מגדלי המגורים יפגעו במרקם החברתי הקיים:

התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, מציע שצ"פ, מסחר, תעסוקה, מבנים לשימוש גני ילדים

ומעונות יום, ושטחים ציבוריים לקהילה. כל הנ"ל מאפשר חידוש של המרקם הקיים ותורם לשלד הציבורי אשר ייטיב וישפר את המרקם החברתי בשכונה בהתאם לעקרונות עירוב השימושים במסגרת התחדשות עירונית.

10. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הבינוי המוצע מהווה חריגה ממרקם הבינוי הקיים בשכונה:
התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרת התחדשות עירונית בשכונה.

11. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין תכנית על ותכנון מסודר לשכונה:
התכנית דנן, ככלל התכניות המקודמות בעיר נבחנה על ידי וועדות התכנון אשר בחנו את התכנון המוצע והשפעותיו בראייה רחבה ומקיפה. התכנית נבחנה ועל פי הצרכים העירוניים נקבעה הפרשה מבונה הכלולה בתכנית אשר מוסיפה כיתות גן, מעונות יום, שטחים ציבוריים לקהילה, שטחי תעסוקה ועוד.

12. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי הבינוי המוצע יגרום לנטל כלכלי על האוכלוסייה הקיימת ויגרום לעזיבה של תושבים מקומיים:
בהתאם להחלטה תובטח האפשרות להמשך של הדיור מהמוגן הקיים כיום.

13. לדחות את ההתנגדות שהתכנית תחמיר את מצוקת התחבורה:
שטח התכנית נמצא בקרבת ציר הרק"ל ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית הדיירים ישתמשו באמצעי התחבורה ולא ברכב. עם זאת, במסגרת הליך התכנון נערך תיאום מול תושי"ה תוך בחינה של נושאי התנועה והתקבל אישור על התכנון ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

14. לקבל חלקית את כי התכנית מציעה את הסבת החניון הקיים לאולמות סחירים, דבר המשמש לצרכי הדיור המוגן ואשר יפגע בתפקודו.
התכנית מציעה הריסה של הבינוי הקיים על מנת לאפשר חידוש המרחב הציבורי, הבינוי ועוד. יחד עם זאת כפי שצויין לעיל – יעוגן בתכנית המשך של השימוש עבור דיור מוגן לרבות המתקנים המשמים אותו.

15. לדחות את ההתנגדות לעניין תרומת התכנית לשלד הציבורי:
התכנית נבחנה ע"י מחלקות התכנון ונמצאה הולמת ובעלת תרומה לשלד הציבורי כדוגמת גני ילדים ומעונות יום, שצ"פ ושטחי תעסוקה החסרים בשכונה. כמו כן, כפי שצויין לעיל – ייקבע בתכנית כי היקף הדיור המוגן הקיים יוחזר בדיור המוצע בתכנית.

16. לדחות את ההתנגדות לטענה כי המבנה המצרני לא יוכל להתחדש:
בכל ותקודם תכנית להתחדשות עירונית במגרש המצרני מצפון היא תיבחן מול מחלקת התכנון ככלל התכניות המקודמות בעיר.

17. לקבל את ההתנגדות לחשש מפגיעה בדיירי הדיור המוגן בעקבות התהליך:

ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור המחלקות העירוניות הרלוונטיות למציאת פתרון דיור לדיירים הקיימים תוך מתן שירות ליווי מסודר לדיירים ומשפחותיהם הן לדיור כללי והן למחלקה הסייעודית הקיימת במתחם.

18. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה שתנאי להריסת המבנה הקיים יהיה תב"ע לדיור מוגן:

ניתן מענה בסעיף הקודם.

19. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה שהתכנית מקודמת ללא בית ספר ציבורי וצריכה לספק מענה

לצרכי ציבור:

התכנית נבחנה על ידי אגף התכנון בעירייה, והתקבלו המלצות של מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות המבונות הנדרשות לצרכי הציבור לפרוגרמה השכונתית. בשל מיקומה של התכנית וקרבתה לתחנת הדלק – לא ניתן היה לתכנן בית ספר יסודי אך כפי שצויין לעיל, התכנית תורמת לשלד הציבורי ע"י הפרשות מבונות לשטחי ציבור ושטחי תעסוקה אשר חסרים בשכונה.

היקף יחידות הדיור המוצע לא מצריך תוספת בית ספר על פי תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור.

20. לקבל את ההתנגדות לטענה שלא ניתן לבחון כיצד תתבצע הגישה לגני הילדים ומעונות היום:

נספח הבינוי בשלב זה הינו מנחה ועל כן ייקבע בהוראות התכנית כי מיקום מעונות היום יהיה גמיש והגישה למעונות היום וגני הילדים תהיינה מונגשת וישירה מהמרחב הציבורי, והשטחים יהיו מיטביים, מוארים, נגישים ומחוברים למרחב הציבורי ולקומת הקרקע. החצרות ינתנו בהתאם להנחיות מנח"י ובתאום מלא מול מהנדס העיר, מבני ציבור ומנח"י. המיקום הסופי ישאר גמיש ויבחן בשלב היתר הבנייה.

21. לדחות את ההתנגדות כי התכנית מציעה פחות מ-1 מ"ר שצ"פ לנפש:

השצ"פ המוצע מהווה כרבע משטח המגרש, והינו הפרשה ציבורית אחת מתוך שלל דרישות נוספות להפרשה ציבורית כגון מעונות יום, גני ילדים ושטחי קהילה. לכן אמנם מדובר בשטח מצומצם יחסית, אך משמעותי ביחס לגודל המגרש וביחס לעובדה שישנן הפרשות מבונות נוספות לצרכי הציבור.

22. לקבל חלקית את ההתנגדות לצורך בבחינה בטיחותית בנוגע לקיום שצ"פ במרחק פחות מ-40

מטרים מתחנת דלק:

התכנון המוצע נבחן ע"י המחלקה לאיכות הסביבה אשר נתנה הנחיות בהתאם לתכנית תמ"א 18/4/2 לעניין מרווחי בינוי מתחנות דלק. יחד עם זאת, מכיוון שנספח הבינוי הינו מנחה והנחיות אלה לא עוגנו בהוראות התכנית, תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

23. לדחות את ההתנגדות להגדרת המגרש כאינו תואם מדיניות רק"ל:

המגרש נשוא התכנית במרחק של כ-70 מטרים מצומת משמעותית אשר עוברים בה 2 קווי רק"ל – הקו הכחול והקו הירוק. בנוסף, התכנית מציעה שיפור המרחב הציבורי ומרקם הבינוי התואם התחדשות עירונית ועל כן אין מניעה להכליל את המגרש כתואם מדיניות ציר הרק"ל.

24. לקבל את ההתנגדות כי יש למצוא פתרון ייעודי עבור הדיירים הקיימים במתחם הדיור המוגן:

תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מנהל קהילה ואישור המחלקות העירוניות הרלוונטיות למציאת פתרון דיור קבוע לדיירים הקיימים תוך מתן שירותי ליווי רווחה מסודר לדיירים ומשפחותיהם הן לדיור כללי והן למחלקה הסיעודית הקיימת במתחם.

25. לדחות את ההתנגדות לבקשה שהדיור המיועד לגיל השלישי יוגדר כדיור להשכרה לצמיתות:

בעקבות ההמלצה לקבוע כי 120 יח"ד יהיו בשימוש דיור מוגן, היות ומדובר בהגדרת שימוש, בתב"ע, השימוש הינו לצמיתות, מכאן שהצורך בהגדרה של שכירות לצמיתות מתייתר.

26. לדחות את הטענה לעניין הפגיעה בזכויות הקניניות:

הועדה אינה עוסקת בנושאים אשר אינם תכנוניים. נושא ההסכמות, הבעלויות והקניין ייבחן על ידי היועצת המשפטית של הועדה המחוזית.

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	מוביל תכנון אחזרי	1.12.2025	

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1190362
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עמיחי ישראל ניימן – קרתא בגילה בע"מ
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/11/2024
כתובת	לשם , גילה ברח' לשם בשכונה גילה סמוך לציר רק"ל צביה ויצחק

גוש	חלקה	בשלמות
28052	87	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/02/2025	1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 09.02.2025 ובהמשך לחוות דעת מהנדס העיר קבעה כי היקף יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 80% מסך יח"ד המוצעות החדשות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 2. לאחר בחינת המלצת הוועדה המקומית הוועדה קובעת כי היקף הדיור להשכרה יעמוד על 50% מסך יח"ד המוצעות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 3. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 09.02.2025 עומדים בעינם.
09/02/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי לפיתוח בקרבה לציר הרק"ל תוך תוספת דירות להשכרה ושטחים ציבורים. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. גובה הבינוי במבנה a יהיה עד 30 קומות ובמבנה b עד 10 קומות, היקף השטחים יהיה עד 1200% משטח המגרש. היקף יחידות הדיור להשכרה יקבע ל-80% מסך יח"ד המוצעות החדשות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 2. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 3. יש לקבוע מספר יח"ד מותנה לטובת קרן תחזוקה ארוכת טווח בתיאום עם שמאי הוועדה. 4. מיקום השצ"פ המוצע במפלס רחוב השליו הינו מקובל, הוא יתוכנן בממשק עם השטח הציבורי הבנוי ושטחי המסחר המוצעים ובחיבור לרחוב לשם. רצועות השצ"פ המוצעות בתאי שטח 104 ו-103 יוגדרו כדרך לצורך הרחבת זכות הדרך והמדרכה ברחובות הגובלים. מסמכי התכנית יתואמו עם לשכת התכנון. יבחן אופן סימון זיקת ההנאה כיעוד לשביל בתיאום עם לשכת התכנון. 5. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית תיקבע בתכנית תוספת הפרשה מבונה בהיקף של כ-600 מ"ר, בנוסף לשטח הציבורי המאושר מתוקף תכנית 11382. שטח זה ישמש לשימושי חינוך ורווחה. השטחים המבונים ישולבו בקומת הקרקע בממשק עם הרחוב והשצ"פ, בתיאום עם לשכת התכנון. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. 7. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי

התכנית בהתאם להערותיו. תיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה. 9. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים הנחיות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 11. התכנית תיערך כאיחוד וחלוקה. תנאי להפקדה תיאום הטבלאות עם היועץ השמאי של הוועדה והצגתן בפני הוועדה בטרם הפקדת התכנית. 12. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש 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. 13. 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. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מאחר והמגרש נמצא בסמיכות לציר הרק"ל ומכיוון שמוצע דיור להשכרה ארוכת טווח כמענה להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע. לאחר תיאום מול עורך התכנית הוגשה חלופה אשר מציעה את השצ"פ המוצע במפלס רח' השליו, שינוי המיקום של השטח הציבורי הבנוי באותו מפלס ויצירת דופן מסחרית לציר הראשי חלופה זו מקובלת תכנונית בכפוף להערות להלן : תכנון השצ"פ בת.ש 102 למפלס רחוב השליו מקובל וראוי כאמור. בשל תכנון השצ"פ מעל קומות חניון תת"ק, נושאי איכות הסביבה בדגש על פליטת מזהמים מקומות החניון יבחנו ויתואמו מול מחלקת איכות סביבה בשלב היתר הבניה . ההפרשות המבונות הנדרשות להלן יוצעו גם במפלס השצ"פ ובמפלסים שמעל. בקומת הקרקע לכיוון הרחוב תוצע חזית מסחרית פעילה ומחייבת. רצועת השצ"פ הצרה המוצעת בת.ש 104 ושטח השצ"פ הקטן בת.ש 103, אינם יעילים רגולרית. יש לייעד שטחים אלו לטובת הרחבת דרך יש להגדיל את היקף יח"ד הדיור להשכרה ל-25 % מסך יח"ד המוצעות בתכנית לתקופה של לפחות 20 שנה. יש לקבוע בצורה ברורה את מספר יחידות הדיור ל 204 כמבוקש ולא כפי שמופיע כ 180 יחידות דיור מינימום. יש לקבוע כי 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח מרבי של 55 מ"ר ולפחות 40 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.	22/01/2025

סעיף 6.4.1 קרן תחזוקה – יש לתקן סעיף זה. יש לקבוע במסגרת קביעת יח"ד המוצעות. מספר יח"ד מותנה לטובת קרן תחזוקה ארוכת טווח.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

לפי התכנית המאושרת נקבע שטח ציבורי עבור שימושי תרבות ופנאי - מרכז למחול בהיקף של 530 מ"ר. יש לציין בפירוש שטח זה מתוך השטח הציבורי המוצג במסמכי התכנית, גם בהוראות וגם בנספח הבינוי, על מנת להציג בצורה ברורה מהו השטח הציבורי הנוסף המוצע בתכנית זו. יש לוודא שהקומה בה מוצע המרכז למחול מספיק גבוהה עבור פעילות זו.

עבור התוספת המוצעת בתכנית, יש להקצות שטח ציבורי בהיקף של כ-600 מ"ר, בנוסף לשטח הציבורי המאושר מתוקף תכנית 11382. שטח זה ישמש לשימושי חינוך ורווחה, כגון שלוחה של השירות הפסיכולוגי החינוכי, אשר נדרשת בגילה. יש להדגיש שכיום על מנת לקבל שירות תושבי גילה צריכים להגיע לנכס שכור ברח' פייר קניג. בנוסף נדרשים 20 מקומות חניה עבור השטח הציבורי.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים (מנח"י – לעניין השירות הפסיכולוגי החינוכי, מעבר לתיאום מול אגף תרבות לגבי השטח הציבורי המאושר למרכז מחול). בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. בהתאם לצורך, ייתכן שהשטח הציבורי יחולק לשתי קומות.

יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושי הציבוריים המבונים, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.

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.

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".

יש לבטל את סעיף 4.1.2 ה. לעניין גמר השטח הציבורי.

תנועה וחנייה :

ניתן לאשר תקן חנייה מופחת 1:1 בשל הקרבה לציר רק"ל.

יש לתאם את חתך רחוב השליו ורחוב הלשם מול תושביה.

נכסים ורישום :

לא ניתן לרשום בבית משותף מגרשים בייעודי ציבורי, אלא רק ברישום תלת ממדי שניתן לרישום רק בקרקע מסודרת.

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

חלוקה ו/או רישום

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.

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 :

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.

ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :

גודל החדר יהיה 100 מ"ר.

חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.

חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.

לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.

חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :

יוקצה 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.

יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :

גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

חדר זה ייחשב כשטח שירות.

בנייה ירוקה : יש לעמוד בדרישות בנייה ירוקה עם ציון מינימום של שלושה (3) כוכבים.

תנאי להפקדה : כל מבנה בתחום התכנית יבנה על פי תקן בנייה ירוקה עם ציון מינימום של שלושה (3) כוכבים.

סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במבנה : יוגש למחלקה לאיכות הסביבה סקר פוטנציאל יצור אנרגיה במתחם. הסקר יכלול ניתוח פוטנציאל התקנת פאנלים סולארים על גג המבנה ועל גג המסד, והתקנת מערכות יצור חשמל על חזיתות המבנה.

שלביות ביצוע :

תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה הגשת פיתוח שטח השצ"פ ואישורו ע"י אגף שפ"ע גננות.

תנאי לטופס אכלוס הקומות המוצעות בתכנית, יהיה ביצוע השצ"פ בפועל.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

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

יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כבאות, איכות סביבה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה וחנייה, תועלות ציבוריות, מידע (עדכני).

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות בדואר רשום לבעלי הענין בתחום שטח התכנית והנחת מודעות בתיבות הדואר של בעלי הענין בחלקות המצרניות.

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

הוראות תכנית

סעיף 4.1.2 ב' ס"ק 11 – לא מקובל להוסיף בנוסף לקומות המגורים עוד 2 קומות טכניות. יש להציע מתקנים טכנים בתת הקרקע. יש להסיר סעיף זה.

סעיף 4.1.2 ב' ס"ק 12 – קומת הגלריה המצוינת כן תיכלל במספר קומות המגורים המתווספות. יש לתקן בהתאם.

סעיף 4.1.2 ד-3 מצוין: "תותר סטייה של 120 ס"מ +/- במפלס ה-0.00". לא ברורה דרישה זו. הבנוי יוצע במפלס רחוב.

סעיף 4.1.2 ה – נושא העברת ההפרשה המבונה לעיריית ירושלים תיבחן במסגרת תנאי הסכם טרום תב"ע. יש לבטל סעיף זה.

סעיף 4.1.2 ו' – לא ברורה קטגורית "דיוור מכליל" יש לבטל סעיף זה ובמקומו יש להטמיע להלן:

80% מיח"ד המוצעות יוקצו לטובת דיוור להשכרה לטווח 20 שנה.

סעיף 4.1.2 ז' – המרפסות יוצעו בתוך קווי הבנין, ללא חריגה. יש לבטל סעיף זה.

סעיף 4.2.2 א – בהתאם לנ"ל לביטול ייעוד השצ"פ בתאי שטח 103 ו 104. יש לציין סעיף זה לת.ש 102 בלבד.

טבלה 5 – בהתאם לתיקון מס' יח"ד. כאמור יש לבטל סעיף 1 קטן וס"ק ו'.

יש לבטל ס"ק ט' – לא ניתן לאשר ניווד שטחים מעיקרי לשירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

יש לעדכן ס"ק כ' – לא ניתן לאשר תכנית תת"ק ב 100%. יש לצמצם קו תת"ק ב 3 מ' מכל חזית, לטובת שתילת עצים בתחום החלקה. יש לשמר בהתאם עומק אדמה גננית עד 1.5 מ'.

ס"ק יד – על פי הוראות רישוי, מרפסת כלואה בין 3 קיות נחשבת בשטח עיקרי. יש לבטל סעיף זה.

מידע ורישום

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות למגורים על גבי בניין קיים, שצ"פ, ותוספת שטח בנוי לשימוש ציבור, התכנית מבקשת לשנות חלק מיעוד ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית 11382 לשצ"פ.

התכנית חלה על חלקה 87 בגוש 28052, מדובר בגוש שומה.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות:

תנאים בהליך רישוי:

- יש להשמיט את סעיפים 1-2.

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המובנות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 87 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1027/2016 הרשומה מתאריך 08.03.2017. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לעדכן את התשריט המוצע החתום דיגיטלי במערכת במבא"ת בהתאם לתשריט המוצע העדכני. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי לפיתוח בקרבה לציר הרק"ל תוך תוספת דירות להשכרה ושטחים ציבוריים. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. גובה הבינוי במבנה a יהיה עד 30 קומות ובמבנה טעד 10 קומות, היקף השטחים יהיה עד 1200% משטח המגרש. היקף יחידות הדיור להשכרה יקבע ל-80% מסך יח"ד המוצעות החדשות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 2. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 3. יש לקבוע מספר יח"ד מותנה לטובת קרן תחזוקה ארוכת טווח בתיאום עם שמאי הוועדה. 4. מיקום השצ"פ המוצע במפלס רחוב השליו הינו מקובל, הוא יתוכנן בממשק עם השטח הציבורי הבנוי ושטחי המסחר המוצעים ובחיבור לרחוב לשם. רצועות השצ"פ המוצעות בתאי שטח 104 ו-103 יוגדרו כדרך לצורך הרחבת זכות הדרך והמדרכה ברחובות הגובלים. מסמכי התכנית יתואמו עם לשכת התכנון. יבחן אופן סימון זיקת ההנאה כיעוד לשביל בתיאום עם לשכת התכנון. 5. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית תיקבע בתכנית תוספת הפרשה מבונה בהיקף של כ-600 מ"ר, בנוסף לשטח הציבורי המאושר מתוקף תכנית 11382. שטח זה ישמש לשימושי חינוך ורווחה. השטחים המבונים ישולבו בקומת הקרקע בממשק עם הרחוב והשצ"פ, בתיאום עם לשכת התכנון. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. 7. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. תיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה. 9. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים הנחיות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 11. התכנית תיערך כאיחוד וחלוקה. תנאי להפקדה תיאום הטבלאות עם היועץ השמאי של הוועדה והצגתן בפני הוועדה בטרם הפקדת התכנית. 12. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש 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. 13. 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. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. 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: דן קינן, חיים כהן, נחי וויס החלטה 1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 09.02.2025 ובהמשך לחוות דעת מהנדס העיר קבעה כי היקף יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 80% מסך יח"ד המוצעות החדשות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 2. לאחר בחינת המלצת הוועדה המקומית הוועדה קובעת כי היקף הדיור להשכרה יעמוד על 50% מסך יח"ד המוצעות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 3. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 09.02.2025 עומדים בעינם.	
1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 09.02.2025 ובהמשך לחוות דעת מהנדס העיר קבעה כי היקף יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 80% מסך יח"ד המוצעות החדשות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 2. לאחר בחינת המלצת הוועדה המקומית הוועדה קובעת כי היקף הדיור להשכרה יעמוד על 50% מסך יח"ד המוצעות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 3. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 09.02.2025 עומדים בעינם.	
1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 09.02.2025 ובהמשך לחוות דעת מהנדס העיר קבעה כי היקף יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 80% מסך יח"ד המוצעות החדשות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 2. לאחר בחינת המלצת הוועדה המקומית הוועדה קובעת כי היקף הדיור להשכרה יעמוד על 50% מסך יח"ד המוצעות ביחס למאושר בהיתר, לתקופה של לפחות 15 שנה. 3. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 09.02.2025 עומדים בעינם.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' לשם, גילה, חלקה 87 בגוש 28052 <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> תכנית 11382 משנת אשר ייעדה את החלקה למגורים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית אישרה קביעת בינוי להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ומבנה בן 11 קומות מעל קומת מסד לשימוש מגורים, מבנה ציבורי ומסחר. סה"כ 75 יח"ד. <u>תאור מצב קיים:</u> אתר בנייה

מטרות התכנית:

התכנית מציעה בהתאם למדיניות רק"ל, תוספת קומות ויח"ד, תוספת שצ"פ ושינוי קונטור קומות חנייה מעבר למאושר בתכנית 11382 להלן:

1. תוספת של 100 יחידות דיור ל 104 יחידות דיור מאושרות היתר בניה
 2. שינוי ייעודי קרקע ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור לייעודי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
 3. תוספת 2 קומות מגורים למבנה מרקמי מאושר, סה"כ 8 קומות (6 קומות בתכנית מאושרת) מעל 2 קומות מסד למסחר ושימוש ציבורי.
 4. תוספת 19 קומות למגדל מגורים מאושר, סה"כ 32 קומות (11 קומות בתכנית המאושרת).
 5. שינוי קונטור בקומות חנייה מאושרת ותוספת 6 קומות תת"ק בהתאם לתוספת הבינוי.
 6. תוספת שטח לשטח ציבורי מאושר.
 7. תוספת שטח ציבורי פתוח לחזית רחוב השלו.
 8. קביעת שטחי בנייה ל – 25958 מ"ר מתוכם:
 - א. ת.ש 101 – מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:
 - מגורים: 15021 שטח עיקרי ו 5576 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 14149.24 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור: 820 מ"ר שטח עיקרי ו – 13 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - מסחר: 227 מ"ר שטח עיקרי ו – 70 מ"ר שטח שירות מעל בכניסה הקובעת.
 - ב. ת.ש 102 – שצ"פ: 3028.8 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת (לשימוש ת.ש 101).
 - ג. ת.ש 103 – 104: שצ"פ: 1202.25 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת (לשימוש ת.ש 101).
 9. קביעת תנאים להיתר.
 10. קביעת זיקת הנאה ומעבר ציבורי.
- שטח ממוצע ליחידת דיור הוא כ-73 מ"ר.
- התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 22/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 21/10/2025 .

לתוכנית הוגשו 6 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מנהל קהילתי גילה
ע"י יונתן כהן

עיקרי ההתנגדויות:

28. מתנגדים להחלת מדיניות רק"ל על התכנית דנן: התכנית למגרש נשוא שאושרה בשנת 2015 ייעדה את השטח למגורים מיעוד מוסד לפני תנופת ההתחדשות העירונית בשכונה. בין המגרש נשוא התכנית לקו

- הרק"ל מקודמת תכנית התחדשות עירונית נוספת (צביה ויצחק 800 – תכנית מס' 101-1082809), מיקום התכנית דנן ממוקדמת מעל 100 מטרים מציר הרק"ל.
29. תכנית דנן הינה תכנית עיבוי לתכנית שאושרה ב- 09/2015. בשכונת גילה מתוכננות אלפי יח"ד בתהליכי התחדשות שונים ועל כן תכניות העיבוי צריכה לתמוך בתכניות ההתחדשות ולתרום לשלד הציבורי מעבר לתחומן.
- ב"ב"לוק" שתחום התכנית מצויה מתוכננות עוד כ- 2,150 יח"ד בתכניות שונות במרחב מצומצם ועל כן התכנית צריכה לתרום ככל שניתן לשלד הציבורי.
30. התכנית חורגת ממדיניות ציר הרק"ל- מוצע מגדל בן 32 קומות כאשר המדיניות המאושרת הינה 30 קומות בקו רכס.
31. מתנגדים לתוספת קומות עבור קרן תחזוקה. התכנית אינה כפופה לתקן 21 ועל כן צריכה להיות כפופה למדיניות ציר הרק"ל- עד 30 קומות ולא 34 כפי שמצוין בסעיף בתקנון התכנית.
32. התכנית ממקומת בין רחוב השליו לרחוב לשם. שיפוע הרחוב היום הוא כ-10% ולתכנית דנן יש אפשרות להיטיב את המרחב הציבורי.
33. התכנית מציעה 0.70 מ"ר שצ"פ לנפש- נתון הלוקה בחסר. בנוסף, לא קיים נספח פיתוח נופי והשצ"פ המוצע שינו שטח משופע מעל חניון ובחלקו מתחת לקוון הבניין העילי.
34. השטחים המבונים שהתכנית מציעה אינם כוללים גני ילדים או מעונות יום בשל המחסור בחצרות ובכך מייצרת עומס נוסף על המחסור הקיים בשלד הציבורי.
35. ע"פ מדיניות ציר הרק"ל הגדלת נפח הבינוי ל-1,200% הינו רק לאחר הפרשה של 40% לשלד הציבורי.
36. התכניות המקודמות בגילה מציעות תוספת של אלפי יח"ד. על מנת לאפשר לשכונה להתחדש יש לוודא כי תכניות העיבוי המקודמות מספקות מענה לשלד הציבורי גם בתחומן וגם עבור תכניות שכנות.

התנגדות מספר 2 :

בעלי דירות רחוב השליו
ע"י עו"ד שרה בן שאול ויס

עיקרי ההתנגדויות:

37. התכנית לא מייצרת פתרונות חניה מספקים, תחמיר את מצוקת החנייה והתחבורה באזור ונדונה בוועדה ללא חוות דעת של יועץ תחבורה.
38. התכנית המוצעת פוגעת באופי הבינוי השכונה.
39. גובה הבינוי יחסום נוף, אור ואוויר ויפגע באיכות חיי התושבים הקיימים.
40. השלד הציבורי בשכונה סובל ממחסור והתכנית תחמיר את המצוקה הקיימת.

41. ערך הדירות ברחוב השליו ייפגע.
42. התכנית קודמה ללא הליך שיתוף ציבור תקין.
43. יש לבצע בדיקה האם התכנית עומדת בתקנות איכות הסביבה והחוק למניעת מפגעים סביבתיים.
44. התכנית אינה תואמת עקרונות תכנית מתאר ארצית לתכנון עירוני ותחבורה.
45. מימוש התכנית עלולה לייצר פגיעה בבריאות, איכות החיים ובבריאות התושבים.
46. התכנית עלולה ליצור סיכון להצפות.
47. התכנית תפגע במרקם החברתי ובהילה המקומית.
48. התכנית לא מספיק קרובה לציר הרכ"ל – המדיניות עליה התכנית נשענת.
49. הגדר אשר מקיפה את אתר הבנייה לוקחת שטח נרחב מהחניות של הבניינים הקיימים. מיקום הגדר שונה פעמיים, ובמצטבר לוקח כשני מטר משטח החניות אשר בתחום הדרך ובתחום איזור מגורים 2 אשר בפועל משמש כחנייה לחלקות המצרניות.
50. המתנגדים מתארים נזקים לרכוש בעקבות עבודות החפירה: סדקים בקירות, פיצוצים בצנרות מים, טלטול יסודות מבני המגורים, פגיעה בתשתיות גז וחריגה מרמת דציבלים המותרת, חווים בעיות משמעותיות בלחץ המים. מכיוון שחיברו את הצינור הראשי של הבנין לצינור המספק מים לאתר ומביע חשש מהתשתיות בעתיד ומהציפוף העתידי.
51. שינוי התוכנית יעמיס על תשתית המים והביוב.
52. במכירה המוקדמת של הבנין הנמוך יותר נמכרו דירות מהתוכנית המקורית, משמע שנמכרו "דירות באויר".
53. לא הוצג תכנון בקומות 10-12, ולא ברור שימושן.
54. הבינוי המוצע ייצור מפגע רוחות.
55. חוקיות החפירה מוטלת בספק וחורגת מהיתר הבניה הקיים.
56. סמכויותיה של ועדת המשנה הנקודתית שהוקמה לפי סעיף 11ב' לחוק התכנון והבנייה אינן מוגדרות או מפורסמות, ויש חשש שהפקדת התכנית נעשתה בחוסר סמכות.
57. ניגוד עניינים כפול: נציג עיריית ירושלים בוועדת המשנה הנקודתית הוא גם אחד מחברי הוועדה המקומית שהמליצה לוועדה המחוזית לקבל את התכנית, דבר המהווה ניגוד עניינים חמור ואף מנוגד לחוק.
58. גודל הדירות המוגדרות כ"קטנות" (עד 80 מ"ר) הוכפל, והן אינן תואמות את המלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית.
59. מספר הדירות להשכרה לטווח ארוך (שאינן בפיקוח מחיר) והטווח שלהן הצטמקו באופן משמעותי במהלך הדיונים: מהמלצה ל-80 דירות ל-20 שנה, נותרו בהוראות התכנית הסופיות 50 דירות ל-15 שנים.

60. היזם דורש "זכויות מותנות" השוות ל-7 דירות נוספות (המוסיפות שתי קומות למגדל) לטובת קרן תחזוקה, שלטענת המתנגדים נועדה לאחזקת דירות היוקרה בלבד.
61. דו"ח השמאי עליו מתבססת קרן התחזוקה מכיל שגיאות, מתבסס על הוראות תכנית שלא אושרו ומעלה תהיות לגבי נתוני ההשוואה והתעלמות ממכירת דירות קיימות בפרויקט. בנוסף, התכנית משרתת בעיקר את כיסו של היזם ומבטיחה לו רווח יזמי מופרז של 20% (בדומה לפרויקט פינני-בינוי רב עלויות), אף על פי שעלויות הקרקע שלו היו מופחתות (חכירה מרמ"י).

התנגדויות מספר 3-6 :

תושבי שכונת גילה:

זאב בן ציון, אריאל אפלבוך, פרלה מרים אפלבוך, מור חוה, עופר יהודה, חיים חזות, אני דדון, יורם חזות, שמואל לוי, אסתר קבלו, אברהם לוי, שמעון נועם קבלו, ווינה יוסף, אסתר נמרודי, חגית אורן, פנינה לייבוויץ, אנה לורנס בולאק, דוד יוסיאן, רות הדאיה, יעקב שניידר, נחמה שניידר, רחל שוורץ, אלון אמויאל, חנה דוד פור, אילנה שפר, שמעון חפץ.

ע"י עו"ד שרה בן שאול ויס ואביתר שומר.

עיקרי ההתנגדויות:

62. קידום התכנית נעשה באופן פסול ואינו עומד בכללי המנהל המחייבים וחסרים מסמכים ונתונים לקידומה.
63. התכנית מתבססת על דוחו"ת, תסקירים וחוות דעת שאינן נכונים או שאינם מבוססים עובדתית.
64. אישור התכנית מהווה פרס ליזם שהחל בעבודות טרם קבלת היתר בניה.
65. הנספח הסביבתי לוקה בחסר ללא בחינת הצל והרוחות.
66. מסמכי התכנית לוקים בחסר: אין הגבלת גובה ומס' קומות למבנה המרקמי המוצע.
67. אין בתקנון התכנית הגבלת גובה או מספר קומות למבנה המרקמי.
68. לא ברור מתקנון התכנית מספר היח"ד הסופי.
69. חוסר הגישה ברכב להפרשה הציבורית פוגעת בתפקודה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מהתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

28. לדחות את הטענה בהתנגדות לעניין החלת המדיניות של ציר הרק"ל על התכנית:

המגרש נשוא התכנית אמנם אינו גובל בציר הרק"ל, אך מרחק המגרש מהציר כ- 100 מטרים. התכנית נבחנה ע"י מחלקת התכנון העירונית ונמצאה הולמת. בשל העובדה כי מוצע דיור להשכרה ארוכת טווח כמענה להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה, ובשל העובדה כי התכנית מציעה מסחר והפרשה מבונה משמעותית (כ 1,130 מ"ר), ושטח ציבורי פתוח הוחלט כי התכנית ראויה ומעבה את השלד הציבורי.

29. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תרומת התכנית לשלד הציבורי:

התכנית מוסיפה 600 מטרים להפרשה הקיימת כהפרשה מבונה (סה"כ 1,130 מ"ר) בהתאם לדרישה מהמחלקה למדיניות התכנון והצורך בהיצע בשכונה של דיור להשכרה, לאור העובדה כי מקודמות תכניות התחדשות רבות. יחד עם זאת, התכנית מציעה שטחי ציבור ב-2 מפלסים, כאשר המפלס התחתון הנו חזית ראשית לרחוב לשם – רחוב ראשי אשר יועד בתיאום התכנון שנעשה לקבל חזית מסחרית. יש להחליף את השטחים הציבוריים הפונים לרחוב לשם לשטחי מסחר ולהעלות את השטחים הציבוריים לקומה העליונה מעל שטחי הציבור המוצעים בקומת הכניסה מרחוב השליו (הקומה מעל מפלס ה-0.00). יש לעדכן את טבלה 5 בהוראות התכנית בהתאם, ראוי כי רחוב ראשי יקבל חזית פעילה מסחרית ולא כניסה אחת לשימוש ציבורי.

30. לקבל את ההתנגדות לעניין החריגה במספר הקומות המוצע ביחס למדיניות המאושרת:

בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 9.2.2025 נקבע כי מס' הקומות במבנה A יהיה 30 ובמבנה B יהיה 10. יש לקבוע בהוראות התכנית את מס' הקומות בהתאם להחלטת הוועדה הנ"ל בסך הכל ללא חריגות והשגות.

31. לקבל את ההתנגדות לטענה בעניין תוספת הקומות לקרן התחזוקה:

כפי שצוין לעיל, בהחלטת הועדה המחוזית מתאריך 9.2.2025 נקבע כי מס' הקומות במבנה A יהיה 30 ובמבנה B יהיה 10. תכנית דנן מכפילה את מספר היח"ד המאושר על מגרש ריק מבינוי-תוספת משמעותית ומספקת דיה על מנת לאפשר את קרן התחזוקה למבני המגורים ללא תוספת של קומות נוספות לצורך מימונה. בנוסף וכפי שצוין לעיל, ייקבע בהוראות התכנית כי מס' הקומות המקסימלי יהיה בהתאם להחלטת הועדה.

32. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הטבת תכנון שיפוע השטח הציבורי:

התכנית מציעה מעבר במרווחי הבינוי המקשר את רחוב לשם לרחוב השליו והבינוי המוצע נבחן ע"י מחלקות התכנון העירוני ונמצא הולם. יחד עם זאת, שיפוע הכביש הקיים מרחוב לשם לרחוב השליו אינו מיטבי ולכן יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנית ע"י תושייה.

33. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין השצ"פ המוצע ונספח הפיתוח:

השצ"פ המוצע נבחן ונמצא הולם ומשפר את המרחב הציבורי.
יחד עם זאת, בתחום השצ"פ מסומן תא שטח 106 – אשר מיועד לשפ"פ ובו מתקן טכני עבור צובר גז – לא מקובל.

יש להעביר את צובר הגז למיקום חלופי שאינו בתחום השצ"פ הציבורי וללא פגיעה במעברים והשטחים הציבוריים המוצעים בתכנית. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום המערכות יהיו בתת"ק בלבד בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי למתן תוקף יהיה תאום נספח פיתוח נופי ושצ"פ מול מהנדס העיר או מי מטעמו, תוך ציון גבהים ומיקום בורות שתילה בעומק של מטר וחצי לפחות, על מנת להבטיח תכנון של שצ"פ איכותי ויעיל.

34. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה גני ילדים או מעונות יום:

התכנית נבחנה ע"י מחלקת התכנון העירונית בראיה רחבה ומספקת את הצרכים הנדרשים באזור ברמה השכונתית. התכנית מציעה שטח ציבורי בהיקף של כ- 1,130 מ"ר לשימוש תרבות ופנאי אשר חסרים בשכונת גילה.

35. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין נפח הבינוי ע"פ מדיניות ציר הרק"ל:

מאחר והמגרש נמצא בסמיכות לציר הרק"ל (כ-100 מטרים) ומכיוון שמוצע דיור להשכרה ארוכת טווח בהיקף של 50% מכלל הדירות החדשות, כמענה להתחדשות העירונית המקודמת בשכונה ותרומת התכנית לשלד הציבורי בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, ניתן לאפשר את היקף הבינוי המוצע.

36. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין השטחים הציבוריים בתכניות עיבוי:

כלל התכניות המקודמות ברחבי העיר נבחנו ע"י אגף התכנון העירוני והמחלקות השונות. הצרכים העירוניים לשלד הציבורי נבחנים ומותאמים לכל תכנית ברמתה ע"פ הפרוגרמה המסופקת ע"י המחלקה למדיניות התכנון.

37. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית לא מייצרת פתרונות חניה ותחמיר את מצוקת התחבורה:

מיקום התכנית בינו כ-100 מטרים מציר רק"ל. בנוסף, במסגרת התכנית מוצעים פתרונות חנייה בחניון תת קרקעי הן לשימושי המגורים והן לשטח למבני הציבור, מקומות חניה אשר לא קיימים באזור כיום ולא מוצעים "על חשבון" מקומות חניה קיימים.

38. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית פוגעת באופי הבינוי בשכונה:

התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי ומאפשר חידוש של המרקם הקיים, תורם לשלד הציבורי ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרת התחדשות עירונית.

39. לדחות את ההתנגדות לטענה כי גובה הבינוי יחסום נוף, אור ואוויר:

מגדלים הינם חלק בלתי נפרד מתכניות להתחדשות עירונית וזאת לאור הצפיפות המתקבלת והרצון לייצר שטחים לטובת השלד הציבורי – מדובר בשינוי משמעותי לעומת הבינוי הקיים כיום בשכונה, אך מדובר בהליך המתרחש בכל רחבי העיר ולאור העובדה שלא מדובר בשכונה היסטורית אין מניעה באישור בניה לגובה.

40. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעה בשלד הציבורי:

כפי שצוין לעיל, הצרכים העירוניים לשלד הציבורי נבחנים ומותאמים לכל תכנית ברמתה ע"פ הפרוגרמה המסופקת ע"י המחלקה למדיניות התכנון. הפרוגרמה עבור תכנית זו תואמה ע"י המחלקה והשטחים הנדרשים בה סופקו בתכנית.

41. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעת ערך הדירות ברחוב השליו:

הבינוי המוצע נבחן ונמצא משפר את המרחב הציבורי ותואם את עקרונות הבינוי להתחדשות העירונית. יחד עם זאת, מתנגד הרואה עצמו נפגע יכול למצות את טענותיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

42. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגם בהליך שיתוף הציבור:

הפרסום בוצע בהתאם לנוהל וכחוק בכל מקרה, היות והתכנית בסמכות הועדה המחוזית הנושא ייבחן ע"י היועץ המשפטי לועדה.

43. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין תקנות איכות הסביבה:

בהתאם להערות התכנית סעיף 6.11 רשום כי תנאי למתן היתר יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

44. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין חוסר התאמת התכנית לעקרונות תכנית המתאר הארצית לתכנון עירוני ותחבורה:

התכנית נבחנה על ידי מוסדות התכנון ונמצאה תואמת לתמ"א 35. האיזור נמצא בסמוך לציר רק"ל. פתרונות החנייה יבחנו בהתאם לתקן ובתאום מול מחלקת תוש"יה בשלב הקבלת ההיתר.

45. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הפגיעה בבטיחות ואיכות חיי התושבים:

הוטמעו בהוראות התכנית תנאים למתן היתר בנייה תאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה, הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

46. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הסכנה להצפות:

בהוראות התכנית סעיף 6.1.3 הוטמעו תנאים לניהול מי נגר. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית נושא זה יעבור המשך תאום מול מחלקת איכות הסביבה בשלב מתן היתר הבניה.

47. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעה במרקם החברתי והקהילה המקומית:

התכנון המוצע משפר את המרחב הציבורי, תורם לשלד הציבורי, מאפשר חידוש של המרקם הקיים, מציע 50% מכלל הדירות החדשות כדירות להשכרה ומהווה בניה חדשה האופיינית לבניה מוצעת במסגרת התחדשות עירונית.

48. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין מדיניות ציר הרק"ל:

ראה המענה לעיל.

49. לדחות את ההתנגדות לטענה כי שטח אתר הבנייה לקח שטח מהשצ"פ ברחוב:

היות ומיקום הגדר נקבע בהתאם לביצוע העבודות בשטח לפי היתר הבנייה והטענה לא קשורה לתכנית המופקדת יש לפנות בעניין טענה זו לגורמים הרלוונטיים ברישוי / פיקוח.

50. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הנזקים לרכוש ולחץ המים:

הטענה לא קשורה לתוספת המוצעת בתכנית. מתנגד הרואה עצמו נפגע מהליך ביצוע התכנית המאושרת רשאי לפעול בהליכים המשפטיים המקובלים. יחד עם זאת, חלק מהתפתחות העיר זה תוספת יח"ד. התשתיות נמצאות בתאום ועדכון מתמיד לשאת את העומסים הנדרשים. ככל והמתנגד רואה עצמו נפגע, יש לפנות לגורמים הרלוונטיים לנושא לחץ המים.

51. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין העומס על מערכות הביוב:

במסגרת פיתוח המגרש והוצאת היתרי הבנייה יתוכננו התשתיות בהתאם להיקף הדיור המוצע. על מנת לאפשר התחדשות עירונית והתפתחות העיר כל נושא תאום תשתיות בעיר מתבצע בשלב ההיתר על מנת ליישם את התוספות המוצעות בצורה מיטבית.

52. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין מכירת הדירות:

הטענה לא רלוונטית להליך התכנוני.

53. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין תכנון קומות 10-12:

כפי שצוין לעיל, יש להתאים את גובה הקומות המוצע ע"פ החלטת הועדה מתאריך 9.2.2025 כי מס' הקומות במבנה A יהיה 30 ובמבנה B יהיה 10 ולהציג את התכנון במסמכי התכנית – אכן לא מופיע בנספח הבינוי פירוט לגבי קומות 10-12 – יש לפרט.

54. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין מפגע הרוחות:

בהוראות התכנית, סעיף 6.1.1 יש הוראה כי לעת תכנון מפורט, בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה, יוגש נספח רוחות למען מתן פתרונות לרוחות חורגות.

55. לדחות את הטענה בעניין חוקיות החפירה והחריגה מהיתר הבניה הקיים:

הטענה אינה קשורה לתכנית דנן אלא להיתרי הבניה שהופקו מכח התכנית המאושרת. יש לפנות למחלקות הפיקוח ורישוי הבנייה.

56. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין סמכות ועדת המשנה הנקודתית:

הליך הפקדת התכנית בוצע כדין ובהתאם לנוהל במקובל, ככל ויש דין בדברים הנושא ייבחן ע"י היועץ המשפטי לוועדה.

57. לדחות את הטענה בעניין ניגוד העניינים של חברי הוועדה:

ע"פ הנוהל אחד מחברי הוועדה המחוזית יהיה נציג העירייה – חברי הוועדה המחוזית ממונים על פי ההליכים, 5 מחברי הוועדה המחוזית הם נציגי ציבור של הרשויות הקיימות במחוז ואין כל מניעה שישתתפו בדיונים להפקדה של תכניות.

58. לדחות את ההתנגדות לטענה כי גודל הדירות הקטנות אינו תואם את החלטת הוועדה

המקומית:

התמהיל שהומלץ בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 22.1.2025 הינו ש- 20% מהדירות יהיו עד 55 מ"ר ולא פחות מ-40 ולא עד 80 מ"ר בקבוע בתקנון התכנית היום.

59. לדחות את ההתנגדות לעניין צמצום הדירות להשכרה ארוכת טווח:

הוועדה המחוזית שקלה את היקף יחידות הדיור להשכרה והחליטה כי הקביעה של 50 אחוז במקרה זה היא סבירה.

60. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין קרן התחזוקה:

קרן תחזוקה לטווח ארוך נועדה לשרת את כלל הדיירים במבנה היות והנהלים לא מאפשרים לחייב דירות אלה ולאור החשיבות שרואה העירייה בקרן תחזוקה לטווח ארוך – ניתן להשאיר במבוקש.

61. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי דו"ח השמאי פגום וכלכליות הפרוייקט ליזם:

הטענה אינה תכנונית, הנושא ייבדק ע"י שמאי הוועדה.

62. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית קודמה ע"י מסמכים ונתונים לא נכונים:

התכנית וכלל המסמכים והנספחים הנדרשים הוגשו ע"פ הנוהל, נבחנו ע"י מחלקות התכנון השונות ונמצאו תואמים.

63. לדחות את ההתנגדות לטענה כי היזם קיבל "פרס" על בנייה לא היתר:

במגרש נשוא התכנית אושרה תכנית מס' 11382 בשנת 2015 והופק היתר בניה מס' 2016/1164.00 בשנת 2022, תהליך החפירה בחל לאחר מכן ע"פ חוק. כפי שצוין לעיל, הבינוי המוצע נבחן ונמצא כתורם לשלד הציבורי ומשפר את המרחב ונמצא תואם.

64. לדחות את ההתנגדות לטענה כי הנספח הסביבתי לוקה בחסר:

בהוראות התכנית, סעיף 6.1.1 יש הוראה כי לעת תכנון מפורט, בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה, יוגש נספח רוחות למען מתן פתרונות לרוחות חורגות.

65. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי אין הגבלת גובה וקומות במסמכי התכנית:

טבלה 5 בהוראות התכנית מגבילה את גובה המבנה ל- 125 מטרים ב-32 קומות, אך כפי שצוין לעיל, היות ומדובר במגרש ריק מבינוי יש להגביל את גובה הבניה ל- 30 קומות בסך הכל.

66. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי אין הגבלת גובה למבנה המרקמי (מבנה B) :

אין התייחסות בטבלה 5 בהוראות התכנית לגובה מבנה B. יש להוסיף הערה כי מבנה B יהיה מבנה מרקמי בן 10 קומות כפי שצוין לעיל.

67. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התקנון אינו מציין מספר יח"ד סופי:

מסמכי התכנית טרם הדיון בהפקדה ציינו את מספר יח"ד המוצע כ "180 יח"ד מינימלי", לאחר ההחלטה להפקדה בוועדה המקומית המספר עודכן ל-211- חריגה מ-204 יח"ד כפי שהוחלט. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה ל-204 יח"ד בסך הכל ללא תוספת הדיור מותנה. בנוסף, בהערות התקנון בטבלה 5 ישנה קיימת ההערה "תותר תוספת של עד 5% מהיקף יח"ד לעת מתן היתר בניה ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי" – לא מקובל. יש להסיר הערה זו.

68. לדחות את ההתנגדות לטענה כי חוסר הגישה ברכב להפרשה הציבורית פוגע בתפקודה:

התכנית ממוקמת כ-100 מטרים מציר הרק"ל מרחק סביר לשימוש כפתרון תחבורי לשכונה בפרט ולעיר בכלל. בנוסף, התכנית מציעה 10% מקומות חניה ממס' החניות הנדרש ע"פ התקן לחניות אורחים שלא יהיה ניתן להצמיד לבעלים פרטיים לשימוש הציבור.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	מוביל תכנון אזורי	2.12.2025	

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1164854
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ
עורך התכנית:	צור משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/04/2023
כתובת	הר החוצבים מובילאיי, השטח מדרום לאזור התעשייה הר חוצבים, בין שדרות גולדה מאיר בדרום ורחוב קיריית המדע בצפון.

גוש	חלקה	בשלמות
30539	31	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/02/2025	הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ושמעה את נציגי רת"א, את נציג המשרד להגנת הסביבה ואת נציג לשכת התכנון ויזם התכנית, מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. בדיון מיום 4.11.2024 החליטה הוועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת מסלולי הגישה שבהם תתאפשר נחיתה והמראה, בתיאום עם ראש אגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה ורת"א, לרבות בחינת הצורך בהתאמת תחומה של התכנית בהתייחס למסלולי הגישה השונים. עוד נקבע כי ממצאי בחינה זו יוצגו לוועדה במסגרת דיון פנימי נוסף כתנאי להפקדה. 2. בהמשך לאמור, קיימה מגישת התכנית תיאומים מול האגף למניעת חשיפה לרעש ורת"א. 3. הוועדה תציין כי מנחתים ציבוריים שאושרו סטטוטורית ככלל, כוללים בתכניותיהם את מישורי הנחיתה וההמראה, תוך הטלת מגבלות בניה עליהם, על מנת להבטיח את המשך תפקוד המנחתים. בתכנית שבענייננו מוצע מנחת פרטי, אשר שונה באופיו ממנחת ציבורי למטרות ביטחון, רפואת חירום וכדומה, אך עם זאת, לעמדת הוועדה קיימת חשיבות לקידומו של מנחת אשר צפוי לתרום לקידום תעשייה עתירת הידע בעיר הבירה, וזאת כל עוד אין בו כדי לסכל את התפתחותה העתידית של העיר. 4. בנסיבות אלו, בפני הוועדה עמדו שתי חלופות. החלופה האחת כוללת הרחבת הקו הכחול, כך שייכללו בתכנית מישורי ההמראה והנחיתה, והתכנית תטיל מגבלות הבניה על הפיתוח בסביבתה. החלופה השנייה אינה כוללת את הרחבת הקו הכחול, כך שהתכנית לא תטיל מגבלות בניה על תחום מישורי המראה והנחיתה. משמעות אפשרות זו, היא כי ניתן יהיה בעתיד לקדם תכנון של בניה לגובה במקרקעין סמוכים למנחת, מבלי שהדבר ידרוש את תיקון תכנית זו. בניה לגובה כאמור, אם תאושר, עשויה למנוע את המשך השימוש במנחת, בעתיד.

5. הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול השיקולים בעניינו של מנחת זה, סבורה כי נכון להמשיך ולקדם את המנחת המוצע, וזאת ללא הכללת מישורי ההמראה והנחיתה המטילים מגבלות בניה בתחומה של התכנית, באופן שהמנחת לא יטיל מגבלות על סביבתו. הוועדה סבורה כי בעת הזו אין כל מניעה לאשר את קיומו של המנחת אשר כאמור, תועלתו לעיר רבה. עם זאת, אין זה נכון שמנחת לשימוש פרטי, על אף חשיבותו הרבה, יסכל את המשך התפתחות העיר העתידית, ועל כן נכון לאפשר תכנונית את המנחת כל עוד אין בקיומו כדי לייצר הגבלה על הפיתוח בסביבתו.
6. לפיכך, הוועדה מחליטה לעדכן את החלטתה בעניינה של התכנית, ולהפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:
7. מישורי הנחיתה וההמראה לא יסומנו במסמכי התכנית, והתכנית לא תטיל מגבלות בניה על סביבתה. הוועדה תציין, כי ככל שתקודם תכנית לבינוי במגרשים סמוכים לתחומה של תכנית זו, אשר תהיה בקונפליקט עם פעילות המנחת, תוגבל פעילות המנחת, לרבות האפשרות להשבתה מלאה של פעילותו. עקרון זה יוטמע בהוראות התכנית ויקבע כי המנחת ימשיך לפעול כל עוד לא תאושר על ידי הוועדה המחוזית, בהנחיית לשכת התכנון, תכנית אחרת אשר לא תעלה בקנה אחד עם המשך השימוש במנחת.
8. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה ניטור מכשולים בסביבת המנחת.
9. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מסמך מדידות רעש לאגף מניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה, בהתאם למפרט שייקבע על ידיו ואישורו על ידי האגף.
10. עוד ייקבע בהוראות התכנית כי תוצב תחנת ניטור אחת בסמוך למנחת, בהנחיית ובאישור האגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה. שאר אמצעי הניטור, ייקבעו במסגרת תכנית ניטור אשר תוגש לאישור האגף כתנאי בהליך הרישוי, ותיקבע כנגזרת של נתיבי הטיסה אל המנחת וממנו, כפי שאלו מפורטים בתסקיר ההשפעה על הסביבה. בהתאם לתיאום עם האגף, בשלב זה לא יוגבלו הנתיבים מעבר למוגדר בתסקיר.
11. ייקבע בהוראות התכנית היקף הפעולות המותר במנחת (פעולה – נחיתה או המראה), כפי שהוצג בדיון – בהתאם להנחיות האגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה. האגף יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו ובהתבסס על ממצאי הניטור, לחרוג ממגבלות אלו.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי תתאפשר פעילות כלי טיס חשמליים (בעלי רעש מופחת).
13. ייקבעו בהוראות התכנית סעיפים טכניים בהתאם לחוות דעת רת"א (סעיף 5 לחוות הדעת).
14. ייקבע בהוראות התכנית כי הפיקוח הסביבתי על המנחת יהיה באחריות האגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה, וזאת בנוסף לכל סמכות אכיפה

אחרת על פי כל דין. כן יקבע כי תנאי להליך הרישוי יהיה אישור מדיניות אכיפה על ידי האגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות סמוכות. הכל בהתאם להנחיות 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, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק. 18. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית ככל שלא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התכנית ירדה מסדר היום.	20/01/2025
לאחר ששמעה את נציגי מגישת התכנית, נציגי המשרד להגנת הסביבה ונציגי עיריית ירושלים, ואת חברי הוועדה, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. בדיון מיום 24.07.2024 החליטה הוועדה לפנות למינהל התכנון ולמשרד להגנת הסביבה לקדם מדיניות מחוזית לעניין מנחתים פרטיים. הוועדה תציין כי מטעם מינהל התכנון נמסר כי בשלב זה מקודמת תכנית מתאר ארצית למנחתי מסוקים שמטרתה להימנע ממצב בו המנחתים באתרים למוסדות בריאות שאותרו בתמ"א יהפכו לבלתי שמישים, עקב בנייה בקרבה יתרה אליהם. התכנית הארצית לא כוללת בחינה של הצורך במנחתי מסוקים ציבוריים ופרטיים מעבר לנדרש עבור מוסדות הבריאות. במחוז ירושלים (בתחום או בסביבת עיר הבירה) אין כיום תשתית רלוונטית לפעילות מסוקים פרטיים או מסחריים, ובהעדר זה אין תשתית ראויה לצרכים ציבוריים נוספים. בהתאם לכך הוחלט לבחון צורך זה ברמה מחוזית. 2. בהמשך לכך, גובש מסמך עקרונות לבחינת תכניות למנחתי מסוקים. המסמך הוצג לוועדה ביום 30.09.2024 והוחלט להעבירו להערות הציבור. בדיון שהתקיים ביום 04.11.2024 קיימה הוועדה דיון נוסף במסמך העקרונות, והחליטה לאמץ בכפוף למספר תיקונים, בהמשך להערות שהתקבלו. 3. בהמשך לאמור, נבחן המנחת המוצע בתכנית שבענייננו בהתאם לאמות המידה שנקבעו במסמך העקרונות. הוועדה תציין, כי מדובר במנחת המוצע במתחם עירוני שייעודו תעסוקה עתירת ידע, ובריחוק של כ-170 מ' מבתי המגורים הקרובים ביותר. בנוסף, המנחת מוצע על גג המבנה, בבעלות מגישי התכנית וללא מכשולים בטיחותיים, ולא צפוי להגביל פיתוח של שימושי קרקע סמוכים או תכניות התחדשות עירונית המקודמות או צפויות להיות מקודמות בעתיד. 4. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי התכנית שבענייננו עומדת באמות המידה	04/11/2024

שבמסמך העקרונות, וכי ניתן לקדמה בכפוף להערות ספציפיות שהתקבלו למנחת המוצע בתכנית מאגף מניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה.

5. בנוסף, בהמשך להחלטת הוועדה בדבר עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, נערך תסקיר על ידי עורכי התכנית אשר הוגש לבדיקת המשרד להגנת הסביבה. בהמשך לאמור העביר המשרד להגנת הסביבה הנחיות פרטניות המתייחסות למסקנות העולות מהתסקיר, והוועדה מחליטה להטמיען בהוראות התכנית כמפורט בהחלטה זו. בהתאם לאמור, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

6. תנאי להפקדת התכנית הוא בחינת מסלולי הגישה שבהם תתאפשר נחיתה והמראה, בתיאום עם ראש אגף רעש למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה ורת"א, לרבות הצורך בהתאמת תחומה של התכנית בהתייחס למסלולים אלה ולנתיבי הנחיתה וההמראה. ממצאי בחינה זו יוצגו לוועדה במסגרת דיון פנימי נוסף כתנאי להפקדה.

7. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להפעלת המנחת יהיה הגשת מסמך מדידות רעש לאגף מניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה ואישורו על ידי האגף. במסגרת מסמך זה יפורטו לוח זמנים, שיטת המדידה, מיקום נקודות המדידה, מפלסי הרעש שימדדו ואופן הסקת המסקנות מהתוצאות. כמו כן יפורט במסמך אופן הדיווח וההמלצות להמשך ניטור או מדידות לפי הצורך.

8. ייקבע בהוראות התכנית כי שעות פעילות המנחת יהיו 19:30-7:30.

9. ייקבע בהוראות התכנית כי יתאפשרו עד שתי פעולות ביום (נחיתה אחת והמראה אחת). ההוראה לפיה יתאפשרו הפעולות במוצא, תימחק מהוראות התכנית.

10. בנוסף ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי הוא קביעה של מנגנון פיקוח, אשר יכלול בין היתר, תחנות ניטור בהתאם לעקרונות הבאים, כמפורט להלן:

א. תותקן תחנת ניטור בסמוך למיקום נחיתה והמראה המסוקים (במנחת עצמו);

ב. בכפוף לבחינה הנוספת של המסלולי נחיתה/המראה כמפורט בהחלטה זו, יותקנו תחנות ניטור, במיקומים שייקבעו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

תחנת ניטור לעניין סעיף זה - ציוד מדידה המותקן על ידי היזם ומתוחזק ומכיל על ידו במקום שהוסכם עם נציגי המשרד להגנת הסביבה, אשר יקליט את הרעשים בכל רגע נתון בהתאם למפרט שייקבע על ידי האגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה. במקרה של תקלות ייקבע זמן תיקון של עד 3 ימי עסקים, שלאחריו יהיה איסור שימוש במנחת עד לתיקון מערך הניטור.

ג. תחנת ניטור נוספת תהיה זמינה לניטור מדלג בין הנקודות בהן נלקח חיזוי לרעש המסוקים במסגרת התסקיר, בדגש על נקודות 7 ו-8. תחנה זאת גם תשמש לבחינת תלונות ציבור, במידה ויתקבלו.

11. כן ייקבע בהוראות התכנית כי הפיקוח על המנחת יהיה באחריות המשרד

להגנת הסביבה. 12. יוטמעו בהוראות התכנית אילו חריגות יתאפשרו במסגרת התכנית וכן יוטמע עיקרון מנגנון האכיפה, בהתאם להנחיית האגף למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה, ובהנחיית לשכת התכנון. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון, והצגה נוספת בדיון פנימי נוסף כמפורט בהחלטה זו. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות סמוכות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק. 16. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, קיריל פקטה, שקמה סיג, אילון ברנהרד, ליזה שיר, יעקב הלפרין, אבישי בר אושר. החלטה: 1. בהחלטת הוועדה מיום 24.7.2023, הוועדה פנתה לנציג המשרד להגנת הסביבה וביקשה כי תוכן על ידו הצעה להנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה. 2. בהמשך לאמור, ולאחר דיון בהצעת ההנחיות שהוכנה, במסגרתו נשמעו נציגי מגישי התכנית ונציג המשרד להגנת הסביבה, הוועדה מחליטה לאמץ את הצעת ההנחיות לתסקיר ההשפעה על הסביבה אשר הוכנה על ידי המשרד להגנת הסביבה. 3. הוועדה תציין כי במסגרת הדיון נשמעו נציגי המנהל הקהילתי, וכי לאחר שהוצגו להם הסעיפים הרלוונטיים בהצעת ההנחיות, לא היו להם הערות נוספות. 4. ההנחיות תועברנה לעורכי התכנית על ידי המשרד להגנת הסביבה. הוועדה מורה לעורכי	30/10/2023

התכנית להכין תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות, ולהגישו למשרד להגנת הסביבה וללשכת התכנון. 5. הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר הגשת תסקיר ההשפעה על הסביבה וקבלת חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה.	
חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ברוך כראדי, שקמה סיג, קיריל פקטה, אילון ברנהרד, אבישי בר אושר, אליעזר ראובברגר, יעקב הלפרין. החלטה הוועדה קובעת כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית, זאת לשם הצגה של ההשפעות הסביבתיות של התכנית ובחינת חלופות. 1. הוועדה פונה לנציג המשרד להגנת הסביבה ומבקשת כי תוכן על ידו הצעה להנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה. הוועדה קוראת למשרד להגנת הסביבה להעביר את הצעת ההנחיות בהקדם האפשרי ובהתאם למועדים הקבועים בתקנות. 2. במקביל, יש להתקדם עם תיאום התכנית עם רת"א. 3. לאחר קבלת הצעת ההנחיות הוועדה תשוב ותדון בנושא. 4. הוועדה פונה למנהל התכנון והמשרד להגנת הסביבה לקדם מדיניות מחוזית לעניין מנחים פרטיים.	24/07/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	17/05/2023

יורשו 4 פעולות ביום, 2 נחיתות ושתי המראות, למעט מקרי חירום וביטחון. שעות הפעילות יהיו בין 7:00-19:00. המנחת לא יופעל בשבתות ובחגים. המנחת ישמש גם לצורכי חירום וביטחון לאומיים. בהמשך לכך המגישים יחתמו על כתב התחייבות לפיה יורשה שימוש במתחם לצרכי חירום וביטחון. ככל ותאושר בעתיד תכנית ארצית למנחתים, וניתן יהיה להוסיף הוראות ושימושים, הדבר יפורסם לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה . תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור של המחלקה לאיכות הסביבה. 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. הוועדה 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.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הקמת מנחת מסוקים מעל מפלס מעקה גג עליון וקביעת דרכי הגישה אליו. הוראות התכנית: הוספת שימוש למנחת המסוקים והתאמת הבינוי. התכנית הינה בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 01/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/09/2025 .

לתוכנית הוגשו 30 התנגדויות:

התנגדות 1

מטעם רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ

1. רפאל היא חברה ממשלתית העוסקת בתכנון ופיתוח מערכות לחימה מתקדמות. היא מחזיקה ומפעילה מבנה בן 8 קומות (מעל 4 קומות תת־קרקעיות) במגרש שבבעלותה באזור התעשייה הר חוצבים, אשר עתיד לשמש לפעילות מחקר ופיתוח רגישת־רעש. המבנה מצוי כ־120 מטר בלבד מהמגרש בו מבקשת חברת מובילאיי להקים מנחת מסוקים פרטי על גג מבנה קיים.

2. רפאל טוענת כי פעילותה תיפגע באופן משמעותי כתוצאה מהרעש וההפרעה הצפויה, ומציגה חוות דעת אקוסטית מקצועית המעריכה פגיעה תפקודית חמורה לעובדים. ההתנגדות מתייחסת למכלול סוגיות: תכנוניות, עקרוניות, משפטיות, סביבתיות, בטיחותיות ותפקודיות, וכן להיעדר תשתית עובדתית מספקת.

3. סוגיה עקרונית – אי אפשר לאשר תכנית נקודתית לפני הסדרה ארצית/מחוזית

4. התכנית להקמת מנחת פרטי למסוקים היא תקדימית בישראל. כיום אין אף מנחת מסוקים המיועד לשימוש מסחרי־פרטי (להבדיל מצבאי או רפואי). בדיונים בוועדה המחוזית, נציגי המשרד להגנת הסביבה, מתכנן התכנית ואף הוועדה עצמה ציינו כי יש צורך בהכנת מדיניות ברמה הארצית או לפחות המחוזית טרם קידום תכנית נקודתית.

5. בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סעיף 49(3)), תכנון שדות תעופה ודרכי גישה אווירית נדרש להיקבע בתכנית מתאר ארצית (דומה לתמ"א 15 ולתמ"א 2/4). הפסיקה תומכת בכך שכאשר נושא יועד לצו ארצי ולא הוסדר – אין לאשרו ברמה מקומית. גם אם קיימת סמכות – נטען כי הפעלתה כאן בלתי סבירה, בהיעדר דחיפות או בחינה אסטרטגית.

6. יודגש כי מסמך "עקרונות מדיניות" שאושר לאחרונה אינו מסמך סטטוטורי, לא עבר בחינת ציבור, אינו מחייב, ואינו מחליף תכנית מתאר.

7. נתיבי טיסה – נקבעו ללא בסיס תכנוני וללא חקיקה מתאימה

8. התסקיר מבסס את ניתוח ההשפעה האקוסטית על נתיבי גישה והמראה מסוימים בלבד. אולם, נתיבים אלה נמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית, ולכן לא ניתן לכפותם מבחינה תכנונית. בית המשפט העליון קבע כי תכנית אינה יכולה להטיל הוראות על שטחים שאינם בתחומה. בהתאם, גם התסקיר וגם ההוראות שנשמכות על נתיבי טיסה אלה אינם תקפים.

9. המשמעות:

–לא בוצעה בדיקה אקוסטית לכלל נתיבי הטיסה האפשריים.

–כדי לאשר את התכנית, יש צורך או בהרחבת קו הכחול והפקדה מחדש או בהשלמת תסקיר מלא.

10. תדירות השימוש – חוסר הלימה בין ההצגה לבין ההוראות בתכנית

11. מובילאיי הציגה בדיונים כי המנחת ישמש "במקרים חריגים בלבד" וכי מדובר לכל היותר בשתי פעולות ביום (בממוצע). אך התכנית שהופקדה מאפשרת:

12. עד 4 פעולות ביום, ובשני ימים נוספים כל שבוע – עד 6 פעולות, ללא הגבלה ברורה של תדירות לאורך זמן.

13. התסקיר בוצע לפי הנחה של "2 פעולות ביום", ולכן אינו משקף את המצב המוצע בתכנית. לא נוספו נתונים או תיעוד של ביקורי בכירים בעבר, ולא בוצעה בדיקה על מספר הפעולות בפועל.

14. קיים חשש שהמנחת ישמש לתנועת הנהלה בכירה באופן שוטף ("תחנת מוניות אוויריות"), ולא רק לאורחים בכירים מהארץ ומהעולם.

15. סעיפי גמישות – מאפשרים חריגה מהותית ללא אפשרות התנגדות

16. בתכנית נכלל סעיף המאפשר למשרד להגנת הסביבה לאשר חריגה מהיקף הפעילות המותרת, בהתאם לניטור עתידי. בהתאם לפסיקת בית המשפט ("חוף הכרמל"), ("סעיפי גמישות אינם יכולים לשנות מהותית את אופייה של תכנית או לאפשר חריגות שלא נבחנו בהליך תכנוני).

17. רפאל דורשת ביטול מוחלט של הסעיף או קביעת חובה לפרסום ומתן אפשרות התנגדות לפני כל חריכה.

18. פיקוח ואכיפה – ללא חובת דיווח

19. אין בתכנית חובת דיווח על המראות/נחיתות. ללא מנגנון פיקוח שוטף – אין דרך לוודא התאמה להוראות. ההתנגדות מבקשת לחייב את היזם לדווח לוועדה המקומית על כל פעולה ולפרסם את הנתונים לציבור.

20. בחינת חלופות – לא בוצעה כראוי

21. הבדיקה נעשתה רק ביחס לאזור "צפון ירושלים". לא נכללו:

22. מנחת בבית חולים הרצוג (כ-3–4.5 ק"מ מהאתר),

23. מנחת הכנסת,

24. שדה תעופה עטרות – אף שהתכנית להקמת שכונה במקום טרם הופקדה, ולכן ניתן להשתמש בשטח זמנית.

25. נדרש תסקיר חלופות מלא לפני קידום התכנית.

26. בטיחות – לא נבדק כלל

27. לא נערך ניתוח סיכונים הנובע מהקמת מנחת בלב אזור בנוי. חלופה בעלת תועלת ציבורית (כמו בתי חולים) שונה מהותית ממנחת פרטי לנוחות גורמים עסקיים. לא בוצעה בחינת סיכון מול תועלת.

28. השפעה אקוסטית – פגיעה ממשית בפעילות רפאל

29. חוות דעת אקוסטית של מומחה (ערן יופה) קובעת:

30. רעש עד **50 דציבל** בחזיתות המבנה, לפרקי זמן ממושכים.
31. הפגיעה תקטין את יכולת הריכוז והתפקוד של העובדים.
32. רעש לא קבוע בכיוון או בזמן ("רעש מפתיע") מפריע משמעותית יותר מרעש קבוע.
33. עשוי להציב את האתר בסיווג רעש לפי תמ"א 15/2/4, דבר שיחייב טיפול אקוסטי יקר, ואולי בלתי אפשרי.
- 34. השלכות תכנוניות ארוכות טווח**
35. הפעלת המנחת עשויה להגביל פיתוח עתידי במגרש רפאל ולהצריך שיפורים יקרים בבידוד המבנה. הפעילות עלולה לשבש את מטרות התכנית המאושרת (2022), ולפגוע בהשקעה משמעותית שבוצעה במבנה.
- 36. מסקנה והתייחסות**
37. בהתבסס על כל האמור, נטען כי: **אין לאשר את התכנית בתצורתה הנוכחית.**
38. מדובר בתכנית תקדימית, עם סיכונים מהותיים, ללא תשתית עובדתית מספקת.
39. יש צורך בתחילה בקידום **תכנית מתאר ארצית או מחוזית**, או לכל הפחות השלמת תכנון כולל לפני מתן היתר נקודתי.
40. לא ניתן לאשר את התכנית לפני:
- a. השלמת תסקיר מלא (נתיבי טיסה + תדירות תואמת),
 - b. בחינת חלופות אמיתית וברורה,
 - c. ניתוח בטיחותי ומדיניות מתכללת,
 - d. והגדרת מנגנוני פיקוח ורגולציה מלאים.
41. רפאל מבקשת מן הוועדה: **לדחות את הפקדת התכנית, או לכל פחות להשהותה עד ביצוע תכנון כולל, אמין ומגובה בבדיקות עובדתיות, סביבתיות ובטיחותיות כמקובל בעולם.**

התנגדות 2

המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אוויר בישראל (מלר"ז) (ע"ר) – עמותה ציבורית מוכרת, הפועלת מאז 1961 למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש, זיהום אוויר, מים, קרקע וקרינה.

מלר"ז פועלת כגוף ציבורי בעל עניין סביבתי מובהק בתכנית, בשל ההשפעות הסביבתיות השליליות שעלולות להיגרם לציבור כתוצאה מאישור התכנית. ההתנגדות מוגשת מתוקף סמכותה לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, והיא נועדה להגן על איכות הסביבה, שלטון החוק והאינטרס הציבורי הרב נתן קרמר נשיא עמותת "מלר"ז" שמאי מקרקעין מוסמך

2. **היעדר פרסום מלא של מסמכי התכנית**
לפי סעיפים 44, 83 ו-96 לחוק – לא פורסמו כל המסמכים הרלוונטיים לציבור. מצב זה **מנע אפשרות להגיש התנגדות מלאה ומושכלת**, פגע בחובת השקיפות ושיתוף הציבור.
3. **מגישת התכנית – אין לה מעמד כדין**
הקו הבחול כולל רק את המגרש, בעוד שהפעילות התפעולית והבטיחותית של המנחת משתרעת למרחק של **לפחות 1.2 ק"מ לכל כיוון**. לכן, לא הוגשה התכנית ע"י כל בעלי הזכויות בשטח התכנית האמיתי, בניגוד לסעיף 61א(ב) לחוק.
גם אם תתוקן הבעלות בשלב מאוחר – **יש להפקיד מחדש**.
4. **הוועדה פעלה בחוסר סמכות**
התכנית עמדה בתנאי סף ב-2.4.2023. חלפו 18 חודשים (עד 2.10.2024) ללא החלטה. ההפקדה בוצעה **רק ב-1.8.2025** 10 –חודשים אחרי פקיעת הסמכות וללא הארכה מנומקת של יו"ר המועצה הארצית → **החלטת ההפקדה בטלה**.
5. **תנאים להפקדה מולאו באיחור קיצוני**
מילוי התנאים להפקדה הסתיים – **24.7.2025** חורג משמעותית מן המגבלה של 18 חודשים. מדובר ב"חוסר סמכות מהותי".
6. **התכנית אינה בשלה להפקדה**
לא התקבלו חוות דעת הוועדה המקומית לתסקיר הסביבתי כנדרש. ההחלטות התקבלו טרם השלמת מכלול המסמכים.
7. **התכנית קובעת הסדרה אווירית ללא סמכות**
תכנית מקומית אינה מוסמכת לקבוע **דרכי גישה אווירית, היקף פעילות או הוראות בטיחות טיסה** (סעיפים 49(3), 63 **אי עמידה בדרישות תמ"א 13/1 (בשלבי אישור)**
8. תכנית זו אמורה לשמש מסמך מנחה מחייב טרם אישור תכנית מסוג זה, אך לא בוצעה התאמה.
9. **שטח המנחת נמצא באזור אסור לטיסה (LLP13)**
10. כל אזור ירושלים מוגדר "אין לטוס" מגובה הקרקע ועד 4000 רגל לפי תקנות הטיס ופרסום פמ"ת. לא ניתן לקבל אישור סטטוטורי למנחת במקום הנוכחי.
11. **אי קביעת מפלס/מכסת רעש כנדרש בחוק הטיס (ס' 73)**
בתכנית אין קביעה מחייבת של מפלס רעש → בניגוד לחובה בחוק.
12. **פגיעה סביבתית קשה ובלתי מידתית**
הפעלת מסוק במרכז עיר צפופה → פליטת רעש בלתי סביר, זיהום אוויר, זרמי אוויר, סכנת ציפורים (ציר נדידה).
לפי WHO (2018) פגיעה בריאותית כבר ב-45 דציבל ביום ו-40 בלילה.
13. **התכנית מאפשרת למעשה גישה מכל כיוון (ללא הגדרה סטטוטורית מחייבת)**
14. הפניה לתסקיר בלבד ולא להוראות – **מייצרת אי בהירות תכנונית ופוגעת ביכולת הציבור להבין את הסיכונים**.
15. **פגיעה ביכולת הציבור לתבוע פיצויים (ס' 197 לחוק)**

הקו הכחול הוצר באופן מלאכותי → בעלי מקרקעין מחוץ למגרש יפגעו בפועל אך יתקשו להוכיח קשר לתכנית ולהגיש תביעה.

16. תכנון נקודתי, ללא תכנית כוללת – יוצר תקדים מסוכן

17. מנחת פרטי ללא מסמך מדיניות או תכנית על לתעופה עירונית. במדינות מתקדמות (לדוגמה: ניו יורק) – מנחתים ציבוריים בלבד ועל הקרקע, לא על גגות.

18. מנגנון "השמדה עצמית" – לא חוקי ולא אפקטיבי

סעיף בהוראות קובע שהתכנית תתבטל אם תוגש תכנית הסותרת את פעילות המנחת. מנגנון לא אפשרי משפטית – עשוי להפוך את ההיתר לשימוש חורג ולחייב הליכים נוספים.

19. דחיית תנאים לשלב הרישוי – בלתי חוקית

20. קביעת תנאים תפעוליים בהיתר ולא בתכנית פוגעת בזכות הציבור להתנגד למנגנוני הפעלה.

21. עקרונות מנהליים וחוקתיים

22. פגיעה בעקרון החוקיות – החלטה ללא סמכות.

23. חוסר מידתיות ושוויון – משאב ציבורי לטובת גורם פרטי.

24. אי סנכרון תכנוני – בירושלים אין תכנית מתאר עירונית.

25. הפרת חובת שקיפות ושיתוף הציבור.

התנגדות 3

שמות המתנגדים, כתובותיהם וזיקתם לתכנית

המתנגדים הם תושבי שכונות סמוכות לקמפוס "מובילאיי" בירושלים, בעיקר אזור סנהדריה, סורוצקין, גבעת משה, רוממה, גבעת שאול, ועוד. חלקם מציינים כתובות מדויקות, אחרים מציינים רחובות או אזורים כלליים.

רבים מהמתנגדים חתמו בפני עורכי דין שהצהירו כי אינם מייצגים אותם, אלא רק אישרו את חתימתם על התצהיר. כל המתנגדים ביקשו להופיע בפני הוועדה ולהביע את התנגדותם בעל פה

1. אני הח"מ תושב האזור בסמוך לתוכנית, מתנגד לתוכנית בטעמים דלקמן:

2. הגבלות זמן (שעות/ימים – לילות וימי מנוחה) קבועות בתוכנית, לא יצמצמו את מפגעי הרעש והסביבה מן המנחת, ולא ימנעו חילול שבת בשכונה (ח"ו), מאחר שהוראות ההפעלה אלו, מצויות ברמה הממשלתית ולא בסמכות הרמה התכנונית;

3. התוכנית אינה עומדת בהוראות הדין ובתחום תכנית ארצית 15 (לה מיפוי התכנית), הקובעות הוראות לבטיחות הטיסה ולהפחתת מפגעי רעש וזיהום סביבתי ממנה;

4. לחילופין, ככל שהתוכנית אינה כפופה לה, הרי אז אין סמכות לקבוע במסגרתה "הסדרה אווירית" בתוכנית דין שמוגדרת "תכנית מקומית";

5. המנעות מקביעת נתיבי גישה אל המנחת בכלל, ובתחום שטח התוכנית בפרט, פוגעת בזכותנו לתבוע פיצויים, לפי סעיף 197 לחוק, בשל ירידת ערך הנובעת ממפגעי מנחת המסוקים, סכנות בטיחות ופגיעות סביבתיות אחרות.

התנגדות 4

מ: יוסף גל-עזר
רחוב סורוצקין 43 ירושלים

הנדון – הגשת התנגדות לתכנית 101-1164854 מיכאליאן-מנחת מסוקים

1. המקום המדובר נמצא במרחק אוירי קטן מאזור מגורים ומשמש סמוך לאזור מגורים מונמך, כולל בית אבות. רעש המסוקים עלול להפריע בלתי הפיכה לתפקוד על בסיס קבוע לכל התושבים באזור. מגורים באזור ילדים רבים, ביניהם חולות וילדות רבות, אשר זקוקות לשקט נפשי ופיזי.
2. שנים רבות נאבקנו בשכונה ברמה נמוכה יותר, אשר מקורו היה במפעילים שונים באזור ושירתם בעבודת התושבים באזור. אשר הביאה אותנו לשפר את השיושן בבקשת רגישויות, ואשר הגבילו את הרעש.
3. התכנית המוצעת תחזיר את המצב לאחור ובחומרה רבה אף כמה וכמה.
4. בהמשך לסעיף קודם, תכנית זו, אם תאושר, תגרום לירידה משמעותית בערך דירות המגורים באזור. מי יצא יותר בעלי הדירות או תפסיד?
5. סיבות עקרוניות להתנגדות:
6. האם מדינת ישראל, כמעט שישנה חשובה, זוכרת לממש בחומות על חשבון סבל של אזרח אחר? על חשבון כל אזרח או על חשבון של אזרח אחר ועל חשבון ערך הרכוש של כל אזרח אחר?
7. האם מדינות רבות, כולל נשיא ארה"ב, הגיעו בשדה התעופה בן גוריון, ירושלים על כביש מס' 1, כל אזרח אחר. מגילי חברות רבות התנגשות על מרחקים פתח להרשות לכל אזרח. איזו מדינה יותר מזו לשיאי "מיכאליאן" מתחנזי תכנית על חשבון של כל אזרח אחר יותר מאשר אזרחיהם?
8. האם השירות הרפואי בחשבון הוא מסר אחד?
9. האם ישנן אפשרויות רבות לעתידנים של אזרחים ואילוצים שונים – אזרחי –
10. והאם באמת אין אפשרות לחסוך בנזקים וגם אפשרות ליתן הקפוד? האם זו תהיה
11. הסיבות השירותיות?"
12. האם עריית ירושלים תפטור את האזור ממיסי ארנונה או לפחות תפחית אותם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית להקמת מנחת פרטי למסוקים היא תקדימית בישראל.

כיום אין אף מנחת מסוקים המיועד לשימוש מסחרי-פרטי (להבדיל מצבאי או רפואי). בדיונים בוועדה המחוזית, נציגי המשרד להגנת הסביבה, מתכנן התכנית ואף הוועדה עצמה ציינו כי יש צורך בהכנת מדיניות ברמה הארצית או לפחות המחוזית טרם קידום תכנית נקודתית- ראשית יש לציין כי החוק אינו מונע מהוועדה המחוזית לאשר תכנית למנחת פרטי שנית הוועדה המחוזית פעלה בצורה מסודרת הן בפניה למועצה הארצית והן בגיבוש עקרונות למנחתים טרם קבלת החלטה בתכנית כפי שבא לידי ביטוי בהחלטת הוועדה להפקדה:

א. בדיון מיום 24.07.2024 החליטה הוועדה לפנות למינהל התכנון ולמשרד להגנת הסביבה לקדם מדיניות מחוזית לעניין מנחתים פרטיים. הוועדה תציין כי מטעם מינהל התכנון נמסר כי בשלב זה מקודמת תכנית מתאר ארצית למנחת מסוקים שמטרתה להימנע ממצב בו המנחתים באתרים למוסדות בריאות שאותרו בתמ"א יהפכו לבלתי שמישים, עקב בנייה בקרבה יתרה אליהם. התכנית הארצית לא כוללת בחינה של הצורך במנחת מסוקים ציבוריים ופרטיים מעבר לנדרש עבור מוסדות הבריאות. במחוז ירושלים (בתחום או בסביבת עיר הבירה) אין כיום תשתית רלוונטית לפעילות מסוקים פרטיים או מסחריים, ובהעדר זה אין תשתית ראויה לצרכים ציבוריים נוספים. בהתאם לכך הוחלט לבחון צורך זה ברמה מחוזית.

ב. בהמשך לכך, גובש מסמך עקרונות לבחינת תכניות למנחת מסוקים. המסמך הוצג לוועדה ביום 30.09.2024 והוחלט להעבירו להערות הציבור. בדיון שהתקיים ביום 04.11.2024 קיימה הוועדה דיון נוסף במסמך העקרונות, והחליטה לאמצו בכפוף למספר תיקונים, בהמשך להערות שהתקבלו.

ג. בהמשך לאמור, נבחן המנחת המוצע בתכנית שבענייננו בהתאם לאמות המידה שנקבעו במסמך העקרונות.

ד. הוועדה תציין, כי מדובר במנחת המוצע במתחם עירוני שיעודו תעסוקה עתירת ידע, ובריחוק של כ-170 מ' מבתי המגורים הקרובים ביותר. בנוסף, המנחת מוצע על גג המבנה, בבעלות מגישי התכנית וללא מכשולים בטיחותיים, ולא צפוי להגביל פיתוח של שימושי קרקע סמוכים או תכניות התחדשות עירונית המקודמות או צפויות להיות מקודמות בעתיד.

ה. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי התכנית שבענייננו עומדת באמות המידה שבמסמך העקרונות, וכי ניתן לקדמה בכפוף להערות ספציפיות שהתקבלו למנחת המוצע בתכנית מאגף מניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה.

2. לדחות את ההתנגדות בעניין שבהתאם לחוק התכנון והבנייה (סעיף 49(3)), תכנון שדות תעופה ודרכי גישה אווירית נדרש להיקבע בתכנית מתאר ארצית (דומה לתמ"א 15 ולתמ"א 2/4). הפסיקה תומכת בכך שכאשר נושא יועד לצו ארצי ולא הוסדר – אין לאשרו ברמה מקומית. גם אם קיימת סמכות – נטען כי הפעלתה כאן בלתי סבירה, בהיעדר דחיפות או בחינה אסטרטגית-הסעיף בחוק מתייחס לתשתיות ברמה הארצית ומפרט את סוגם, הקמת מנחת מסוקים אינה הקמת שדה תעופה והסעיף לא מגביל או מונע הגשת תכניות בסמכות הוועדה המחוזית להקמת מנחתי מסוקים כפי שנעשה בתכניות רבות ברחבי הארץ וגם בירושלים, במנחתים בתכניות להרבת בתי חולים.

3. לדחות את ההתנגדות בעניין שיודגש כי מסמך "עקרונות מדיניות" שאושר לאחרונה אינו מסמך סטוטורי, לא עבר בחינת ציבור, אינו מחייב, ואינו מחליף תכנית מתאר- מסמך המדיניות שגובש אומנם לא מחליף תכנית מתארית, אבל כאמור אין כל מניעה בוק לקדם מדיניות מסוג זה כפי שמקודמות תכניות רבות בירושלים לקביעת מדיניות בנושאים שונים.

4. לדחות את ההתנגדות בעניין שנתיבי הטיסה – נקבעו ללא בסיס תכנוני וללא חקיקה מתאימה- כאמור אין צורך בחקיקה מתאימה ונתיבי הטיסה נבחנו בתיאום עם ראש אגף רעש למניעת חשיפה לרעש במשרד להגנת הסביבה ורת"א, לרבות הצורך בהתאמת תחומה של התכנית בהתייחס למסלולים אלה ולנתיבי הנחיתה וההמראה. ממצאי בחינה זו הוצגו לוועדה במסגרת הדיון להפקדה והחלטת הוועדה התייחסה לכך באופן מפורש.

5. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתסקיר מבסס את ניתוח ההשפעה האקוסטית על נתיבי גישה והמראה מסוימים בלבד. אולם, נתיבים אלה נמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית, ולכן לא ניתן לכפותם מבחינה תכנונית. בית המשפט העליון קבע כי תכנית אינה יכולה להטיל הוראות על שטחים שאינם בתחומה. בהתאם, גם התסקיר וגם ההוראות שנשמכות על נתיבי טיסה אלה אינם תקפים.- התכנית המופקדת קובעת באופן מפורש כי התכנית אינה מגבילה את סביבתה וכולל ויקודמו בעתיד תכניות אחרות במרחב הם לא יושפעו מהמנחת עד לביטולו. הוועדה התייחסה לכך במסגרת ההחלטה להפקדה:

א. הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול השיקולים בעניינו של מנחת זה, סבורה כי נכון להמשיך ולקדם את המנחת המוצע, וזאת ללא הכללת מישורי ההמראה והנחיתה המטילים מגבלות בניה בתחומה של התכנית, באופן שהמנחת לא יטיל מגבלות על סביבתו. הוועדה סבורה כי בעת הזו אין כל מניעה לאשר את קיומו של המנחת אשר כאמור, תועלתו לעיר רבה. עם זאת,

אין זה נכון שמנחת לשימוש פרטי, על אף חשיבותו הרבה, יסכל את המשך התפתחות העיר העתידית, ועל כן נכון לאפשר תכנונית את המנחת כל עוד אין בקיומו כדי לייצר הגבלה על הפיתוח בסביבתו.

ב. לפיכך, הוועדה מחליטה לעדכן את החלטתה בעניינה של התכנית, ולהפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:

ג. מישורי הנחיתה וההמראה לא יסומנו במסמכי התכנית, והתכנית לא תטיל מגבלות בניה על סביבתה. הוועדה תציין, כי ככל שתקודם תכנית לבינוי במגרשים סמוכים לתחומה של תכנית זו, אשר תהיה בקונפליקט עם פעילות המנחת, תוגבל פעילות המנחת, לרבות האפשרות להשבתה מלאה של פעילותו. עקרון זה יוטמע בהוראות התכנית ויקבע כי המנחת ימשיך לפעול כל עוד לא תאושר על ידי הוועדה המחוזית, בהנחיית לשכת התכנון, תכנית אחרת אשר לא תעלה בקנה אחד עם המשך השימוש במנחת.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתדירות השימוש – חוסר הלימה בין ההצגה לבין ההוראות בתכנית מובילאיי הציגה בדיונים כי המנחת ישמש "במקרים חריגים בלבד" וכי מדובר לכל היותר בשתי פעולות ביום (בממוצע). אך התכנית שהופקדה מאפשרת: עד 4 פעולות ביום, ובשני ימים נוספים כל שבוע – עד 6 פעולות, ללא הגבלה ברורה של תדירות לאורך זמן.

התסקיר בוצע לפי הנחה של "2 פעולות ביום", ולכן אינו משקף את המצב המוצע בתכנית. לא נוספו נתונים או תיעוד של ביקורי בכירים בעבר, ולא בוצעה בדיקה על מספר הפעולות בפועל. קיים חשש שהמנחת ישמש לתנועת הנהלה בכירה באופן שוטף ("תחנת מוניות אוויריות"), ולא רק לאורחים בכירים מהארץ ומהעולם – סעיף 6.3 קובע בצורה מאוד ברורה את התדירות לשימוש במתחם שתואם למסקנות של התסקיר השפעה על הסביבה.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבתכנית נכלל סעיף המאפשר למשרד להגנת הסביבה לאשר חריגה מהיקף הפעילות המותרת, בהתאם לניטור עתידי. בהתאם לפסיקת בית המשפט ("חוף הכרמל"), סעיפי גמישות אינם יכולים לשנות מהותית את אופייה של תכנית או לאפשר חריגות שלא נבחנו בהליך תכנוני.

רפאל דורשת ביטול מוחלט של הסעיף או קביעת חובה לפרסום ומתן אפשרות התנגדות לפני כל חריכה. התכנית קובעת כי המשרד יהיה רשאי לגרוע מהוראות אלו או להוסיף עליהן, על פי שיקול דעתו ובהתבסס על ממצאי הניטור, מדובר בסעיף סביר שיאפשר למשרד לפעול בהתאם לניטור בפועל.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין בתכנית חובת דיווח על המראות/נחיתות. ללא מנגנון פיקוח שוטף – אין דרך לוודא התאמה להוראות. ההתנגדות מבקשת לחייב את היזם לדווח לוועדה

המקומית על כל פעולה ולפרסם את הנתונים לציבור- תקנון התכנית קובע כי הפיקוח על המנחת יהיה באחריות המשרד להג"ס, וכי כתנאי להפעלת המנחת לראשונה, תאושר מדיניות אכיפה על ידי המשרד להגנת הסביבה- מדובר על הגוף הרלוונטי והנכון לפקח על נושא בתחום אחריותו.

9. בחינת חלופות – לא בוצעה כראוי

הבדיקה נעשתה רק ביחס לאזור "צפון ירושלים". לא נכללו: מנחת בבית חולים הרצוג (כ"3-4.5 ק"מ מהאתר), מנחת הכנסת, שדה תעופה עטרות – אף שהתכנית להקמת שכונה במקום טרם הופקדה, ולכן ניתן להשתמש בשטח זמנית, נדרש תסקיר חלופות מלא לפני קידום התכנית- במסגרת החלופות אשר הוצגו לוועדה המחוזית על ידי מובילאיי, נבחנו גם המנחות שאליהם מתייחסת רפאל, והם נמצאו כלא רלוונטיים לצורך שהוצג ע"י מגישת התכנית

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנושא הבטיחות – לא נבדק כלל

לא נערך ניתוח סיכונים הנובע מהקמת מנחת בלב אזור בנוי. חלופה בעלת תועלת ציבורית (כמו בתי חולים) שונה מהותית ממנחת פרטי לנוחות גורמים עסקיים. לא בוצעה בחינת סיכון מול תועלת. נושא בטיחות התעופה במסגרת התכנית לווה ונבחן באופן צמוד על ידי רת"א. כידוע, רת"א היא הרגולטור האחראי לנושא בטיחות טיסה. למרות שהבחינה על ידי רת"א נעשתה בהתאם לדין בשלבי רישוי המנחת, קידום התכנית דנן לווה בתיאום הדוק מול רת"א, בהסכמתה ובהתאם להוראותיה.

למותר לציין, כי גם הוועדה המחוזית לא הקלה ראש בנושאי בטיחות טיסה ודרשה בחינה מול רת"א כתנאי להפקדת התכנית, זימנה את נציגי רת"א לדיון מולה, דרשה חוות דעת רת"א והטמיעה אותה בהוראות התכנית (ראו סעיף 6 בעמ' 12 למסמך החלטות הוועדה המחוזית בדיון מיום 4.11.2024 וכן סעיפים 1-2, 7-8 ו- 13 בעמ' 9-10 למסמך החלטות הוועדה המחוזית בדיון מיום 17.2.2025).

בהתאם לכך, התכנית כוללת במסגרת הוראותיה הוראות נוקשות ביותר בדבר בטיחות טיסה, לרבות הוראות המפסיקות פעילות המנחת במקרה שבו מישורי ההמראה והנחיתה אינם מאפשרים זאת, הגבלת פעילות המנחת במקרה בו תקודם בניה שסותרת את הפעילות בו במגרשים הסמוכים – עד להשבתתו המלאה, התכלות התכנית במקרה שלא יתאפשר שימוש במנחת, ניטור מכשולים בסביבת המנחת כתנאי בהליך הרישוי ועוד (ור' סעיפים 6.1(2-4), 6.2(1) ו- 7.2 לתקנות התכנית).

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שההשפעה אקוסטית תגרום פגיעה ממשית בפעילות רפאל

חוות דעת אקוסטית של מומחה (ערן יופה) קובעת: רעש עד 50 דציבל בחזיתות המבנה, לפרקי זמן ממושכים.

הפגיעה תקטין את יכולת הריכוז והתפקוד של העובדים. התסקיר, שנערך בהתאם להנחיות

הוועדה המחוזית ואושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, כולל ניתוח חלופות מקיף, מדידות רעש שדה בשכונות הגובלות, חישובים אקוסטיים ובחינה מול הוראות הדין הרלוונטיות. ממצאי התסקיר קובעים חד-משמעית כי רעש הכבישים הוא המקור הדומיננטי באזור וכי רעש המסוק הממוצע (Leq) לשתי פעולות יומיות נמוך משמעותית מרעש רקע זה.

אשר למתחם רפאל, התסקיר מוכיח כי מפלסי הרעש ממעבר המסוק אינם עולים על רעש הרקע מהכבישים. חוות הדעת מטעם רפאל, שהתמקדה ברעש סרק, התעלמה מהמגבלה של עד 5 דקות סרק ומרעש הרקע העירוני הגבוה. התכנית עומדת בקריטריון המשרד להגנת הסביבה האוסר "רעש חזק" (עלייה של מעל 5 dBA מרעש הרקע). אישור המשרד מיום 28.5.2024 מאשר עמידה מלאה בדרישות. מנגנוני הבקרה כוללים ניטור רציף, דיווח תקופתי, הגבלה ל-4 פעולות יומיות, פעילות בשעות 7:00-20:00 בלבד, וסמכות המשרד להטיל מגבלות נוספות.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהפעלת המנחת עשויה להגביל פיתוח עתידי במגרש רפאל ולהצריך שיפורים יקרים בבידוד המבנה. הפעילות עלולה לשבש את מטרות התכנית המאושרת (2022), ולפגוע בהשקעה משמעותית שבוצעה במבנה - התכנית קובעת באופן מפורש שהיא לא תשפיע על תכניות עתידיות במתחם.

13. לעניין ההתנגדות של המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אויר בישראל (מלר"ז) (ע"ר) – עמותה ציבורית מוכרת, הפועלת מאז 1961 למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש, זיהום אוויר, מים, קרקע וקרינה - יש לבחון מוך היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית אם העמותה רשאית להגיש התנגדויות.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין היעדר פרסום מלא של מסמכי התכנית לפי סעיפים 44, 83 ו-96 לחוק – לא פורסמו כל המסמכים הרלוונטיים לציבור. מצב זה מנע אפשרות להגיש התנגדות מלאה ומושכלת, פגע בחובת השקיפות ושיתוף הציבור. - מסמכי התכנית פורסמו כדין באתר האינטרנט של הוועדה המחוזית, לרבות הוראות התכנית, התשריט, תסקיר ההשפעה על הסביבה, נספח הבינוי וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה. התנגדות מלר"ז עצמה מפנה למסמכים אלה ומצטטת מהם, דבר המוכיח כי המסמכים היו נגישים למתנגדים במלואם. יצוין, כי מלר"ז במסגרת טענתה זו מתייחסת גם למסמכים שאין כל חובה לפרסמם בהתאם לדין, לרבות "כל הגרסאות של מסמכי התכנית שהוגשו" ומסמכים נוספים שאינם כלולים במסמכי התכנית.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמגישת התכנית – אין לה מעמד כדין הקו הכחול כולל רק את המגרש, בעוד שהפעילות התפעולית והבטיחותית של המנחת משתרעת למרחק של לפחות 1.2 ק"מ לכל כיוון. לכן, לא הוגשה התכנית ע"י כל בעלי הזכויות בשטח התכנית האמיתי, בניגוד לסעיף 61א(ב) לחוק - התכנית לא קובעת כל הוראות הנוגעות לשטחים

מחוץ לתחומה. נהפוך הוא – התכנית מצהירה למעלה מן הצורך ובאופן המפורש ביותר, כי התכנית אינה מטילה כל מגבלה על סביבתה וכי מנחת המסוקים יפעל רק בתנאי שהבינוי סביבו יאפשר זאת (סעיף 6.1 לתכנית). התכנית אינה קובעת הוראות לגבי מקרקעין מחוץ לתחומה – לא מגבלות בינוי, לא הגבלת גובה, לא זכויות בניה, לא שימושים ולא כל הוראה אחרת הנוגעת למקרקעין מחוץ לתחומה.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה בשלה להפקדה

לא התקבלו חוות דעת הוועדה המקומית לתסקיר הסביבתי כנדרש. ההחלטות התקבלו טרם השלמת מכלול המסמכים. אין חובה בחוק לקבל המלצה של הוועדה המקומית לעניין תסקיר השפעה על הסביבה, התכנית היא תכנית בסמכות הוועדה המחוזית וההחלטה על הכנת תסקיר התקבלה על ידי הוועדה המחוזית לאחר קבלת ההחלטה להפקדה בוועדה המקומית, אין בכל כול פגם, יש לציין בנוסף כי חלוקת התפקידים בין המשרד להגנת הסביבה לבין המחלקה לאיכות הסביבה היא כי המחלקה בודקת חוות דעת סביבתיות ואילו המשרד מנחה ובודק תסקירי השפעה על הסביבה.

בכל מקרה הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ומקבלת החלטה למתן תוקף לתכנית בהתבסס על כל המסמכים וההתנגדויות שהוגשו.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ששטח המנחת נמצא באזור אסור לטיסה (LLP13)

כל אזור ירושלים מוגדר "אין לטוס" מגובה הקרקע ועד 4000 רגל לפי תקנות הטיס ופרסום פמ"ת. לא ניתן לקבל אישור סטטוטורי למנחת במקום הנוכחי. נושא זה נמצא באחריות של רת"א המנפיקה רישיון למנחת חדש (דוגמת המנחת בתכנית דנן) ופועלת בהתאם להנחיות בעניין.

18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה ביכולת הציבור לתבוע פיצויים (ס' 197 לחוק)

הקו הכחול הוצר באופן מלאכותי → בעלי מקרקעין מחוץ למגרש יפגעו בפועל אך יתקשו להוכיח קשר לתכנית ולהגיש תביעה. בהתאם לחוק התכנון והבנייה מתנגד רשאי לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ככול והוא סבור כי הוא נפגע מהתכנית, הקו הכחול של התכנית נקבע בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית.

19. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תכנון נקודתי, ללא תכנית כוללת – יוצר תקדים מסוכן- תכניות רבות בעיר מקודמות באופן נקודתי בהתאם למסמכי המדיניות השונים, גם תכנית זו מקודמת בהתאם לעקרונות כללים שנקבעו בנשוא על ידי הוועדה המחוזית וככול ויהיו תכניות דמות בעתיד הם ייבחנו בהתאם לאותה מדיניות ולגופו של עניין.

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין קביעת מגנזון "השמדה עצמית" – לא חוקי ולא אפקטיבי,

סעיף בהוראות קובע שהתכנית תתבטל אם תוגש תכנית הסותרת את פעילות המנחת.

מגנזון לא אפשרי משפטית – עשוי להפוך את ההיתר לשימוש חורג ולחייב הליכים נוספים-

התכנית קובעת הוראות המחמירות על אלה הקבועות בחוק. מיותר לציין, כי כל היתר שיוצא מכוח התכנית כפוף להוראותיה וככל שהתגבש מצב דברים שבו נכנסת לתוקף הוראת תכנית שאינה מאפשרת שימוש במנחת, השימוש במנחת יאסר. פרק ז' לחוק שאליו מפנה מלר"ז, אינו סותר את האמור, ואף עולה בקנה אחד איתו.

21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לבטל את הארנונה למתנגדים בסביבה או להקטין אותה- אין קשר בין תשלומי ארנונה לבין חוק התכנון והבנייה.

22. **לדחות את** ההתנגדויות של התושבים בסביבה לעניין הפגיעה המשמעותית של התכנית במגורים ובבתי אבות בסביבה- הוועדה השתכנעה על פי מסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה כי התכנית לא מייצרת פגיעה לתושבי הסביבה, צוין כי התרומה של המנחת בהתאם למגבלות שנקבעו היא לא משמעותית בציר ראשי.

23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעדיפה החלופה של ביטול המנחת והגעה דרך הכבישים כפי שנעשה מקרים רבים לאחרונה גם בהגעה של אישים בכירים לארץ כגון נשיא ארה"ב- הוועדה השתכנעה כי אין מניעה לאפשר את המנחת בהתאם למגבלות שנקבעו והיא לא תגרום למטרדים לסביבה.

24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית נותנת העדפה למפעל על פני התושבים- הוועדה בוחנת את התכנית בצורה אובייקטיבית על בסיס חוות דעת מקצועיות ומקבלת את החלטויה בהתאם.

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

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1427525
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חבר אבי
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/08/2025
כתובת	, שועפט צמת הגבעה הצרפתית

גוש	חלקה	בשלמות
31426	1	לא
31351	32	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 6

- הקמת רובע עירוני, משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור - שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה ליעוד עירוני מעורב. - קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבנייה. - קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע עבור מסחר תעסוקה ומגורים . - קביעת בינוי עבור 4 מגדלים בגבהים משתנים עד 50 קומות. - קביעת שטחי מגורים בהיקף של 45000 מ"ר. - קביעת שטחי מסחר בהיקף של 25000 מ"ר. - קביעת שטחי תעסוקה בהיקף של 67000 מ"ר - קביעת מספר יחידות דיור ל 400 יחידות דיור. 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו עבור דירות להשכרה לתקופה של 10 שנים. - שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 106 מ"ר כולל ממ"ד. - התכנית קובעת כי 10 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 55 מ"ר ו 10 אחוז בשטח של עד 80 מ"ר. - התכנית מאפשרת הקמת דיוריות ב 20 אחוז מהדירות. - קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור בהיקף של 1500 מ"ר. - התכנית מציעה גשר להולכי רגל שיחבר את הפרויקט לחניון חנה וסע מעבר לרחוב יגאל ידין. - קביעת הוראות לפיתוח השטח. - קביעת הוראות לזיקת הנאה. - קביעת תנאים להליך הרישוי.

19. קביעת תנאים לתעודת גמר.
20. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
21. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
22. 13. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
המהווים 1581 אחוז בנייה	137000	100	8664	400	עירוני מעורב
		100	8664	400	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
שטח התכנית ריק מבינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה במתחם היא תכנית מספר 466029 התכנית אושרה בשנת 2022. התכנית קבעה את המגרש ביעוד של מסחר ותעסוקה בלבד. התכנית קבעה היקפי בינוי של 76500 מ"ר תעסוקה ועוד 8500 מ"ר מסחר – סה"כ 85000 מ"ר. התכנית קבעה בינוי עבור 2 מגדלים של 25 קומות.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים ושצ"פ ב. התייחסות לתכנית הבניה: ל"ר ף קיימת תכנית מאושרת					

ג. תכנית שכונתית: אין			
ד. תקן חנייה עירוני: לפי תכנית 5166ב.			
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		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר			מוצע גשר להולכי רגל לחניון חנה וסע

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	20/11/2025 כ"ט/חשוון/תשפ"ו הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1427525 מתחם עירוני מעורב- רובע צפון 1. כללי 2. התכנית מבקשת לקבוע את שטח התכנית בייעוד 'עירוני מעורב' ומציעה שימושי כיכר עירונית, מגורים, מסחר, תעסוקה, מרכז רפואי, מבני ציבור, גשר וכו'. 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 6 ולמונה הדפסה 8 של הוראות התכנית 4. הערות הרשות לתכנית 5. הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ג' (ס"ק 7) קובעות כי יוקם גשר נגיש לכיוון דרום מערב. הרשות תומכת בהצעה וממליצה להרחיב את הקו הכחול בתוואי הגשר המוצע על מנת

לאפשר את עבודות הקמת הגשר מכוח התכנית. כמו כן מציעה הרשות, לקבוע את הקמת הגשר בסעיף שלביות הביצוע בהוראות התכנית. 6. לתכנית לא הוגש סקר עצים והם אינם מסומנים בתשריט כנדרש. לכשיוכן הסקר, יש לראות בעצים הקיימים תשתית חיונית ולשלב אותם בתכנית המוצעת. את העצים הקיימים בשולי התכנית יש להותיר אף במחיר של צמצום חנייה התת-קרקעית. 7. בהמשך לסעיף הקודם, יש לצמצם את קו הבניין התת-קרקעי ולהותיר שטחים ריקים מבינוי גם עבור חלחול והחדרת מי נגר. שטח תכנית הוא בעל חשיבות גבוהה להחדרה ואף מסומן בתכנית האב למרחב ציבורי כתחום הזנה של מעיינות. 8. בשטח התכנית קיים פתח ניקוז האוסף את מי הנגר משכונת שועפאט ומעביר אותם דרך צינור אל נחל צופים. התכנית נדרשת להתייחס למוצא הניקוז ולאפשר לנגר מהשכונה להיכנס לתכנית באמצעות מובלי מים ולהתחבר לצינור הקיים ולא לסמן חנייה תת קרקעית במיקום הצינור הקיים וצינורות עתידיים. 9. בסנפח הבינוי מוצעות ההפרשות הציבוריות הבנויות בדרום התכנית סמוך לכביש יגאל ידן ולפורטל המנהרה ועלול להיות בקונפליקט עם חריגה מתקני רעש ואיכות אוויר. יש לתכנן את מבני הציבור רחוק מהכביש ובהתאם לממצאי המסמך הסביבתי לכשיושלם. 10. תנאים מחייבים להפקדת התכנית 11. המסמך הסביבתי שהוכן לתכנית, הוגש בראשי פרקים בלבד ולוקה בחסר. יש להתייחס לכלל השפעות הסביבתיות של רעש, איכות אוויר, מיקרו-אקלים וכו'. 12. יש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8, הנספח נדרש להתייחס גם לנחל צופים שעובר בשטח התכנית. 13. התכנית חלה באתר טבע עירוני: שדות שועפאט ועל כן, בהתאם לתכנית מתאר טבע עירוני 292870, יש למלא סקר טבע מקדמי ולהגיש לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 14. ההתייחסות לאתר הטבע שהוגשה במסגרת המסמך הסביבתי, אינה מציגה מצב קיים אלא מסתמכת על סקר כלל עירוני שנערך לפני שבוצעו עבודות והפרות באתר ואינו רלוונטי. 15. כחלק מסקר הטבע המקדמי נדרש לפרט האם תועדו בשטח התכנית ערכי טבע מוגנים/ייחודיים, מינים פולשים, מפגעים וכדומה, כל זאת לשם הטמעת הנחיות רלוונטיות במסמכי התכנית. 16. יש להכין דוח אנרגיה כולל המתייחס לנושאי ייצור, אגירה, התייעלות וניהול בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. 17. יש להגיש סקר עצים לתכנית. 18. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. המסמך נתן רקע כללי אך לא בחן בצורה פרטנית את משמעות והשלכות הכבישים סביב צומת הגבעה הצרפתית והפורטלים של המנהרות על הרעש ואיכות האוויר בתכנית, מיקרו-אקלים ועוד ונדרש להשלים את הבדיקה. 19. כמו כן, התכנית מציעה שימושים רבים אשר נדרשים להיות מתוכננים באופן מיטבי על מנת לאפשר את עירוב השימושים באופן שלא יפגע בתכנית. כך יש להרחיק את מוקדי הרעש וכלל המערכות של המסחר והתעסוקה מהמגורים ומבני הציבור. 20. יש לערוך את הבחינה הסביבתית כבר בשלב זה ולקבוע עקרונות להיתר. 21. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה במינימום 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b והדרוג המינימאלי ליחידת דיור חדשה יהיה c. 24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 25. בהתאם לממצאי דוח האנרגיה (הנדרש כתנאי להפקדת התכנית), יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים ואת היקף האגירה הנדרש. 26. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים לתעסוקה בסמיכות למגורים ומבני ציבור, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר	

בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. 27. הרשות מתנגדת להוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א(ס"ק 7) המאפשר מתקנים טכניים וחדרי טרפו מחוץ לגבולות המגרש, במדרכה בשצ"פ וכו'. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 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. 28. הוראות התכנית מאפשרות שימושי בריכה ועל כן יש לקבוע כי: 29. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבורי וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. 30. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה. 31. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האווריר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 32. עבור שימושי התעסוקה והמרכז הרפואי, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האווריר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 33. מיקום ההפרשות הציבוריות בתכנית ייקבע בתיאום הרשות לאיכות הסביבה ולאחר מדידות רעש ואיכות אוויר אשר יציגו את המיקום האופטימלי. 34. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, מערכות אלקטרו-מכניות, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד יהיו בקומת החניון בתת הקרקע. 35. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיו מעל גגות המבנים. 36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, היבטי אקולוגיה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האווריר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. 37. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול האקולוג העירוני ברשות לאיכות הסביבה בהיבטי אקולוגיה כגון: שמירה והעתקה של ערכי טבע ככל ויידרש, הסרת מינים פולשים ומניעת התבססותם בתום העבודות ועוד. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
חוו"ד תוכנית מס' – 1427525 מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : "רובע צפון" - מתחם עירוני מעורב בכניסה הצפונית לעיר ירושלים בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה 31351/32 מתאריך 22/4/21 חלוקה, מדינת ישראל, בשלמות שטח החלקה 35,727 מ"ר. מתאריך 22/4/21 קיימת הערה על הפקעה 5 ו 7 י.פ. 8309 מיום 25.6.19 עמוד 12224.	אגף נכסי עיריה

מתאריך 22/04/2021 ההערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 י.פ. 8351 מיום 22.7.2019 עמ' 13088.

מתאריך 07/04/2025 הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 י.פ. 13213 מיום 24.2.2025 עמוד 3730.

31426/1 מתאריך 04/3/2018 רישום בעלות לאחר הסדר, מדינת ישראל, בשלמות שטח החלקה 9,953 מ"ר. מתאריך 23/08/2021 הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 י.פ. 9680 מיום 15/6/21 עמוד 6786 - לא בתחום התכנית.

מתאריך 07/04/2025 הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 י.פ. 13213 מיום 24/2/2025 עמוד 3730. לא בתחום התכנית.

הערות הנכסים

1. בגוש/ חלקה 31351/32 בוצעה הפקעה 5 ו 7. ע"פ תכנית מאושרת קודמת 0362400, שטח שהיה ביעוד שצ"פ. יש לטפל בנושא זה מול מחלקת הפקעות.
2. יש לפרט היעודים השונים, ייעודי הקרקע הציבוריים יצוינו בתאי שטח נפרדים יופיעו בטבלת הקצאה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
3. סעיפי רישום השטחים לצרכי ציבור יהיו ע"פ הנוסח מטה:
4. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן, כולל שינוי נוסח סעיף הפקעה שנרשם בהוראות התכנית בסעיף 6.3.1.

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.

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 מ 170 _____ 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 ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר 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. 5. יש להשמיט את סעיף 4.1.2 ב 7. אין להקים מתקנים טכניים וחדרי טרפו מחוץ לגבולות המגרש. או בשטח הציבורי.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1427525 שכ' שועפט, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת רובע עירוני, משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור. התכנית חלה בחלק מחלקה 1 בגוש 31426, ובחלק מחלקה 32 בגוש 31351, מדובר בגושים מוסדרים. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית 31426 מתאריך 09/2017 - חלקה 32 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2754/2019 הרשומה מתאריך 7.6.21. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז

לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. לחילופין ניתן להכניס את ההוראות שפורסמו ע"י לשכת ירושלים: איחוד וחלוקה: - התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים כיוון שהתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! - סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 5 טבלת זכויות בניה - נדרש להכניס שטח בגודל מגרש מוחלט. 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. - יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'. - התכנית היא לאיחוד וחלוקה - נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה: יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
2.12.2025 האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים 91007, טל. 02-6297677, פקס 02-6295983 Safra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 אל: אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה ל מדיניות התכנון לתכנית 1427525 – מתחם עירוני מעורב בכניסה הצפונית לעיר ירושלים מונה תדפיס: הוראות 8, תשריט 6 1 מיקום: שדרות יגאל ידין, שועפאט גוש: 31426, חלק מחלקה: 1 + גוש: 31351, חלק מחלקה: 32 שטח התכנית: 8.664 דונם	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2 . מצב סטטוטורי: 466029 א . מצב מאושר: לפי תכנית 466029, ייעודי הקרקע בשטח התכנית מוגדרים כ-מסחר ותעסוקה'. מותר לבנות עד 25 קומות. ב . מצב קיים: שטח התכנית ריק מבינוי, אך יש שטח התארגנות במקום ומספר מנ"דים. 3 . תיאור התכנית: התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל'עירוני מעורב' והקמת 4 מגדלים (2 בני 30 קומות, 1 בן 32 קומות ו - 1 בן 52 קומות). התכנית מציעה כדלקמן: • 400 יח"ד • 42,300 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים • 54,000 מ"ר עבור תעסוקה לרבות משרדים, מרכז רפואי, מוסדות אקדמיים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, בית אבות, ועוד. • קביעת מספר הקומות המרבי ל- 52 קומות מעל הכניסה הקובעת • 25,000 מ"ר עיקרי למסחר • 1,500 מ"ר מרביים לצרכי ציבור 4 . המלצת המחלקה למדיניות התכנון: תכנית זו נמצאת במיקום ייחודי, בתפר בין שכונת שועפט לשכונת רמת שלמה, ובסמיכות לשכונת הגבעה הצרפתית וגבעת המבחר. לאור מיקומה, היא עתידה להשפיע על התושבים הקיימים והעתידיים בשכונות אלה והסביבה. כאמור, במצב המאושר, השטח מיועד ל מסחר ו תעסוקה עם בינוי של עד 25 קומות. להערכתנו יש להשאיר את ייעודי הקרקע כפי שהם. כמו כן, מתוך הסתכלות כוללת על המרחב והמורכבות היכולה להיווצר מתוספת כ- 400 יח"ד למתחם במיקום זה, אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. 2.12.2025 האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים 91007, טל. 02-6297677, פקס 02-6295983 Safra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 ככל ולא תתקבל המלצתנו זו ויוחלט לאשר את התכנית על אף האמור לעיל, להלן חוות דעתנו: לאור העובדה שבשלב זה לא ניתן לדעת בוודאות את הרכב האוכלוסייה העתידה להתאכלס בפרייקט, הנחנו גודל שנתון של 3.0% וגודל משק בית ממוצע הוא 5.0 . הפרוגרמה הנדרשת ל- 400 יח"ד: מצב מוצע מס' יחידות דיור 400 גודל ממוצע של משק בית 5.0 סה"כ אוכלוסייה (מחושב) 2,000 (%) שנתון חינוך 3.0% מספר ילדים לשנתון חינוך 60 מעון יום 5 כיתות גני ילדים	

6 כיתות בי"ס יסודי 12 כיתות בי"ס על יסודי 12 כיתות מרזב ציבורי פתוח – סף הבית* 6 דונם א . בהינתן הנתונים שנסקרו מעלה, נדרשות ההפרשות המבונות הבאות: • 6 כיתות גני ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 175 מ"ר (סה"כ 780 מ"ר עיקרי + 1,050 מ"ר חצרות). • 2 אשכולות מעונות יום (6 כיתות) – כל אשכול בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 305 מ"ר) סה"כ 1,020 מ"ר עיקרי + 610 מ"ר חצרות . • 1,000 מ"ר בנוי עיקרי עבור שימוש כלל עירוני – השימוש הספציפי ייקבע בהמשך על ידי מחלקת מדיניות התכנון, בעת מתן היתר בניה, ובה תאם לאופי האוכלוסייה שתתגורר בפרויקט. • 1.7 דונם שצ"פ – יש להפריש את השצ"פ בחלק הדרום-מערבי של התכנית כך שיתחבר לשצ"פ הקיים ממערב לתכנית. ב . בהתאם לחוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה, יש להרחיק את השימושים הציבוריים המבונים ככל הניתן מהכביש הראשי, כך שי הו בחלק הצפוני של הפרויקט. ג . יש לתאם את המיקום והבינוי של השטחים הציבוריים מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלבנטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ועם כניסה נפרדת וככל הניתן שתהיה עצמאית מבחינת חיבור למערכות הבניינים. ד . מכיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. ה . יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. ו . בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 2.12.2025 האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים 91007, טל. 02-6297677, פקס 02-6295983 Safra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 ז . 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. ח . נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

	בכבוד רב, עופר אהרון מנהל המחלקה למדיניות התכנון העתקים: אדר' ענבר וייס עברי, סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר אדר' הלה בכר, ממונה על בקרה ואיכות במינהל התכנון גב' יעל בדיחי, סגנית ממונה על התכנון, מחלקת תכנון העיר אדר' ענת קליינמן, ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גב' יעל צור, מרכז תכנון סביבתי והנגשת מידע, איכות הסביבה עו"ד אלעד גונן, הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי אדר' דניאל פרוינד, צוות אדריכל העיר גב' יעל גמדני, רפרנט בכיר לבקרת תכנון, אגף נכסים
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	הנחיות לבחינת תוכנית תנועה בתב"ע (תוכנית בניין עיר) חוו"ד מחלקת סטטוטוריקה לתנועה ודרכים – תכנית מספר 1427525 1. קריאת תקנון תב"ע a. מה התכנית מציעה/מגבילה (מהם השימושים המותרים, כמה יח"ד/שטחי מסחר/תעסוקה נוספים?): הקמת כיכר עירונית בכניסה הצפונית לעיר, מגורים, מסחר, תעסוקה, רפואה. התכנית סמוכה למתחמי רק"ל וכן לחניון חנה וסע. בנוסף, חלק מהתכנית הוא גשר הולכי רגל המקשר בין חניון חנה וסע לבין המתחם עצמו. על פי המוצע בתב"ע, לפחות 20% מהדירות יהיו להשכרה. בנוסף, הוגדר המושג "דירות" שמשמעו – יחידות דיור כחלק משטח הדירה הקיימת ומבוססת על תשתיתה. b. הוראות ספציפיות לתנועה: (חניה, מדרכות, שבילי אופניים, נת"צ, תחנות אוטובוס): התכנית מציעה את ההצעות הבאות לחניה: 1. חניות לפי תקן עד 25% מעל התקן 2. תותר חניה באמצעים מכניים 3. חניות בתת קרקע בלבד 4. מחסן שגודלו 6 מ' יוכל לשמש חניית אופנים 5. תובטח גישה לאופניים שלא באמצעות רמפת הכניסה 6. שימוש לסופרמרקט – עד ל-25 מ"ר עיקרי למקום c. תנאים להיתר/מעבר שלבים: (האם נדרש פיתוח כביש/מדרכה/תשתית כתנאי להיתר בנייה?) הקמת חניון, לאחר מכן הקמת קומות מסד ולאחר מכן מקומות מגורים 2. בחינת הקשר תכנוני ומבט כולל: a. ריכוז תב"עות באזור: התכנית סמוכה לחניון חנה וסע וניתנה התייחסות בדמות גשר הולכי הרגל b. התאמה לקווי רשת עליונים: לא רלוונטי – הוזכר כבר c. התאמה למסמכי תכנון עליונים: לא רלוונטי 3. בחינת היררכית רשת דרכים: a. מבנה היררכי: התכנית מציעה כניסה ימינה-ימינה מיגאל ידין. הכניסה בירידה עם רדיוס גדול, יש להציג מהירות תכן וכן מרחקי ראות ועצירה – ביחס למדרכה וביחס לשביל האופניים שהכניסה חוצה. במקרה הצורך ניתן להוסיף כלי מיתון נוספים לכניסה לחניון (שינוי ריצוף, עמודונים לפני החציה וכדומה) b. רוחב זכות דרך וחתיכים: לא הוצג חתך לגשר הולכי הרגל c. קישוריות עתידית: הוזכר 4. חניה

- a. עמידה בתקן חניה: התב"ע דורשת עד 25% מעל לתקן הקיים. אני מתנגד להצעה זו כפי שיפורט מטה. מדובר במקום סמוך לרק"ל. ניתן לבחון התאמה לסופר מרקט (שעתיד לשמש גם גורמים שאינם במתחם) ולהקצות חניות בהתאם. בהתאם לנספח התנועה המוצע, להלן התייחסותי לפי סעיפים:
- i. מגורים – ללא שינוי מהצעת התכנית (1:1 + 10% חניות אורחים)
 - ii. תעסוקה – התכנית מציעה 1:70 (766) חניות, התקן באזור עתיר תחצ מציע 1:280 (191 חניות), אני מציע 250 חניות לתעסוקה (במקום 766 מוצעות), שכן האזור סמוך מאוד לרקל, למתחם דירות גדול וכן עם גשר מתוכנן לחניון חנה וסע. לא מצאתי הצדקה לבניית 766 חניות עבור מתחם זה, בוודאי לאור הקישוריות הגדולה מסביב + החניון חנה וסע הסמוך.
 - iii. מסחר – הוצע בתכנית 1:50 למסחר רגיל ו-1:25 לסופרמרקט. אני סבור שניתן לאשר 1:35 לסופרמרקט (172 חניות לסופר מרקט בסך הכל) ועוד חניה על פי התקן למסחר של 166 חניות סה"כ 338 חניות למסחר במקום 420 שהוצעו
 - iv. גן + מעון: הוצע 1 לכל אחד, אני מציע 2 לגן ילדים + 2 למעון, כולל מפרצי העלאה והורדה שלא ראיתי סימון שלהם.
 - v. בית כנסת: הוצעו 5 מקומות חניה. אני מציע לבטל חניה לבית כנסת בכלל, לא סביר בעיניי שמישהו יגיע מבחוץ דווקא עבור בית הכנסת במקום שהוא עם עירוב שימושים (או שיגיע גם למסחר או שיגיע גם לתעסוקה)
 - vi. סך החניות המוצעות בתכנית: 1633, סך החניות המוצעות בחו"ד: 1032 חניות
- b. חניה נגישה (נכים): יש להציג חניות נכים בתשריט וכן בנספח התנועה, כרגע לא ניתן לראות זאת
- c. חניה קצרת טווח/אורחים: בתכנית מוצעות 10% חניות אורחים. אני סבור כי חניות אלו צריכות להיות בסמוך לכניסה לסופר מרקט בכניסה לחניון על מנת למקסם שימושים.
- d. רכב שיתופי: יש להקצות מקומות חניה לרכב שיתופי על חשבון חניות קיימות, בעיקר על חשבון חניות לדיוריות (1:2 לרכב שיתופי עבור דיוריות)
- e. רכב חשמלי: יש לוודא כי לפחות ל-35% מהחניות במתחם, כולל החניות לסופר מרקט (בספירה נפרדת) ישנה אפשרות להטענה. בנוסף, תוכן תשתית בבניין להרחבה של מספר זה עד ללפחות 60% מהרכבים.
- f. פריקה וטעינה: התכנית מציעה פיתרון טוב למשאיות לפריקה וטעינה ומפרידה אותן מהחניון מפלסית, יש לוודא כי אם קיים מחסום הוא מורחק מהכניסה לחניון המכוניות מרחק של לפחות 40 מטרים (2 משאיות עם מרווח ביניהם)
- g. נקודות הורדה והעלאת נוסעים: יש להציג מפרצי הורדה והעלאה של נוסעים בהתאם לשימושים (ראיתי רק במפלס המשאיות) בעיקר בסמוך למבנה C שבו יהיו מבני הציבור. מומלץ את הקומה הראשונה בחניון להקדיש למטרה זו כדי למנוע תנועה מיותרת בשעות העומס
- h. חניה ציבורית ברחוב: לא רלוונטי
5. חניון
- a. כניסה/יציאה לחניון: הוזכר
 - b. קונפליקטים בכניסה: הוזכר
 - c. זרימה ותנועה בחניון: יש לתת את הדעת למיקום החניות לשימושים השונים ואולי להקצות בהתאם (חניות לסופר מרקט, למבני הציבור וכו')
6. השפעה תנועתית:
- a. השפעה תנועתית: התכנית הקיימת מציעה מחסנית סבירה להשתלבות ביחס להשתלבות לימינה בלבד. עם זאת התנועה מובילה לרמזור עם 3 פאזות כאשר אחת מהן היא התנועה ימינה משולבת עם ישר, שמאפשרת לרכבים לצאת מהמתחם (ימינה, ימינה ברמזור, פרסה בכיכר, שמאלה ברמזור). הוצג בה"ת המציג כי אין השפעה תנועתית חריגה בשעות השיא, אך עם זאת, יש לשקול ימינה חופשי ברמזור זה (מס' 1) שכן החשש מכשל מקומי הוא קיים – המחסנית לכיכר קצרה, כל התנועה היוצאת מהמתחם עוברת במחסנית זו, בנוסף ישנה התנועה המגיעה משועפאט. תנועה תגיע מהמתחם (משתי הכניסות) תתנקז לרמזור אחד עם 3 פאזות, ומשם לעוד רמזור נוסף שבו התנועה היא משנית מאוד, עם 2 נתיבים ליציאה כאשר אחד מהם הוא גם לימין. (באיור: תנועת השתלבות בסגול, תנועה מצפון המתחם בתכלת, תנועה מדרום המתחם בכחול. התנקזות של נתיב אחד בלבד לכיוון היציאה מהעיר/יגאל ידין לרמזור 1, כאשר ברמזור 2

התנועה מהמתחם היא תנועה משנית בצומת רחב עם מרחקי פינוי גדולים.) b. קיבולת צמתים: לפי הבה"ת מוזכרת רמת שירות A-C. עם זאת בשועאפט תהיה רמת שירות D. כאמור, בעיני יש צורך בבחינה נוספת לאור הגיאומטריה המאתגרת c. תרחישי פיתוח: יש לוודא השלמת הכיכר והצמתים בטרם בניית המבנים עצמם (כחלק מהשלמת השלב הראשון של בניית החניון) 7. תחבורה ציבורית: a. נגישות לתחב"צ (Walkability): התכנית נגישה מאוד לתחבורה ציבורית ומעודדת שימוש בחנה וסע וברק"ל + אוטובוסים b. מיקום ורציפות תחנות: לא מוזכרת כניסה של אוטובוסים למתחם, אך החיבור של גשר הולכי הרגל אמור לענות על הפער הזה c. תפעול אוטובוסים/רכב כבד: הוזכר d. חנה וסע: ישנו פיתרון חנה וסע סמוך לפרויקט - מוזכר e. תפעול קל של תח"צ: כן 8. הולכי רגל ונגישות: a. רוחב מדרכות: 3 מ' – רחב דיו b. רציפות: יש רציפות של מדרכה מסביב לפרויקט ובפרויקט עצמו c. מעברי חציה: מעט מעברי חציה בתכנית. אין צורך בעוד. 9. אופניים: a. רציפות רשת אופניים: ישנו שביל אופניים סמוך על בסיס יגאל ידין b. הפרדה ובטיחות: ישנה הפרדה, יש להוסיף הפרדה בנויה (חציה לא רק במרחק אלא גם עם תשתית) שלא מופיעה בחתך c. תשתית תומכת: מוצגים מקומות אחסנה לאופניים בקצה החניונים. החניות מפוזרות בצורה שווה בחניון וסמוכות למעליות לבניינים בצורה טובה ומשביעת רצון 10. מיתון תנועה ובטיחות בדרכים: a. מוקדי סיכון: הכניסה למתחם מיגאל ידין. הוזכר b. מיתון תנועה: לא רלוונטי c. תאורה, עצים, הסתרות: יש לוודא כי גשר הולכי הרגל מוצל / מקורה על מנת שיוכל לשמש גם בימים של גשם / שמש חזקה 11. תפעול ואחזקה: a. רכבי חירום ואשפה: התכנית מציעה תפעול נוח b. אחזקה: אחזקה על חשבון היזם 12. סביבה ותת קרקע a. ניקוז: יש לוודא כי יש ניקוז בכניסה לחניון b. תיאום תשתיות כללי: לא רלוונטי 13. שלביות ביצוע: a. בשלב הבניה: הוזכר – יש לבנות את הצמתים והכיכר בטרם בניית המתחם b. התחייבויות עירייה: אין 14. מבט צופה עתיד: a. טכנולוגיה עתידית: לא רלוונטי	
תיק חוו"ד 2025/0171.00 חוו"ד תוכנית מס' 1427525 – מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : "רובע צפון" - מתחם עירוני מעורב בכניסה הצפונית לעיר ירושלים התכנית מציעה : הקמת רובע עירוני, משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

להלן התייחסות המחלקה להוראות התכנית : נדרשת התייחסות לעובדה שבנספח הבינוי המנחה לתכנית יש תכנון לדרגנועים (מחוץ לתחומי המגרש) ומעלית חיצונית שאינן נזכרים בתקנון ואף לא מובן על מי יושת התכנון הביצוע ותחזוקה שוטפת לאלמנטים אלו. סעיף 1.4 – כבקשת מידע תכנוני יש לערוך כתכנית איחוד וחלוקה. ככל ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש להוסיף טבלאות הקצאה ואיזון ערכות ע"י שמאי מקרקעין ולהעביר לבחינת המחלקה. סעיף 4.1.2 – חסר פירוט ביחס לבינוי מבני הציבור בתחום התכנית. בנוסף יש לפרט ביחס לחניה לצרכי הציבור בתחום התכנית. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע : מתבקשת בחינת ההוראות הבאות : - הגמישות לתוספת שטחי השירות כמצוין בסעיף ה להוראות טבלה 5 ביחס לשטחי ממ"ק/ממ"מ למסחר ותעסוקה. - הגובה המבוקש לרבות סעיף ז להוראות טבלה 5. - תוספת שטחים למועדוני דיירים מעבר לשטחים בטבלה. אין פירוט לשימוש זה בגוף התקנון. - סעיף ט"ו יש לציין כי ניוד הזכויות המבוקש יתאפשר בין מבנים בשימוש מגורים בלבד. ביחס להערה מס' 1 לטבלת הזכויות לצורך וודאות תכנונית מבוקש הפרדה בזכויות המבוקשות לשימושים השונים שבייעוד תעסוקה. סעיף 7.1 – שלביות הביצוע יש לעדכן שלביות פיתוח שצ"פ ושפ"פ. בנוסף לעדכן את תכנון והקמת מבני הציבור וכן תנאים לקבלת היתרי בניה בכל שלב.	
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. 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. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	עירוב שימושים ותוספת זכויות	גובה חורג מהמדיניות

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת תיאומים עם מהנדס העיר הוחלט לאפשר את קידום התכנית לתוספת שימושים בהתאם למדיניות רקל וזאת לאור קרבת המתחם לצומת הגבעה הצרפתית ולציר הרכבת הקלה.
2. הוגשו מסמכים חלקים מתוקנים הכוללים 4 מגדלים בגבהים של עד 40 קומות ושטחי בניה בהיקף של כ 10400 מ"ר ו 320 יחידות דיור.
3. מכיוון שמדובר על מגרש הצמוד לציר רקל יש לקבוע את זכויות הבניה ל 1200 אחוז לכל שטחי הבניה הסחירים שהם מעל מפלסי הקרקע ולא כולל שטחי ציבור.
4. מעבר לשטחים אלה ניתן יהיה להוסיף שטחי מסחר תת קרקעי כמבוקש.
5. מכיוון שהתכנית מציעה את רוב שטחי הבניה עבור מסחר ותעסוקה (בניגוד למדיניות רק"ל שקובעת 75 אחוז מגורים ו 25 אחוז עבור שימושים אחרים) ולאור מיקום התכנית על כביש ראשי הוחלט כי אין מקום להפרשת קרקע לצורכי ציבור אלא לתת מענה לצורכי ציבור על ידי הפרשות מבונות לצורכי ציבור.
6. היקף שטחי המגורים מתוך זכויות הבניה יהיה 35 אחוז משטחי הבניה מעל הקרקע.
7. יש להציע 4 מגדלים בגבהים משתנים עד לגובה של 35 קומות בלבד.
8. בתכנית המאושרת קיימת זיקת הנאה במרכז המתחם שמחבר בין הרחוב האחורי לרחוב הראשי (צפון – דרום), יש להציע מעבר זה בזיקת הנאה גם בתחום התכנית החדשה.
9. התכנית מציעה קוו בניין היקפים על כל המגרש , יש לצמצם את קווי הבניין מעל לקרקע ל קוו בניין של 5 מטר מגבולות המגרש.
10. יש לקבוע הוראות בתקנון התכנית למרחק מינמלי של 15 מטר בין המגדלים.
11. התכנית מציעה גשר להולכי רגל מעל כביש יגאל ידן כחיבור לחניון חנה וסע.
12. יש לצרף לקוו הכחול את התוואי המוצע של הגשר ואת הפתרונות לירידת הגשר במגרש מדרום.
13. יש לקבל אישור של תכנית אב לתחבורה ואגף תושיה לגובה הגשר וההיתכנות שלו.

14. התכנית מציעה כיכר מסחרית משמעותית בחזית הדרומית של המתחם, יש לסמן שטח עם זיקת הנאה לציבור .
15. במסגרת היתר הבניה יהיה ניתן לשנות את מיקום השטח עם זיקת הנאה תוך שמירה על היקפו בתיאום עם מהנדס העיר.
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.
17. במסגרת תכנית הבינוי יש להציג את פיתוח השטח, מפלסים , חיבור למרחב הציבורי ואת תכנון ועיצוב הבניינים.
18. התכנית המאושרת קובעת שטח עבור מתקני הנדסאים בפינה הדרום מערבית של החלקה עבור חשמל, יש לבחון צירוף שטח זה לקוו הכחול של התכנית , ביטול המגרש והטמנת שטחים אלה בתוך החניונים לצורך השיפור של המרחב הציבורי והטמנת תשתיות בתת הקרקע.
19. יש להשלים תיאום עם חברת חשמל בעניין זה ובעניין פתרונות החשמל הנדרשים לפרוייקט.
20. יש לקבוע במסגרת התכנית את שלביות הביצוע הקבועה בתכנית המאושרת:
- א. תנאי למתן היתר בניה יחל רק עם פינוי השטח, אשר שימש כשטח התארגנות להקמת המנהרות וסיום עבודות ההכנה של הקמת התכנית להפרדה מפלסית (תכנית מס' 362400).
- ב. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים והשבילים בתחום התכנית המאושרת .
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון דרכי הגישה בתאי שטח 3, 4, 5 תוך תיאום עם מערכות התשתיות העוברות בתת הקרקע.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העבודות הסמוכות לתחנת המשטרה עם מהנדס העיר, לרבות מול גורם משטרה.
- ה. תנאי לביצוע עבודות בשטח : בעת ביצוע עבודות בשטח, יובטח מעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב לכיוון תחנת המשטרה ממזרח.
- ו. תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של כל הדרכים והשבילים כולל הדרכים והשבילים בתאי שטח 3, 4, 5 על פי התכנית המאושרת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
21. התקנון קובע שימושי רבים שלא מוצגים במסגרת התכנית עבור : מלונאות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, בית אבות- יש לבטלם.
22. התכנית המאושרת קיבלה את אישור משרד הביטחון לגובה המוצע , יש לערוך תיאום עם משרד הביטחון לעניין הגבהת הבניינים.
23. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע את ההפרשות המבונות הבאות :

- א. 6 כיתות גני ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 175 מ"ר סה"כ 780 מ"ר עיקרי + 1,050 מ"ר חצרות.
- ב. 2 אשכולות מעונות יום (6 כיתות) – כל אשכול בגודל 510 מ"ר בנוי עיקרי עם חצר של 305 מ"ר סה"כ 1,020 מ"ר עיקרי + 610 מ"ר חצרות.
- ג. 1,000 מ"ר בנוי עיקרי עבור שימוש כלל עירוני – השימוש הספציפי ייקבע בהמשך על ידי מחלקת מדיניות התכנון, בעת מתן היתר בניה, ובה תאם לאופי האוכלוסייה שתתגורר בפרויקט.
- ד. בהתאם לחוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה, יש להרחיק את השימושים הציבוריים המבונים ככל הניתן מהכביש הראשי, כך שיהיו בחלק הצפוני של הפרויקט.
- ו. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטחים הציבוריים מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלבנטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ועם כניסה נפרדת וככל הניתן שתהיה עצמאית מבחינת חיבור למערכות הבניינים.
- ח. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
- דרכים וחניה:
24. מבנה היררכי: התכנית מציעה כניסה ימינה-ימינה מיגאל ידן. הכניסה בירידה עם רדיוס גדול, יש להציג מהירות תכן וכן מרחקי ראות ועצירה – ביחס למדרכה וביחס לשביל האופניים שהכניסה חוצה. במקרה הצורך ניתן להוסיף כלי מיתון נוספים לכניסה לחניון (שינוי ריצוף, עמודונים לפני החציה וכדומה)
25. תקן החניה: התב"ע דורשת עד 25% מעל לתקן הקיים. מדובר במקום סמוך לרק"ל. ניתן לבחון התאמה לסופר מרקט (שעתיד לשמש גם גורמים שאינם במתחם) ולהקצות חניות בהתאם.
26. תקן החניה ייקבע על פי העקרונות הבאים:
- א. מגורים – ללא שינוי מהצעת התכנית (1:1 + 10% חניות אורחים)
- ב. תעסוקה – התכנית מציעה 1:70 (766) חניות, התקן באזור עתיר תחצ מציע 1:280 (191 חניות), ניתן להציע 250 חניות לתעסוקה (במקום 766 מוצעות), שכן האזור סמוך מאוד לרקל, למתחם דירות גדול וכן עם גשר מתוכנן לחניון חנה וסע.
- ג. מסחר – הוצע בתכנית 1:50 למסחר רגיל ו-1:25 לסופרמרקט. ניתן לאשר 1:35 לסופרמרקט (172 חניות לסופר מרקט בסך הכל) ועוד חניה על פי התקן למסחר של 166 חניות.
- ד. סה"כ 338 חניות למסחר במקום 420 שהוצעו
- ה. גן + מעון: הוצע 1 לכל אחד, יש להציע 2 לגן ילדים + 2 למעון, כולל מפרצי העלאה והורדה

- ו. בית כנסת: הוצעו 5 מקומות חניה. יש לבטל חניה לבית כנסת בכלל, לא סביר שמישהו יגיע מבחוץ דווקא עבור בית הכנסת במקום שהוא עם עירוב שימושים (או שיגיע גם למסחר או שיגיע גם לתעסוקה)
- ז. סך החניות המוצעות בתכנית: 1,633, סך החניות המוצעות בחו"ד: 1,032 חניות- יש לצמצם בתהאם.
27. חניה נגישה (נכים): יש להציג חניות נכים בתשריט וכן בנספח התנועה, כרגע לא ניתן לראות זאת
28. רכב שיתופי: יש להקצות מקומות חניה לרכב שיתופי על חשבון חניות קיימות, בעיקר על חשבון חניות לדירוריות (1:2 לרכב שיתופי עבור דירוריות)
29. רכב חשמלי: יש לוודא כי לפחות ל-35% מהחניות במתחם, כולל החניות לסופר מרקט (בספירה נפרדת) ישנה אפשרות להטענה. בנוסף, תוכן תשתית בבניין להרחבה של מספר זה עד ללפחות 60% מהרכבים.
30. פריקה וטעינה: התכנית מציעה פיתרון טוב למשאיות לפריקה וטעינה ומפרידה אותן מהחניון מפלסית, יש לוודא כי אם קיים מחסום הוא מורחק מהכניסה לחניון המכוניות מרחק של לפחות 40 מטרים (2 משאיות עם מרווח ביניהם)
31. נקודות הורדה והעלאת נוסעים: יש להציג מפרצי הורדה והעלאת של נוסעים בהתאם לשימושים בעיקר בסמוך למבנה C שבו יהיו מבני הציבור. מומלץ את הקומה הראשונה בחניון להקדיש למטרה זו כדי למנוע תנועה מיותרת בשעות העומס.
32. השפעה תנועתית: התכנית הקיימת מציגה מחסנית סבירה להשתלבות ביחס להשתלבות לימינה בלבד. עם זאת התנועה מובילה לרמזור עם 3 פאזות כאשר אחת מהן היא התנועה ימינה משולבת עם ישר, שמאפשרת לרכבים לצאת מהמתחם (ימינה, ימינה ברמזור, פרסה בכיכר, שמאלה ברמזור). הוצג בה"ת המציג כי אין השפעה תנועתית חריגה בשעות השיא, אך עם זאת, יש לשקול ימינה חופשי ברמזור זה (מס' 1) שכן החשש מכשל מקומי הוא קיים – המחסנית לכיכר קצרה, כל התנועה היוצאת מהמתחם עוברת במחסנית זו, בנוסף ישנה התנועה המגיעה משועפאט. תנועה תגיע מהמתחם (משתי הכניסות) תתנקז לרמזור אחד עם 3 פאזות, ומשם לעוד רמזור נוסף שבו התנועה היא משנית מאוד, עם 2 נתיבים ליציאה כאשר אחד מהם הוא גם לימין.
33. קיבולת צמתים: לפי הבה"ת מוזכרת רמת שירות A-C. עם זאת בשועפאט תהיה רמת שירות D. יש צורך בבחינה נוספת לאור הגיאומטריה המתגרת
34. תרחישי פיתוח: יש לוודא השלמת הכיכר והצמתים בטרם בניית המבנים עצמם (כחלק מהשלמת השלב הראשון של בניית החניון)
35. יבוטל סעיף 6.1.2.3 – כל החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.

36. סעיפים 6.1.2.7 ו 6.1.2.6 יבוטלו – לא יותר להגדיל את תקן החניה מעבר לאמור.
37. יש לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח את בניית בנייני התעסוקה בד בבד עם בנייני המגורים- תנאי להיתר בניה של כל אחד מבנייני המגורים יהיה היתר בניה לאחד מבנייני התעסוקה, ותנאי לטופס 4 של כל בניין מגורים יהיה קבלת טופס לבניין תעסוקה.
38. לתכנית לא הוגש סקר עצים והם אינם מסומנים בתשריט כנדרש. לכשיוכן הסקר, יש לראות בעצים הקיימים תשתית חיונית ולשלב אותם בתכנית המוצעת. את העצים הקיימים בשולי התכנית יש להותיר אף במחיר של צמצום חנייה התת-קרקעית.
39. בהמשך לסעיף הקודם, יש לצמצם את קו הבניין התת-קרקעי ולהותיר שטחים ריקים מבינוי גם עבור חלחול והחדרת מי נגר. שטח תכנית הוא בעל חשיבות גבוהה להחדרה ואף מסומן בתכנית האב למרחב ציבורי כתחום הזנה של מעיינות.
40. בשטח התכנית קיים פתח ניקוז האוסף את מי הנגר משכונת שועפאט ומעביר אותם דרך צינור אל נחל צופים. התכנית נדרשת להתייחס למוצא הניקוז ולאפשר לנגר מהשכונה להיכנס לתכנית באמצעות מובלי מים ולהתחבר לצינור הקיים ולא לסמן חנייה תת קרקעית במיקום הצינור הקיים וצינור/ות עתידיים.
41. בנספח הבינוי מוצעות ההפרשות הציבוריות הבנויות בדרום התכנית סמוך לכביש יגאל ידין ולפורטל המנהרה ועלול להיות בקונפליקט עם חריגה מתקני רעש ואיכות אוויר. יש לתכנן את מבני הציבור רחוק מהכביש ובהתאם לממצאי המסמך הסביבתי לכשיושלם.
42. המסמך הסביבתי שהוכן לתכנית, הוגש בראשי פרקים בלבד ולוקה בחסר. יש להתייחס לכלל השפעות הסביבתיות של רעש, איכות אוויר, מיקרו-אקלים וכו'.
43. יש להגיש נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8, הנספח נדרש להתייחס גם לנחל צופים שעובר בשטח התכנית.
44. התכנית חלה באתר טבע עירוני: שדות שועפט ועל כן, בהתאם לתכנית מתאר טבע עירוני 292870, יש למלא סקר טבע מקדמי ולהגיש לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
45. ההתייחסות לאתר הטבע שהוגשה במסגרת המסמך הסביבתי, אינה מציגה מצב קיים אלא מסתמכת על סקר כלל עירוני שנערך לפני שבוצעו עבודות והפרות באתר ואינו רלוונטי.
46. כחלק מסקר הטבע המקדמי נדרש לפרט האם תועדו בשטח התכנית ערכי טבע מוגנים/ייחודיים, מינים פולשים, מפגעים וכדומה, כל זאת לשם הטמעת הנחיות רלוונטיות במסמכי התכנית.
47. יש להכין דוח אנרגיה כולל המתייחס לנושאי ייצור, אגירה, התייעלות וניהול בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.
48. יש להגיש סקר עצים לתכנית.
49. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' יוזמות. המסמך נתן רקע כללי אך לא בחן בצורה פרטנית את

משמעות והשלכות הכבישים סביב צומת הגבעה הצרפתית והפורטלים של המנהרות על הרעש ואיכות האוויר בתכנית, מיקרו-אקלים ועוד ונדרש להשלים את הבדיקה.

50. כמו כן, התכנית מציעה שימושים רבים אשר נדרשים להיות מתוכננים באופן מיטבי על מנת לאפשר את עירוב השימושים באופן שלא יפגע בתכנית. כך יש להרחיק את מוקדי הרעש וכלל המערכות של המסחר והתעסוקה מהמגורים ומבני הציבור.

51. יש לערוך את הבחינה הסביבתית כבר בשלב זה ולקבוע עקרונות להיתר.

52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה במינימום 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b והדרוג המינימאלי ליחידת דיור חדשה יהיה c.

54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.

55. בהתאם לממצאי דוח האנרגיה (הנדרש כתנאי להפקדת התכנית), יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים ואת היקף האגירה הנדרש.

56. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים לתעסוקה בסמיכות למגורים ומבני ציבור, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת.

57. הרשות מתנגדת להוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א(ס"ק 7) המאפשר מתקנים טכניים וחדרי טרפו מחוץ לגבולות המגרש, במדרכה בשצ"פ וכו'. יש לקבוע בהוראות התכנית כי 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.

58. הוראות התכנית מאפשרות שימושי בריכה ועל כן יש לקבע כי:

מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבורי וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.

59. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג מבנה המגורים הגבוה.

60. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

61. עבור שימושי התעסוקה והמרכז הרפואי, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

62. מיקום ההפרשות הציבוריות בתכנית ייקבע בתיאום הרשות לאיכות הסביבה ולאחר מדידות רעש ואיכות אוויר אשר יציגו את המיקום האופטימלי.
63. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג, מערכות אלקטרו-מכניות, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מחזור ועוד יהיו בקומת החניון בתת הקרקע.
64. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, היבטי אקולוגיה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
65. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול האקולוג העירוני ברשות לאיכות הסביבה בהיבטי אקולוגיה כגון: שמירה והעתקה של ערכי טבע ככל ויידרש, הסרת מינים פולשים ומניעת התבססותם בתום העבודות ועוד.
66. 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.
67. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
68. 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).
69. איחוד ו/או חלוקה
70. 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.
71. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים.
72. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
73. הפקעה
74. 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 ממגשי התכנית.
75. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
76. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
77. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
78. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן

כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

79. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

80. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

81. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

82. איחוד וחלוקה:

83. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

84. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

85. לחילופין ניתן להכניס את ההוראות שפורסמו ע"י לשכת ירושלים:

86. איחוד וחלוקה:

87. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

88. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים כיון שהתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים

89. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!

90. סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.

91. סעיף 5 טבלת זכויות בניה - נדרש להכניס שטח בגודל מגרש מוחלט.

92. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

93. 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.

94. 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.

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

96. יש להציע במגדלי המגורים 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.
97. 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
98. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
99. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
100. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
101. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
102. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
103. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
104. 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'.
105. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
106. 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.
107. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים.
108. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
109. תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
110. 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.
111. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
112. 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).

113. 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.

114. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

115. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות למגדלים בעיר.

116. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

117. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

118. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

119. 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.

120. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבבניינים הקיימים ממזרח.

121. 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.

122. הערה:

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

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

125.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	996140
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הר"י
עורך התכנית:	ברידמן יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/01/2025
כתובת	פסגת זאב. האזור שמדרום לרחוב יקותיאל אדם ולאורך רחוב משה דיין. מזרחית לדרך עוזי נרקיס. כולל רצועה מערבית לרחוב שמואל תמיר.

גוש	חלקה	בשלמות
31338	110	לא
31338	113	לא
31338	130	כן
31338	107	לא
31338	114	לא
31307	27	לא
31307	2	לא
30542	29	לא
30542	24	לא
30548	4	לא
31310	6	לא
31310	2	לא
30548	991	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 41 תשריט 41

בינוי לאורך ציר רק"ל- יקותיאל אדם, פסגת זאב. בשטח ריק מבינוי מדרום ליקותיאל אדם, ציר רק"ל, בשטחים המיועדים למוסד ושטח לתכנון בעתיד, התכנית מציעה בינוי בעירוב שימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים, דיור בר השגה ומבנ"צ), וזאת ע"מ לייצר ציר עירוני פעיל ושוקק חיים. כמו כן התכנית מציעה את חיבור השכונה הקיימת לתכנון המוצע ע"י גשר מעל יקותיאל אדם, לחיבור השטחים הפתוחים מצפון ומדרום לציר, ויציאה נוספת לרחוב שמואל תמיר, אל יקותיאל אדם והאלוף נרקיס (יציאה מהעיר) יציאה שצפויה להקל תחבורתית על השכונה. ובינוי למגורים ממזרח לכביש המוצע. 1. שינוי ייעוד משטח למוסד ושטח כלל עירוני לשטח למגורים עסוקה מסחר דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. 2. איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בקרקע מוסדרת.

3. קביעת היקף יח"ד ל- 1,400 (מתוכם 300 ליח"ד בר השגה)
4. קביעת סך היקפי הבניה מעל הקרקע (ללא הפרשות מבונות וללא השטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור)- 171,231 מ"ר שהינם 735% בניה.
5. מתוך הזכויות הנ"ל, 171,231 מ"ר, 31% שימושים שאינם למגורים (מסחר/ תעסוקה/ דיור מיוחד).
6. הפקעה של 47% מהקרקע לצורכי ציבור (מתוך 42,481 מ"ר נכנס ביעוד -שטח כלל עירוני/ שטח למוסד/ שטח לתכנון בעתיד, מוצעים 22,393 מ"ר שטחים סחירים שהינם 52.7%).

פרוט תכנון לפי תאי שטח:

- תא שטח 1-** מדרום ליקוטיאל אדם, מערבית למשה דיין, ייעוד מגורים ד: שטח המגרש- 8 דונם, 417 יח"ד, שטח מרבי מוצע 49,110 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת ושטחים למבנים ומוסדות ציבור) המהווים- 613% בניה מרביים. 27 קומות.
- 68,262 מ"ר לשימוש מגורים (48,080 מ"ר עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת+ עיקרי מתחת לכניסה קובעת, מתוכם 37,140 מ"ר עיקרי, 89 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד), 1,030 מ"ר למסחר (מתוכם 950 מ"ר עיקרי) ו- 770 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור (מתוכם 650 מ"ר עיקרי).
- תא שטח 2-** מדרום ליקוטיאל אדם, בצומת הרחובות יקותיאל אדם והאלוף נרקיס, ייעוד מגורים ותעסוקה (בתחום תא שטח זה קיימת תחנת טרפו המוצעת להריסה): שטח המגרש 2.5 דונם, 161 יח"ד, שטח מרבי מוצע 35,070 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת) המהווים- 1,398% בניה מרביים. 24-26 קומות.
- 25,855 מ"ר לשימוש מגורים (13,820 מ"ר עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת+ עיקרי מתחת לכניסה קובעת, מתוכם 10,550 מ"ר עיקרי, 65 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד), 785 מ"ר למסחר (מתוכם 700 מ"ר עיקרי) ו- 20,795 מ"ר לתעסוקה (20,465 מ"ר עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת+ עיקרי מתחת לכניסה קובעת, מתוכם 17,765 מ"ר עיקרי).
- תא שטח 3-** מדרום למשה דיין, ייעוד מגורים: שטח המגרש 4.2 דונם, 336 יח"ד, שטח מרבי מוצע 37,480 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת ושטחים למבנים ומוסדות ציבור) המהווים- 875% בניה מרביים. 22 קומות.
- 55,090 מ"ר לשימוש מגורים (29,070 מ"ר עיקרי, 86 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד),
- תא שטח 4-** מדרום מזרח ליקוטיאל אדם, ייעוד דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור: שטח המגרש 1.7 דונם, 150 יח"ד (מעונות סטודנטים/ דיור להשכרה בהישג יד), שטח מרבי מוצע 20,350 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת) המהווים- 1,152% בניה מרביים. 22 קומות.
- 24,700 מ"ר לשימוש מגורים (17,700 מ"ר עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת, מתוכם 15,500 מ"ר עיקרי, 100 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד), 2,700 מ"ר למסחר (מתוכם 2,500 מ"ר עיקרי)
- תא שטח 6-** מזרחית לשמואל תמיר, ייעוד מגורים ג: שטח המגרש 3.1 דונם, 186 יח"ד, שטח מרבי מוצע 18,536 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת) המהווים- 580% בניה מרביים. 11 קומות.

תא שטח 8- מדרום מזרח ליקותיאל אדם, ייעוד מסחר תעסוקה ותיירות:
שטח המגרש כדונם (950 מ"ר), שטח מרבי מוצע 10,685 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת) המהווים- 1,124% בניה מרביים.
11,600 מ"ר לתעסוקה (9,000 מ"ר עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת, מתוכם 7,100 מ"ר עיקרי)
4,285 מ"ר למסחר (1,685 מ"ר עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת, מתוכם 1,500 מ"ר עיקרי)
24 קומות.

תא שטח 10- מצפון מזרח ליקותיאל אדם, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור. מוצעת הריסת המבנים הקיימים.
שטח המגרש 1.7 דונם, שטח מרבי מוצע 6,250 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת) המהווים- 352% בניה מרביים. 5 קומות (מעל כניסה קובעת). 150 יח"ד להשכרה בישג יד.

תא שטח 11- מדרום ליקותיאל אדם, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
שטח המגרש 3.6 דונם, שטח מרבי מוצע 8,000 מ"ר (לא כולל שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת) המהווים- 222% בניה מרביים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		%	מ"ר		
שטח לתכנון בעתיד		3.55	3,188.16		
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	*150	2.42	2,175.69		
דרך ו/או טיפול נופי		1.58	1,419.67		
דרך מאושרת		10.20	9,171.61		
דרך מוצעת		6.14	5,523.88		
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת		17.23	15,495.16		
מבנים ומוסדות ציבור	*150	6	5,391.95		
מגורים ג	186	3.55	3,191.25		
מגורים ד	753	13.46	12,102.99		
מגורים ותעסוקה	161	5.36	4,818.64		
מסחר תעסוקה ותיירות		2.54	2,280.1		
שביל		0.9	813.54		
שצ"פ		27.07	24,334.8		
סה"כ	1,400	100	89,907.43		
תיאור המצב הקיים					
שטח מדרום ליקותיאל אדם (ציר רק"ל) ולשד' משה דיין, ריק מבינוי, בעל ערכיות נופית. שטח ממזרח לדרך האלוף נרקיס וממערב לשמואל תמיר- טרסות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3398 משנת 1987 ייעדה את השטח מערבית לשמואל תמיר- שטח כלל עירוני, ומדרום ליקותיאל אדם- שטח לתכנון בעתיד.					

3374 משנת 1995 8000 משנת 2004 9134 משנת 2007 4404 משנת 1994			
היתרים: ל"ר			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר- השטח מדרום ליקותיאל אדם- שטח פתוח, שטח ממזרח לאלוף נרקיס- שטח מיועד למגורים.			
ו. התייחסות לתכנית הבנייה- מדיניות רק"ל.			
ז. תקן חנייה עירוני- גבוה- בשטח ממזרח לאלוף נרקיס.			
ח. אתר טבע עירוני בחלק המזרחי של התכנית- יער ענתא.			
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			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן	כן	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	20.5.2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 996140 עיבוי בינוי לאורך ציר רק"ל, רח' יקותיאל אדם

1. כללי 1. התכנית מבקשת הציע בינוי למגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים. 2. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 36 ולמונה הדפסה 37 של הוראות התכנית 3. התכנית המוצעת נמצאת בחלקה בתחום אתר טבע עירוני יער ענתא, אתר מס' 5. לפיכך, נדרש סקר טבע עירוני מפורט שמטרתו למפות ולהעריך את מאפייני השטח השונים (קרקע, צומח, בע"ח, נוף ומורשת) שיהוו בסיס לשימור ופיתוח משאבי הטבע באזור. 4. חוות הדעת האקולוגית מתבססת על סקר טבע עירוני מפורט ממרץ 2024 אשר עודכן והוגש שנית לרשות לאיכות הסביבה במאי 2025. דו"ח הסקר נערך ע"י האקולוג ניר מעוז ונכתב עפ"י הנחיות לעריכת סקר טבע עירוני מפורט של המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, עיריית ירושלים. השלמות והערות לסקר הטבע מפורטות מטה. 5. ההערות בחת הדעת בנושי אקולוגיה נכתבו בשיתוף היועצת האקולוגית למחלקה- יערה ישראלי. 2. תנאי להפקדת התכנית 1. יש להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים. 2. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר. 3. יש להגיש נספח ניהול נגר 4. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר. 5. השלמה של נושא קרינה 6. השלמת תשריט סקר עצים 3. רקע אקולוגי 1. תחום התכנית נמצא בקו פרשת המים של הרי ירושלים ובמעלה ערוץ ואדי אל ח'לף הזורם מזרחה כחלק מאגן הניקוז של נחל פרת. 2. על פי ממצאי הסקר שטח התכנית כולל שלושה בתי גידול עיקריים: יער נטוע בשילוב צמחייה מגוונת, בתה של בני שיח ושטחי בתה עשבונית וסלעית המתאפיינים במגוון ביולוגי עשיר וייחודי לרבות מינים מוגנים. כמו כן תועדו מקבצים של עצי זית. 3. בתחום התכנית תועדו מיני צומח ייחודיים, ביניהם מגוון מינים מוגנים, 4 מינים אנדמיים (מרוות יהודה, לוענית גדולה ועוד) ו-2 מינים נדירים, בדגש על מרווה א"י אשר תועדה בריכוז גדול וייחודי למרחב זה באזורי הבתה בחלק הדרומי של התכנית. כמו כן, תועדו מינים פולשים אשר התבססו לאורך השנים בשטחים מופרים וסמוך לתשתיות ובינוי. 4. במהלך סקר השדה הנוכחי תועדו מגוון בע"ח לרבות סימני פעילות של דרבנים וכן נוכחות של צבאים (מין המוגדר בסכנת הכחדה) בשטח התכנית וממזרח לגבול התכנית, שטח המקושר לואדי ענתא ונחל זמרי. תנועת בע"ח משטח התכנית מזרחה מתאפשרת ע"י חצייה במעברי BOX הקיימים תחת הכבישים אלי תבין ודרך משה דיין. בחלק המערבי של התכנית תועדו פרטים של השבלול שיננית הצקלג – מין שאינו שכיח המצוי בעיקר באזור המדברי של ירושלים. 4. ניתוח תוצאות הסקר ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע	

1. סקר הטבע מגדיר חלוקה לרגישות וערכיות אקולוגית בתחום התכנית לפי חלוקה ל-5 דרגות ערכיות. אזור הבתה הסלעית בחלק הדרום מערבי של התכנית הוגדר בערכיות הגבוהה ביותר. זהו שטח מרוחק יחסית מבינוי ותשתיות קיימות ועל כן פחות מופר באופן ישיר (פסולת, מינים פולשים וכו') וכן באופן עקיף ע"י השפעות שוליים. שטחי הבתה העשבונית בדרום התכנית הוגדרו בערכיות בינונית- גבוהה. 2. סקר הטבע מציג קישוריות קרקעית באמצעות חציית מעברי BOX מתחת לכבישים בציר מזרח מערב בערוץ ואדי אל ח'לף לכיוון יער ענתא. על אף השפעות השוליים מהבינוי והכבישים, שטח התכנית, בדגש על החלק המזרחי, מהווה אזור מחייה ושיחור מזון עבור צבאים ומכאן חשיבותו ורגישותו האקולוגית. 3. יישום התכנית משמעותו הסרת התכסית הטבעית וגריעת שטח מאתר הטבע. כמו כן, התכנית מרחיבה את השפעות השוליים של הבינוי אל עבר השטח הפתוח המהווה חלק מרצף שטחים פתוחים של יער ענתא המקושר לנחל זמרי. מכלול שטחים פתוחים אלו, סומנו בתכנית אב מרחב ציבורי כפארק מטרופוליני מוצע. 5. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני 1. יש להוסיף תקציר עם עיקרי הממצאים וההמלצות. 2. סעיף 11.3 ניתוח קונפליקטים – רשום שהקונפליקט העיקרי הוא ייעוד לדרך וטיפול נופי בחלק הדרום מזרחי. האם מדובר בגרסה לא עדכנית של התשריט? בחלק הדרום מזרחי מוצע ייעוד למגורים. יש לבדוק שנית ולתקן. 3. סעיף 11.4 חלוקה למדרג – יש לבחון הוספת רצועת חיץ למיתון השפעות בין הבינוי המוצע לבין השטח הפתוח, לרבות בחלק המזרחי של התכנית בתא שטח 3 המציע בינוי עד גבול התכנית. 6. התקבל מסמך סביבתי מאת חברת environit 1. אקוסטיקה 1. על פי החיזוי שנערך לתכנית בתאי שטח רבים קיימת חריגה מהקריטריון, בחזית המבנים בעלי החזית המערבית הפונים לכיוון עוזי נרקיס החריגות המקסימליות מגיעות לעד 3.4 דציבל ובחזית הצפונית של המבנים הפונים ליקותיאל אדם החריגות המקסימליות מגיעות לעד 2.4 דציבל. 2. בתא שטח 11 המיועד למבני ציבור צפויות חריגות גבוהות של עד 6.3 דציבל 3. קולטי הרעש 29,31,31 נמצאים ביעוד לדיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 4 ע"פ התשריט. בבדיקה במסמך נכתב הקריטריון של 64 דציבל שמאפיינים מבני מגורים, יש לתקן את הקריטריון ל59 . 4. בכל תאי השטח המיועדים למגורים, מתאפשר שילוב של שימוש ציבורי (כגון גני ילדים) אשר הקריטריון שלהם מחמיר יותר. ויש להציג את המקום שלהם המרוחק ממוקדי הרעש. 5. המסמך מציע פתרון לחריגה מהרעש באמצעות מיגון אקוסטי דירתי. ההצעה הזאת בעייתית בכל הנוגע למבני חינוך בשל עלות הגבוהה של המיגון שאינה ממומנת על ידי משרד החינוך, בשל חוסר יכולת למגן את החצרות ובשל הצורך באורור הכיתות ופתיחת החלונות. על כן, יש לחשוב על פתרון תכנוני שיפחית את הרעש.	

6. בנוגע לרעידות אפשריות מהרכבת הקלה, יש לבחון לעת היתר. 2. איכות אוויר 1. על פי בדיקות המסמך המתייחסות לריכוזי הרקע, לנתונים המטאורולוגיים, למקורות המוקדיים ולמקדמי הפליטה, צפויה חריגה של NO₂ בתא שטח 1 במבנה המגורים סמוך לקירוי מעל משה דיין. הריכוז הוא 202 מק"ג/מ"ק ומהווה 101% מערך הסביבה. 2. מקדמי הפליטה מציגים מצב מחמיר שאינו לוקח בחשבון כניסת רכבים חשמליים המשפרים את איכות האוויר. 3. לעת מתן היתר בנייה יש לחזור על הבדיקה ובמידת הצורך להתאים את התכנון המפורט לממצאי הבדיקה. 3. הצללות 1. על פי ממצאי המסמך, קיימת חריגה בשתי החזיתות דרום מזרח ודרום מערב של מבנה מגורים ברח' שמואל תמיר 6א. קיימות הצללות נוספות על מבנים קיימים אך הם אינם חורגים מהקריטריון. 2. בתוך התכנית מתקיימת חריגה על שני גגות פעילים בתא שטח 2 ועל שלוש חזיתות דרומיות בתאי שטח 2,11,6 כמו כן קיימות חריגות בחלק מהשטחים הפתוחים. 4. רוחות 1. על פי ממצאי המסמך צפויות חריגות של רוחות לא נוחות במס' אזורים בתכנית. 2. המסמך נדרש להשלים את הבדיקה ולבחון בנוסף את מפלסי הגגות שאמורים להיות בשימוש כפי שמפורט בהוראות התכנית בסעיף 4.6.2 כי גגות מבני הציבור יתוכננו כגגות פעילים וכן גגות מרקמים אשר ישמשו את הציבור. כמו כן יש לבחון את הגשר המוצע מעל רח' יקותיאל אדם המחובר בין תא שטח 11 לתא שטח 22. 5. ניקוז 1. הנספח הסביבתי מציין כי במרכז התכנית עובר ערוץ ניקוז טבעי שמתנקז מזרחה. בתכנית האב מרחב ציבורי מוצג אותו ערוץ כנחל ענתות המתנקז ומתחבר לנחל לזמרי. כמו כן משער הנספח כי קיימים קווי ניקוז שהמוצא שלהם הוא לכיוון הוואדי מדרום. 2. על פי הנספח מתוכננים איגומים במגרשים במעלה התכנית על מנת להקטין את הספיקות בעיקר באירועי שיא. כמו כן, ממליץ הנספח על התקנת מתקנים שוברי אנרגיה במוצאי הניקוז למניעת התחתרות. 3. פרק הניקוז בנספח אינו מספק ויש להגיש נספח ניהול נגר אשר יתייחס לשיפועים התלולים בשטח התכנית, להצגת תוואי ערוץ הנחל ואמצעים לניהול מי נגר ושימור קרקע לשם מניעת סחף. הנספח יפרט אמצעים לניהול נגר בתוך הקו הכחול של התכנית, וכן בגבול התכנית עם השטח הפתוח. 6. נצפות 1. הנספח סביבתי מציג את המבטים במרחב התכנית כאשר הבינוי המוצע "נשתל" במיקומו המוצע. הבינוי מאסיבי מאוד, הוא משנה את קו הרקיע של העיר ומסתיר למשתמשים	

הסמוכים אליו את הנוף שעד אז נפרס לעיניהם, מסתיר ומייצר חומה כלפי ואדי ענתא. כמו כן התכנית נמצאת בשער כניסה לעיר מכיוון מזרח (ממחסום חיזמא) ומסתיר לבאים את תל אל פול. 2. יש לשמור על העיקרון שהוטמע בטיפולוגית הבינוי של שמירה על "חלונות נוף" בין המבנים על מנת לאפשר מבטים מראש הגבעה אל הנוף. 7. ממשק עם הואדי 1. על פי המסמך, התכנית מסדירה את ההמשק בין התכנית והבינוי לבין ואדי ענתא באמצעות, בין היתר, יצירת טיילת. 2. לא ברור כיצד מתוכנן הבינוי ביחס לואדי ויש להציג את קירות התמך בדירוג מינימאלי ככל הניתן. 7. סקר עצים 1. לתכנית הוגש סקר עצים ללא תשריט עצים המסמן את מס' העץ. יש להשלים. 2. על פי המסמך מיועדים 153 עצים לכריתה המהווים מעל 30% מסך כל 449 העצים הקיימים בתכנית וכן 52 עצים המיועדים להעתקה. יש לבחון בשנית את מסקנות הסקר המציעות כאמור עצים רבים לכריתה ולשלב את העצים הקיימים בתכנית עד כמה שניתן. 8. המלצות לשינויים בתכנית 1. תא שטח 3 בייעוד למגורים במזרח התכנית גובל בשטח פתוח איכותי המשמש, בין השאר, אזור שהייה ושיחור מזון לצבאים. יש לבחון הוספת רצועת חיץ בין הבינוי לבין גבול התכנית לשם מיתון השפעות הבינוי לעבר השטח הפתוח או, לכל הפחות, לתכנן באופן קפדני את קו המגע כך שימנע זליגה של תאורה, פסולת, רעש והשפעות שוליים נוספות לעבר שטח זה. 2. התשריט כולל את תאי שטח 20,44,48 בייעוד שצ"פ אשר נראה כאמור לשמר מופע אקסטנסיבי ואת השטח הערכי ביותר של הבתה הסלעית. בהוראות התכנית סעיף 4.7.2 (א)(א.1) הוראות פיתוח עבור תאי שטח 20,21 - כתוב כי תותר הקמת מתקני ספורט, מתקני משחק וכדומה. הוראה זו חוזרת גם בסעיפים נוספים בהוראות התכנית כדוגמת סעיף 4.7.4. יש סתירה בין השימושים המותרים לבין אופן שימור השטח הרצוי בתא שטח 20. יש לבדוק שנית את הוראות התכנית בכל הנוגע לתאי שטח 20,44,48 ולתקן את השימושים המותרים (שטח המיועד לשימור ערכי טבע ונוף). 3. בהמשך לסעיף 5.2 ולאור רגישות וערכיות השטח הטבעי במערב התכנית, מוצע להגדיר תא שטח ברור המיועד לשימור בתוך השצ"פ המוצע (תאי שטח 20,44,48) ובהתאם להגדיר את השימושים המותרים. יש לסמן בתשריט התכנית את השטח שיוגדר לשימור. 9. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 1. יש להוסיף בהוראות בטבלה 1.7.2 של מסמכי רקע בהוראות התכנית, את המסמך הסביבתי ואת הסקר האקולוגי. 2. הוראות התכנית בסעיף 4.7 מייצרות הפרדה בין תאי השטח המיועדים לשצ"פ על מנת להגדיר את השימושים המותרים והמותרים לכל תא שטח. בתאי שטח 20,44,48 ישנה הנחיה כי נקודת המוצא תהייה שימורית לערכי טבע וישנן הנחיות שתומכות בנקודת מוצא זו, אך קיימות גם הוראות המאפשרות בפועל פיתוח אינטנסיבי ושימושי ספורט.	

1. על כן, ממליצה המחלקה לייצר חלוקה שונה לתאי שטח עבור השטחים הפתוחים- לייצר רצועת שצ"פ צרה סמוכה לבינוי שתאפשר שימוש אינטנסיבי ולשמור על יתרת השטח הירוק היורד לכיוון הוואדי כשטח לשימור אקסטנסיבי . 3. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד. 4. יש להטמיע את ההמלצות להוראות התכנית מתוך המסמך הסביבתי 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. 7. עקב חיזוי לחריגה באיכות האוויר, יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה ביצוע בדיקת חיזוי של איכות אוויר ובהתאם לממצאי הבדיקה, ייקבעו ההנחיות לבינוי בתא שטח. 8. יש לערוך חוו"ד לבחינת נושא הרעידות מהרכבת הקלה ובמידת הצורך לנקוט באמצעים להפחתת הרעידות. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימוש עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע תנאים עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ ויש להציג שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר. 10. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים. 11. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי. 12. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה 13. עבור בריכות שחייה- יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה. 14. המחלקה ממליצה לקבוע כי לשטח התכנית תהייה חברת ניהול אחת שתרכז את כל המבנים המוצעים ואת המרחב הציבורי בשכונה המתוכננת. 15. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 17. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת	

- האזור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
18. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא במבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
19. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית ובשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
20. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
21. לאור רגישות וערכיות אקולוגית בחלק המערבי של התכנית, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון/תיאום תשתיות יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בתאי שטח 20,44,48 לרבות ליווי תכנית השצ"פ וכן עבודות הפיתוח והשיקום בקרבתו.
22. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
23. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
24. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
25. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
26. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
27. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטיפול בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
28. יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור המחלקה. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.
29. יש להטמיע הנחייה להתקנת אמצעים למניעת התנגשות בעלי כנף בקירות מבודדים שקופים וחלונות משקפים.
30. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח וייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff).
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה,

חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. 32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה סקר טבע מפורט הכולל ליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו. 10. סיכום 1. התכנית המוצעת גורעת חלק מאתר הטבע העירוני, בדגש על שטחי בתי הכוללים מגוון ביולוגי עשיר. שטח התכנית, בעיקר החלק המזרחי משמש כאזור מחייה ושיחור מזון עבור הצבי הא"י, מין המוגדר בסכנת הכחדה. מעבר לפגיעה הישירה בתשתית הטבעית ובערכי טבע רגילים, קיימת גם פגיעה עקיפה כחלק מהשפעות השוליים והתרחבות השטח המפותח לעבר השטחים הפתוחים. 2. מומלץ לבחון את התכנית בראיה כוללת יחד עם כלל התכניות שקודמו או מקודמות בשנים האחרונות במרחב זה. יש לבחון לעומק את כלל השטחים הפתוחים שנגרעו או יגרעו בשנים הקרובות, את ההשלכות האקולוגיות, ההידרולוגיות והפגיעה בשירותי המערכת עבור רווחתם של תושבי העיר. 3. כיוון שתהליך התכנון עובר שינויים רבים מהשלב הראשון ועד לאישור הסופי יש חשיבות רבה לליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו. בברכה, יעל צור	
עבור: אגף תכנון עיר מאת: האגף למבני ציבור הנדון: חוות דעת לתב"ע 996140, יקותיאל אדם 1. מיקום: בין רחוב אלוף יקותיאל אדם, שד' משה דיין ודרך עוזי נרקיס בשכונת פסגת זאב. גוש/חלקה: 30542/24,29 30548/4,991 31307/2,27 31310/2,6 31338/107,110,113-114,130 2. שטח התכנית: 88.671 דונם	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

3. בעלי עניין: מגיש התכנית – הרשות לפיתוח ירושלים

עורך התכנית – יואל בריידמן – משה בריידמן אגמון ויסבאום אדריכלים

4. מצב סטטוטורי: רוב שטח התכנית מורכב מאזורים לא בנויים - בעיקר שטחים פתוחים עם קצת צמחייה ועצים. בחלק הצפון-מזרחי של התכנית יש שטח חום עם גני ילדים. בנוסף, התכנית כוללת בתוכה פסי רכבת קלה וגם דרכים עירוניות (יקותיאל אדם ומשה דיין) המחברות את השכונה לשאר חלקי העיר.

5. מצב מוצע: תכנית זו מציעה זכויות הבנייה בשטחים אלו של בינוי למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

6. שטחי בינוי: מגורים – 178,878 מ"ר עיקרי + שרות

מסחר – 6,100 מ"ר עיקרי + שרות

תעסוקה – 32,395 מ"ר עיקרי + שרות

מוסדות ומבני ציבור – 46,270 מ"ר סה"כ = 29,750 מ"ר עיקרי + 16,520 מ"ר שרות

7. הערות המחלקה:

- הערות כלליות-

8. יש להציג תכנון עפ"י המלצת מדיניות התכנון לשטחי מבני ציבור והפרשות מבונות.
9. תא שטח 10 - אין התנגדות לבינוי מעונות סטודטים/דיור בר השגה. בקומות התחתונות יהיו גנ"י מעליהן יבנה מעונות סטודטים/דיור בר השגה. יש למצוא פיתרון לגב"י גנ"י בזמן הבינוי.

10. כל קומות המרתף וחנייה יהיו כתועלות ציבוריות על חשבון מגרשי המגורים.

11. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור.

- נספח בינוי-

12. סימון שטח ציבורי יסומן בצבע חום.

13. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.

14. יש להציג פרוגרמה סופית עם כלל הפונקציות לפי דרישת מדיניות התכנון. יתרה מכך,

יש להציג את החצרות לפי תקן עם כניסה נפרדת.

15. חישוב החצרות בתיאום עם מחלקת מבני ציבור.

- הוראות התכנית-

16. יש להציג תכנון תואם את הפרוגרמה של מדיניות תכנון עבור מבני הציבור ולהציג את תפקוד החלל עפ"י השימוש הרלוונטי.

17. יש להקפיד על תכנון דרכי גישה אל השטחים הציבוריים ומיקום השטחים ברצף ראוי ונגיש לשימוש התושבים באזור. כמו-כן יש לתכנן כניסות נפרדות לכל פונקציה.

18. טבלה 5 – שטחים:

- יש להשאיר גמישות בגובה הקומות. - יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים. - יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור. 19. כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור. 20. יש להוסיף את הסעיף: התחייבות לגמר מלא כתנאי לתעודת גמר (טופס 4). - נספח תנועה- 21. יש לדאוג למתן פתרון חנייה עבור כל השימושים עפ"י תקן. 22. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים לפי תקן.	
סיכום פגישה עם מונל כץ- מונל ממליץ על שיטת פינוי אשפה באמצעות מערכת פניאומטית. יש לבדוק אם בשלוחה הצפון עברית תיבדק אפשרות להמשיך עם שיטת פינוי האשפה ברחוב תמיר. יש להשיג יועץ תברואה, לבדוק את כמויות האשפה וכו', גודל וכו'.. יש להכין לאגף התברואה מיני נפה שתטפל באיזורי האשפה והגנים. ההמלצה היא ליד הטרמינל יש צורך בחברת אחזקה שתטפל לטווח הארוך. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה כדי לתכנן את ההמשך. במידה ויהיה פארק גדול בשכונה יש צורך להציב שירותים ציבוריים. נקין השירותים באחריות אגף התברואה.	אגף תברואה
תאריך 11/03/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 996140 עיבוי בינוי לאורך ציר רק"ל ברחוב יקותיאל אדם פסגת זאב ירושלים מונה תדפיס הוראות 40 מונה תדפיס תשריט 40 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30542 חלקות 24 ו-29 לא מוסדרות לא ניתן להוציא נסחים, בעלות לא ידועה מחוץ לאיחוד והחלוקה. גוש 31310 חלקה 6 - העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מדינת ישראל "מחוץ לאיחוד וחלוקה הופקע ע"י עיריית ירושלים ילקוט פרסומים מספר 5359 מיום 17/01/2005 פרסום הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בהתאם לתכנית מס' 8000.	אגף נכסי עיריה

גוש 31338 חלקה 113 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 24/9/2012. שטח החלקה בתחום התכנית כ-5,900 מ"ר. חלקה 130 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מדינת ישראל מכוח פיצול 24/9/2012. על מגרש זה קיימות הוראות איחוד וחלוקה מתוכנית מאושר 3398 המורות לרשום אותו על שם הרשות המקומית שטח החלקה בתחום התכנית כ-1,776 מ"ר. חלקה 110 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 24/9/2012. שטח החלקה בתחום התכנית כ-335 מ"ר. חלקה 118 – העתק רישום פנקס הזכויות, נרשם בעלות עיריית ירושלים הפקעה לפי סעיף 19 מתאריך 9/12/2024. שטח החלקה בתחום התכנית כ-1,173 מ"ר. חלקה 114 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מדינת ישראל מכוח פיצול 24/9/2012. על מגרש זה קיימות הוראות איחוד וחלוקה מתוכנית מאושר 3398 המורות לרשום אותו על שם הרשות המקומית שטח החלקה בתחום התכנית כ-1395.46 מ"ר. גוש 31307 חלקה 27 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות מדינת ישראל מכוח חלוקה 17/1/2021. על מגרש זה קיימות הוראות איחוד וחלוקה מתוכנית מאושר 3398 המורות לרשום אותו על שם הרשות המקומית שטח החלקה בתחום התכנית כ-1,900 מ"ר. גוש 30548 חלקה 901 חלקת מתרובה תרשם לזכות העיריה במסגרת הסדר הקרקעות, שטח החלקה בתחום התוכנית כ-1,074 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התכנית כ-13,553.46 מ"ר. נכסים 3770 – רח שד משה דיין 3780 – רחוב אלוף יקותיאל אדם (חלקי) 6198 – שלוש כיתות גן בפסגת זאב מערב מג' 893 10417 – רחוב תמיר שמואל 10983 – קרקע לבית כנסת 8583 – שצ"פ ליד רחוב תמיר שמואל 54 7284 – דרך האלוף עוזי נרקיס (חלקי) 7276 – רחוב אלוף יקותיאל אדם (חלקי) שטחים מצב קיים מגרשים ביעוד דרכים קיימות, חדשות ועיצוב נופי מכוח תוכניות 3398, 8000, 9134 ו- 3224א. סה"כ השטחים ביעוד ציבורי כ-42,782 מ"ר. תוכנית 9134 מגרש 1 ביעוד מוסד, שטח המגרש כ-29,852 מ"ר. תוכנית 3398 מגרשים 831 ו-850 ביעוד שצ"פ, שטח המגרשים ביעוד ציבורי כ-2,910 מ"ר. תוכנית 3398 מגרש 895 ביעוד מבני ציבור, שטח המגרש כ-1,173 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי כ-76,717 מ"ר. מצב חדש מגרשים 30, 32, 33, 34 ביעוד דרך קיימת, שטח המגרשים ביעוד ציבורי 9,171.61 מ"ר. מגרשים 36, 38, 54 ביעוד מתוכנית אחרת (דרכים), שטח המגרשים 15,495.16 מ"ר. מגרשים 37, 39 ביעוד דרך חדשה, שטח המגרשים ביעוד ציבורי 5,523.88 מ"ר. מגרשים 51, 52 ביעוד פיתוח נופי/דרך חדשה, שטח המגרשים ביעוד ציבורי	

1,419.67 מ"ר. מגרשים 11, 20, 21, 26, 22, 23, 24 ביעוד שצ"פ, שטח המגרשים ביעוד ציבורי 24,334.80 מ"ר. מגרש 43 ביעוד שביל, שטח המגרש 813.54 מ"ר. מגרשים 58, 5 ביעוד שטח לתכנון בעתיד, שטח המגרשים 3,188.16 מ"ר. מגרשים 11 ו-10 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרשים 5,391.95 מ"ר. 1, 3, 6 ביעוד מגורים, שטח המגרשים 15,294.24 מ"ר. מגרש 2 מגורים ותעסוקה, שטח המגרש 4,818.64 מ"ר. מגרש 4 דיור מיוחד מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש 2,175.69 מ"ר. מגרשים 8 ו-801, ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות, שטח המגרש 2,280.10 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי 62,150.61 מ"ר. הערות הנכסים 1. התוכנית מקטינה את היקף השטח הציבורי יש לתת דעת לצרכים הרבים שעולים מתוכנית זו, מגרש 1 מתוכנית 9134 בחלקה 2 הינו ייעוד ציבורי. מדיניות השבחה של מגרשים ביעוד ציבורי: קרקע למוסד הינה מטרה ציבורית בעת שינוי יעודה 60% אחוז ממנה יישארו במטרה ציבורית כאשר 40% מתוך השטח המקורי יועדו לצרכים מוניציפליים ו-20% הותרים לשימושים ע"פ סעיף 188 בהתאם להמלצת מהנדס העיר. 2. תא שטח 2 ו-51 מסומנים קווי בניין בתוך שטח חלקה 901 יש לעורך את מסמכי התוכנית שהיו רק בתא שטח 2. 3. חלקה 130 תא שטח 10 נכס עירוני 6198 – שלוש כיתות גן בפסגת זאב מערב מג' 893, מסומן להריסה יש לקבל אישור מנח"י ולתאם מול אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי תמורה להריסה. 4. בנכס 7276 תאי שטח 2 ו-51 במצב חדש קיים מבנה של חברת חשמל המסומן להריסה יש לקבל חו"ד מחברת חשמל להריסתו. 5. תא שטח 8 – צידו המזרחי הופקע על ידי עיריית ירושלים על ידי פרסום סעיפים 7 ו- החלוקת הלא מוסדרות בתחום תאי השטח 8 ו-801 יקשו על רישום הוכנית. יש לשקול לפנות לאגף ולפקיד ההסדר להשלים את ההסדר בקרקעות אלו. 6. יש להוריד את הגשר המוצא כל שימוש בקרקע עירונית מצירך אישור אגף הנכסים גם ברום וגם בתת הקרקע. 7. נספח התנועה מציג כניסה לחניון בתא שטח 21 ביעוד שצ"פ יש למחוק את זיקת המעבר שם ולתכנן כינסה לחניון לא על שטח ציבורי. שטחי שצ"פ צריכים להיות פנויים לשימוש התושבים ולא להיות שטחים נוספים למגרשי המגורים. למחוק סעיף 4.7.1 סעיף קטן 10. 8. עוגנים בתאי שטח גובלים לא יותר כל שימוש בקרקע עירונית ללא אישור אגף הנכסים יש לתקן את הוראות התכנית ולמחק סעיף זה בכל היעודים. 9. בכל תאי השטח והיעודים בתוכנית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי המגרש לשטח בבעלות או שירשם לבעלות עיריית ירושלים יש לתקן את מסמכי התוכנית. 10. זכות מעבר יש למחוק את זיקות המעבר (גם לרחב וגם להולכי רגל) בתחום תא שטח 11 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יותר שימוש בתת הקרקע העירונית לא אישור אגף הנכסים. 11. סעיף 4.7.1 סעיף קטן 4 לא תותר התקנה של מתקנים טכניים והנדסיים ומבני עזר בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. יש למקום את כל התקנים הנדרשים למגרשים הסחירים בתוכם ולא לפגוע בשטחים הציבוריים. 12. סעיף 6.1.5 למחוק את ההוראות בדבר חניון תת קרקעי בתאי שטח 26 ו-30 לא יותר	

כל שימוש בשטח ציבורי ללא אישור אגף הנכסים. 13. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת טבלאות איזון לאישור אגף הנכסים. 14. יש לכול הראות רישום ולתקן את סעיף ההפקעה לנוסח הבא: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ 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, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים. 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר 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.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 996140 – רח' יקותיאל אדם, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית להשלמת בינוי בשכונת פסגת זאב ביעודי מגורים ושימושים מעורבים. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, קביעת ייעודי קרקע, ותוספת זכויות בניה למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. קביעת קווי הבניין ונפחי הבניה בתאי השטח השונים. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש מוסדר 31307 – חלק מחלקות 2,27. גוש מוסדר 31310 – חלק מחלקות 2,6. גוש מוסדר 31338 – חלק מחלקות 110,113-114 וחלקה 130. גוש בהסדר ירדני 30542 – חלק מחלקות 24,29. גוש בהסדר ירדני 30548 – חלק מחלקת דרך מס' פיקטיבי 991. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות: יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בכל הנוגע למגרש התלת ממדי: - תא/י שטח x כוללים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר , בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור.... יש לציין בדיוק אילו תאי שטח כוללים הראות רישום תלת ממד ולסמן את תחום מגרש התלת ממד בתשריט. בהתאם לסעיף 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, חלקה תלת ממדית תרשם רק בגושים מוסדרים, לכן יש לתכנן את מגרשי התלת ממד רק בתחום הגושים המוסדרים שבתכנית. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה על חלק מתחום התכנית לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - יש להשמיט את סעיפים ב-ג מפרק 6.5.1 - לפי ס' 125 בפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה דרישה להכנת תצ"ר בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה לכן אין לדרוש הכנת תצ"ר בתקנון. - יש לצרף במקומם את הסעיף הבא – "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה במסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. " יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! יש לשים לב - חלק מתאי שטח 2 ו20 נמצאים בתחום גוש 30548 חלקת דרך לא רשומה, חלקים אלו לא יוכל להירשם עד להסדרת הגוש מכח הוראות איחוד וחלוקה. הפקעות לצרכי ציבור תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו (תאי השטח הציבוריים שבתחום הגושים הלא מוסדרים), תאי שטח אלו לא יכללו תחת מתחם איחוד וחלוקה. תלת ממד: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח אלא 'שטח היטל מגרש תלת ממדי' היחושב כמ"ר, במידה ומתקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב כמ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: גושים מוסדרים: גוש 31307:	

- חלקה 2 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1297/2009 הרשומה מתאריך 28.02.2011. - חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 677/2020 הרשומה מתאריך 07.02.2021. גוש 31310: - חלקה 2 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1297/2009 הרשומה מתאריך 28.02.2011. - חלקה 6 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1302/2009 הרשומה מתאריך 18.09.2011. גוש 31338: - חלקות, 110, 113-14, 130 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 136/2010 הרשומה מתאריך 04.11.2012. גושים לא מוסדרים: גוש 30452: - בגוש 30542 קיימת מפת גוש ירדני המציגה את גבולות חלקות 24, 29. - חלקות 24, 29 גבולות עם חלקות 2, 6-7 מגוש 31310. גוש 30548: - בגוש 30548 קיימת מפת גוש ירדני המציגה את גבולות חלקת הדרך חלקה 991 הינה חלקה פיקטיבית. יש לתקן את קבצי המדידה והתשריטים בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן את גבולות חלקה 2 בגוש 31310 ואת הקו הכחול בהתאם לתצ"ר 1297/2009. - יש לתקן את גבולות חלקה 6 בגוש 31310 בהתאם לתצ"ר 1302/2009. - יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לחלקה 107 בגוש 31338. - יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לחלקה 4 בגוש 30548. - יש לדייק את גבולות חלקות 24, 29 מגוש 30542 בהתאם לתצ"ר 1297/2009 ותצ"ר 1302/2009. לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקה 107 מגוש 31338. - יש להשמיט את חלקה 4 מגוש 30548. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	

אל: אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 996140 – פסגת זאב מונה תדפיס: הוראות 37, תשריט 36 1. מיקום: יקותיאל אדם, פסגת זאב גוש: 30542 , חלק מחלקות: 24,29 גוש: 30548 , חלק מחלקה: 901 גוש: 31307 , חלק מחלקות: 2,27 גוש: 31310 , חלק מחלקה: 2,6 גוש: 31338 , חלקה: 130 + חלק מחלקה: 113,114 שטח התכנית: 89.8 דונם 2. מצב סטטוטורי: 3398, 33398, 8000, ו-9134 - מצב מאושר: תכנית 3398 מגדירה את השטח בחלק הצפון-מערבי של התכנית (מגרש 868) כשטח כלל עירוני. בשטח זה מותר לבנות רק לאחר שתאושר תכנית מפורטת במקום. בנוסף, היא מגדירה את המגרש בחלק הדרום-מזרחי של התכנית (תא שטח 3) כשטח לתכנון בעתיד. תכנית 8000 למערכת הסעת המונים מגדירה את הדרכים בתוואי של הרכבת הקלה. תכנית 9134 מגדירה את השטח מדרום ליקותיאל אדם (מגרש 1) כשטח למוסד. סך שטחי הבנייה המרביים המותרים מעל ומתחת למפלס 0.00 הם 41,000 מ"ר. מותר להקים מבנים לצרכי המוסד רק במתחמי הבינוי המוגדרים בנספח מס' 1 של התכנית. - מצב קיים: רוב שטח התכנית מורכב מאזורים לא בנויים - בעיקר שטחים פתוחים עם קצת צמחייה ועצים. בחלק הצפון-מזרחי של התכנית יש שטח חום עם גני ילדים. בנוסף, התכנית כוללת בתוכה פסי רכבת קלה וגם דרכים עירוניות (יקותיאל אדם ומשה דיין) המחברות את השכונה לשאר חלקי העיר. 3. תיאור התכנית: התכנית המוצעת נמצאת בכניסה הדרום-מערבית לשכונת פסגת זאב, על ציר רק"ל, ממערב לתחנת רכבת הקלה יקותיאל אדם. התכנית מציעה בינוי חדש על שטח ריק הכולל כ-1,400 יח"ד, בנוסף לשטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, ושצ"פים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

התכנית מבקשת להחליף את תכנית 9134 ומציעה לשנות את ייעדי הקרקע במגרש 1 מ: 'שטח למוסד' ל: 'מגורים ד', 'מבנים ומוסדות ציבור', 'מגורים ותעסוקה', 'דרך מוצעת', 'שביל', ו-'שצ"פ'. פירוט הבינוי המוצע במגרש זה כדלקמן:

- מגורים ד: בתא שטח 1, התכנית מציעה הקמת ארבעה מגדלים בני 14-26 קומות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 6-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ מוצעות 417 יח"ד במבנים אלו, וסך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 43,468 מ"ר. בנוסף, מוצעים שטחים למסחר (1,030 מ"ר) והפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור (770 מ"ר)

- מגורים ותעסוקה: בתא שטח 2, התכנית מציעה הקמת שלושה מגדלים בני 16-24 קומות מעל הכניסה הקובעת ובניין מרקמי בן 5 קומות, ועוד 4-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ מוצעות 161 יח"ד במבנים אלו, וסך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 12,988 מ"ר. בנוסף, מוצעים שטחים למסחר (785 מ"ר) ולתעסוקה (20,795 מ"ר)

- מבנים ומוסדות ציבור: בתא שטח 11, התכנית מציעה הפרשת קרקע בגודל של 3.6 דונם ומעליה הקמת מבנה לחינוך בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. סך שטחי הבנייה העיקריים הם 8,000 מ"ר.

בחלק הצפון-מערבי, התכנית מבקשת לשנות את תכנית 3398 ואת ייעודי הקרקע במגרש 868 מ-'שטח כלל עירוני' ל-'מגורים ג' ו-'דרך מוצעת'. פירוט הבינוי המוצע במגרש זה כדלקמן:

- מגורים ג: בתא שטח 6, התכנית מציעה הקמת ארבעה מבנים בני 9 קומות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ מוצעות 186 יח"ד במבנים אלו, וסך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 17,061 מ"ר.

בנוסף, התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע בשטח מדרום לתחנת רכבת הקלה מ-'דרך' ו-'שטח לתכנון בעתיד' ל-'דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור', 'מסחר, תעסוקה, ותיירות', ו-'מגורים ד'. פירוט הבינוי המוצע שם כדלקמן:

- דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור: בתא שטח 4, התכנית מציעה הקמת שני מבנים בני 10 ו-16 קומות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (בנוסף ל-4 קומות חנייה תת-קרקעיות). סה"כ מוצעות במבנים אלו 150 יח"ד המורכבות ממעונות סטודנטים ודיור להשכרה בהישג יד. סך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 15,960 מ"ר. בנוסף, מוצעים במקום שטחי מסחר (2,700 מ"ר)

- מסחר, תעסוקה, ותיירות: בתא שטח 8, התכנית מציעה הקמת מגדל בן 20 קומות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (בנוסף ל-2 קומות חנייה תת-קרקעיות). סך שטחי הבנייה הם 6,600 מ"ר לתעסוקה, 2,400 מ"ר למלונאות, ועוד 1,685 מ"ר למסחר.

- מגורים ד: בתא שטח 3, התכנית מציעה הקמת ארבעה מגדלים בני 15 קומות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ מוצעות 336 יח"ד במבנים אלו, וסך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 34,016 מ"ר.

בחלק הצפון-מזרחי, בשטח החום מצפון ליקותיאל אדם (מגרש 893), התכנית שומרת על ייעוד הקרקע במקום, אבל מציעה בינוי חדש לטובת מגורים. פירוט הבינוי המוצע במגרש 893 כדלקמן:

- מבנים ומוסדות ציבור: בתא שטח 10, התכנית מציעה הקמת 150 יח"ד

המורכבות ממעונות סטודנטים ודיור להשכרה בהישג יד. סך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 6,920 מ"ר.

בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן:

- סה"כ 1,400 יח"ד (כולל 300 יח"ד למעונות סטודנטים ודיור בהישג יד)
- 130,413 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים
- 27,395 מ"ר תעסוקה + 6,200 מ"ר מסחר
- 3.6 דונם הפרשת קרקע למבנים ומוסדות ציבור עם 8,000 מ"ר בנוי. בנוסף, מוצעים 770 מ"ר בנוי בהפרשות מבונות
- כ-25 דונם הפרשת קרקע לשצ"פ

4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה, ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות:
- הגדלת השטח למבני ציבור (תא שטח 11) מ-3.6 דונם ל-5 דונם לטובת בי"ס יסודי (עבור בי"ס בן 18-24 כיתות). כמו כן מכיוון שמדובר בשטח משופע מאוד נדרשת מחויבות של היזם לטפל במגרש טרם העברתו לידי העירייה כך שיוכל לקבל את היקף הכיתות מבלי שעלות הפיתוח תושת על העירייה. יש לקבל בהקשר לכך חוות דעת מהממונה על תכנון מבני ציבור ולעגנה בהסכם טרום תב"ע שיגדיר את מחויבות היזמים.
- 3 אשכולות מעונות יום (סה"כ 9 כיתות) כל אשכול יהיה בגודל של 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצר (סה"כ 1,320 מ"ר בנוי + 915 מ"ר חצרות). חלקן יינתנו בהפרשות מבונות בתא שטח 6, וחלקן בתאי שטח 1 ו-2.
- 11 כיתות גני ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם שטח חצר בגודל 175 מ"ר (סה"כ 1,430 מ"ר בנוי + 1,925 מ"ר חצרות). חלקן יינתנו בהפרשות מבונות בתא שטח 6, וחלקן בתאי שטח 1 ו-2.
- הפרשות מבונות עבור 4 בתי כנסת כ"א בגודל 450 מ"ר (סה"כ 1,800 מ"ר)
- מועדון נוער בגודל 400 מ"ר – מומלץ למקם אותו במגרש בסמוך לשטח פתוח
- הפרשה מבונה בגודל 400 מ"ר עבור שימושי חברה/תרבות ופנאי כגון: אולם רב תכליתי.
- לסיכום – סך ההפרשות שמוצעות בתכנית אינן עונות על הדרישות הפרוגרמטיות הנגזרות מתוספת יחידות הדיור. יש לעדכן את ההפרשות בהתאם למצוין לעיל בסעיף 4.
- סך שטח השצ"פ המוצע מקובל ועומד על כ-5 מ"ר לנפש. אולם חלק ניכר ממנו אינו אפקטיבי. יש לעגן בהוראות התכנית ובהסכם טרום תב"ע חובת פיתוח השטח על פי מפרט שיהיה מקובל על אדריכל העיר המחלקה לאיכות בסביבה ואגף שפ"ע.
- אנו סבורים כי תא שטח 10 צריך להישאר לשימושים ציבוריים לגני ילדים וניתן להוסיף על גביהם כיתות נוספות או שימושים ציבוריים נוספים. מעונות סטודנטים/דב"י יש להציע בשטחים אחרים הכלולים בתכנית שהינם בבעלות רמ"י. במידה ועמדתנו לא תתקבל יש להציג פתרון ביניים לגני הילדים בשלב הבנייה ובשלב הסופי.
- יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים.
- יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלבנטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה במרכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות.
- יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו

לרשות המקומית ויתוכנו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - 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. - 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, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בכבוד רב, עופר אהרון מנהל המחלקה למדיניות התכנון	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
תוכנית 996140 מספר שטחים בשכונת פסגת זאב הגובלים בחובות יקוטיאל אדם, שדרות משה דיין ודרך אלוף עוזי נרקיס. מוצע שינוי יעוד לטובת שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מעונות סטודנטים ומלונאות. המתחמים נמצאים על צירי רק"ל ותח"צ ראשיים. מוצע תוספת תחנת רק"ל על ציר רק"ל קיים של הקו האדום על צומת יקוטיאל אדף/ אלוף עוזי נרקיס. בוצע בה"ת ע"י משרד א.מ.א.ב. הערות לתוכנית (נספח תנועה 12/3/2025): 1- ברחוב החדש המספק גישה חניוני המבנים ולמבני הציבור יש להסדיר בתשריט את השטח הנדרש למעגל כדרך או זיקאת מעבר לרכב. 2- בתיכנון המוצע גישת רכבים לחניות המבנה המערבי ביותר נעשה ע"י רישום תלת מימדי בתת הקרקע של מוסדות הציבור ובית הספר, יש לקבל את אישור מבנה ציבור לקיום מעבר זה. מבקשת להראות אפשרות של גישה לחניון המגרש המערבי דרך המעגל תנועה 3- מוצע קירוי חלקי של משה דיין בכדי ליצור כיכר עירונית המחברת את המבנים החדשים למפלס רחוב יקוטיאל אדם בהילכתיות.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

4- על רחוב יקוטיאל אדם קיימות שתי תחנות אוטובוס באנטי מפרץ בסמוך לתחנת רק"ל קיימת אשר נבנתה בצורת צ'יק טו צ'יק. את התחנה המערבית הסמוכה למעבר חציה אבקש להסדיר עם מפרץ על חשבון השצ"פ המוצע. את התחנה המזרחית אבקש לבטל ולהכניס לאזור תחנת הרק"ל הקיימת. 5- אין התנגדות ליציאה החדשה המוצעת של פסגת זאב מזרח לדרך האלוף עוזי נרקיס ממערב לתוכנית. אך הפתרון המוצע לטובת כניסה נוספת מהגשר לא מקובלת. 6- יש לקבל את אישור מבני ציבור לשטח המסומן בתשריט (המגרש בעל דופן צפונית של קיר תמך בגובה 20 מ' לפחות) 7- יש לבחון את מיקום תוספת מעבר החציה לאורך ציר יקוטיאל אדם 8- יש לתאם את התיכנון מול תוכנית אב לתחבורה	
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
תיק חוות דעת שמאים 2025/24 עיבוי בינוי לאורך ציר רק"ל ברחוב יקוטיאל אדם פסגת זאב ירושלים הרשות לפיתוח ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
- יש לבטל את סעיף 6.2(י'). - לאורכן של המדרכות המאושרות והמוצעות, תהא מדרכה רציפה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, דרך הגישה בין הרחובות שמואל תמיר כצנלסון ויקוטיאל אדם, תא שטח 23, תהא באמצעות אמצעי מכני. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - 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. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
בינוי למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. עיבוי בינוי לאורך ציר רק"ל רחוב יקוטיאל אדם פסגת זאב. אין לנו התנגדות לתוכנית המוצעת. 1. יש להגדיל את השטחים הפעילים האינטנסיבי וביתר השצ"פ יינטעו עצים, פרחים, מדשאות וכו' יש לאשר את התכניות במחלקת גנים ונוף. 2. אין לאפשר חדרי טרנספורמציה בשטחים הירוקים. 3. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

4. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 5. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ מ jerusalem.pituach@gmail.com 6. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
18.12.2024 שלום שלומית, לצורך מתן חוות דעת בעניין בקרת תכנון פיזי של דרכים יש להגיש : 1. מכתב תיאום התכנון עם קו הרק"ל מ צוות תכנית אב לתחבורה – צחי ויטלזון - 2. להעביר הנספח של תכנון הסדרי התנועה שאושר עקרונית ע"י אולג ונילי. 3. על סמך התנועה והגיאומטריה בנספח הנ"ל להגיש סט תכנון פיזי מוקדם הכולל תכנית תנועה עם קווי גובה מתוכננים "לדרכי גישה ולהתחברויות עם צמתים או כבישים קיימים " ויש לסמן את כל הכניסות המוצעות "במיוחד לחניונים " ולכתוב המפלסים המתוכננים בהתאם לתכנון הפיזי הזה. 4. חתכים לאורך עבור הכבישים ודרכי הגישה ושבילים המוצעים בתכנית עם ההתחברויות עם כבישים קיימים. 5. חתכים לרוחב במיוחד במקומות עם מילוי ועם קירות תמך המראים את השילוב של הבינוי המוצע עם הכבישים המוצעות או הכבישים הקיימים. 6. תכנון מוקדם של הניקוז . בברכה,	צוות בקרת תכנון פיזי
08/05/25 י' אייר תשפ"ה חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-996140 עיבוי בינוי לאורך ציר רק"ל ברחוב יקותיאל אדם פסגת זאב ירושלים התוכנית מציעה שינוי מיעוד קרקע למוסד, דרך, שטח לעיצוב נופי, שטח כלל עירוני, שטח לתכנון עתידי, לשטח בייעוד שצ"פ, מגורים מסחר ותעסוקה ומבנים למוסדות ציבור ושימושים מעורבים התוכנית מציעה קירוי חלקי של רחוב משה דיין. אדריכלות ופיתוח: 1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תאום הממשק עם רחוב אלוף יקותיאל אדם מול צוות תכנית אב לתחבורה, ועדכון התוכנית בהתאם, ככל שיידרש. 2. יש לקבוע קו בניין אחד כללי לכל תא שטח, בשילוב הגבלת תכסית בנויה במפלס הקרקע	אדריכל העיר

+ מרחקים מינימליים בין אגפי בינוי בגבהים שונים, לטובת הבטחת העקרונות התכנוניים מחד, תוך גמישות נדרשת לשלב תכנון מפורט מאידך. 3. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. 4. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום אדריכל העיר. 5. יש להקפיד על שימושים מלווי רחוב בחזיתות הפונות ליקותיאל אדם ולמשה דיין. יש להקפיד על כניסה ישירה ונגישה להולכי רגל ממפלסי המדרכה. לעניין זה יש לתת דגש על מגרשים 4,8. 6. לא תאושר הפניית קומות חניה בעלות מופע על קרקעי. בתאי שטח 8 ו-4, בהן בנספח הבינוי מופנים מרתפי חניה כלפי רח' משה דיין. 7. הבלטת מרפסות זיז ממישור חזית הבניין העיקרית תותר עד 2 מ'. הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. יש להגביל גמישות במפלס הכניסה הקובעת לעד 0.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה. 9. יש להציג תוכנית פיתוח השצ"פ הדרומי 20+48 כתנאי להפקדת תכנית. יש לקבל אישור אדירכל העיר ושפ"ע לתכנון עקרוני. 10. יש להציע הגדלה של הקו הכחול צפונה להכללת השצ"פ המאושר בחלקה 114. יש לחייב פיתוח בפועל של שצ"פ זה אשר עתיד להתחבר לגשר המוצע מעל יקותיאל אדם. 11. תאני לאישור התוכנית יהיה בחינת יועץ קרקע באשר למשמעויות הבינוי בשטח שמדרום ליקותיאל אדם אשר חשוד כמדרון מלאכותי (שפוכת אדמה). 12. יש לבחון תכנון טיילת\פיתוח אקסטנסיבי מדרום לציר משה דיין (כלפי המדרון) באופן שילווה את הרחוב. בנוסף יש לכלול בתכנון חיבורים איכותיים כלפי דרום ואל השטח הפתוח. 13. יש להציע פתרון למעבר אנכי מכאני מרחוב יקותיאל אדם לרחוב התחתון ולשטחים הפתוחים, בדומה לנקבע בסעיף 4.7.1.9. יש לתקן\לחדד את הסעיף ולקבוע שמעבר אנכי יוקם סמוך לגשר המתוכנן וייבחן אחד נוסף סמוך לקירוי רחוב משה דיין. יש להעדיף שימוש בדרגנוע. 14. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יותר מעבר אל השטחים הפתוחים דרך תא שטח 2. 15. יש לחייב בשלביות הביצוע, פיתוח שצ"פים כתנאי להיתרים במגרשים הצמודים אליהם. 16. תא שטח 22 סומן כשצ"פ. יש להתייחס לרצועה האורכית מצפון ליקותיאל אדם כתא שטח נפרד בעל הוראות מיוחדות אשר ימנעו מופע תשתיות נרחב כפלי חזית הרחוב. ככלל, יש להציע תשתיות ומתקנים כחלק ממגרשי המגורים ולא בשטחי הציבור. 17. יש להימנע מתכנון חניה מתחת לשצ"פ. תכנון המרתפים (חניון ושטחי שירות) יהיה רק בתחום מגרשים פרטיים. תיאסר הקמת חניות מתחת לשטחים ציבוריים למעט מעבר נקודתי לחיבור תת"ק בין חניונים. שטחי השצ"פ יהיו על אדמה טבעית לטובת התבססות צמחייה ויצירת ריאות ירוקות במרקם עירוני צפוף. 18. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך. 19. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון. 20. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה. 21. העתקת תשתית צתא"ל בתא שטח 2 חסרת הגיון תכנוני שכן מדובר בהעתקה של תשתית קיימת משטח ציבורי אל שטח ציבורי אחר באופן שתהווה הפרעה לפיתוח השטח. תנאי להפקדה יהיה איתור שטח ראוי שלא יהווה הפרעה. 22. לא תותר קומת עמודים מפולשת ברחובות שאינם ראשיים, אם ממוקמות דירות מגורים	

בחלקה הקדמי של קומת הקרקע. 23. התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחובות, מיקום כניסה לחניון, מיקום השטחים הטכניים ואלמנטים הבולטים ממפלס הקרקע. 24. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפוח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו, בהתאם להנחיות העירייה. 25. יש למקם מתקני מחזור בשטחים פרטיים, ולא בשצ"פים. 26. יש לקבל אישור צתא"ל להקמת עוגנים מתחת לקווי רכבת קלה. 27. יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי. 28. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים. ככלל יש לתכנן קמות כניסות\יצאות מינימליות ככל הניתן. 29. יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר. יש להשלים תיאום מול איכות הסביבה לעניין זה. 30. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התוכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתוכנית. 31. תנאי להפקדה יהא אישור אדריכל העיר לתכנון אשר מתחשב באיתור מקבצי עצים בוגרים באופן אשר יתאפשר שימורם. 32. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים 0.5 מ' לגיבון). 33. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים. לעניין זה יש להשלים תיאומים מול אגף שפ"ע. 34. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים בשטח של עד 40% (לכל גג בנפרד) ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') ולאפשר מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. 35. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. מסחר ותשתיות: 36. יש להסיר סימון חזית מסחרית מהתשריט ולקבוע מילולית בתקנון, שכל חזיתות הבינוי הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות. 37. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע. 38. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב. 39. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.	

40. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. 41. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר. 42. פתרון פינוי האשפה המתואר בתקנון אינו ברור במסמכי התוכנית. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. 43. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה לבינוי המגדלי (רבי קומות). גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה. 44. 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 ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. 45. תנאי לאישור התוכנית יהא הטמעת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר. 46. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן. כללי: 47. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. 48. בשל גודלה ומורכבותה של התוכנית, ולאור השינויים המשמעותיים במבוקשים במסגרת חו"ד זו- תנאי להפקדת התוכנית (או לכל הפחות תנאי להיתר בניה ראשון) יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500. 49. 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. אדר' שמואל זלצר צוות אדריכל ראשי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	עיבוי לאורך צירי רק"ל	התאמה לחזון העיר
	תעסוקה מסחר ודיור להשכרה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	עירוב שימושים בצמוד לתחנת רק"ל קיימת ופעילה	השפעות חברתיות:
	ציר רק"ל פתיחת ציר תנועה נוסף ליציאה משמואל תמיר. קירוי חלקי של משה דיין לצורך מענה לשטחים פתוחים לפרוגרמה.	תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:	שימור שטחים פתוחים מדרום.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה בשטחים מוסדרים בתאום עם אגף נכסים. גבולות איחוד וחלוקה מחוץ לקו הכחול יבוטלו.
2. יש לבחון בתאום אגף התכנון את נחיצות הכללת שטחים ללא שינוי סטטוטורי בתחום התכנית.

תכנון-

3. יבוטל כביש הגישה ללא מוצא המוצע ממשה דיין לכיוון מערב שצפוי לשרת את הכניסה לחניה התת קרקעית של שורת המגרשים המוצעים לאורך החלק המערבי של יקותיאל אדם (תא שטח 1,2,11) ובהורדה והעלאה לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
4. במקום כביש הגישה שיבוטל יתוכנן שביל להולכי רגל ורכבי חירום בלבד, ברוחב של 5 מ', ומפרץ חנה וסע לטובת שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יתוכנן ברוחב משה דיין. תא שטח 1 יורחב בהתאם.
5. תתוכנן כניסה אחת בלבד עם רכב ממשה דיין ישירות מהמגרש הסחיר הראשון בחלקו הצפוני (תא שטח 1), שתשרת את כל תאי השטח המוצעים לאורך החלק המערבי של יקותיאל אדם. בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יתאפשר רק מעבר רכב ללא חניה, חניה בתחום זה תתאפשר אך ורק למבנה הציבורי. התכנית תתוקן בהתאם.
6. יש לתקן את קווי הבניין של תא שטח 2, כך שיהיה אך ורק בתחום תא השטח ולא מחוצה לו. יקבע קו בניין 0 כלפיי צפון – יקותיאל אדם, וכלפיי מערב. קו בניין של 5 מטר כלפיי דרום, ו-8 מ' כלפיי מזרח (השטח החום).
7. השטח החום, תא שטח 11, יקבע קו בניין 0 צפון ודרום, קו בניין 5 מ' מזרח מערב.
8. בכל תאי השטח והיעודים בתוכנית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש הסחיר. יש לתקן את התכנית בהתאם.
9. יש להשלים סימון עצים בוגרים בהתאם לסדר בחלק הדרומי של התכנית.
10. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
11. יש לקבוע אפשרות להנגשה מכנית באזור הגשר המחבר בין שמואל תמיר ורצף השצ"פים ליקותיאל אדם. מיקום ההנגשה ייבחן בלשלב התכנון המפורט להיתר.
12. מדובר על תכנית גדולה ומורכבת יש לקבוע שלביות ביצוע נפרדת למתחמים כמפורט:
 - 11.1 למתחם המערבי שמואל תמיר- בהינף אחד.
 - 11.2 למתחם הדרומי, מדרום ליקותיאל אדם וממערב למשה דיין- בהינף אחד, לרבות הגשר המחבר בין שמואל תמיר ליקותיאל אדם, חניון חנה וסע והעתקת התחמ"ש בתאום עם חח"י.
 - 11.3 למתחם הדרום מזרחי- בהינף אחד לרבות הקירוי מעל משה דיין.
 - 11.4 תא שטח 10 בהינף נפרד, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

- 11.5 לאור המורכבות יש להותיר גמישות בשלביות למהנדס העיר או מי מטעמו.
- 11.6 תנאי להיתר יהיה אישור התכנון עבור כל השטחים הציבוריים במסגרת המתחם לתכנון-דרך, שביל שצ"פ, כיכר, מבני ציבור, הפרשה מבונה וכדומה לאישור הגורמים הרלוונטיים-תושי"ה, שפ"ע, אדריכל העיר, מבני ציבור וכדומה. תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת בנייתם לשביעות רצון האגף הרלוונטי והאמון על הפעלתם ותחזוקתם.

שטחי ציבור - יש להציע את הגדלת השטחים הציבוריים בתכנית בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון, במפורט:

13. לאור ביטול הדרך ללא מוצא, והסבתה לשביל והגדלת תא שטח 1 המיועד למגורים, ועפ"י הדרישות הפרוגרמטיות בתכנית, יש להציע את הגדלת השטח למבני ציבור (תא שטח 11) מ3.6 דונם ל-5 דונם לטובת בי"ס יסודי (עבור בי"ס בן 24-18 כיתות). התכנית לא תציין מספר כיתות.
14. 3 אשכולות מעונות יום (סה"כ 9 כיתות) כל אשכול יהיה בגודל של 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצר (סה"כ 1,320 מ"ר בנוי + 915 מ"ר חצרות).
15. 11 כיתות גני ילדים – כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם שטח חצר בגודל 175 מ"ר (סה"כ 1,430 מ"ר בנוי + 1,925 מ"ר חצרות).
16. הפרשות מבונות עבור 4 בתי כנסת כ"א בגודל 450 מ"ר (סה"כ 1,800 מ"ר)
17. ההפרשות המבונות הנ"ל
18. מועדון נוער בגודל 400 מ"ר – ימוקם בתא שטח 11.
19. הפרשה מבונה בגודל 400 מ"ר עבור שימושי חברה/תרבות ופנאי כגון: אולם רב תכליתי, תמוקם בתא שטח 11, בצמוד לשטח הפתוח.
20. תא שטח 10 לבחון את האפשרות לתוספת כיתות גן נוספות.
21. חצר גני הילדים הממוקמת מעל חניון/גג תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
22. התכנית תותיר גמישות למיקום ההפרשות המבונות לשלב ההיתר.
23. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות כי השטחים הציבוריים יתוכננו במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איורור ואור טבעי, בנגישות מלאה מהרחוב ובעלי כניסה נפרדת, בתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
24. 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.
25. יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.
26. התכנית תאפשר גמישות גובה קומה ציבורית לאור המורכבות ותכנון של תקרות מונמכות.
27. חצרות גנ"י/ מעונות יום יהיו ברובן המוחלט לא מקורות בקירוי קבע. הקירוי ומיקומו יתואם בשלב התכנון המפורט להיתר עם מחלקת מבני ציבור.

תנועה וחניה

1. בימים אלו יוצאים לביצוע חניון חנה וסע בצמוד למשה דיין. החניון המתוכנן הינה מעל פני הקרקע. יש לתאם חניון חנה וסע בתת הקרקע בתאום עם צתא"ל ולהטמיע הנחיות לכך לרבות שטחי שרות במסמכי התכנית.
2. תתאפשר גמישות במיקום רמפות הכניסה לחניונים. ובכל מקרה הרמפות ישולבו בבינוי ויתוכננו

- כחלק מנפח הבניה ועיצוב החזית, בתאום אדריכל העיר.
3. יש לקבוע כי החניה תהיה תת קרקעית בלבד בכל חתך, תקבע על כך סטיה נכרת.
 4. התכנית תציג שטח עבור חניית אופניים עפ"י התקן הארצי.
 5. יש לתאם את התכנית עם אגף תוש"ה וכל הנדרש בהתאם לחוות הדעת שלהם, ובעיקר את היציאה משמואל תמיד לכביש ראשי, ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה.
 6. יש להציג פתרון לחניה תפעולית למסחר, פתרון פינוי אשפה למתחם בתחום החניה התת קרקעית.

איכות הסביבה

7. יש להגיש נספח הליכתיות ושבילי אופנים אשר יחברו בין מוקדים משמעותיים בתוך ומחוץ לשכונה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
8. יש להגיש נספח ניהול נגר
9. יש להגיש משולב בנספח הנופי או בנספח נפרד, רחובות מאוקלמים הקובעים רוחב מדרכות המאפשר נטיעת עצים כל 5-7 מטר משני צידי המדרכה ובתיאום עם צוות אדריכל העיר.
10. השלמה של נושא קרינה
11. השלמת תשריט סקר עצים
12. אקוסטיקה: על פי החיזוי שנערך לתכנית בתאי שטח רבים קיימת חריגה מהקריטריון, בחזית המבנים בעלי החזית המערבית הפונים לכיוון עוזי נרקיס החריגות המקסימליות מגיעות לעד 3.4 דציבל ובחזית הצפונית של המבנים הפונים ליקוטיאל אדם החריגות המקסימליות מגיעות לעד 2.4 דציבל.
13. בכל תאי השטח המיועדים למגורים, מתאפשר שילוב של שימוש ציבורי (כגון גני ילדים) אשר הקריטריון שלהם מחמיר יותר. ויש להציג את המקום שלהם המרוחק ממוקדי הרעש.
14. המסמך מציע פתרון לחריגה מהרעש באמצעות מיגון אקוסטי דירתי. ההצעה הזאת בעייתית בכל הנוגע למבני חינוך בשל עלות הגבוהה של המיגון שאינה ממומנת על ידי משרד החינוך, בשל חוסר יכולת לממן את החצרות ובשל הצורך באוורור הכיתות ופתיחת החלונות. על כן, יש לחשוב על פתרון תכנוני שיפחית את הרעש.
15. בנוגע לרעידות אפשרויות מהרכבת הקלה, יש לבחון לעת היתר בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
16. איכות אוויר - לעת מתן היתר בנייה יש לחזור על הבדיקה ובמידת הצורך להתאים את התכנון המפורט לממצאי הבדיקה.
17. רוחות - המסמך נדרש להשלים את הבדיקה ולבחון בנוסף את מפלסי הגגות שאמורים להיות בשימוש כפי שמפורט בהוראות התכנית בסעיף 4.6.2 כי גגות מבני הציבור יתוכננו כגגות פעילים וכן גגות מרקמים אשר ישמשו את הציבור. כמו כן יש לבחון את הגשר המוצע מעל רח' יקותיאל אדם המחובר בין תא שטח 11 לתא שטח 22. תנאי להיתר יהיה שילוב אלמנטים אדריכליים בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ואדריכל העיר למיתון הרוח.
18. ניקוז - הנספח הסביבתי מציין כי במרכז התכנית עובר ערוץ ניקוז טבעי שמתנקז מזרחה. בתכנית האב מרחב ציבורי מוצג אותו ערוץ כנחל ענתות המתנקז ומתחבר לנחל לזמרי. כמו כן משער הנספח כי קיימים קווי ניקוז שהמוצא שלהם הוא לכיוון הוואדי מדרום.
19. על פי הנספח מתוכננים איגומים במגרשים במעלה התכנית על מנת להקטין את הספיקות בעיקר באירועי שיא. כמו כן, ממליץ הנספח על התקנת מתקנים שוברי אנרגיה במוצאי הניקוז למניעת

התחתרות.

20. פרק הניקוז בנספח אינו מספק ויש להגיש נספח ניהול נגר אשר יתייחס לשיפועים התלולים בשטח התכנית, להצגת תוואי ערוץ הנחל ואמצעים לניהול מי נגר ושימור קרקע לשם מניעת סחף. הנספח יפרט אמצעים לניהול נגר בתוך הקו הכחול של התכנית, וכן בגבול התכנית עם השטח הפתוח.

21. ממשק עם הואדי יתואם בשלב התכנון המפורט להיתר עם הרשות לאיכות הסביבה ואדריכל העיר, לרבות ריכוך קירות התמך.

22. לתכנית הוגש סקר עצים ללא תשריט עצים המסמן את מס' העץ. יש להשלים.

23. על פי המסמך מיועדים 153 עצים לכריתה המהווים מעל 30% מסך כל 449 העצים הקיימים בתכנית וכן 52 עצים המיועדים להעתקה. יש לבחון בשנית את מסקנות הסקר המציעות כאמור עצים רבים לכריתה ולשלב את העצים הקיימים בתכנית עד כמה שניתן.

24. לאור רגישות וערכיות השטח הטבעי במערב התכנית, מוצע להגדיר תא שטח המיועד לשימור בתוך השצ"פ המוצע (תאי שטח 20,44,48) ובהתאם להגדיר את השימושים המותרים. יש לסמן בתשריט התכנית את השטח שיוגדר לשימור.

25. יש להוסיף בהוראות בטבלה 1.7.2 של מסמכי רקע בהוראות התכנית, את המסמך הסביבתי ואת הסקר האקולוגי.

26. הוראות התכנית בסעיף 4.7 מייצרות הפרדה בין תאי השטח המיועדים לשצ"פ על מנת להגדיר את השימושים המותרים והמותרים לכל תא שטח. בתאי שטח 20,44,48 ישנה הנחיה כי נקודת המוצא תהייה שימורית לערכי טבע וישנן הנחיות שתומכות בנקודת מוצא זו, אך קיימות גם הוראות המאפשרות בפועל פיתוח אינטנסיבי ושימושי ספורט.

27. על כן, ממליצה המחלקה לייצר חלוקה שונה לתאי שטח עבור השטחים הפתוחים- לייצר רצועת שצ"פ צרה סמוכה לבינוי שתאפשר שימוש אינטנסיבי ולשמור על יתרת השטח הירוק היורד לכיוון הואדי בשטח לשימור אקסטנסיבי.

28. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, לרבות אמצעים להגנה על ערכי טבע, שימור ושיקום בתי גידול, טיפול במינים פולשים, צמצום השפעות שוליים ועוד.

29. יש להטמיע את ההמלצות להוראות התכנית מתוך המסמך הסביבתי

30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

32. עקב חיצוי לחריגה באיכות האוויר, יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה ביצוע בדיקת חיצוי של איכות אוויר ובהתאם לממצאי הבדיקה, ייקבעו ההנחיות לבינוי בתא שטח.

33. יש לערוך חוו"ד לבחינת נושא הרעידות מהרכבת הקלה ובמידת הצורך לנקוט באמצעים להפחתת הרעידות.

34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. יש לקבוע תנאים עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ ויש להציג שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

35. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת

- פאנלים סולרים בחזיתות בתאום על אדריכל העיר.
36. כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה במבני המגורים יהיה בתקן של רכב אחד ליחידת דיור וכן שתקן החנייה למשרדים יפחת עד למינימום ההכרחי.
37. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
38. עבור בריכות שחייה- יש לקבוע כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה.
39. לקבוע כי לשטח התכנית תהייה חברת ניהול אחת שתרכז את כל המבנים המוצעים ואת המרחב הציבורי בשכונה המתוכננת.
40. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
42. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
43. 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.
44. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית ובשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
45. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
46. לאור רגישות וערכיות אקולוגית בחלק המערבי של התכנית, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון/תיאום תשתיות יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בתאי שטח 20,44,48 לרבות ליווי תכנית השצ"פ וכן עבודות הפיתוח והשיקום בקרבתו.
47. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
48. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
49. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
50. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
51. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
52. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם

תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

53. יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור המחלקה. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטחים הפתוחים הצמודים לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.

54. יש להטמיע הנחייה להתקנת אמצעים למניעת התנגשות בעלי כנף בקירות מבוזזים שקופים וחלונות משקפים.

55. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכונן לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח וייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff).

56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

57. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה סקר טבע מפורט הכולל ליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו.

נגישות

58. לאורכן של המדרכות המאושרות והמוצעות, תהא מדרכה רציפה.
59. 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.
60. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

נכסים-

61. חלקה 130 תא שטח 10 נכס עירוני 6198 – שלוש כיתות גן בפסגת זאב מערב מג' 893, מסומן להריסה. יש לקבוע בהוראות כי תנאי להיתר יהיה אישור מיקום חלופי לגן הילדים בתאום ואישור מנח"י ונכסים. תנאי לטופס 4 יהיה השבת גן הילדים למיקומו החדש לשביעות רצון מנח"י ונכסים.
62. עוגנים בתאי שטח גובלים- לא יותר כל שימוש בקרקע עירונית ללא אישור אגף הנכסים יש לתקן את הוראות התכנית ולמחק סעיף זה בכל היעודים.
63. בכל תאי השטח והיעודים בתוכנית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי המגרש לשטח בבעלות או שירשם לבעלות עיריית ירושלים יש לתקן את מסמכי התוכנית.
64. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת טבלאות איזון לאישור אגף הנכסים.
65. תנאי להיתר יהיה אישור אגף נכסים.
66. לתקן בהוראות התכנית: הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור- הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
67. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או

רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט בדלקמן

68. 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ יבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ 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.

69. 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.

70. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט: 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.

71. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.

כללי:

72. יש לקבוע בהוראות כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
73. לא יותר ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת
74. תותר גמישות בהעברת שטחים מתחת לכניסה קובעת למעל- כל עוד מדבר על שטחים מעל פני הקרקע.
75. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
76. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
77. **עצים:** התכנית מציעה עשרות עצים לעקירה, כפי שנכתב בחלק איכות הסביבה יש לבחון צמצום של עקירת העצים בתכנון המפורט להיתר. ובכל מקרה לקבוע רדיוס של 3.5 מ' לפחות לצורך שמירת עצים בוגרים קיימים.
78. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
79. 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 וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר

- התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים
80. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ' ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר בלבד ליח"ד.
81. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
- 82. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב במגרשים הסחירים הבניה ובתת הקרקע בלבד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.**
83. 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.
84. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
85. **תברואה-** פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה
86. 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 ויצילו את שילובם בתכנון הבניין.
87. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
88. להוסיף הוראות וזכויות ככל הנדרש, לקרן תחזוקה לטווח ארוך עבור המגדלים.
89. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
- 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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1266014
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שימשילשולי אהרן-אנזור
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/10/2025
כתובת	נופי מדבר 18 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30590	559	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 7

מטרת התכנית
תוספת יח"ד חדשה ותוספת דיורית בבית קיים צמוד קרקע. נופי מדבר 18, פסגת זאב.
עיקרי הוראות התכנית
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים א'.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה והסבת שטח שירות למגורים בקומת המרתף, בהתאם לקיים בשטח.
3. הגדלת שטחי בניה הכוללים וקביעתם ל-290.5 מ"ר, מתוכם 261.1 מ"ר שטח עיקרי (170.3 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 90.8 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו-29.4 מ"ר שטחי שירות (16.5 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 12.9 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
4. תוספת יח"ד אחת והגדלת מספר יח"ד ל-2 יח"ד סה"כ.
5. תוספת דיורית בהתאם לנוהל מנהל התכנון.
6. קביעת קווי בניין לבניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מהווים 95.8% בנייה מירביים מעל הקרקע.	277.6	100	289.76	2	מגורים א'
	277.6	100	289.76	2	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 2 קומות מעל רחוב נופי מדבר וקומה אחת מתחת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 8150 מאושרת משנת 2006 חלק ממגרש 20 (כולל את שלושת החלקות - 559, 558, 557 התכנית מקודמת רק על חלקה 559). יעוד אזור מגורים 5 מיוחד. 3 קומות - 2 קומות מעל מפלס 0.00, קומה אחת מתחת למפלס 0.00. 3 יח"ד, שטחי בניה כוללים - 720 מ"ר מתוכם - 540 מ"ר עיקרי + 180 מ"ר שירות (510 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר שרות מעל מפלס 0.00, 30 מ"ר עיקרי ו- 150 מ"ר שרות מתחת למפלס 0.00). בחלקה נשואת התכנית מאושרת יח"ד אחת.					
היתרים: 2011/0627.00 בקשה להיתר - מגרש 20 לפי תכנית 8150. 3 בנייני קוטג' בני 3 קומות, סה"כ 3 יח"ד חלקה 559: קוטג' טיפוס A1 בית 9 – 0.00 = 587.45+, 3 קומות (2 מעל בניסה קובעת וקומה מתחת לבניסה קובעת), שטחי בניה - 204.6 מ"ר כוללים. מתוכם - 173.01 מ"ר עיקרי ו- 31.59 מ"ר שרות. יח"ד אחת. שני מקומות חניה בחזית המגרש במפלס הרחוב (ללא קירוי).					
עבירות בניה: תיק -2023/4764.00 בניה בניגוד להיתר- התיק נפתח מחדש בשנת -2023 פיצול יח"ד. בקומת מרתף קיימות 2 יח"ד בחלל המחסן ואחת בשטח שהוגדר "מילוי". 21.11.2023 הוחלט להגיש כתב אישום בגין בניה ושימוש ללא היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני ללא ציפוף. י. תקן חנייה עירוני – גבוה. יא. התכנית גובלת באתר טבע עירוני נחל זימרי. שטח טבעי פתוח בשולי העיר, ממזרח לקו פרשת המים. אתר טבע עשיר בעל אופי ספר מדברי.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית 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
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 תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1266014 - רח' נופי מדבר 18, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 8150 למגורים א. התכנית חלה על חלקה 559 בגוש 30590, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע: - בטבלת ששבס' 1.5.5 לתקנון ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע יש להשמיט את חלקות 522 ו-558 היות ותכנית זו אינה חלה עליהן. - בטבלה שבס' 1.6 יש לשנות את סוג היחס לתכנית 8150 מ'כפיפות' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8150 בתחומה". בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 559 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1164/2013 הרשומה מתאריך 14.05.2014. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה במפת הגושים וחלקות תואמת לתצ"ר הנ"ל אך הקו הכחול לא, יש להתאים את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקה במפת הגושים וחלקות לפי תצ"ר 1164/2013 ולא יחדור לחלקות 522 ו-558. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת ובנוסף יש לצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך.
אגף רישוי ופיקוח	

המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תוספת יח"ד	הכשרת עבירות בניה בהיקף גדול.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	התכנית גובלת באתר טבע עירוני נחל זמרי.	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 1 בהחלטה מיום 15/5/2024 : "עפ"י תיק פיקוח 2023/4764 - ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד המוצעת- להכשרה. " יבוטל. במקומו יבוא הסעיף הבא – תותר תוספת יח"ד אחת ותוספת דיורית בשטח של עד 50 מ"ר בלבד. הדיורית תתבסס על תשתיות יחידת הדיור המארכת לעניין חניה וממ"ד עם נגישות ברורה, והיא אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל – 1969. יש להוסיף להוראות התכנית הוראה לעניין זה. סעיף 2: בהחלטה מיום 15/5/2024 : "יש להציע ליח"ד החדשה- פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר." יבוטל. במקומו יבוא - יש להציע ליח"ד החדשה - פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, וחניה בתחום המגרש על פי תקן, בתאום מחלקת תכנון העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.05.24 ימשיכו לחול.

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: עפ"י תיק פיקוח 2023/4764- ככל הנראה קיימות 2 יח"ד דיור לא חוקיות במבנה ולא רק אחת כמוצג במסמכי התכנית. תנאי להפקדה יהיה אישור פיקוח על הבניה להתאמה מלאה של הבינוי הקיים לנספח בינוי. ככל הנדרש יש לסמן את יח"ד המוצעת- להכשרה. יש להציע ליח"ד החדשה- פתרון מיגון – חדר מחוזק או ממ"ד, בקונטור הבניין הקיים, בתאום מחלקת תכנון העיר. ככל ואכן מדובר על שטח חדש מוצע ולא שטח להכשרה- יש לבחון בתאום מחלקת תכנון העיר הצמדות לקיר הקיים בצפון המגרש. תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין קיים. יש לצרף מסמך המעיד כי שטחי הבניה המוצעים הינם בסמכות מקומית, המסמך יהיה מסמך רקע שיצורף לצרופות במערכת מבא"ת, ולא חלק ממסמכי התכנית. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. תקבע סטיה נכרת למספר יח"ד. קווי הבניין יסומנו סביב קונטור הבניין הקיים והמאושר בהיתר בניה. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. להוסיף סעיף חיזוק לפי ת"י 413. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן/ ניתן. לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הדרישות של מחלקת מידע תכנוני וקבלת חו"ד המעודכנת	15/05/2024

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.

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.

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.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית להכשרת יח"ד. תוספת דיורית ותוספת בניה באזור ללא ציפוף הוגשה בסמכות הוועדה המקומית ואושרה להפקדה. כיוון שהיקף העבירות ומועד הביצוע לא אפשר לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית, התכנית עברה לסמכות הוועדה המחוזית.
2. התכנית גובלת באתר טבע עירוני נחל זמרי. בשטח הגובל בתכנית מצפון מזרח לחלקה יצקו משטחי בטון עבור חניה. יש לסמן במסמכי התכנית להריסה שטח זה הפולש לתחום אתר טבע עירוני. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת השטח בפועל.
3. כל שטחי הבניה המוצעים הם שטחי בניה עיקריים למגורים ומעל הקרקע. יש לסמן קו בניין אחד שכולל את הבניין המאושר וכל הבינוי המוצע בתכנית. אין לסמן קו בניין תת קרקעי.
4. לציין דיורית אחת בהערות מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.
5. לתקן סעיף 4.1.2ב' חניה – החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ובתחום המגרש.
6. תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין קיים.

7. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
8. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. יש לסמן על גבי נספח הבינוי מידות.
9. לוודא התאמה בין היתר הבניה המאושר ביחס לבנוי בפועל ושכל הבניה הקיימת מסומנת להכשרה או הריסה.
10. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים המצרניים לתכנית שהינם בעלי העניין, ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
11. 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:

12. סעיף 1.6 – לשנות ליחס החלפה לתכנית 8150.
13. אין התאמה בשטח התכנית בין סעיפים 1.2, 3.2 מצב מאושר ומצב מוצע וטבלה 5.
14. לתקן זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 לחמש שנים.

נספח בינוי:

15. להשמיט סימון קו בניין בנספח הבינוי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		23.11.2025	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	921510
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים עיריית ירושלים
עורך התכנית:	נתן גלית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05/08/2024
כתובת	לייב יפה 11, צפון תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
	77	כן
	79	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הגדלה והסדרת מבנים לבתי כנסת ברחוב לייב יפה תוך הסדרת ייעודי הקרקע בשטח במסגרת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - משטח לבניין ציבורי לשטח פתוח ציבורי.
 - משטח פתוח ציבורי למבנים ומוסדות ציבוריים.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת בתא שטח מס' 79A – 730 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, ולתוספת בתא שטח מס' 79B – 147 מ"ר מעל הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
 - קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
 - קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/להעתקה/לשימור.
 - קביעת הוראות בגים איחוד וחלוקה מחדש.
 - קביעת הוראות בגין השימושים המוצעים בשטח.
- קביעת הוראות בגין הגדרת מבנה בית כנסת לשימור.

לאור השינוי בחוק ולאחר בדיקה, הסמכות בתכנית זו הועברה מסמכות הוועדה המחוזית לסמכות הוועדה המקומית, וע"כ התכנית עולה לדיון נוסף להפקדת התכנית.
היקף כל ייעוד קרקע נשמר בתכנית

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות. השלמת חוות הדעת מחלקת : שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. 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. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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 בטבלה שבסעיף 5, יש לעדכן את מס' הקומות באופן ברור בהתאם למוצע בנספח הבינוי.
17/11/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן :

1. הוועדה קובעת כי הבינוי המוצע מאושר, בהתאם לכך יש לסמן את עבירות הבניה שאינם להכשרה להריסה ולקבוע הוראה בהתאם. 2. הוועדה קובעת כי יש להוסיף הוראות פיתוח לשצ"פ בהנחיית לשכת התכנון. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום התכנית מול יועצת השימור של הוועדה בהנחיית לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול יועץ התחבורה של הוועדה והסדרת המצב הקיים בשטח לאחר קבלת הבהרה ממגישת התכנית בהתייחס לזיקת ההנאה עבור כלי רכב בשטח השצ"פ. מסמכי התכנית יעדכנו בהתאם. 5. יקבעו סעיפי סטיה ניכרת לעניין שימור, קווי בנין, ומס קומות. 6. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין שימור ונטיעת עצים. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 9. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית במגרש ציבורי המציע תוספות בנייה והסדרת הרחב הציבורי	27/12/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לצורך שימור על העצים הקיימים ומאחר ומשתמשי בית הכנסת צפויים להגיע מהסביבה הקרובה ניתן לאפשר פטור מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות. בתיאום עם מח' תכנון, בהוראות התכנית יש להסיר את סעיפי השימור שאינם נדרשו ע"י מח' שימור . השלמת חוות הדעת מחלקת : שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, 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.	13/12/2023

הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בטבלה 5 סך כל גודל המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (79a, ו-79b) הינו 1,520 מ"ר, כאשר בטבלת השטחים בסיף 3.2 סך שטח הנ"ל הינו 1,615 מ"ר, יש לבדוק ולתקן את הפער של ה-5 מ"ר ביניהם. בטבלה שבסעיף 3.2 קיים פער בשטחים בין המצב המאושר למוצע, נדרשת בחינה של נושא זה. בטבלה שבסעיף 5, יש לעדכן את מס' הקומות באופן ברור בהתאם למוצע בנספח הבינוי.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים החלטת הוועדה ביקשה להשלים תיאום עם שפ"ע – סקר עצים לאור העובדה שהתכנית מציעה רק 4 עצים לעקירה על פי ההנחיות אין צורך בסקר עצים על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - יש לבטל את הצורך בתיאום עם אגף שפ"ע. - יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1424993
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רג'ואן יוסף
עורך התכנית:	זיידמן משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/09/2025
כתובת	אליעזר ארגוב 7 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30192	131	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 5

מטרת התוכנית: התוכנית מציעה הקמת מבנה מגורים חדש. עיקרי הוראותיה: - שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד. - קביעת סה"כ שטחי בנייה ל-1809 מ"ר, מתוכם - 1,109 מ"ר שטח מרבי (עיקרי ושרות מעל כניסה קובעת + עיקרי מתחת לכניסה קובעת): 780 מ"ר שטח עיקרי ו-249 שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 80 מ"ר שטח עיקרי ו-700 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת בינוי להקמת 12 יח"ד חדשות. - קביעת מספר הקומות ל-6 קומות וקומת גג. - מעל הקרקע בכל חתך ו-2 קומות מתחת לקרקע. - קביעת קווי בניין לבניה. - קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	12	462.07	100	1,109	240 % מירביים
סה"כ	12	462.07	100		
תיאור המצב הקיים					
הקרקע הינה ריקה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית 1042 משנה 1979 – אזור בית וגן המורחב, אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 5". - תוכנית 2022ג משנה 1989 – איחוד וחלוקה בין מוסד בני ברית להולילנד, אשר ייעדה את החלקה כ"אזור מגורים 5", מס' חלוקה 11. ניתן להציע בינוי עד 56% אחוזי בניה, בין 2-3 קומות.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני. יג. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים, בינוי לפי תכנית מפורטת עד 6 קומות ב-200%-240% אחוזי בניה מרבים. יד. תקן חנייה עירוני- תקן חניה גבוה: יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר 2 מקומות חניה, יח"ד בשטח מתחת 95 מ"ר מקום חניה אחת.					
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		תואם			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	

שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון – מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1424993 שכונת רמת שרת, ירושלים. כללי – מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מגורים חדש ברח' אליעזר ארגוב, ירושלים התכנית חלה בחלקה 131 בגוש 30192, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 131 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 124/2000 הכשרה לרישום מתאריך 23.11.00. - מערבית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 213/2004 הרשומה מתאריך 13.03.08. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 20.08.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. הערות בנוגע למסמכים חסרים : - יש להשלים נסח טאבו.

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
1. 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
26 אוקטובר 2025 אל : ילנה קוסה – אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1424993- הקמת מבנה מגורים חדש ברח' אליעזר ארגוב. להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1424993 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
אל : אדריכל ילנה קוסה – המחלקה לתכנון עיר מאת : יעל שסקין לב-ארי – מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון. הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1424993, רמת שרת [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 מתאריך 14.9.2025 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 14.9.2025] 4. מיקום התכנית : רחוב ארגוב אליעזר 7 רמת שרת, גוש 30192, חלקה בשלמותה 131. שטח התוכנית : 0.46 דונם 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית 2022/ג ולהמשיך להיות כפופה 5166/ב.	אגף תכנון העיר – המחלקה למדיניות התכנון

- מצב מאושר: ייעודי הקרקע לפי תכנית 2022/ג המאושרים הם אזור מגורים 5 , הבניה המותרת הינה בין 2-3 קומות. - מצב קיים: הקרקע הינה ריקה. 3. מצב מוצע: - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע מ "מגורים 5" ל"אזור מגורים ד" - בניית מבנה בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת של 12 יח"ד. סה"כ 12 יח"ד. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - - באגף תכנון העיר, קודם מסמך מדיניות עבור שכונות רמת שרת ורמת דניה הכולל בתוכו, בין היתר, חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. המסמך מבוסס על הפרוגרמה שהוכנה לשכונה, אשר בחנה את תוספת יח"ד האפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות השטחים הפתוחים. שטח תכנית זו נכלל בעבודה שהוכנה באגף, ולפיה שטח זה יהיה עד 6 קומות. - לאור נתוני התכנית: שטחה, מיקומה ומספר יחידות הדיור המוצעות, להערכתנו ניתן יהיה לקלוט את צרכי הציבור אשר עתידם להתווסף לשכונה, במערך שירותי הציבור הקיים והמתוכנן. - לאור האמור לעיל, לא נדרשו הפרשות לצרכי ציבור בפרויקט זה. - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון 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. - 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. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכננת ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : גב' ענבר וייס- סגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – מנהל מחלקה בכיר למדיניות תכנון אדר' מורן גריזיצקי חביב – ראש צוות מחלקת תכנון העיר אדר' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב	
מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית : הקמת מבנה מגורים חדש ברח' אליעזר ארגוב	אגף נכסי עיריה

יש לתקן יעוד מאושר לאזור מגורים 5 בסעיף 3.2 בהוראות התכנית. הערות הנכסים במידה ותידרשנה הפרשות לצרכי ציבור, ע"י מחלקת מדיניות התכנון, הן תרשמנה ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד חדשות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	ל"ר
השפעות חברתיות:	ל"ר	ל"ר
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- **מפלס הקרקע ביחס לרחוב** – התכנית מציעה הפרש של 1.1 מ' בין מפלס הרחוב למפלס הכניסה/ הקומה הפונה לרחוב. אין לכך הצדקה מדובר על מגרש ריק מבינוי ויש להתאים את מפלסי הכניסה לרחוב. על כן יש לתקן את התכנית כך שמפלס הקומה הפונה הן מרחוב ארגוב והן מרחוב זילברג יהיו באותו מפלס הרחוב, קרי 795.50 רחוב זילברג ו- 799.20 רחוב ארגוב. תקבע הוראה בתכנית כי מפלסי המבנה יותאמו למפלסי הרחוב, ותותר גמישות של עד חצי מטר בלבד.
- יש לתקן את נספח הבינוי ולהציע אחידות בגודל פתחים.
- **חזיתות ומרפסות** – מדובר על קרקע ריקה מבינוי ונספח הבינוי הינו מנחה, יש לקבוע הוראה בתכנית כי הבינוי ועיצוב החזיתות, לרבות מיקום המרפסות ייבחן עם אדריכל העיר כתנאי להיתר.
- **חניה** – התכנית מציעה מתקן חניה, יש להותיר גמישות לשלב התכנית המפורט למתקן חניה ולרמפה, תנאי להפקדה יהיה תאום התכנית עם אגף תוש"ה.
- יש לקבוע בהוראות כי החניה תוצע בתת הקרקע במלואה. לא תותר הבלטת קומת החניה מעל פני הקרקע.
- יש לקבוע תכנית מקסימלית בתת הקרקע של 80%.

- גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'
- יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
- יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון מעל החניון התת קרקעי, של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
- ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
- להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין
- יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
- יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד מחלקת מידע תכנוני.
- שליחת הודעות לחלקות 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 תוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.
- יש לתקן יעוד מאושר לאזור מגורים 5 בסעיף 3.2 בהוראות התוכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונה כהן		03/12	

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1258763
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישראלי שמחה
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/10/2025
כתובת	צ'ילה 9 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	49	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 7

מטרת התכנית: התוכנית מציעה הרחבת דירות קיימות ותוספת יח"ד 1. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת ייעוד מגורים ב. 1. קביעת סך שטחי הבנייה ל-780.3 מ"ר מירבי מתוכם: א. 772 מ"ר שטח עיקרי ו-8.3 שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 2. קביעת מספר קומות ל-3 מעל הכניסה הקובעת (לפי קיים מאושר) וחלל יסודות אטום מתחת. 3. תוספת יח"ד 1, סה"כ 5 יח"ד. 4. קביעת בינוי לתוספות בנייה עבור הרחבת שתי היחידות העליונות הקיימות א. תוספת בניה לדירה 4, סה"כ 39 מ"ר. ב. הכשרת בנייה לדירה 5, סה"כ 48.3 מ"ר. ג. ביטול גג רעפים מתוכניות קודמות והפיכת הגג העליון לגג מרוצף לשימוש כמרפסת גג.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	5	653.88	100	772	118% בניה
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 3 קומות מעל מפלס רחוב צ'ילה וחלל יסודות אטום מתחת. חצר לכיוון הרחוב עם מדרגות חיצוניות לקומה 2. בחצי המערבי ישנו גג שטוח פעיל, בחצי מערבי גג רעפים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
7872 א משנת 2011 קובעת מגורים ב, חניה בתחום מגרש, סככות להריסה, סה"כ שטחי בניה 691 מ"ר (105.33% בניה). 7872 משנת 2004 קביעת קו בניין למדרגות חיצוניות, כפיפות לתוכנית 4656. 4656 משנת 1997 קובעת אזור מגורים מיוחד הרחבות בשתי קומות ראשות ותוספת בקומה 3, מסמנת 4 חניות מתחום החלקה ומסמנת חלק מהבינוי להריסה. 2076 משנת 1975 הגדלת אחוזי בניה ל 58.9% בניה ושינוי קו בניין. - תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קובעת יעוד – אזור מגורים 5.					
היתרים: 1983/1015.07 משנת 2022 להרחבות בחלק המזרחי של המבנה ביח"ד מס' 4 קומה 3. 1983/1015.06 משנת 2020 נגנזה הרחבות דירה מס 3. 1983/1015.05 משנת 2020 הרחבה לדירה 3 בקומה 3, פרגולות וסככות להריסה. 1983/1015.02 משנת 2005 חניה אחת, הרחבת יח"ד מערבית בקומת קרקע, מדרגות חיצוניות לקומה 2. 1983/1015.01 משנת 1993 לתוספות בניה – אין הרמוניקה בארכיב אופטי. 1983/1015.00 משנת 1984. 1973/0453.00 משנת 1975 להרחבות בחלק מזרחי קומת קרקע. 1963/0402.00 משנת 1964.					
עבירות בניה: 2015/5446 נפתח תיק פיקוח שימוש חורג/שינוי יעוד. 2015/6964 חפירה בתת קרקע. 2016/7944 שימוש חורג לגן ילדים.					

• 2022/6957 בניה בסטיה מהיתר. • 2024/5067 בניה בסטיה מהיתר -בניית תוספת על הגג.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר אזור מגורים עירוני. טז. התייחסות לתכנית הבנייה עד 6 קומות. יז. תכנית שכונתית לפי תוכנית אב יובלים גנים אזור כחולים -בניה מרקמית : 4 קומות מעל קומת חניה ב-160%. יח. תקן חנייה עירוני – גבוה, בתחום תח"צ.			
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		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
צוות בקרת תכנון פיזי	4.4.2024 להלן חו"ד בקרת תכנון פיסי : אין מניעה לקידום התכנית ל תוספת יח"ד בתנאים הבאים : 1. יש לציין שהתכנית גובלת "מהצד הצפון מערבי" גובלת ברחוב צ'ילה הקיים. 2. החו"ד ניתנה בכפוף לחו"ד בקרת תכנון התנועה. 3. בעת הגשת בקרה להיתר בניה - קודם יש לתאם ולאשר הבקשה מול צוות בקרת

התנועה : אם יוצא לתת פתרון חניה בגבולות המגרש בשלב ההיתר יחולו עליו התנאים הבאים : תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה - ולאחר מכן ובהתאם למיקומי הכניסות לחניות יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון פיס.	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1258763 – רח' צ'ילה 9, קרית היובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דיקות קיימות ותוספת יח"ד אחת. התכנית חלה על חלקה 49 בגוש 30414, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - בגוש 30414 קיימת מפת גוש סופית. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תוכנית 1258763 מוצע תוספת יח"ד חדשה ותוספת שטחים ל- 4 דירות קיימות כולל שינוי תצורת גג אין התנגדות לתוכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה תשלום קרן חניה עבור תוספת יח"ד מוצעות ע"פ התקן התקף לעט מתן ההיתר. באם יוצא לתת פתרון חניה בגבולות המגרש בשלב ההיתר יחולו עליו התנאים 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	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
שיפור דיור	חריגת בניה רבות שלא מסומנות בתוכנית	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
לא מוצעות חניות בהתאם לתקן חניה במקום.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטה	תאריך דיון
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית תבטל את מקומות החניה המאושרים בחלקה בהיתר ולא תציע מקום חניה חדש מכיוון שהחניות חוצות את המדרכה ופוגעות בחנית קיימות ברחוב ובנוסף החלקה קרובה מאוד לציר רק"ל. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה. הוועדה קבעה כי יש להרוס את הגדר כתנאי להפקדה, מכיוון שמדובר בגדר רציפה לכל החלקות ונראה כי עבודות שיפוץ הרחוב הסתיימו ניתן להעביר את התנאי לתנאי לתחילת עבודות כדי שהבניה וההריסה יבוצעו יחד. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	09/10/2024
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : פיתוח של התוכנית בחלקו מחוץ לקו מגרש וחורג לתחום דרך. יש לסמן להריסה, ולהראות פיתוח מעודכן בהתאם לגבולות החלקה. תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע ההריסה בפועל. חניה -התוכנית מסמנת חניה 1 כפי שאושר בהיתר מס 1983/1015.02 . תוכנית מאושרת 7872 א ו-4656 מסמנת בגבול מערבי של התוכנית שתי אזורים לחניה סה"כ 4 . התוכנית מציעה תוספת יח"ד לכן יש להראות תוספת חניה לחניות מאושרות לפי תקן חניה במקום- סה"כ 5 מקומות חניה. בתחום התוכנית ישנן עבירות בניה רבות חלקן סומנו להריסה בתוכנית מאושרת 7872 א ובהיתר 1983/1015.07. הריסתם לא בוצעה בפועל ונוספו עבירות בניה חדשות. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום התוכנית.	10/06/2024

לפי gis ישנה קומה נוספת מעל הקרקע (מתחת למפלס 0.00 של תוכנית הבינוי) עם כניסות מכיוון דרום שלא מופיעה כלל במסמכי התוכנית. יש להראות את הבינוי הקיים, לעדכן תוכניות בהתאם, ולהציג חישוב שטחים המוכיח כי התכנית אינה חורגת מסמכות הוועדה המקומית לעניין חישוב שטחים.

התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות

התוכנית מפצלת יח"ד קיימת ללא פתרון מיגון לאחת מהיח"ד, יש להציע פתרון מיגון לכל יח"ד.

יש לסמן בתשריט עצים קיימים לשימור לפי נוהל מבא"ת

יש להציע שתילת עצים בוגרים לכיוון הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי לתעודת גמר

קו מגרש ומיקום הבינוי בנספח בינוי לא תואם לקו מגרש וקו בניין בתשריט, יש לתאם בין המסמכים

יש לקבוע יחס החלפה לתוכניות במקום.

גובה יציאה לגג יהיה מינימלי לפי תקן, יש לעדכן גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5 בהתאם.

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

לתקן בהוראות התוכנית סעיפים 3.5 וטבלה 5 את שטח תוכנית בהתאמה לתשריט

לתקן מספר קומות בטבלה 5 בהתאם למוצע (התוכנית מציעה בינוי של 3 קומות מעל קומת כניסה במפלס 0.00)

סעיף 7.2 מימוש תוכנית להעביר לסעיף 7.1 שלביות ביצוע

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

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.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. החניות המוצעת חוצות את המדרכה ופוגעות בחנית קיימות ברחוב ובנוסף החלקה קרובה מאוד לציר רק"ל, יש לתת פטור למגרש מהתקנת מקומות חנייה.
 2. הגדרות של החלקה פולשות מעבר לחלקה, מכיוון שמדובר בגדר רציפה לכל החלקות ונראה כי עבודות שיפוץ הרחוב הסתיימו יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של הגדרות הקיימות בתחום הדרך ובנייה של גדר חדשה בתחום חלקת המגורים.
 3. יש לסמן בתשריט עצים קיימים לשימור לפי נוהל מבא"ת.
 4. יש לקבוע יחס החלפה לתוכניות במקום.
 5. גובת גדרות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ולא יעלה על גובה 1.20.
 6. סעיף 7.2 מימוש תוכנית להעביר לסעיף 7.1 שלביות ביצוע.
 7. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
 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.

הערות טכניות

9. יש לתקן מספר הקומות בהוראות טבלה 5 (3 קומות ולא 2).
10. יש לדייק בהוראות סעיף 2.2 שתוכנית מציעה תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול דירה 3 קיימת.
11. יש לסמן בנספח בינוי כל התוספות בקו אדום אחיד ומה בהכשרה בקו אדום מקווקו.
12. יש לסמן קוו בניין בנספח הבינו.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונה כהן		03/12	

מספר סידורי: 13

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ועדה מחוזית
890426	רשות מקרקעי ישראל	מליס נעמה	ת. עמידה	21/06/2021
רחוב, שכונה:				
פינת הרחובות חיים יסקי ולוחמי הגטאות, צפונית לבית הקברות הצבאי הבריטי. שכונת הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה.				

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
31335	5036		לא
31335	5034		לא
31335	5032		כן
31335	5030		לא
31335	5028		לא
31383	2		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 33, תשריט 24. מטרת התכנית: פיתוח מתחם מגורים אשר יכלול 8 בניינים ו433 יח"ד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור וכן כיכר עירונית בכניסה העתידית לבית החולים הדסה הר הצופים, שטחים ציבוריים פתוחים. עיקרי הוראותיה: - קביעת אזורים לייעודי מגורים, כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. - קביעת דרך עירונית חדשה וזיקות הנאה להולכי רגל ולמעבר כלי רכב. - קביעת זכויות והוראות בניה לכל השימושים המותרים. - קביעת חזית מסחרית במבני המגורים הפונים לכיכר העירונית ולרחוב חיים יסקי. - קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. - קביעת תנאים למתן היתרי בניה במתחם. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים. - הקמת 8 בניינים – 2 בגובה 30 קומות ועוד 6 עד לגובה של 10 קומות. - קביעת כיכר עירונית בפינת הרחובות בחלק הדרום מערבי - שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 83 מ"ר עיקרי. - התכנית מציעה 1520 מ"ר עבור מסחר ומשרדים. - התכנית מציעה 2410 מ"ר עיקרי לבנייני ציבור במגרש החום ועוד 560 מ"ר עיקרי בהפרשות מבונות בתא שטח 101.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		11.57	1692.45		דרך מוצעת
		10.53	1540.85		כיכר עירונית
		6.86	1004.06		מבנים ומוסדות ציבור
כ 711 % מירבי	55911	53.73	7862.96	433	מגורים
		1.04	152.11		שביל
		16.27	2381.41		שטח ציבורי פתוח
		100	14633.85		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי. קיים בשטח מנחת המסוקים של בית החולים הדסה הר הצופים (התכנית מבוססת על העתקתו ממיקום זה).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
עמ/7 שינוי תכנית מתאר הדסה הר הצופים משנת 1976. עמ/9 תכנית מתאר לעיר העתיקה משנת 1977 המיעדת את המקום למוסד. תכנית 1541 א תכנית מתאר שכונתית משנת 1983 המיעדת את המקום לשטח ציבורי פתוח, מגורים 2. 2097 אתרים לשימור במרחב תכנון משנת 1989. 5921 קביעת בינוי לבניינים חדשים משנת 2003 המיעדת את המקום למוסד.					
היתרים: בתחום הקו הכחול לא יצאו היתרים לבינוי, והמגרש ריק.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – ל"ר מגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - בניינים ומוסדות ציבור. כ. התייחסות לתבנית הבנייה – אזור לא למגורים עפ"י תכנית מפורטת. כא. תכנית שכונתית – ללא תכנית שכונתית. כב. המתחם מצוי על קו רכבת קלה על קו רכס כג. תקן חנייה עירוני- מאחר ולא מיועד למגורים לא "צבוע" בתכנית תקן החניה העירוני. שכונת הגבעה הצרפתית הסמוכה עם תקן חניה גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

תמ"א 35	תואם	
תמ"א 3	תואם	
תמ"א 18	תואם	
תמ"א 1	תואם	
אחרת – תמ"א 15	תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית הערות
שצ"פ	נדרש	מוצע
מבני ציבור	נדרש	מוצע
עתודות / אחר		

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	27/11/2025 ז'/כסלו/תשפ"ו <u>הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 890426 מתחם מנחת הדסה הר הצופים</u> 1. כללי 1.1. התכנית מבקשת לבנות מגדלי מגורים, מבני ציבור ולהפריש שטח לשצ"פ ולכיכר עירונית. 1.2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 27 ולמונה הדפסה 37 של הוראות התכנית 2. הערות הרשות לתכנית בשל תחזיות הגידול של האוכלוסייה ובהתאם לצורך לספק שירותי בריאות ורפואה שונים ובשל קונפליקט סביבתי מובנה בין מגורים ובית חולים, אנו סבורים כי התכנית לא יכולה

לכלול ייעוד מגורים רגיל. 2.1. הרשות לאיכות הסביבה סבורה כי במתחם המנחת השייך לבית החולים ראוי לאפשר ייעודים ציבוריים, התומכים את צרכי העיר בתחום הבריאות בכלל, צרכי בית החולים הדסה ומותאמים לסמיכות לבית חולים פעיל המסוגל להתאים את ממדיו לגידול האוכלוסייה לטווח ארוך. 2.2. המקום מתאים לתת במענה לצורך בהוסטלים לחולים סיעודיים ודיור מוגן לצד מרפאות חוץ, מכוני רפואה וטיפולים אמבולטוריים, שימושי תעשייה תומכי רפואה כגון מעבדות, מלונות למבקרים ואורחים ועוד. 2.3. ייעוד מגורים רגיל בסמיכות לבתי חולים אשר התפקוד שלהם דומה לתפקוד של אזור תעשייה, מייצר מטרדים קבועים שאינם ניתנים לצמצום או הרחקה וכוללים לדוגמא רעש של אמבולנסים בכל שעות היממה ועוד. 2.4. הקמתה של שכונת מגורים בצמידות לייעוד בית החולים לא תאפשר את פיתוח בית החולים בהתאם לצרכים משתנים בראייה ארוכת טווח בהתאם לגידול העיר ומטרופולין ירושלים. כל פיתוח עתידי של בית החולים יידרש בעתיד להתחשב במגורים ולהימנע מפעילות רועשת, מזהמת, פעילות הכוללת אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים וכן הלאה. 2.5. כל חלופה שתכלול דיור מוגן או מלונות תידרש לתכנון מוקפד באשר לשימושים ומיקומים שלו- כגון הרחקת חדרי המגורים מחזית רועשת ומזהמת ולהעלות לקומות גבוהות במקרה הצורך כשאת השימושים הרגישים פחות ממקמים באזורי הקונפליקט, לאפשר כניסת אוויר צח לכל חדרים, למקם את החצר והמרפסות כלפי פנים וכו'. 3. במידה ויוחלט לקדם את התכנית כפי שהיא, יש להתייחס להמשך חוות הדעת: 3.1. התכנית חלה על שטח מנחת המסוקים שאמור לעבור אל גג מגדל האשפוז העתידי. יש להתנות את היתר הבנייה ופינוי המנחת הקיים, בביצוע ובסיום מגדל האשפוז והמנחת החדש. 4. תנאים להפקדת התכנית 4.1. יש לקבל את אישור משרד הביטחון להעברת המנחת כתנאי להפקדת התכנית. 4.2. השלמת המסמך הסביבתי בפרקי רעש, איכות אוויר ומיקרו-אקלים. 4.3. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. 5. המלצות לשינויים בתכנית 5.1. יש לבחון שינוי של מיקום השצ"פ כך שיתוכנן באזור בו ישנם עצים ותשתית ירוקה כיום ולא במיקום המוצע, בשטח המנחת עצמו, אזור מופר לחלוטין ללא עצים. 5.2. לפי חוברת נספח שמירה על עצים בוגרים, התכנית מציעה כריתה משמעותית של עצים (48%), שאר העצים מיועדים להעתקה. לאור חשיבותם הרבה של העצים והתועלות	

- הסביבתיות והנופיות המשמעותיות שהם מספקים יש לבחון תכנון מיטבי המצמצם ככל הניתן את כריתת העצים וכולל עצים לשימור בתחום התכנית.
- 5.3. לאור גריעה כמעט מוחלטת של אתר הטבע, ראוי כי חלק משטח התכנית יתוכנן וינהל כשצ"פ אקסטנסיבי (משאר טבע, גם אם קטן) המייצג את המערכת הטבעית וכולל תוכנית שיקום אקולוגי, לרבות שילוב מינים מקומיים וערכי טבע האופייניים לאתר.
- 5.4. יש לקבוע כי השטח שייקבע כשצ"פ- היכן שקיימים עצים, יתוכנן ללא חנייה תת קרקעית על מנת לשמר את העצים מעליו.
6. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר, להלן ממצאי המסמך:
- 6.1. אקוטיקה
- 6.1.1. המסמך הציג את ממצאי התסקיר שנערך לקו הירוק, בהתאם למדידות שבוצעו על קולטים אחרים לאורך הקו וממנו ובהשוואה למרחק התכנית מהתוואי, עולה כי לא צפויה חריגה מתנועת הרק"ל בתחום התכנית.
- 6.1.2. המסמך לא ערך חיזוי ובדיקה של כלל מקורות הרעש ונכתב רק בהערה כי תנאי לכלל השימושים יהיה מיגון דירתי ברמה מינימלית.
- 6.1.3. יש להשלים את חיזוי הרעש הן בשל פעילות בית החולים והן מתנועת הרכבים החזויה לשנת 2040 וכוללת את התכניות האחרות המקודמות סביב התכנית.
- 6.1.4. ממצאי החיזוי יהיו בסיס לקביעת פריסת הייעודים והשימושים בתחום התכנית.
- 6.2. איכות אוויר
- 6.2.1. המסמך קובע כי התכנית מרוחקת יחסית ממקורות זיהום אוויר פוטנציאליים, יש לבחון את משמעות זיהום פוטנציאלי מבית החולים.
7. התקבל מסמך הידרולוגי לתכנית מאת א. בלאו מהנדסים.
- 7.1. המסמך ערך חישוב עבור ספיקת התכן אך לא הציג את יעד הנגר לניהול. יש להשלים.
- 7.2. המסמך מציע כי הטיפול הנגר יהיה בשצ"פ המרכזי באמצעות בורות חלחול, מתקני החדרה ובתי גידול לעצים. ההצעה אינה מקובלת ואין אפשרות כי כל הנגר יטפל בשטחים הציבוריים. יש לקבוע כי רוב הנגר יטפל באמצעות מתקני השהייה תחום המגרשים הפרטיים.
8. רקע אקולוגי לתכנית
- 8.1. התוכנית נמצאת במעלה אגן הניקוז של נחל אוג, במורדות הצפון מזרחיים של העיר. עפ"י סקרי טבע קודמים, אתר הטבע כלל שטח נרחב יותר של יער מחטני נטוע בשליטה של אורן קפריסאי, אורן הצנובר וברוש מצוי. בתת היער החלה להתפתח צמחיית חורש ים תיכוני. יישום התכנית להרחבת ביה"ח הדסה הר הצופים, ממזרח לתכנית המוצעת, צמצם משמעותית את שטח אתר הטבע.
- 8.2. על פי ממצאי הסקר האקולוגי בתחום התכנית ישנם שני בתי גידול עיקריים: א. חורשה

- מדרום למנחת רצועת עצי חורש. ממזרח למנחת חורשת מחטניים בצפיפות גבוהה ועצי חרוב. בתת היער אלת המסטיק ואלון מצוי. ב. בתה עם עצים ושיחים פזורים – מצפון וממערב למנחת עצים פזורים ושיחיות (ככל הנראה נטועים). מתוך סקר הטבע המפורט, ולאור הבינוי והתשתיות בהיקף התכנית, עולה כי חלק ניכר משטח התכנית מוגדר ברמת הפרה גבוהה, לרבות נוכחות מינים פולשים.

8.3. בתחום התכנית ובקרבתה תועדו בסקר הנוכחי ובסקרים קודמים 19 מיני צמחי בר מוגנים (חלקם נטועים), לא נמצאו מינים בסכנת הכחדה. תועד מין צומח אחד נדיר, אכילאה קטנת פרחים, ושאר המינים נחשבים נפוצים. כמו כן, תועדו 4 מיני גיאופיטים, כולם מוגנים ונפוצים (חצב מצוי, כלנית מצויה, נורית אסיה ורקפת מצויה).

8.4. הסקר הנוכחי וסקרים קודמים תיעדו נוכחות מצומצמת של בע"ח בשטח התכנית לאור הקיטוע ומגוון ההפרות וההפרעות. יש לציין שהסקרים נערכו לפני כ-5 שנים ויותר, נכון לעת כתיבת חוות דעת זו. בסקרים אלו תועדו בסביבת האתר מיני יונקים מלווי אדם כגון קיפוד מצוי, שועל מצוי ותן זהוב. מבין הזוחלים נצפו חרדון מצוי ולטאה זריזה וכן חומט גמדי וצב יבשה אשר עתידם בסכנה. מספר מיני העופות שתועדו בסביבת האתר יחסית גבוה, מרביתם ציפורי שיר. לרצועת ספר המדבר ישנה חשיבות גבוהה כנתיב נדידה ומכאן חשיבותם של מקבצי עצים וחורש כאתרי עצירה ומנוחה במהלך הנדידה, במיוחד באזורים מבונים בהם התשתית הטבעית מצומצמת יחסית ומקוטעת.

9. ניתוח תוצאות הסקר ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע

9.1. סקר הטבע מגדיר חלוקה לרגישות אקולוגית של כלל השטחים הפתוחים במרחב ההתייחסות לפי חלוקה ל-3 דרגות ערכיות. מרבית שטח התכנית מוגדר עפ"י סקר הטבע בערכיות אקולוגית נמוכה. הפינה הדרום מזרחית וכן השטח הפתוח מחוץ לגבול המזרחי של התכנית מוגדרים בערכיות גבוהה

9.2. יישום התכנית המוצעת משמעותו הסרת התכסית הטבעית וגריעה נוספת של שטח פתוח בתחום אתר הטבע. למעשה נותרת רק רצועה צרה כלואה ומופרת בין הרחבת ביה"ח לבין התכנית המוצעת, משאר טבע מתוך כלל האתר, אשר סביר להניח כי גם היא תיבנה בתכניות עתידיות להרחבת ביה"ח.

9.3. לפי נספח עצים בוגרים מינואר 2021 התכנית מציעה כריתה של 52 עצים מתוך 109 עצים סה"כ בשטח התכנית (כ-48%). שאר העצים מיועדים להעתקה, לא סומנו עצים לשימור. יש לציין כי לפי נספח עצים בוגרים שהוכן עבור תכנית הרחבת ביה"ח - 101-0594663 התכנית הציעה גם היא כריתה של אחוז גבוה מהעצים בתחומה - 573 עצים, 54% מכלל העצים בשטחה.

10. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני

10.1. חסר מיפוי של יחידות צומח בתוך תחום התכנית כולל סימון של אזורים מופרים (ערימות עפר, מנחת וכדומה). 10.2. תרשים א.5 ערכיות אקולוגית – בסקר רשום כי בוצעה חלוקה לפי 5 דרגות ערכיות אך המיפוי כולל 3 דרגות בלבד. יש לתקן. 11. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11.1. יש לקבוע סעיף שלביות ביצוע היאפשר הוצאת היתר בנייה למתם רק לאחר הקמת המנחת על גג מגדל האשפוז. 11.2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים בתכניות יחייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ומבני הציבור יחייבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן. 11.3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני המגורים יהיה B והדרוג המינימלי ליחידת דיור חדשה יהיה C. 11.4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 11.5. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים. 11.6. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. 11.7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 11.8. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 11.9. 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. 11.10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות 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.	

11.11.	יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 30-31, לרבות טיפול במינים פולשים, שילוב מינים מקומיים ועוד.
11.12.	גבול התכנית
11.12.1.	גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
11.12.2.	בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
11.12.3.	אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
11.12.4.	לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית.
11.13.	תנאים להיתר בנייה
11.13.1.	אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי הרשות לאיכות הסביבה
11.13.2.	אישור תכנית התאורה והדמיות על ידי הרשות לאיכות הסביבה.
11.13.3.	קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
11.14.	תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
11.15.	מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
11.15.1.	יש להגיש תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.
11.15.2.	יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
11.15.3.	ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
11.16.	טיפול במינים פולשים ומתפרצים
11.16.1.	אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
11.16.2.	אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטיפול בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
11.16.3.	יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
11.16.4.	יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3

חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם. 11.17. תאורה 11.17.1. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 K. 11.17.2. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים. 11.18. ככל שיוצבו קירות אקוסטיים או חלונות משקפים יש לוודא כי הם כוללים אמצעים (סימון, חריטה וכד') למניעת התנגשות בעלי כנף, כל זאת באישור ותיאום הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לפי מונה תדפיס הוראות 33 ומונה תדפיס תשריט 24 א. יש להוסיף לתכנית הוראות רישום ע"פ פרק ד' כדלקמן: חלוקה ו/או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ב. תחת תנאים למתן היתר בנייה יש להוסיף התנאים הבאים: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ע"י וע"ח היוזם. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם

לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 890426 מנחת הר הצופים (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 37 של הוראות התכנית וגרסה 27 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בהר הצופים, בין הרחובות לוחמי הגטאות מצפון ורחוב חיים יסקי מערב. חלק מ גוש 30656 ; גוש 31335 חלקה 32 וחלק מחלקות 28, 30, 34 ו- 36 גוש 31383 חלק מחלקה 2. שטח התכנית: 14.654 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות: תב"ע 676314 אשר קבעה את היעוד למבנים ומוסדות ציבור, תב"ע 5439 אשר קבעה את היעוד למוסד, ותב"ע 209593 (תכנית לרק"ל "הקו הירוק") אשר קבעה את היעוד לדרך. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית התחדשות עירונית, שעיקרה הריסה ופינוי של מנחת הדסה הר הצופים והקמת מתחם מגורים חדש: שני תאי שטח מיועדים למגורים בגודל כולל של 7.863 דונם, שטח ציבורי פתוח (בין שני תאי השטח למגורים) בגודל כולל של 2.381 דונם, שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שכל כ- 1 דונם, דרכים בשטח כולל של 1.692 דונם, שביל בשטח כולל של 0.152 דונם וכיכר עירונית בשטח כולל של 1.540 דונם. הכל לשם יצירת 433 יחידות דיור. התכנית מציעה בחזית המערבית 4 בניינים – 3 מתוכם בני 10 קומות ובניין אחד בן 30 קומות, בחזית המזרחית 4 בניינים – 3 מתוכם בני 10-6 קומות ובניין אחד בן 30 קומות עם הפרשה מבונה לגן ילדים ותחנה לבריאות המשפחה. בחזית הצפונית מוצע תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בן 3 קומות למעונות וגני ילדים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון מתנגדת לתכנית מהטעמים הבאים. א. בית החולים הדסה הינו אחד מ- 3 מתחמים של בתי חולים משמעותיים הקיימים בירושלים – הדסה הר הצופים, הדסה עין כרם ובית החולים שערי צדק. בתי החולים בירושלים מספקים שרותים בעיקר לתושבי ירושלים אך גם לתושבי המטרופולין להם אין בתי חולים אחרים קרובים יותר (מעלה אדומים, גבעת זאב, צור הדסה, בית שמש, המושבים ועוד) וגם לכלל תושבי המדינה. כבר כיום הזמינות לרופאים ולחדרי אשפוז אינם מספיקים. ב. על פי נתוני תכנית אב לתחבורה אוכלוסיית ירושלים תמנה בסוף שנת 2025 כ- 1,100,000 תושבים ובסוף שנת 2040 ירושלים צפויה למנות כ- 1,500,000 תושבים. אוכלוסיית המטרופולין תמנה בסוף שנת 2025 כ- 3,920,000 תושבים ובסוף שנת 2040 אוכלוסיית המטרופולין צפויה למנות כ- 5,210,000 תושבים. ג. המשמעות היא כי 3 בתי החולים הללו צפויים לתת מענה לכ- 6,710,000 תושבים רק בירושלים ומטרופולין ירושלים. ד. שיעור האוכלוסייה בגיל השלישי בארץ בכלל ובירושלים בפרט גדלה בהתמדה וזו אוכלוסייה שיש לה ביקוש גדול לצרכי בריאות. מנגד צומצמו השטחים המיועדים למוסדות בריאות ויש מחסור במיטות אשפוז לצרכים גריאטרים בכלל ובמזרח העיר בפרט. אם כי יש תוכניות להגדלת אינטנסיביות הבנייה בהם. כמו כן ידוע כי כבר כיום יש מחסור חמור הקיים כיום כל שכן את הצורך שיגבר בעתיד בראייה לטווח ארוך. ה. מתוך בחינה של כל השטחים העירוניים והצעות שהועלו על ידי המחלקה למדיניות	

התכנון במהלך השנים ליעד שטחים נוספים לבתי חולים, לא נמצא שטח שיוסכם ליעדו לבית חולים.

- ו. לאור כל המתואר לעיל ומתוך הסתכלות הרבה מעבר לטווח של 15 שנים, המחלקה מתנגדת לצמצום שטחים המיועדים לבית חולים.
- ז. יש לציין כי למחלקה למדיניות התכנון לא הגיע כל מסמך ממשרד הבריאות על הסכמתו לביטול שטחים לבתי חולים וכן לא הגיע מכתב ממשרד הביטחון על הסכמתו לביטול מנחת המסוקים במיקום זה.
- ככל ולא תתקבל המלצתנו זו ויוחלט לאשר את התכנית על אף האמור לעיל וחרף המצוקה הגדלה לשטחים לבתי חולים, להלן חוות דעתנו:
- א. במרחב התכנוני של התכנית קודמו במקביל (וכבר אושרו) עוד 3 תכניות של אותם בעלי הקרקע של התכנית שבנדון, רמ"י - מתחם לרנר למגורים, מתחם בורנפמן למגורים והארזים לתעסוקה. כאשר נבחנו התכנית התייחסות המחלקה הייתה לכל 4 התכניות (מנחת הדסה, הארזים, לרנר ובורנפמן) כאחת המשלימה את השנייה לעניין הצרכים הציבוריים. כאמור, 3 התכניות התקדמו ואושרו פרט לתכנית דן, במתחם המנחת וזאת בשל הצורך בתיאומים מול גורמים שונים ובהם משרד הביטחון ומשרד הבריאות. התכניות קודמו ועמדו בתנאי סף בשנת 2021. נתוני הפרוגרמה התייחסו לגודל משק בית ושנתון שהיו רלוונטים לשנת 2021 השונים מאלו הצפויים להיות בעתיד בנקודת מבט זו של סוף שנת 2025. לאור כך גודל משק בית ואחוז שנתון השתנה.
- ב. נתוני רקע פרוגרמטיים למצב המוצע הינם 4.2 נפשות לגודל משק בית ממוצע, ו- 2.6% מכלל האוכלוסייה גודל שנתון חינוך.

פרמטרים דמוגרפיים	מצב מוצע
מספר יחידות דיור	433
גודל ממוצע של משק בית	4.2
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	1819
שיעור שנתון חינוך	2.6
מספר ילדים לשנתון חינוך	47
ביקוש לשירותי ציבור	מצב מוצע - ביקוש
מעון יום (כיתות)	4
גן ילדים (כיתות)	5
בית ספר יסודי (כיתות)	((ייתכן מענה בתכניות הסמוכות 9
בית ספר תיכון (כיתות)	((ייתכן מענה בתכניות הסמוכות 9
טיפת חלב (אחיות)	מתוכנן במתחם ב"ס צביה יצירתית))1
מתנ"ס אגף בבית ספר	((ייתכן מענה בתכניות הסמוכות
בית כנסת (מס' ביכני"ס)	1
מרחב ציבורי פתוח - סף הבית*	בדונס (3 מ"ר לנפש) 5.5

- ג. החישוב הפרוגרמטי מציג צורך ב- 4 כיתות מעון יום ו- 5 כיתות גן ילדים. הפרשות אלה ניתן למקם בהפרשה המבונה למגורים וכן במבנה הציבורי שהוצגו במסמכי התכנית.
- יצויין כי בהפרשות מבונות משרד החינוך דורש עבור 4 כיתות מעון יום 650 מ"ר בנוי וכן חצרות בגודל של 440 מ"ר ועבור כל כיתות גן בנויה 148 מ"ר וכן חצר בגודל של 175-200 מ"ר.
- ד. בנוסף החישוב מציג צורך בבית כנסת בגודל של 350 מ"ר.
- ה. נספח הבינוי כפי שהוצג בפננו אינו מאפשר התייחסות מעמיקה לתכנון המוצע וההפרשות לטובת צרכי הציבור. יש לתקנו ולציין בתכניות כל הקומות את השימושים.
- ו. בהתאם לשטחים שצויינו לעיל יש לתקן את סעיף 4 וסעיף 5 ולציין את השטחים והשימושים
- ז. בתא שטח מספר 101 – תא שטח עבור מגורים יש לתקן את השימושים הציבוריים בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 לגן ילדים, חברה, רווחה וקהילה. יש לציין בנספח הבינוי את השימושים הללו, תוך ציון גודל השטחים הבנויים ושטחי החצרות. כמו כן יש להסיר את השימוש למרפאה שכונתית. זו תהיה בשטח הסחיר.
- ח. תא שטח 400 – מבנים ומוסדות ציבור
- הוראות התכנית סעיף 4.2.1 וסעיף 4.2.2 מתייחסים לתא שטח מספר 400 תא שטח

למבנים ומוסדות ציבור. השימושים המוצעים הם מעונות יום ולגני ילדים. כמו כן ישנה אפשרות לוועדה המקומית לשנות את השימוש בשלב היתר הבנייה. יש להשמיט את ההקלה לשינוי השימוש בעת היתר הבנייה ולקבוע כבר כעת את השימושים הבאים: חינוך, חברה, רווחה וקהילה כגון, מעונות יום, גני ילדים מרכז חדשנות. - יש להגדיל את מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-5 קומות ולהוסיף גם 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, נספח הבינוי מציג 2 קומות לבניין הציבורי שבא שטח 400 ומנגד בטבלה 5 שבהוראות התכנית מציין כי בתא שטח זה ישנן 3 קומות. יש ליצור התאמה. ט. שטחים ציבוריים פתוחים התכנית מציעה 2.381 דונם שטחים ציבוריים פתוחים. השטחים אינם עונים על הצורך הפרוגרמטי ומציגים מחסור של כ- 3 דונם בשטחים פתוחים. י. סעיף 5 בהוראות התכנית בטבלה, כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים. בהערות לטבלה יצויין כי ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שרות. בנוסף, יצויין בהערות לטבלה את שטחי החצרות, אלו לא יכללו בשטחי הבינוי. יא. להוראות התכנית יש להוסיף סעיף כי השטחים למבני הציבור הינם השטחים נטו. ככל וידרש שטחים לטובת מסדרונות וגישות אל השטח הציבורי אלו לא יובאו במניין השטחים שנקבעו להפרשות לצרכי הציבור. יב. בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 מוצעות 60% יחידות דיור קטנות. מדובר בשכונה בה מספר החדרים הממוצע הוא כ- 4 חדרים. גודל הדירות המוצע אינו בהלימה לגודל יחידות הדיור הקיים. יש לשקול הגדלת גודל דירה ממוצע. בהתאם להחלטה על גודל יחידות הדיור יתכן וההתייחסות הפרוגרמטית שתובא בהמשך תשתנה. יג. לתקן הוראות התכנית, סעיף 4.3 כיכר עירונית, סעיף 4.4 שצ"פ, סעיף 4.5 שביל וסעיף 4.6 דרך מוצעת - ולקבוע מי יפתח את השטחים הללו. יד. בתאי השטח למגורים (101, 100) יש להבטיח את מיקום המגדלים היכן שמוצגים בנספח הבינוי. טו. בתא שטח 100 בחלק המערבי מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל - לא ברור למה המעבר לא נקבע כשביל. מנגד, בנספח הבינוי מוצגת בחזית המערבית במלל מעבר ציבורי ולא מגורים עם זיקת הנאה להולכי רגל. טז. תא שטח 100 - יש להציג בתשריט מצב מוצע את רוחב השביל (כרגע מסומן כזיקת הנאה). יז. בתאי השטח בהם מוצגים זיקות הנאה לציבור, במידה ולא ישונה יעודם לשביל, יצויין בהוראות התכנית כי יהיו פתוחים לציבור ונגישים לציבור בכל שעות היום, כשפי שנרשם עבור תא השטח לכיכר העירונית - תא שטח מספר 600. יח. זיקת ההנאה לציבור, באם לא תשונה לשביל, תפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר בתחום אותו מגרש ויהיו תנאי למתן טופס 4. יט. בהוראות התכנית בסעיף 5 בתא שטח 601 שיעודו שצ"פ - מוצע קיוסק. יש לבחון האם צריך אותו לאור כך שיש חזית מסחרית בצמוד. כ. יש לשקול להוסיף חזית מסחרית לחזיתות הפונות אל השצ"פ. כא. בהוראות התכנית סעיף 6.18 צויין כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה בקני"מ 1:500 לאישור הוועדה המקומית. תכנית במסדר גודל כזה עם השפעה על המרחב הציבורי ראוי כי תעבור לאישור של אדריכל העיר או מי מטעמו ותהייה בקני"מ שלא יפחת מ- 250. כב. בהוראות התכנית, סעיף 6.19, לעניין קני"מ של היתר הבנייה לשטח הציבורי, גודלו יהיה 1:100. כג. בהוראות התכנית, סעיף 6.19, יצויין כי היתר הבנייה יאושר על ידי המחלקה למדיניות התכנון תוך קבלת הסכמה בין היתר גם לעניין השימושים וזכויות הבנייה וכן אישור המחלקה למבני ציבור שבעיריית ירושלים. כד. בהוראות התכנית סעיף 6.19 מאפשר להוציא היתרי בנייה על חלק מזכויות הבנייה של המגרשים למגורים. יש להשמיט הוראה זו ולקבוע בשלבויות הביצוע כי בכל תא שטח יעשה הבינוי בהינף אחד. הוראה זו לא תחול על השטח למבנים ומוסדות ציבור. כה. בהוראות התכנית סעיף 6.20, הפקעות, יש לקבל חוות דעת אגף נכסים לעניין העברת הבעלויות/הפקעות והערות אזהרה בספרי המקרקעין. כו. יש להציג את כל החזיתות (לא הוצגו חזית דרומית וחזית צפונית). כז. בהוראות התכנית סעיף 4.4.1 יש לציין אחוזים להחדרת מי נגר עילי. כח. התכנית אינה מציעה בהוראותיה התייחסות לשלבויות ביצוע, על אף שמדובר במספר מגרשים שיכולים להתקדם ללא קשר האחד בשני והיותו של מגרש נפרד למבנם ומוסדות ציבור, וזאת כדי להבטיח את הקמתם של השירותים הציבוריים בד בבד עם	

אכלוסם של המבנים הראשונים למגורים. -יש לציין בשלביות הביצוע – לא יינתן טופס אכלוס לתא שטח מספר 100 לפני קבלת טופס אכלוס לתא שטח 101 בו מצוייית ההפרשות המבונות של הפרויקט. -יש לציין בשלביות הביצוע – לא ינתן טופס איכלוס לכל אחד ממבני המגורים עד אשר השטח למבנים ומוסדות ציבור יעבור על שם עיריית ירושלים. כט. בהוראות התכנית יצויין כי תנאי למתן טופס 4 לכל אחד ממבני המגורים יהא השלמת הבינוי והפיתוח של השצ"פ, מבנה הציבור ושל השטחים הציבורים שבהפרשות מבונות, לשביעות רצון האגף הרלוונטי בעיריית ירושלים. ל. יש לתקן סעיף 7.2 בהוראות התכנית, זמן מימוש התכנית יהא 7 שנים, ולא כפי שנרשם. לא. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
התכנית המוצעת מקובלת על אדריכל העיר בתנאים הבאים : כללי 1. יש להציג הקשר סביבתי רחב יותר בדגש על תוכניות ההרחבה לקמפוס ביה"ח הדסה. יש לבחון היתכנות להתחברות פנימית להולכי רגל בין התוכנית דן לקמפוס ביה"ח. 2. יש לתכנן את המרחב הכלוא בין דרום התוכנית לבין שטח בית הקברות הבריטי בשילוב תוכנית בית החולים הדסה (כיום משמש ברובו כחניון עילי של בית החולים). התוצר התכנוני המומלץ הוא ששטח זה יהיה מחוץ לגדרות בית החולים וישמש מרחב ציבורי איכותי פתוח עם הדפנות הבאות- ממזרח הכניסה לבית החולים, מדרום בית הקברות, ממערב רח' חיים יסקי עם הרק"ל ומצפון הבינוי החדש בדרום תוכנית המנחת. ניתן לבחון תוספת בינוי מקומית. רצוי ששטח זה יכלול חיבור לרשת הדרכים – הקפה של תכנית המנחת בשלב הראשון, המשך הרשת (דרך גדרות בית החולים בשלב הנוכחי) לכניסה מרחוב צ'רצ'יל בשלב השני. כ"כ, יצויין כי קיימים כ-25 מ' בין הבינוי המוצע בתכנית בית החולים לקרן הצפון-מזרחית של חומת בית הקברות וזהו שטח משמעותי שלא מנוצל לרצף בינוי עירוני. 3. בתיאום מול הדסה ותוכנית בית החולים יש לבחון הוצאת הכבישים מדרום וממזרח לתוכנית דן הכלולים בתוכנית בית החולים והפיכתם לרחובות ציבוריים. לטובת העניין יש להופכם לזכות דרך, ולקבוע כניסה אחת לקמפוס בית החולים בפינה הדרום מזרחית של המתחם. 4. יש להקיף את בית הקברות הבריטי ברשת דרכים, לפתוח אליו מבטים מובילי תנועה מהרחובות הסמוכים ולנסות להשמיש את מרחב בית הקברות עצמו והדפנות שלו מבלי לפגוע בערכי המונומנט ההיסטורי תוך הדגשת נוכחותו כאלמנט היסטורי במרחב. 5. הכיכר המוצעת בפינה הדרום-מערבית של המגרש לא רצויה. עודף שטחים פתוחים אינו תורם להגדרת המרחב ולאינטסיביות הפעילות הממלאה אותו (VOID אורבני), במקרה זה הצמתים המרכזיות משתי קצות המתחם (צ'רצ'יל/קציר ו-יסקי/לוחמי הגטאות) מיועדות לרכז סביבם חללים ציבוריים, כך שמתן כיכר עירונית נוספת בסמיכות לשצ"פ יאפילו על החללים המיועדים. מבוקש כי במקום הכיכר יוצע שטח לבינוי המכיל מגרש הממשיך את הדופן לרחוב יסקי ומגרש נוסף לבינוי ציבורי הממוקם בין הדרך המוצעת והשצ"פ המרכזי 6. את יתרת השטח שנותר בין הרחוב החדש מדרום למתחם ובין "קמפוס" בית הקברות הבריטי יש לפתח כמרחב ציבורי פתוח איכותי שישמש בין היתר כניסה לבית החולים ככל הניתן (ראו פירוט בנידון לעיל) 7. יש ליצור מערך של שבילים/מעברים ציבוריים להולכי רגל שבמצטבר יחצו את המתחם מצפון לדרום וממזרח למערב (תוספת כניסות ממזרח ומדרום). השבילים יהיו בבעלות ובייעוד ציבוריים ו/או בזיקת הנאה לציבור. שבילים/מעברים אלו ממשיכים מעברים המוצעים בבינוי המוצע ממזרח בתכנית בית-החולים (ידוע כי כעת בית החולים יהיה מוקף בגדר והמעברים לא יהיו המשכיים לחלוטין לכל אורכם). רצוי כי מעברים אלו	אדריכל העיר

יגשרו על פערי המפלסים הנוצרים עקב הטופוגרפיה המלאכותית המבססת את המנחת כעת. השצ"פ המרכזי מקובל ורצוי, ודרכו יתרכזו המעברים הציבוריים להולכי רגל.

8. על הבינוי בקומת הקרקע לייצר דופן בנויה לכל הרחובות ההיקפיים. רצויה דופן מסחרית לאורך הדופן המערבית לרק"ל (חיים יסקי) וכן לאורך הדופן הדרומית עד לכניסה לבית החולים

9. המיקומים המוצעים לכניסות לחניונים מקובלים בצמידות למעבר ציבורי.

2. תוכנית בינוי ופיתוח

1. בשל גודל ומורכבות השכונה המוצעת בתוכניות יחדיו, יש לקבוע חובת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לשטח 3 התוכניות יחד (כולל שטחי ההרחבה כמפורט לעיל), כתנאי לשיווק המגרשים ע"י רמ"י ו/או כתנאי להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח אחת מהתוכניות. חשוב לכרוך בין 3 התוכניות לשלב הביצוע (גם אם נעשתה הפרדה ביניהן בשלב התכנון הסטטוטורי) כי במהותן הן כאמור שכונה אחת בעלת תפקיד עירוני חשוב של איחוי קרעי מרקמים בעיר.

2. תוכנית בינוי ופיתוח זו תכלול התייחסות לכל שטח התב"עות והשטחים הנלווים כמפורט לעיל, כאשר למגרשי הבינוי (פרטי/ציבורי) ההתייחסות תהיה יחסית סכמטית ומנחה, אך למרחב הציבורי הפתוח (רשת הדרכים, הסדרי תנועה, מעברים ציבוריים, שצ"פים וכו') התכנון יהיה מפורט ומחייב לביצוע.

3. תוכנית זו תכלול גם עקרונות פיתוח ועיצוב למרחב הציבורי, וכן עקרונות עיצוב מנחה/מחייב לאדריכלות של המבנים העתידיים בתחום השכונה.

4. במסגרת תוכנית הבינוי לשכונה ייקבעו עקרונות עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל התייחסות לחומרי גמר, היקף שימוש באבן וכד'. אין לקבוע הוראות מפורטות בנידון בתב"ע.

5. היבטים נוספים השייכים לשלב זה של תוכנית בינוי ופיתוח 1:500 יפורטו להלן.

6. לתוכנית בינוי זו יתווסף נספח שמתווה באופן עקרוני מדרכות/כיכרות שבהם מומלצת/לא מומלצת אפשרות להוצאת שולחנות וכסאות של עסקי מזון, וכן התייחסות באותו האופן לסגירות חורף לעסקים.

3. פיתוח ומרחב ציבורי

1. יש לקבוע חובה של נטיעת עצים חדשים בכל שטח התוכניות- במרחב הציבורי הפתוח (שבילים/דרכים, שצ"פים וכיכרות) יש לטעת עצים באופן שיאפשר הצללה איכותית בעיקר לקיץ (יש לקחת בחשבון מיני עצים, עומק אדמה, מרחק בין עצים וכו'), ובכל מגרשי הבינוי (פרטי-סחיר או ציבורי) יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

2. יש לסמן עצים לשימור/העתקה/כריתה בתשריטים ו/או בנספחים ייעודיים בתיאום שפ"ע ומח' תכנון.

3. בפארקים הגדולים (כדוג' המשולש ה"כלוא" מדרום לבית הקברות כמפורט לעיל) יש לאפשר בהוראות התוכניות להקים מבני מסחר קטנים (קיוסקים/בתי קפה וכד'). על הוראות התב"ע בנידון להישאר כלליות (ללא סימון מיקומים ספציפיים) כולל זכויות בניה, גודל מקסימלי וכד', והמיקום+ העמדה ייקבעו בשלב תוכנית בינוי ופיתוח ב1:500.

4. במגרשים גדולים לצרכי ציבור (כדוג' תא שטח 403 בתוכנית לרנר-רזניק)- יש לקבוע חובת שילוב מעבר ציבורי חופשי להולכי רגל דרך המגרש בהתחברות לרשת הדרכים/שבילים ההיקפית. מיקום מעברים אלו ייקבע במסגרת תוכנית בינוי 1:500 של כל השכונה- אין לקבוע אותם בתשריט אלא לקבוע הוראות בתקנון בנידון.

5. מוצע לבחון כי כל המעברים/שבילים המוצעים בזיקת הנאה ייקבעו בייעוד ציבורי+ הפקעה לבעלות ציבורית. יש לבחון שילוב הוראות רישום תלת-מימד בהתאמה בהתאם לצורך.

6. יש לקבוע כי בכל השטחים בייעוד ציבורי ו/או בזיקת הנאה, בדגש על מעברים/שבילים וכד' - ניתן יהיה לשלב אמצעי הנגשה מכאניים לטובת התגברות על הטופוגרפיה, במיוחד לכיוון תחנות רק"ל. יש לתאם הסוגיה מול צתא"ל.
7. תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התוכניות למעט היכן איפה שהדבר מחוייב משיקולי ביטחון/בטיחות, וגם במקרים אלו הגדרות יהיו נמוכים ו"שקופים" ככל הניתן. יש לקבוע כי קירות תמך יוגבלו לגובה של 2 מ' בכל תחום התוכניות.
8. יש לדאוג למדרכות ראויות להולכי רגל בכל היקף התוכנית. יש לדאוג שכל השבילים/מעברים/שצ"פים יתוכננו ברוחב מינימלי ראוי כך שיתפקדו כמעבר ציבורי איכותי. רצוי למקם כניסות למבנים/שימושים שונים מתוך מעברים אלו לטובת חיזוק הפעילות והתנועה האנושית לאורך מעברים אלו.
9. בכל מפגש של שביל עם דרך וכן בכל צומת דרכים - יש למקסם מעברי חציה בתכנון הצמתים לטובת הליכתיות.
10. פרמטר נוסף לבחינת רשת הדרכים בהתאם למסמך התבחינים המוזכר לעיל הוא אורך הבלוקים/מרחקים בין צמתים. רצוי שאורך בלוק יהיה 60-120 מטר. מוצע להוסיף שבילים/מעברים לציבור באופן שתקצר אורך בלוקים ארוכים מ-140 מטר כך שיהיו קצרים יותר, וכן להוסיף שבילים בין בלוקים (לדוג' - בין תאי שטח 103/100 ו-109 בתוכנית לרנר-רזניק).

4. תנועה

1. יש לקבל אישור צתא"ל לתוכנית - שילוב מול תוכניות הרק"ל, הסדרי תנועה, תחב"צ, רשת שבילי האופניים המוצעת וכו'.
2. הסדרי התנועה הסופיים ייקבעו במסגרת תוכנית בינוי 1:500 כמצויין לעיל. הסדרי התנועה יייתנו תיעדוף להליכתיות, תחב"צ ותנועות רכות (אופניים וכד') על פני רכב פרטי. ייבחנו היבטים של - רוחב מדרכות/מיסעות, מיתון תנועה, הגבלת מהירות תכן, טיפול מתאים בצמתים, מיקום/תדירות מעברי חציה וכו'.
3. יש לבחון ביטול כל מעגלי התנועה ויצירת צמתי '+' או T רגילים (מרומזרים היכן שנדרש) בכל השכונה. מעגלי תנועה הן מפגע אנטי עירוני שמתעדף תנועת רכבים על פני תנועת הולכי רגל ופוגע בפועל בהליכתיות. ניתן לבחון מעגלי תנועה/צומת "פטיש" בקצוות דרכים ללא מוצא (רצוי להימנע מדרכים ללא מוצא). החלטה זו רלוונטית כמובן לשלב התב"ע לקביעת גבולות הגזרה של זכות הדרך.
4. יש לצרף לתוכניות נספח תחבורה ציבורית מנחה המראה עמידה עקרונית בהנחיות.
5. אין לתכנן חניות עיליות בכל שטח התוכנית, למעט חניות מזדמנות לאורך הרחובות בדרכים.
6. היקפי החניה יהיו לפי תקן החניה העדכני ו/או מה שייקבע פרטנית לשכונה זו. יש לקחת בחשבון שרוב שטח התוכניות נמצא במרחק הליכה מאוד נח מקו רק"ל בהקמה.
7. מומלץ לאפשר כניסה לחניון משותפת למספר מגרשים לטובת צמצום כמות הכניסות לחניות לאורך הרחובות (הערה זו במיוחד רלוונטית בהקשר להנחיה אחרת בדבר גודל מגרשים).

5. תשתיות

1. יש לבחון כל סוגיית איזורי פריקה וטעינה. ככלל רצוי שפתרונות אלו יהיו תת קרקעיות ככל הניתן, אך יש לשקול באיזורים שונים תכנון מפרצי פריקה וטעינה ברחובות.
2. חדרי שנאים - לרוב בשכונות חדשות מתוכננים מגרשים קטנים וייעודיים לחדרי שנאים ברחבי השכונה, אך פה לא מתוכננים מגרשים שכאלה. תנאי להפקדת התוכנית היא תיאום מול חח"י ואדריכל העיר לקביעת מגרשים שכאלה, עם הוראות המחייבות לבנות חדרי השנאים בתת הקרקע (כולל גודל מגרשים תואם לבניה תת קרקעית שכזאת), או לחלופין לקבוע חובה כי כל מגרש בינוי ייתן את המענה לחדרי השנאים בתחום המגרש, אבל גם באופן תת"ק מלא.

3. חניה, פריקה, טעינה, אשפה ותשתיות- כולם יהיו תת קרקעיים ככל הניתן עם מינימום מופע על קרקעי. יש לערוך תיאום עקרוני מול חברת חשמל בשלב התב"ע ולהטמיע תכנון עקרוני לצרכי חשמל של הפרוייקט בתיאום אדריכל העיר, כולל לענין דרכי גישה ואיוורור, והטמעת הוראות סטטוטוריות נדרשות. כניסה/ות לחניונים/ים תהיה בתוך מסת המבנה ככל הניתן.
4. יש לקבוע חובה כי כל פירי האיוורור למיניהם המשרתים בינוי פרטי ו/או את המתקנים/תשתיות שלהם (כולל חדרי שנאים/גנרטור/חניונים וכו')- חובה למקם על גגות המבנים ו/או משולבים בתוך חזיתות המבנים. תיאסר הקמת ארובות/פירי איוורור מכל סוג במסגרת פיתוח של מרחב פרטי הנצפה מהמרחב הציבורי ו/או בתחום המרחב הציבורי.
6. בינוי, שימושים ואדריכלות
 1. יש לבחון תכסיות הבינוי במגרשים- בטבלה 5 של תוכנית לרנר-רזניק מוגדר למגרשי הבינוי תכסית של 60% עם אפשרות של עד 85% בקומת הקרקע ובתת"ק. הצעה זו טובה ומוצע להטמיע אותה גם בתוכניות האחרות.
 2. יש לבחון הקטנת גודל המגרשים הסחירים החדשים, במיוחד כאלה למגורים- מוצעים מגרשים של עד 5 דונם. מגרשים גדולים מדי יוצרים בעיות של תחזוקה משותפת (בית משותף עם מאות דיירים) ומקשים על ניהול החיים השוטפים, פוגעים בצפיפות רשת דרכים/שבילים להליכתיות. כמו כן, אינם מאפשרים פיתוח מגוון עירוני והתפתחות של מגוון כזה כחלק מהתחדשות אורגנית המשכית לאורך השנים, המייצרת בעתיד גם תמהיל חדש-ישן המאפשר מגוון תקורות לשכירות/ לקנייה. חשוב לציין כי ריבוי בעלויות במרחב נתון הינו מאפיין הכרחי למרקמים אורבניים מוצלחים בישראל ובעולם כולו (לדוגמה גודל חלקה ממוצע בתכנית גדס בת"א הינו כ-500 מ"ר), פתרונות חניה משותפים יינתנו בזיקת הנאה בין תאי השטח/ כקדסטר תלת-מימד. מוצע כי כל "אגף" (גרעין בינוי) יתוכנן כתא-שטח נפרד. ייקבע תמהיל גדלי מגרשים. גודל מגרש מקסימלי לא יעלה על 1.5 ד'.
 3. יש לבחון קו בניין 0 בכל החזיתות לכיוון מרחב ציבורי. יש לקבוע כי תיאסר הקמת גינות פרטיות בכל גבול מגרש הגובל עם מרחב ציבורי (דרך/שביל/שצ"פ/כיכר עירונית וכד'). כל מפלסי קומות הקרקע יתוכננו עם חזית עירונית פעילה, בדגש על חזיתות למרחב הציבורי. כל מפלסי קומות הקרקע יהיו במפלסי הרחובות/קרקע הצמודים ("מסחר מלווה רחוב") גם היכן שאין מסחר. במקומות בהם אין מסחר מוצע לאפשר שטחי משרדים בקומת הקרקע למרחב הציבורי (תעסוקה מקומית).
 4. יש לבחון רוחבית ויסודית את סוגיית הארקדות בחזיתות לרחוב (בין היתר משיקולים אקלימיים), בדומה למה שנעשה בכניסה לעיר, ולקבוע עקרונות אחידים, פשוטים והגיוניים להיכן יש לתכנן ארקדה ו/או "מצחייה", היכן לא, מימדים מינימליים לארקדה/מצחיה והיכן נשאר גמישות. ניתן גם להגדיר שכל הנושא הזה ייקבע בשלב תוכנית בינוי ופיתוח 1: 500.
 5. במקומות בהם יוחלט משיקולים תכנוניים כאלה או אחרים על קו בינוי/חזית נסוג מגבול מגרש (לדוג' בדופן המזרחית של תוכנית רזניק)- יש לקבוע את שטח המגרש שבין חזית הבינוי לבין הרחוב כשטח בזיקת הנאה או הפקעה לשטח ציבורי (ניתן בשילוב רישום תלת מימד לטובת חניונים תת"ק)
 6. מוצע לקבוע חובת גג ירוק למבנים הפרטיים ו/או הציבוריים, כולל היתכנות לעומק נטיעה של 1 מ' לפחות עבור נטיעת עצים על גג המבנים עד 10 קומות.
 7. יש לקבוע חובה כי 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'
 8. יש לקבוע חובת מפלס כניסה לכל בניין מהרחוב עם גמישות קטנה של עד 0.5 מטר. בניינים עם חזיתות ליותר מרחוב אחד- תיקבע חובה לתכנן כניסות מכל הרחובות הגובלים באותו בניין.

9. יש לאפשר מסחר בתת"ק ו/או מעל בקומות מעל הקרקע בתנאי שיש כניסה ישירה ממפלס הקרקע לכל יחידת מסחר. בנוסף יש לאפשר עבור כל קומת מסחר גובה של 5 מ' ברוטו. 7. הערות כלליות וטכניות 1. יש לקבוע שלביות ביצוע להיבטים הרלוונטיים בדגש על פיתוח שטחים ציבוריים 2. יש לשמור בתוכניות על גמישות סטטוטורית גדולה ככל הניתן- קווי בניין כמה שיותר כלליים, גמישות במפלסי פיתוח וכד'. מפלסי בינוי ופיתוח רצוי להגדיר מילולית (מפלס קרקע מלווה רחוב, התאמה למפלסי פיתוח של רחובות) ולא לקבוע מפלסים מספריים. 3. נספחי הבינוי והתנועה ייקבעו כמנחים למעט נושאים נקודתיים שייקבעו כמחייבים. הנספחים ייקבעו כמדגימים בלבד לנושאי עיצוב אדריכלי. 4. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון, בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית, בדגש על התחברות מיטבית למרחב העירוני שבהיקף הפרוייקט הנקודתי. חסרה תוכנית קומת קרקע+ פיתוח בנספח הבינוי. חסרים חלק מהחתיכים/חזיתות בנספחים השונים.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : - ייקבע בהוראות התוכנית כי, לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מבנים ומוסדות ציבור ועבור חזית מסחרית בעת הליך להוצאת היתר בניה. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון. מודגש בזאת כי, בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד-2013, סעיף 2: התקנת עמדת חניה נגישה כאמור, תהא בגן ציבורי ששטחו ארבעה דונמים לפחות. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. - ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע. - יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970, חלק 11 פרק א' וחלק 11 פרק ב' בהתאמה. - המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו – הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל ראשי. - יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. - יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.	המחלקה לנגישות

אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	1. חוסמת אפשרות להרחבה עתידית של בית החולים. 2. מוסיפה מגורים בסמוך לבית חולים ובכך מייצרת קונפליקטים.	תוספת יחידות דיור ויצירת קשר אורבני בין שכונה קיימת לקמפוס בית החולים.
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצע מסחר במסגרת התכנית	
השפעות חברתיות:	מוצעים שימושים למוסדות ציבור בתחום התכנית	
תשתיות ותחבורה:	אין פתרון לתזוזה של המנחת הקיים בתחום התכנית.	
סביבה ונוף:	3. בתחום המגרש קיימים עצים רבים: עפ"י סקר עצים שבוצע קיימים: 16 עצים בעלי ערכיות בינונית, 77 עצים בעלי ערכיות גבוהה ו-16 עצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד. במסמכי התכנית לא ניתנה התייחסות לעצים הקיימים, יש לסמן את כל העצים עם סימונם הנדרש ולשקול שמירתם.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להוצאת היתר הבניה ראשון מכוח התכנית יהיה ביצוע בפועל של פתרון חליפי למנחת הקיים בתחום התכנית עבור בית החולים.
2. יש לתכנן את המרחב הכלוא בין דרום התוכנית לבין שטח בית הקברות הבריטי בשילוב תוכנית בית החולים הדסה (כיום משמש ברובו כחניון עילי של בית החולים וכביש עתידי

בתכנית החדשה). התוצר התכנוני המומלץ הוא ששטח זה יהיה מחוץ לגדרות בית החולים וישמש מרחב ציבורי איכותי פתוח עם הדפנות הבאות- ממזרח הכניסה לבית החולים, מדרום בית הקברות, ממערב רח' חיים יסקי עם הרק"ל ומצפון הבינוי החדש בדרום תוכנית המנחת- וזהו שטח משמעותי שלא מנוצל לרצף בינוי עירוני או למרחב ציבורי.

3. בתיאום מול הדסה ותוכנית בית החולים יש לבחון הוצאת הכבישים מדרום וממזרח לתוכנית דן הכלולים בתוכנית בית החולים והפיכתם לרחובות ציבוריים. לטובת העניין יש להופכם לזכות דרך, ולקבוע כניסה אחת לקמפוס בית החולים בפינה הדרום מזרחית של המתחם, ככול ולא תתקבל המלצה זו אין סיבה להגדיר חצי מהכביש המזרחי כדרך מוצעת ואין להגדיר אותו כדרך ציבורית.

4. בכל מקרה יש להציג אפשרות לסיבוב למי שייכנס בטעות לכביש.

5. הכיכר המוצעת בפינה הדרום-מערבית של המגרש לא רצויה. עודף שטחים פתוחים אינו תורם להגדרת המרחב ולאיינטסיביות הפעילות הממלאת אותו (VOID אורבני), במקרה זה הצמתים המרכזיות משתי קצות המתחם (צ'רצ'יל/קציר ו-יסקי/לוחמי הגטאות) מיועדות לרכז סביבם חללים ציבוריים, כך שמתן כיכר עירונית נוספת בסמיכות לשצ"פ יאפילו על החללים המיועדים, בנוסף לכך מדובר על כיכר המצויה על כביש הכניסה העתידי הראשי לבית החולים לרכב פרטי ולכניסה הראשית לאמבולנסים. מבוקש לבחון הסטה של הבינוי באופן שיוצע בניין בפינה וישמר מעבר רחב לשצ"פ המרכזי.

ניתן לבחון יצירת כיכר מסחרית פעילה על רחוב יסקי במרכז הפרויקט במקום שקט יותר על ציר הרקל.

6. הפינה הדרום מזרחית בתכנית והשטחים ממזרח לשטח התכנית מחוץ לקווי הכחול מוגדרים בערכיות גבוהה וקיימים בהם עצים בוגרים משמעותיים – יש לבטל את הבינוי הנמוך המוצע בפינה זאת ולשמר את העצים הקיימים כחלק מפיתוח השטח, שטח זה יוכל לשמש יחד עם השטח מחוץ לקווי הכחול שלא ניתן לבנות אותו בתכנית של בית החולים בגלל צורת שטח המגרש שנותר כריאה ירוקה משמעותית תוך שימור כל העצים הבוגרים בשטח זה, ניתן להעביר זאת זכויות הבניה והשימושים המוצעים למיקום אחר בתכנית.

7. את יתרת השטח שנותר בין הרחוב החדש מדרום למתחם ובין "קמפוס" בית הקברות הבריטי יש לפתח כמרחב ציבורי פתוח איכותי שישמש בין היתר כניסה לבית החולים.

8. על הבינוי בקומת הקרקע לייצר דופן בנויה לכל הרחובות ההיקפיים. רצויה דופן מסחרית לאורך הדופן המערבית לרק"ל (חיים יסקי) וכן לאורך הדופן הדרומית עד לכניסה לבית החולים

9. בשל גודל ומורכבות התכנית המוצעת יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 שתציג את כל המרחב הציבורי והממשקים עם התכניות הסמוכות ואת הבינוי המוצע.

10. יש לקבוע חובה של נטיעת עצים חדשים בכל שטח התוכניות- במרחב הציבורי הפתוח (שבילים/דרכים, שצ"פים וכיכרות) יש לטעת עצים באופן שיאפשר הצללה איכותית בעיקר לקיץ (יש לקחת בחשבון מיני עצים, עומק אדמה, מרחק בין עצים וכו'), ובכל מגרשי הבינוי (פרטי-סחיר או ציבורי) יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
11. יש לסמן עצים לשימור/העתקה/כריתה בתשריטים ו/או בנספחים ייעודיים בתיאום שפ"ע ומח' תכנון.
12. מוצע לבחון כי כל המעברים/שבילים המוצעים בזיקת הנאה ייקבעו בייעוד ציבורי+ הפקעה לבעלות ציבורית. יש לבחון שילוב הוראות רישום תלת-מימד בהתאמה בהתאם לצורך.
13. יש לקבוע כי בכל השטחים בייעוד ציבורי ו/או בזיקת הנאה, בדגש על מעברים/שבילים וכד'- ניתן יהיה לשלב אמצעי הנגשה מכאניים לטובת התגברות על הטופוגרפיה, במיוחד לכיוון תחנות רק"ל. יש לתאם הסוגיה מול צתא"ל.
14. התכנית תציע את ההפרשות הציבוריות הבאות בהתאם לפרוגרמה:
- א. 4 כיתות מעון יום.
 - ב. 5 כיתות גן ילדים.
 - ג. בבית כנסת בגודל של 350 מ"ר.
15. הפרשות אלה ניתן למקם בהפרשה המבונה למגורים וכן במבנה הציבורי שהוצגו במסמכי התכנית.
16. יצוין כי בהפרשות מבונות משרד החינוך דורש עבור 4 כיתות מעון יום 650 מ"ר בנוי וכן חצרות בגודל של 440 מ"ר ועבור כל כיתות גן בנויה 148 מ"ר וכן חצר בגודל של 200-175 מ"ר.
17. נספח הבינוי כפי שהוצג אינו מאפשר התייחסות מעמיקה לתכנון המוצע וההפרשות לטובת צרכי הציבור. יש לתקנו ולציין בתכניות כל הקומות את השימושים.
18. בהתאם לשטחים שצוינו לעיל יש לתקן את סעיף 4 וסעיף 5 ולציין את השטחים והשימושים
19. בתא שטח מספר 101 – תא שטח עבור מגורים יש לתקן את השימושים הציבוריים בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 לגן ילדים, חברה, רוחה וקהילה. יש לציין בנספח הבינוי את השימושים הללו, תוך ציון גודל השטחים הבנויים ושטחי החצרות. כמו כן יש להסיר את השימוש למרפאה שכונתית. זו תהיה בשטח הסחיר.
20. תא שטח 400 – מבנים ומוסדות ציבור
21. הוראות התכנית סעיף 4.2.1 וסעיף 4.2.2 מתייחסים לתא שטח מספר 400 תא שטח למבנים ומוסדות ציבור. השימושים המוצעים הם מעונות יום ולגני ילדים. כמו כן ישנה אפשרות לוועדה המקומית לשנות את השימוש בשלב היתר הבנייה. יש להשמיט את ההקלה לשינוי השימוש בעת היתר הבנייה ולקבוע כבר כעת את השימושים הבאים: חינוך,

- חברה, רוחה וקהלה כגון, מעונות יום, גני ילדים מרכז חדשנות.
22. יש להגדיל את מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-5 קומות ולהוסיף גם 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
23. בנוסף, נספח הבינוי מציג 2 קומות לבניין הציבורי שבא שטח 400 ומנגד בטבלה 5 שבהוראות התכנית מציין כי בתא שטח זה ישנן 3 קומות. יש ליצור התאמה.
24. סעיף 5 בהוראות התכנית בטבלה, כל השטחים הציבוריים ירשמו כשטחים עיקריים. בהערות לטבלה יצוין כי ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שרות. בנוסף, יצוין בהערות לטבלה את שטחי החצרות, אלו לא יכללו בשטחי הבינוי.
25. להוראות התכנית יש להוסיף סעיף כי השטחים למבני הציבור הינם השטחים נטו. ככל וידרש שטחים לטובת מסדרונות וגישות אל השטח הציבורי אלו לא יובאו במניין השטחים שנקבעו להפרשות לצרכי הציבור.
26. יש לקבוע התניות בשלביות הביצוע של התכנית לעניין בניית מבני הציבור הנדרשים על פי הפרוגרמה המצורפת כתנאי לטופס 4 בין עם הם במגרשים הסחירים ובין עם הם במגרש הציבורי.
27. בהוראות התכנית בסעיף 5 בתא שטח 601 שיעודו שצ"פ - מוצע קיוסק. יש לבטלו לאור העובדה שמוצעת חזית מסחרית בצמוד.
28. יש לשקול להוסיף חזית מסחרית לחזיתות הפונות אל השצ"פ.
29. יש לציין בשלביות הביצוע – לא יינתן טופס אכלוס לתא שטח מספר 100 לפני קבלת טופס אכלוס לתא שטח 101 בו מצויות ההפרשות המבונות של הפרוייקט.
30. תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התוכניות למעט היכן איפה שהדבר מחוייב משיקולי ביטחון/בטיחות, וגם במקרים אלו הגדרות יהיו נמוכים ו"שקופים" ככל הניתן. יש לקבוע כי קירות תמך יוגבלו לגובה של 2 מ' בכל תחום התוכניות.
31. יש לדאוג למדרכות ראויות להולכי רגל בכל היקף התוכנית. 3.5 מטר לפחות, יש לדאוג שכל השבילים/מעברים/שצ"פים יתוכננו ברוחב מינימלי ראוי כך שיתפקדו כמעבר ציבורי איכותי. רצוי למקם כניסות למבנים/שימושים שונים מתוך מעברים אלו לטובת חיזוק הפעילות והתנועה האנושית לאורך מעברים אלו.
32. יש לקבל אישור צתא"ל לתוכנית- שילוב מול תוכניות הרק"ל, הסדרי תנועה, תחב"צ, רשת שבילי האופניים המוצעת וכו'.
33. הסדרי התנועה הסופיים ייקבעו במסגרת תוכנית בינוי 1:500 כמצוין לעיל. הסדרי התנועה ייתנו תיעדוף להליכתיות, תחב"צ ותנועות רכות (אופניים וכד') על פני רכב פרטי. ייבחנו היבטים של- רוחב מדרכות/מיסעות, מיתון תנועה, הגבלת מהירות תכן, טיפול מתאים בצמתים, מיקום/תדירות מעברי חציה וכו'.
34. אין לתכנן חניות עיליות בכל שטח התוכנית, למעט חניות מזדמנות לאורך הרחובות בדרכים.

35. יש לבחון כל סוגיית איזורי פריקה וטעינה. ככלל רצוי שפתרונות אלו יהיו תת קרקעיות ככל הניתן, אך יש לשקול באיזורים שונים תכנון מפרצי פריקה וטעינה ברחובות.

36. חדרי שנאים- לרוב בשכונות חדשות מתוכננים מגרשים קטנים וייעודיים לחדרי שנאים ברחבי השכונה, אך פה לא מתוכננים מגרשים שכאלה. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיאום מול חח"י ואדריכל העיר לקביעת מגרשים שכאלה, עם הוראות המחייבות לבנות חדרי השנאים בתת הקרקע (כולל גודל מגרשים תואם לבניה תת קרקעית שכזאת), או לחלופין לקבוע חובה כי כל מגרש בינוי ייתן את המענה לחדרי השנאים בתחום המגרש, אבל גם באופן תת"ק מלא.

37. חניה, פריקה, טעינה, אשפה ותשתיות- כולם יהיו תת קרקעיים ככל הניתן עם מינימום מופע על קרקעי. יש לערוך תיאום עקרוני מול חברת חשמל בשלב התב"ע ולהטמיע תכנון עקרוני לצרכי חשמל של הפרוייקט בתיאום אדריכל העיר, כולל לענין דרכי גישה ואיוורור, והטמעת הוראות סטטוטוריות נדרשות. כניסה/ות לחניונים תהיה בתוך מסת המבנה ככל הניתן.

38. יש לקבוע חובה כי כל פירי האיוורור למיניהם המשרתים בינוי פרטי ו/או את המתקנים/תשתיות שלהם (כולל חדרי שנאים/גנרטור/חניונים וכו')- חובה למקם על גגות המבנים ו/או משולבים בתוך חזיתות המבנים. תיאסר הקמת ארובות/פירי איוורור מכל סוג במסגרת פיתוח של מרחב פרטי הנצפה מהמרחב הציבורי ו/או בתחום המרחב הציבורי.

39. יש לבחון קו בניין 0 בכל החזיתות לכיוון מרחב ציבורי. יש לקבוע כי תיאסר הקמת גינות פרטיות בכל גבול מגרש הגובל עם מרחב ציבורי (דרך/שביל/שצ"פ/כיכר עירונית וכד'). כל מפלסי קומות הקרקע יתוכננו עם חזית עירונית פעילה, בדגש על חזיתות למרחב הציבורי. כל מפלסי קומות הקרקע יהיו במפלסי הרחובות/קרקע הצמודים ("מסחר מלווה רחוב") גם היכן שאין מסחר. במקומות בהם אין מסחר מוצע לאפשר שטחי משרדים בקומת הקרקע למרחב הציבורי (תעסוקה מקומית).

40. יש לבחון רוחבית ויסודית את סוגיית הארקדות בחזיתות לרחוב (בין היתר משיקולים אקלימיים), בדומה למה שנעשה בכניסה לעיר, ולקבוע עקרונות אחידים, פשוטים והגיוניים להיכן יש לתכנן ארקדה ו/או "מצחייה", היכן לא, מימדים מינימלים לארקדה/מצחיה והיכן נשארת גמישות. התכנית תאפשר ארקדות ולא תחייב, הנושא ייקבע בשלב תוכנית בינוי ופיתוח 1:500.

41. מוצע לקבוע חובת גג ירוק למבנים הפרטיים ו/או הציבוריים,

42. יש לקבוע חובה כי 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'

43. יש לקבוע חובת מפלס כניסה לכל בניין מהרחוב עם גמישות קטנה של עד 0.5 מטר. בניינים עם חזיתות ליותר מרחוב אחד- תיקבע חובה לתכנן כניסות מכל הרחובות הגובלים באותו בניין.

44. יש לאפשר מסחר בתת"ק ו/או מעל בקומות מעל הקרקע בתנאי שיש כניסה ישירה ממפלס הקרקע לכל יחידת מסחר. בנוסף יש לקבוע את גובה קומות המסחר על פי הנחיות מרחביות.

45. יש לקבוע שלביות ביצוע להיבטים הרלוונטיים בדגש על פיתוח שטחים ציבוריים.

46. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 אחרון יהיה השלמת היצוע בפועל.

47. במגדלים המוצעים 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.

48. 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

49. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

50. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

51. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

52. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

53. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

54. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

55. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

56. 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 הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

57. איכות הסביבה:

58. יש לקבל את אישור משרד הביטחון להעברת המנחת כתנאי להפקדת התכנית.

59. השלמת המסמך הסביבתי בפרקי רעש, איכות אוויר ומיקרו-אקלים.

60. יש להכין סקר אנרגיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.

61. יש לקבוע כי השטח שייקבע כשצ"פ- יתוכנן ללא חנייה תת קרקעית ככול הניתן על מנת שיאפשר נטיעת עצים בוגרים.

62. אקוסטיקה:

המסמך לא ערך חיזוי ובדיקה של כלל מקורות הרעש ונכתב רק בהערה כי תנאי לכלל השימושים יהיה מיגון דירתי ברמה מינימלית.

יש להשלים את חיזוי הרעש הן בשל פעילות בית החולים והן מתנועת הרכבים החזויה לשנת 2040 וכוללת את התכניות האחרות המקודמות סביב התכנית.

ממצאי החיזוי יהיו בסיס לקביעת פריסת הייעודים והשימושים בתחום התכנית.

63. איכות אוויר:

המסמך קובע כי התכנית מרוחקת יחסית ממקורות זיהום אוויר פוטנציאליים, יש לבחון את משמעות זיהום פוטנציאלי מבית החולים.

64. התקבל מסמך הידרולוגי לתכנית מאת א. בלאו מהנדסים.

המסמך ערך חישוב עבור ספיקת התכן אך לא הציג את יעד הנגר לניהול. יש להשלים. המסמך מציע כי הטיפול הנגר יהיה בשצ"פ המרכזי באמצעות בורות חלחול, מתקני החדרה ובתי גידול לעצים. ההצעה אינה מקובלת ואין אפשרות כי כל הנגר יטפל בשטחים הציבוריים. יש לקבוע כי רוב הנגר יטופל באמצעות מתקני השהייה תחום המגרשים הפרטיים.

65. רקע אקולוגי לתכנית

התוכנית נמצאת במעלה אגן הניקוז של נחל אוג, במורדות הצפון מזרחיים של העיר. עפ"י סקרי טבע קודמים, אתר הטבע כלל שטח נרחב יותר של יער מחטני נטוע בשליטה של אורן קפריסאי, אורן הצנובר וברוש מצוי. בתת היער החלה להתפתח צמחיית חורש ים תיכוני. יישום התכנית להרחבת ביה"ח הדסה הר הצופים, ממזרח לתכנית המוצעת, צמצם משמעותית את שטח אתר הטבע.

66. על פי ממצאי הסקר האקולוגי בתחום התכנית ישנם שני בתי גידול עיקריים: א. חורשה - מדרום למנחת רצועת עצי חורש. ממזרח למנחת חורשת מחטניים בצפיפות גבוהה ועצי חרוב. בתת היער אלת המסטיק ואלון מצוי. ב. בתה עם עצים ושיחים פזורים - מצפון וממערב למנחת עצים פזורים ושיחיות (ככל הנראה נטועים). מתוך סקר הטבע המפורט, ולאור הבינוי והתשתיות בהיקף התכנית, עולה כי חלק ניכר משטח התכנית מוגדר ברמת הפרה גבוהה, לרבות נוכחות מינים פולשים.

67. בתחום התכנית ובקרבתה תועדו בסקר הנוכחי ובסקרים קודמים 19 מיני צמחי בר מוגנים (חלקם נטועים), לא נמצאו מינים בסכנת הכחדה. תועד מין צומח אחד נדיר, אכילאה קטנת פרחים, ושאר המינים נחשבים נפוצים. כמו כן, תועדו 4 מיני גיאופיטים, כולם מוגנים ונפוצים (חצב מצוי, כלנית מצויה, נורית אסיה ורקפת מצויה).

68. הסקר הנוכחי וסקרים קודמים תיעדו נוכחות מצומצמת של בע"ח בשטח התכנית לאור הקיטוע ומגוון ההפרות וההפרעות. יש לציין שהסקרים נערכו לפני כ-5 שנים ויותר, נכון לעת כתיבת חוות דעת זו. בסקרים אלו תועדו בסביבת האתר מיני יונקים מלווי אדם כגון קיפוד מצוי, שועל מצוי ותן זהוב. מבין הזוחלים נצפו חרדון מצוי ולטאה זריזה וכן חומט גמדי וצב

יבשה אשר עתידם בסכנה. מספר מיני העופות שתועדו בסביבת האתר יחסית גבוה, מרביתם ציפורי שיר. לרצועת ספר המדבר ישנה חשיבות גבוהה כנתיב נדידה ומכאן חשיבותם של מקבצי עצים וחורש כאתרי עצירה ומנוחה במהלך הנדידה, במיוחד באזורים מבונים בהם התשתית הטבעית מצומצמת יחסית ומקוטעת.

69. ניתוח תוצאות הסקר ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע
70. סקר הטבע מגדיר חלוקה לרגישות אקולוגית של כלל השטחים הפתוחים במרחב ההתייחסות לפי חלוקה ל-3 דרגות ערכיות. מרבית שטח התכנית מוגדר עפ"י סקר הטבע בערכיות אקולוגית נמוכה. הפינה הדרום מזרחית וכן השטח הפתוח מחוץ לגבול המזרחי של התכנית מוגדרים בערכיות גבוהה

71. יישום התכנית המוצעת משמעותו הסרת התכסית הטבעית וגריעה נוספת של שטח פתוח בתחום אתר הטבע. למעשה נותרת רק רצועה צרה כלואה ומופרת בין הרחבת ביה"ח לבין התכנית המוצעת, משאר טבע מתוך כלל האתר, אשר סביר להניח כי גם היא תיבנה בתכניות עתידיות להרחבת ביה"ח.

72. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני
חסר מיפוי של יחידות צומח בתוך תחום התכנית כולל סימון של אזורים מופרים (ערימות עפר, מנחת וכדומה).
תרשים א.5 ערכיות אקולוגית – בסקר רשום כי בוצעה חלוקה לפי 5 דרגות ערכיות אך המיפוי כולל 3 דרגות בלבד. יש לתקן.

73. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המוצעים בתכניות יחייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ומבני הציבור יחייבו בעמידה של 2 כוכבים לתקן.

74. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני המגורים יהיה B והדירוג המינימלי ליחידת דיור חדשה יהיה C.

75. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,

76. בהתאם לממצאי סקר האנרגיה, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

77. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.

78. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

79. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

80. 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.

81. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות 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.

82. יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 30-31, לרבות טיפול במינים פולשים, שילוב מינים מקומיים ועוד.

83. גבול התכנית

84. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.

85. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.

86. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.

87. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית.

88. תנאים להיתר בנייה:

א. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי הרשות לאיכות הסביבה

ב. אישור תכנית התאורה והדמיות על ידי הרשות לאיכות הסביבה.

ג. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.

ד. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.

ה. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.

ו. יש להגיש תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

ז. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.

ח. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.

ט. טיפול במינים פולשים ומתפרצים

י. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.

יא. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ')

כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.

יב. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.

יג. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.

89. תאורה:

ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נתון בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 K.

זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.

ככל שיוצבו קירות אקוסטיים או חלונות משקפים יש לוודא כי הם כוללים אמצעים (סימון, חריטה וכד') למניעת התנגשות בעלי כנף, כל זאת באישור ותיאום הרשות לאיכות הסביבה.

90. 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.

91. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

92. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים.

93. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

94. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

95. 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.

96. 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.

97. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

98. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות הכוללות מגדלים.

99. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

100. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

101. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

102. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

103. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
104. 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.
105. 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.
106. הערה:
107. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
108. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1319672
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישר יהונתן
עורך התכנית:	חינסקי מיכל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26.10.25
כתובת	אבא אחימאיר 9-11, נווה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	20	כן

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

מטרת התכנית: תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים, ברח' אבא אחימאיר 9-11 נווה יעקב, ירושלים. הוראות התכנית: - שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ג'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף מוצעת. - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות : כניסה, א, ב, ג, ד, ה, ו, ז לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח וקביעתם ל – 5,819.56 מ"ר, מתוכם, 4,343.12 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,176.44 מ"ר שטחי שירות (760.04 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 716.4 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין הריסה. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מהווים 200.9% בניה מירביים מעל הקרקע.	5,103.16	100	2,539.78	36	מגורים ג'
	5,103.16	100	2,539.78	36	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 6 קומות עם קומה 7 חלקית באגף אחד, מתוכם 3 קומות מעל מפלס הרחוב ו-4 מתחת. בניין בעל 2 כניסות דרך גשרים. קיימות מספר רב של עבירות בניה בכל החזיתות ובמיוחד בחזית המזרחית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 1713 מאושרת משנת 1972 – חלקה 20 ביעוד אזור מגורים 4 (בניין 0207). מאושרים 2,650 מ"ר מירבי, 36 יח"ד, 7/6 קומות. תב"ע 3907 מאושרת משנת 1997 – ביטול ההוראות שבסעיף 10(א) שבהוראות תכנית 3907 בדבר איסור כל תוספת בניה ו/או מרפסת בבניינים המסומנים בתשריט תכנית 3907 בעיגול שחור. שינוי בסעיף 12(ב)3 שבהוראות תכנית 3907 ע"י קביעת שלבי ביצוע חדשים לתוספת בניה. תב"ע 3907 מאושרת משנת 1991 – בניין 207 מסומן כבניין מעל 5 קומות, לא תותר כל תוספת בניה מכח תכנית זו. אולם, ניתן יהיה להגיש תכנית נפרדת לתוספת בניה, תוספת זו תידון ותיבחן ע"י ועדות תכנון.					
היתרים: 1971/0811.00 – הופק היתר בניה ב-1971 – היתר מקורי לבניין 0207, 3,152.19 מ"ר כוללים. 2017/0481.00 – הופק היתר בניה ב-2019 – לתוספת בניה בקומות ו' וז' בסך 106.31 מ"ר כוללים, מתוכם 94.79 מ"ר עיקרי ו-11.52 מ"ר שרות. 2017/0792.00 – הופק היתר בניה ב-2021 – לתוספת בניה בקומה ו' בסך 36.4 מ"ר כוללים, מתוכם 25 מ"ר עיקרי ו-11.40 מ"ר שרות עבור ממ"ד. 2017/1021.00 – רישוי בניה: שימוש חורג מהיתר משנת 2018. 2017/1021.01 – הופק היתר בניה ב-2025 – לתוספת בניה בקומה ז' בסך 19.95 מ"ר עיקרי. 2023/0034.00 – הופק היתר בניה ב-2024 – לתוספת בניה בקומת הגג (מפלס +16.80) בסך 27.61 מ"ר עיקרי. 2023/0034.01 – הופק היתר בניה ב-2025 – לתוספת בניה בקומת הגג (מפלס +16.80) בסך 32.45 מ"ר, מתוכם 20.9 מ"ר עיקרי ו-11.55 מ"ר שרות עבור ממ"ד.					
עבירות בניה: 2017/5180.00 – נפתח תיק פיקוח לתלונה עבור בניה ללא היתר 2017/6500.00 – נפתח תיק פיקוח לתלונה עבור שימוש חורג/שינוי יעוד 2017/6853.00 – נפתח תיק פיקוח לעבירת בניה 2022/3335.00 – נפתח תיק פיקוח לעבירת בניה 2022/3336.00 – נפתח תיק פיקוח לעבירת בניה 2022/7684.00 – נפתח תיק פיקוח לעבירת בניה 2022/7685.00 – נפתח תיק פיקוח לעבירת בניה					

00.7688/2022 - נפתח תיק פיקוח לעבירת בניה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות כה. תכנית שכונתית - אין כו. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		לא רלוונטי	
אחרת		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	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1319672 – רח' אבא אחימאיר 9-11, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 4 שנקבע בתכנית 1713 לאזור מגורים ג'. ד התכנית חלה על חלקה 20 בגוש 30642, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 20 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 528/1985 הרשומה מתאריך 09.11.1987. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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.	
15/10/2024 אל: עדן אלחרר – מחלקת תכנון העיר מאת: מר עופר אהרון – מנהל המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1319672 – נווה יעקב מונה תדפיס: הוראות 4 מתאריך 13/10/2024, תשריט 4 מתאריך 13/10/2024 1. מיקום: רחוב אבא אחימאיר 9-11, שכונת נווה יעקב, גוש: 30642, חלקה בשלמותה: 20 שטח התכנית: 2.535 דונם 2. מצב סטטוטורי: תב"ע 1713 לפי הוראות תב"ע 1542 - מצב מאושר: לפי התכנית ייעוד הקרקע הוא אזור מגורים 4, 4-8 קומות. סה"כ יח"ד 36 ושטח בנייה מאושר 2,650 מ"ר. - מצב קיים: בשטח קיים בניין מגורים בן 7 קומות הכוללים 36 יח"ד. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-"אזור מגורים 4" ל"מגורים ג". היא מציעה הרחבת דיור, תוספת קומה אחת מעל כניסה קובעת, סה"כ 8 קומות מעל וקומת מתחת. בניין זה יכלול סה"כ 36 יח"ד ויותר דיוריות ביח"ד מתאימות. סך שטח הכולל 5,922 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 5,529 מ"ר, סך השטח העיקרי למגורים הוא 4,731 מ"ר. תוספת השטחים המרביים היא 2,879 מ"ר מעבר למאושר. 4. הערכת התכנית: שכונת נווה יעקב מונה כ-26,000 תושבים והאוכלוסייה רובה ככולה חרדית, מתאפיינת בשיעור גבוה של צעירים וכן באחוז גבוה של תושבים ממעמד סוציו-כלכלי נמוך. התוצאה הינה חוסר הלימה בין צרכי האוכלוסייה לבין מערך שטחי הציבור. המערכת הציבורית מתקשה כיום לתת מענה מספק של שירותי ציבור, הן בגלל מאפייני האוכלוסייה שמהם נגזר שיעור גבוה של צרכי ציבור, והן לאור העובדה כי שטחי הציבור הקיימים מוגבלים ומנוצלים בצורה לא מיטבית. התוצאה הינה למשל עשרות דירות שכורות לצרכי גני ילדים. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור כל המתואר לעיל אנו סבורים כי יש להסיר את סעיף הדיורית (1.9) המאפשר תוספת אוכלוסייה ללא התמודדות עם ענין שירותי הציבור שהם נדרשים לה. בכבוד רב, עופר אהרון מנהל המחלקה למדיניות התכנון	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

העתקים:	
מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר	
גב' יעל בדיחי, ראש צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר	
לא התקבל	התובע העירוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבות דיור	הכשרת עבירות בניה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת הרחבה לכל יחידות הדיור בבניין בצורה לא אחידה, עם נסיגות ובאופן שחלק מהחדרים נותרים בלי חלון. יש לבחון תוספת בניה בעמודות בצורה אחידה ומסודרת וללא נסיגות, ככל הניתן, ובאופן שמאפשר אור ואוויר לכל החדרים בדירה. התכנון יתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
- תוספת הבניה תהיה במרחק שלא יקטן מ - 3 מ' מגבול החלקה. יש לסמן בתשריט קו בניין לבינוי המוצע וקו בניין עילי למרפסות.
- ניתן לראות בתכנית המדידה כי קיימים מחסנים וסככות בשטח התכנית. יש לסמן להריסה, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה עברות בניה של כל מגיש בקשה להיתר
- יש לוודא ששטח הדירות אינו עולה על 140 מ"ר, כולל שטח מרפסות מקורות. נראה שבמספר דירות יש חריגה מהשטחים שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית.
- מוצעת תוספת מחסנים מעבר למספר הדירות הקיימות. מוצעים מחסנים בשטח גדול מהמקובל, מעל מפלס הקרקע, ועם פתחים. לא יוצעו מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות. לא יותרו מחסנים מעבר למספר יח"ד בבניין. יש למספר את כל המחסנים כנדרש. שטח מחסן יהיה 8% משטח

הדירה ועד 20 מ"ר ליחידה.

6. במסגרת תכנית זו לא ניתן להגדיל שטח לובי הכניסה לבניין בקומה ד'. יש לתקן בתיאום מול מחלקת תכנון. - למה?
7. יש לבטל את המרפסת הפינתית המוצעת במפלס +7.00. יש להציע מרפסות זיז בצורה מסודרת ובקו אחד. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
8. לא תותר בניית מרפסות עם עמודים. יש להשמיט סעיף 6.4.1.2.
9. לא יותר נידוד שטחי בניה בין הצד לגג בדירות הגג ובכלל. יש להשמיט סעיף 7.4.1.2.
10. לא תותר בניית עמודים / חיזוק מעבר לקווי הבניין. יש להשמיט סעיף 8.4.1.2. במקומו, יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף חיזוק מבנים ת"י 413 כמקובל.
11. ככל ומבוקש להוסיף בתכנית דיוריות, יש לציין את מיקומן בנספח הבינוי והמספר המבוקש בהוראות. הדיוריות יהיו בהתאם לנוהל מינהל התכנון. יש להשמיט סעיף 8.4.1.2.
12. לא תותר תוספת 25 מ"ר על הגג ליח"ד בבניין מכוח תכנית 3907, היות והתכנית המוצעת מבקשת להרחיב את הדירות עד 140 מ"ר מכוח סעיף 12. הדירות בקומה העליונה מקבלות הרחבה עד 140 במסגרת התכנית המוצעת, ולא ניתן יהיה להרחיבן מעבר לזה מכוח תכנית 3907. ככל ותכנית 3907 חלה במקום, יש לציין יחס ביטול בתכנית המוצעת בסעיף 1.6. יש לבטל סעיף 9.4.1.2.
13. להשמיט סעיף חניה 4.1.2.ה' מהוראות התכנית, היות והתכנית אינה מציעה תוספת של יח"ד.
14. לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 באופן שהבניה תבוצע בעמודות שלמות מלמטה למעלה בכל אגף בנפרד. הבניה על הגג תהיה בהינף אחד בכל אגף בנפרד. הקמת קומת המחסנים במרתף תהיה לכל אגף בנפרד, ובנפרד מתוספת הבניה המוצעת בתכנית.
15. תנאי להיתר בניה לתוספת המחסנים בקומת המרתף יהיה קבלת אישור מהנדס.
16. יש לציין בנספח הבינוי ובהוראות התכנית כי לאחר הקמת הממ"דים, יוסב שטח המקלטים לשטח שירות משותף לטובת הדיירים (כגון חדר עגלות, אופניים וכדומה).
17. יש להבהיר את התכנון המוצג בנספח הבינוי באופן שניתן יהיה להבין במדויק את ההרחבות המוצעות והשטחים המוצעים להכשרה.
18. יש לסמן את המחסנים לדירות 21 ו 27 כמוצעים כשטח מוסב משירות לעיקרי, במידה והם מחליפים חדר הסקה מאושר בהיתר בניה 1971/0811.00.
19. יש לסמן את התוספת המאושרת בהיתר 2023.00034.00 כשטח קיים (כלומר בצבע קירות אפור)
20. יש להציג בנספח הבינוי תכנית פיתוח המציגה את הכניסות אל הבניין מהרחוב ומפלס החצרות.
21. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה או להריסה בצורה גרפית ומילולית את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכנית, חתכים וחזיתות.

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

23. 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.

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

25. 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

נספח הבינוי

26. יש להשמיט קו בניין בתכניות.

27. יש להשמיט את חישוב השטחים הרובוטי מנספח הבינוי ולצרף כנספח נפרד.

28. אין לסמן כמוצע ריצוף חצרות אלא רק השטחים הבנויים.

הוראות תכנית

29. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.

30. סעיף 7.2 – זמן מימוש התכנית יקבע ל-10 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל עדן		23.11.2025	

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1411420
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	יפוח נח
עורך התכנית:	חיון מרדכי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.5.25
כתובת	הרב ש"י זווין 6, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	19	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הרחבות בינוי ברח' הרב זווין 6, ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח בסך של 4,340.1 מ"ר, מתוכם 2,902.36 מ"ר עיקרי ו-677.72 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-688.16 מ"ר עיקרי ו-71.86 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת סך 19 יח"ד.
- קביעת קווי בניין לבניה.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/08/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית נדונה בוועדה המקומית ואושרה להפקדה בתאריך 18.6.25. בעקבות בדיקת אגף הנכסים התברר שקיים בבנין נכס עירוני מאושר בתכנית קודמת ובהיתר הבניה עבור גן ילדים. יזם התכנית המאושרת התחייב להעביר את השטח לידי עיריית ירושלים. יש להציג ולסמן את שטח גן הילדים בנספח הבינוי ולכלול הוראות בתקנון בהתאם למאושר בתכנית 6125 והיתר הבניה שהופק במקום. שטח השימוש הציבורי יורחב כמסומן בנספח הבינוי וירשם על שם עיריית ירושלים. מספר יח"ד בבנין יתוקן בהתאם להיתר הבניה האחרון שיצא בחלקה +כיתת גן ילדים. יש לתקן טבלה 5 ולציין שטח גן הילדים בנפרד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. יש להוסיף בתנאים בתהליך להיתר הבניה : תנאי להוצאת היתר בנייה לעמודה שמרחיבה את השטח הציבורי, יהיה אישור אגף הנכסים. יש להוסיף סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא: הפקעה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.6.25 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: ניתן לאפשר את הבינוי המוצע בחריגה מהמדיניות בנושא קווי הבניין בחלק הדרומי	18/06/2025

והמזרחי מאחר ומוצע בינוי של עמודת ממ"דים ומרפסות בקומות העליונות כלפי רח' הרב שמואל גדליה ניימן אשר הינו רחוב רחב ברוחב של כ-18 מ'.

עמודת הממדי"ם המוצעת כלפי חזית מזרחית דרומית, קיים מעבר למדרגות, יש לתכנן את התוספת כך שיישמר רוחב מעבר של 1.3 מ' נטו.

קווי הבניין יסומנו בהתאם לאמור לעיל ועפ"י קונטור המבנה המוצע לרבות שטחי מרפסות.

יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע ובהתאם לאמור לעיל, תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר

יש לתאם מול אגף תברואה את הקרבה בחזית צפון מערבית של עמודת הממדי"ם לפחים המוטמנים. התכנית תתוקן בהתאם להערות האגף.

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

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.

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.

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.

בהוראות התכנית:

בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות וכן יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

בסעיף 7.2, יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

בטבלה שבסעיף 5, יש להסיר את הערה 1.

בנספח הבינוי, הועתק לכל תכנית מייל של פיקוד העורף וכן חלק מנספח מצב מאושר, יש להסיר.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 18.6.25, 4.8.25, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. גבול התכנית נקבע בהתאם לגבולות חלקה 19 בשלמות, ולא בהתאם לגבול מגרש M ביעוד אזור מגורים מיוחד, בתכנית המאושרת 6125. נשארה שארית לכוון מזרח, אשר פותחה בפועל כחלק מתחום הדרך וחניה ציבורית בחלקה 83. יש להרחיב את גבול התכנית ולשנות את היעוד לדרך מוצעת, בהתאם לקיים בפועל. בנוסף, יש לתקן את המצב המאושר המצורף למסמכי התכנית.

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, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

3. יש לשנות את יעוד הקרקע בחלקה 83, בחלק הצמוד לשטח התכנית ממזרח, מאזור מגורים מיוחד, לדרך מוצעת, בהתאם למצב הקיים בפועל.
4. גבול התכנית יורחב מזרחה בהתאמה למגרש המאושר בתכנית 6125 ביעוד אזור מגורים מיוחד. מסמכי התכנית יתוקנו, לרבות תיקון המצב המאושר במסמכי התכנית, בתיאום עם מחלקת התכנון.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריכים 18.6.25, 4.8.25 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	מנהלת צוות	30.11.25	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1143122
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	יפת שרה
עורך התכנית:	בוטבול אבירם
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/1/2024
כתובת	עזרת ישראל 9 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
	44	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הגדלת מס' יח"ד ללא תוספת שטחים ושינוי קו בניין לצורך הקמת מרפסות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים : מאחר והתכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, יש לעדכן את טבלה 5, להוציא את שטחי הבניה ולציין "עפ"י תכנית מאושרת". יעודכן רק מס' יח"ד. יש לסמן שני קווי בניין, אחד כללי שיסומן מסביב לבינוי המאושר והשני עילי למרפסת שתהיה בעומק של עד 1.5 מ'. נמצאו הרבה אי התאמות בין הבינוי המסומן כ"קיים" בנספח הבינוי, להיתר בניה אחרון 94/0273, יש לעשות התאמה בין השניים ולסמן את השינויים המבוקשים ע"ג נספח הבינוי בהתאם. לדוגמה פתחים בקומה ההיסטורית חזית מזרחית, דרומית ומערבית (לא ניתן לפתוח פתח בקו אפס לשכנים), וגובה מרצפה עד מדלפות הגג שמסומן בהיתר כ- 1.20 מ' ואילו בנספח הבינוי מסומן כ- 1.50 מ'. קומת הגג – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות : נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג. אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג.

ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו.

מספר יח"ד - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד אחת בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג.

מיגון - בתכנית לא מוצעים פתרונות מיגון, למעת ממ"ד שנבנה במסגרת ההיתר שהופק ב 1994. יש להציג פתרון מיגון לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי.

מרפסת - לפי התב"ע המקורית לא ניתן לאפשר מרפסות זיז. לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת מכיוון שמימדיה אינם אופייניים לשכונה ההיסטורית ונצפים מהמעבר שלצד בית מפא"י.

יש לצמצם את אורך המרפסת באמצעות הרחקתה מפינות המבנה והתאמתה לפתחים שבקומה מתחת ויש לצמצם את עומקה כך שלא יחרוג מ-1.5 מ'.

גג – אין להתקין לוחות סולאריים על הגג בחזית לרחוב על מנת שישמר המראה האופייני של גג הרעפים.

שיקום חזית לרחוב עזרת ישראל – יש לשקם את החזית ולהתאימה לאופי הבנייה ברחוב ולהוראות תב"ע 3912. ע"ע סעיף 5 בתב"ע: "תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבנייה המסורתי בשכונה ושאין תואמות את הוראות התכנית מס' 3912 זו".

השלמת מידע – בנספח הבינוי ובתיק התיעוד חסר מידע מהותי ויש להשלימו כתנאי להפקדת התכנית:

חזיתות המבנה אינן משורטטות באופן מלא. יש להוסיף עוד חתכים שמציגים את החזיתות ללא מבנים שכנים המסתירים אותן.

יש לסמן קירות לשימור בסגול בתכניות, חזיתות וחתכים.

חסרות מידות.

חסר פתרונות מיגון לכלל הדירות -ניתן להציע חדרים מחוזקים, יש לתאם מול מחלקת תכנון את התכנית.

חסר מידע נדרש בתיק התיעוד.

ככל שיימצאו חריגות מהתב"ע או ממצב היסטורי מקורי, יידרש שיקום החזיתות או אלמנטים.

יש להעתיק את הוראות התכנית התקפה הרלוונטיות לרבות סעיפי שימור להוראות התכנית דגן ולקבוע יחס החלפה.

יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לקו הבניין, ומספר הקומות.

בתיאום מח' מידע תכנוני ייקבע הצורך ברישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.

התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

לקבוע בהוראות התכנית 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".

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של בעלי הזכויות בשטח התכנית ובחלקות המצרניות, חלקות 43, 45, 112 בגוש 30050

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.

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.

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 לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 15.05.2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד בתנאים.

לאור רצון המתכנן לייצר יחידת דיור נפרדת בקומת הגג, הוכנה הצעה תכנונית מעודכנת, המתואמת עם מחלקת תכנון.

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:

6. במקום הסעיפים הבאים בהחלטת הוועדה הקובעים כי:

" **קומת הגג** – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות:
נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג.
אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג.
ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו.
מספר יח"ד - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד אחת בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג.
מיגון - בתכנית לא מוצעים פתרונות מיגון, למעת ממ"ד שנבנה במסגרת ההיתר שהופק ב 1994 .
יש להציג פתרון מיגון לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי. "

יבוא הסעיף הבא:

יש להציע 3 יח"ד לכל היותר, אחת בכל קומה ובתנאי שלא יוצע מרחב מיגון בקומה האחרונה על מנת לא לפגוע בגג הרעפים.
ניתן יהיה להציע מקלט משותף לכלל הדיירים בקומת הקרקע כפי שהוצע בגרסה שהוגשה (תאריך 26/11/2025). יש לציין "מקלט" במקום "ממ"ד משותף", ולקבל אישור הג"א לעת מתן היתר בניה.

לחילופין ניתן יהיה להציע שני דופלקסים בקומה א' והגג, כאשר הממ"ד/חדר מחוזק ישב בקומה א' ולא בקומת הגג.

7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1199777
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	חנשב שהלה
עורך התכנית:	בילצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/04/2023
כתובת	בק 22, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30104	18	כן
30105	122	לא
30105	69	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכני המופקדת מציעה תוספות בניה מכוח סעיף קטן 14 בסעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה. התכנית מציעה תוספות בניה בקומות הקיימות ובאמצעות תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים. תופת מחסנים ותוספת של מרפסות זיזיות. התכנית מציעה שינו של קומה מובלעת לתוספת קומה ומעליה גג רעפים בשימוש. בבנין 4 יחידות דיור סה"כ התכנית מוסיפה סה"כ כ 40 מ"ר עיקרי ו 10 מ"ר שרות מתחת לקרקע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/11/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף על פי הפירוט הבא: ההתנגדות הוסרה במסגרת הדיון הוצגה הסרת התנגדות של יחיאל סגל. לדחות את ההתנגדות בעניין שבשל המורכבות הרבה שבעניין מכיוון שמדובר ברחוב שהוא צר וקשה מאוד להכניס אליו משאיות וחומרי עבודה ובשל המצב הבטחוני

הקשה שמקשה על איתור של פועלים ואנשי מקצוע מבקשים להעביר תנאי זה כתנאי לטופס 4 של התוספות- מדובר על פלישה של דירות קיימות על חשבון שטח ציבורי ואין כל סיבה לדחות שלב זה למספר שנים, יש חשיבות רבה בשמירה על שטחים ציבוריים לטובת הציבור, יש לציין כי לא מדובר על עבודות המצריכות כניסה של משאיות או עבודה משמעותית בעייתית ולכן אין סיבה לדחות אותה במספר שנים. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שהדירות הקיימות כיום בבניין הם דירות של כ 160 מ"ר ובאזור זה הביקוש הוא לדירות של 80 מ"ר ועל כן נוצרות בעיות בהשכרת הדירות ומכירתם ולכן מבקשים לפצל את הדירות הקיימות וגם את הדירה החדשה- כעיקרון אין מניעה לאשר פיצול של הדירות המוצעות לשתי דירות סה"כ – ולהציע 4 יחידות דיור חדשות יש להציג זאת בברור במסמכי התכנית . מכיוון שמדובר על אזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית ניתן להציע יותר דירות בתכנית ללא מתן מענה לחניה, תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה. התכנית קודמה על פי סעיף 62 א א 14 לחוק התכנון והבניה , לאור העובדה שסעיף 14 מאפשר תוספות עבור תוספת יחידות דיור בהתאם תוספת השישית בלבד יש לבחון את האפשרויות לקידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית בתיאום עם הלשכה המשפטית ומחלקת התכנון . לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.	
לבקשת יזם התכנית ובהסכמת המתנגד התכניות יורדת מסדר היום	19/03/2025
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : עפ"י ה- gis נראה כי בוצעה תוספת קומה ללא היתר בנייה, ככל וכך הדבר יש לסמן קומה להכשרה, יש להציג אישור מחלקת הפיקוח להתאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לבין המוצג בפועל. מוצע תוספת של 10 מ"ר שטחי שירות עבור "חדר שירות" בקומת המחסנים- יש להבהיר שימוש, בכל מקרה יוצע שטח למחסן אחד בלבד עבור כל יח"ד בשטח שלא עולה על 8% ועד 20 מ"ר, יש למספר את המחסנים.	31/05/2023

לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות

תנאי למתן תוקף יהיה הריסה, פינוי פסולת ושיקום השטח בייעוד דרך מצפון, לשביעות רצון אגף תושביה.

לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף ממפלס קומת המחסנים ועד למפלס הגג בו מוצגים מתקנים משותפים.

יש להסיר חישוב שטחים מנספח הבינוי, שטחי הבניה יהיו עפ"י טבלה 5 בלבד.

יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות של מגיש הבקשה יהיה הריסת עבירות הבנייה המסומנות להריסה.

תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש ובתיאום מול אגף שפ"ע

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'.

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

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.

התוכנית תיערך במחלקה לבקרת תוכניות ממחושבות

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 לתיקון החלטה להתנגדות

התכנית נדונה בוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, החלטת הוועדה היתה לקבל חלקית את התנגדויות.

יזם התכנית ביקש להבהיר את החלטת הוועדה ולאפשר 9 יחידות דיוק קטנות בבניין ולא 8.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט ההא:

1. לקבל את ההתנגדות לעניין מספר יחידות הדיור ולקבוע את מספר יחידות הדיור ל 9 דירות בהתאם לבקשת היזם ולתכנית שהוצגה לוועדה.
2. יתר ההחלטות יותרו בעינם.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1255397
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	עליאן עמאד
עורך התכנית :	טויל בשיר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/10/2024
כתובת	אל זנבק , בית צפפה ירושלים, שכ בית צפפה,רח אל זנבק

גוש	חלקה	בשלמות
30296	14	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: הוספת בינוי לבניין קיים. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב' . 2. קביעת קווי בניין . 3. הגדלת שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית. 4. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי . 5. הגדלת מספר הקומות המירבי . 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה . 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור והעתקה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	15.10.2024 לצורך מתן חו"ד המח' לבקרת תכנון פיזי מומלץ לתאם פגישה מסודרת מול המחלקה להצגת התכנית, לצורך מתן חו"ד לשלב התב"ע - יש למסור תכנון פיזי מוקדם : תנוחה וחתכים לאורך ו לרוחב , התכנון הפיזי המוקדם מתבסס על תכנון הסדרי תנועה מאושר עקרונית , באופן כללי במידה וישנו תכנון פיזי בקרבת התכנית : יש לבדוק התכנונים מול רפרנט האזור במח' בהתאם לחלוקת האזורים , בברכה ,
אגף תברואה	לא התקבל

לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1255397 קיים על החלקה בנין בן 2 קומות. קומה אחת נבנתה ע"פ היתר 1997/0476.00 וקומה נוספת נבנתה ללא היתר בוצע הסדרת עבירה, תוספת אחוזי בניה ותוספת 2 קומות נוספות מעל המבנה הקיים מוצע הסדרת זיקאת מעבר לרכב כגישה מוטורית למגרש אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"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 (יועץ תנועה-אחמד אבו נייע)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/05/2025	התכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת וועדת משנה נקודתית מיום 19.01.2025. במסגרת ההחלטה הוועדה החליטה לאפשר תוספת בנייה שתעמוד ב 150% שטחים מירביים ב-4 קומות. ביום 27.04.2025 התקבלה פנייה מעורך התכנית עם בקשה לתיקון סעיף 1 בהחלטה המגדירה זכויות בניה נמוכים מהמותר על פי העקרונות שתכנית האב בית צפאפא קבעו במגרש דנן. ובזאת לאפשר תוספת בניה עד 180% ב 5 קומות. הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית מחליטה כדלהלן : 1. הוועדה קובעת כי תותר הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מרביים ב- 5 קומות מעל הקרקע הסמוכה בהתאם לעקרונות שתכנית אב בית צפאפא קבעה. יובהר כי קומת החניה קיימת במלואה בפועל והינה חלקית מעל הקרקע, מספר הקומות ואחוזי הבניה בכל חתך ימנו במניין אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע, מסמכי התכנית, לרבות נספח הבינוי, יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. סעיף 1 מהחלטה מיום 19.01.2025 מבוטל. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 19.01.2025 עומדים בעינם.
19/01/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד

את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה קובעת כי תותר הגדלת אחוזי בניה עד 150% שטחים מרביים ב- 4 קומות מעל הקרקע הסמוכה. בהקשר זה יובהר כי קומת החניה קיימת במלואה בפועל והינה חלקית מעל הקרקע, מספר הקומות ואחוזי הבניה בכל חתך ימנו במניין אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע, מסמכי התכנית, לרבות נספח הבינוי, יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון.
2. קווי הבניין יהיו בקונטור המבנה הקיים וקו בנין של 3 מטרים עבור הרחבת המבנה ובהמשך לבינוי הקיים. יוער כי קווי הבניין הצפוניים המשמשים למרפסות, חורגים ממדיניות הוועדה המקפידה על 3 מטרים לפחות מגבול מגרש. הוועדה תציין כי, לאור העובדה שמדובר בבינוי קיים הגובל בשביל מאושר המאפשר מרחק סביר בין מגרשים, קווי הבניין למרפסות יסומנו בקווי בנין נפרדים ולא תותר בהם סגירת מרפסת. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם והנחיית לשכת התכנון.
3. גישה מוטורית למגרש מתבססת על שביל הולכי רגל מצפון המאושר בתכנית 3802, על כן תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח תנועה אשר יכלול תכנון מפורט של הכבישים הגובלים עם שטח התכנית, לרבות סימון זיקת הנאה למעבר כלי רכב וחיבור המגרש למערכת הדרכים, באישור תושייה וממח' הסדרי תנועה בעיריית ירושלים. יובהר כי באם ידרש הרחבת הקו הכחול של התכנית, יש להגיש מסמכי בעל ענין בקרקע בהתאם להוראות סעיף 61 א לחוק. התיאום יתבצע תוך 60 יום מהגשת התכנית למחלקת תושייה והסדרי תנועה. ככל ולא תימסר עמדת תושייה בתוך 60 יום מקבלת מסמכי התכנית יחשב הדבר כקיום חובת ההיוועצות.
4. השלמת התיאום עם יועץ התנועה לוועדה לעניין מקומות החניה המוצעים בתכנית והטמעת הערותיו בהנחית לשכת התכנון.
5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה
6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה.
7. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע, יש להימנע מעקירת עצים בוגרים בתחום התכנית ככל הניתן.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית יעד לניהול מי נגר בהתאם להוראות תמא/ 1 ובהנחיית לשכת התכנון
9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון
10. 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.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
12. 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.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

מוצעת הכשרה של בינוי מעבר לקווי הבניין שניתן לאפשר עפ"י המדיניות, יש לצמצם ולסמן להריסה את הבינוי החורג ממרחק של 3 מ' מגבול המגרש ואינו מאושר בהיתר, לרבות שטחי המרפסות המוצעות להכשרה.

הקומה הקיימת במפלס 3.18- הינה קומה עילית. ביחס לכך, התכנית מציעה שימוש עבור חנייה בקומה זו. מדובר בתכנון לא ראוי. יש לנצל קומה זו לשטחים עיקריים לטובת יח"ד חדשות. בתאום עם אגף תושי"ה, פתרון חנייה ניתן להציע בחזיתות צידיות ע"י פתרון במכפילי חנייה.

התכנית מקודמת על חלק מחלקה 14, מאחר ומדובר במגרש תכנוני אחד, יש לקבל הבהרות בנוגע לקו הכחול של התכנית ביחס לבינוי השכן בחלקה. במידת הצורך, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולקבוע קווי בניין למבנה השכן מדרום, זכויות והיקפי הבינוי יהיו בהתאם למאושר.

בשטח ההרחבה הדרומי מוצע פיר מדרגות גדול למבנה מגורים בסדר גודל רגיל. יש לצמצמו. בהתאם לצמצום, יש להציע עמודות ממ"ד לכל גובה המבנה בחזית זו

התשריט מסמן 4 עצים להעתקה. יש לסמן בתכנית העמדה בנספח הבינוי מקומות שתילה חדשים.

יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה

גבול החלקה הצפוני מצרני לכביש ללא מדרכות, יש לתאם נושא זה מול מחלקת שפ"ע מדרכות וכבישים.

תנאי להפקדת התכנית קבלת חו"ד הבאות : מידע, תברואה, שפ"ע מדרגות וכבישים, תושי"ה תנועה וחנייה, שפ"ע עצים גננות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים 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 :

27/11/2024

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 : נספח הבינוי אינו ברור דיו, יש לסמן בסימונים המקובלים שטחים מוצעים ושטחי הכשרה לחריגות הבנייה, בינוי גובל בחתכים. כל נושא הנגישות למבנה אינו ברור, בדגש לריבוי גרמי המדרגות הקיימים בחזית אחורית. יש להראות תכנית העמדה בה יסומן שביל נגישות ללובי / פיר המדרגות בחזית דרומית וחץ כניסה. בתכנית העמדה, יש לסמן מרחק מתוספת ההרחבה מבנה המגורים המצרני. יש לשמור על מרחק של לפחות 3 מ', משטחי המדרגות המשמשים את המבנה המצרני.	
התכנית שבנידון אושרה להפקדה בהחלטת וועדת משנה נקודתית מיום 19.01.2025. במסגרת ההחלטה הוועדה החליטה לאפשר תוספת בנייה שתעמוד ב 150% שטחים מירביים ב-4 קומות. ביום 27.04.2025 התקבלה פנייה מעורך התכנית עם בקשה לתיקון סעיף 1 בהחלטה המגדירה זכויות בניה נמוכים מהמותר על פי העקרונות שתכנית האב בית צפאפא קבעו במגרש דנן. ובזאת לאפשר תוספת בניה עד 180% ב 5 קומות. הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית מחליטה כדלהלן : 1. הוועדה קובעת כי תותר הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מרביים ב- 5 קומות מעל הקרקע הסמוכה בהתאם לעקרונות שתכנית אב בית צפאפא קבעה. יובהר כי קומת החניה קיימת במלואה בפועל והינה חלקית מעל הקרקע, מספר הקומות ואחוזי הבניה בכל חתך ימנו במניין אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע, מסמכי התכנית, לרבות נספח הבינוי, יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 2. סעיף 1 מהחלטה מיום 19.01.2025 מבוטל. יתר הסעיפים בהחלטה מיום 19.01.2025 עומדים בעינם.	

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית

לאור החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 19/01/2025, בה הוחלט כי מאחר ו"גישה מוטורית למגרש מתבססת על שביל הולכי רגל מצפון המאושר בתכנית 3802, על כן תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת נספח תנועה אשר יכלול תכנון מפורט של הכבישים הגובלים עם שטח התכנית, לרבות סימון זיקת הנאה למעבר כלי רכב וחיבור המגרש למערכת הדרכים, באישור תושי"ה וממח' הסדרי תנועה בעיריית ירושלים. יובהר כי באם ידרש הרחבת הקו הכחול של התכנית, יש להגיש מסמכי בעל ענין

בקרקע בהתאם להוראות סעיף 61 א לחוק. התיאום יתבצע תוך 60 יום מהגשת התכנית למחלקת תושי"ה והסדרי תנועה. ככל ולא תימסר עמדת תושי"ה בתוך 60 יום מקבלת מסמכי התכנית יחשב הדבר כקיום חובת ההיוועצות.

ומאחר ובחור"ד של אגף תושי"ה 14/08/2025, אין התנגדות להסדרת התנועה והסדרת זיקת מעבר לרכב כגישה מוטורית למגרש.
להלן חור"ד תושי"ה:

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.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הגדלת הקו הכחול של התכנית והרחבת הדרך.
2. הועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. וכן לעמוד בתנאים של אגף תושי"ה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי	יום רביעי 03 דצמבר 2025	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	848440
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	כהן ארי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/11/2022
כתובת	קרל נטר , מעלות דפנה רחובות פיתוחי חותם, שמעון הצדיק וקרל נטר

גוש	חלקה	בשלמות
30097	8	לא
31315	4	לא
30100	142	לא
30102	196	לא
30100	133	לא
30100	138	לא
30100	150	כן
30100	135	לא
30100	198	לא
30100	84	לא
30100	72	לא
30100	196	לא
30100	149	כן
30100	83	לא
31405	2	לא
31331	3	לא
31318	1	לא
30102	112	כן
31318	2	לא
31318	3	לא
30102	181	לא
30102	195	לא
30102	198	לא
30102	197	לא
30102	234	לא
30102	245	לא
30102	187	לא
30102	188	לא
30102	124	לא
30102	94	לא
30102	189	לא
30102	242	לא

לא	18	30102
לא	206	30102
לא	204	30102
לא	249	30102
לא	236	30102
כן	243	30102
לא	247	30102
לא	250	30102
לא	53	30102
לא	153	30102
לא	152	30102
כן	122	30102
כן	199	30102
לא	149	30102
לא	200	30102
לא	172	30102
לא	238	30102
לא	166	30102

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/05/2023	החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושתי חלופות התכנון, ולאחר שמיעת עורכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר התייעצות עם יועץ התחבורה ויועצת הסביבה של הוועדה, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: 1. בפתח הדברים, הוועדה תציין כי התכנית מציעה חיבור בין תוואי הקו הכחול ובין תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, לשם יצירת קו המשכי ורציף בין שכונות דרום העיר (תלפיות וגוננים) ובין שכונת הגבעה הצרפתית והר הצופים, לרבות האוניברסיטה ובית החולים הדסה, ועל כן היא בעלת חשיבות לפיתוח העיר. הוועדה התרשמה כי התוואי המוצע בתכנית (המכונה הקו התכלת) צפוי לשפר את רשת הסעת ההמונים העירונית, באמצעות יצירת אפשרות לנסיעה רציפה בין מוקדים עירוניים משמעותיים, ותוך צמצום

מעבר נוסעים בין אמצעי תחבורה וקווי רק"ל שונים. הוועדה תציין כי התכנית מהווה

מימוש של מדיניות הוועדה בדבר חיזוק התחבורה הציבורית באזורים בעלי פוטנציאל

לעיבוי ופיתוח עירוני ובאזורים המתאימים ליצירת מרחב ציבורי פעיל.

2. בפני הוועדה הוצגו עיקרי פרקים ג-ה בתסקיר ההשפעה על הסביבה אשר נערכו בנוגע

לשתי החלופות, חלופת קרל נטר וחלופת שמעון הצדיק. בנוסף, הוועדה שמעה את

התייחסות נציג המשרד להגנת הסביבה ואת התייחסות היועצת הסביבתית של לשכת

התכנון בנוגע לבחינה הסביבתית שנערכה לשתי החלופות. הוועדה שוכנעה כי תסקיר

ההשפעה על הסביבה מתייחס באופן מקיף לשתי החלופות שנבחנו בו, לרבות להשפעתן

הצפויה על הסביבה ולאמצעים אותם יש לנקוט לשם צמצום ההשפעה הסביבתית הצפויה.

3. לאחר האמור, הוועדה בחנה את שתי החלופות שהוצגו בפניה. הוועדה תציין כי חלופת

שמעון הצדיק היא החלופה המסומנת בתמ"מ 1/29, אך בהתאם להוראות התמ"מ בסמכות הוועדה לאשר תוואי נוסף, שלא סומן בתמ"מ. לאחר בחינת שתי החלופות, בהתייחס להיבטים סביבתיים, תחבורתיים ועירוניים, הוועדה השתכנעה כי קיימת עדיפות לחלופת קרל נטר, וזאת בהתאם למפורט להלן:

4. בהיבט הסביבתי, הוועדה תציין כי, כפי שאף נמסר על ידי נציג המשרד להגנת הסביבה,

לשתי החלופות קיימות השפעות סביבתיות מסוימות, ובשתי החלופות ניתן להציע פתרונות על מנת לצמצם את ההשפעות הסביבתיות תוך עמידה בתקנות הרלוונטיות. עוד

יצוין כי שתי החלופות מציעות פורטל במיקום דומה ועל כן אין הבדל מהותי בין החלופות בעניין זה. בנוסף, ובהינתן שהתכנית מוצעת במרקם עירוני קיים, ההשפעות

הנופיות שלה אינן משמעותיות בשתי החלופות. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי רחוב

קרל נטר הוא רחוב צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, ועל כן ההשפעות בנושאי רעש וקרינה

משמעותיות יותר בחלופת רחוב קרל נטר לעומת חלופת שמעון הצדיק. עם זאת, וכפי

שצוין לעיל, בהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה קיימים אמצעים לצמצום ההשפעות

הנובעות מכל אחת מהחלופות, ובהתאם לכך, גם חלופה זו עומדת בדרישות התקנות הרלוונטיות.

5. הוועדה תציין כי מאחר שרחוב קרל נטר צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, היקף ההפקעות

המוצע בחלופת קרל נטר נרחב יותר, וזאת על מנת לייצר חתך רחוב הכולל הן את תוואי

הרק"ל והן מדרכות רחבות.

6. בהיבט התנועת, הוועדה תציין כי לחלופת קרל נטר השפעה משמעותית יותר על תנועת

הרכבים הפרטיים, מאחר שחלופה זו מחייבת הפיכת רחוב קרל נטר מדו-סיטרי לחד-

סיטרי.

7. עם זאת, הוועדה סבורה כי בראייה התנועתית הכוללת, המתאיחסת למערכת הרק"ל

כולה, קיימים יתרונות משמעותיים לחלופת קרל נטר.

8. ראשית, מבחינת יעילות התפקוד של מערכת הרק"ל, ובהמשך להסברים שניתנו על ידי

צוות התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה התרשמה כי לחלופת קרל נטר יתרון

משמעותי. בהקשר זה הוועדה תציין כי לאופן מעבר הרק"ל בצומת שרגאי השפעה

משמעותית על תפקוד מערכת הרק"ל כולה. בהיבט זה, חלופת שמעון הצדיק יוצרת פנייה

של 90 מעלות בתוואי הרק"ל מכיוון שד' בר לב לרחוב קלרמון גנו, דבר המצריך האטה

משמעותית של נסיעת הרק"ל והארכת זמן פינוי צומת שרגאי. לעומת זאת, חלופת קרל

נטר מאפשרת נסיעה ישרה עבור הרק"ל מרחוב שרגאי לרחוב קלרמון גנו, ופינוי מהיר

יותר של הצומת לטובת יתר התנועות העוברות בה. הוועדה תציין כי לקריטריון זה

השפעה משמעותית על תפעול הרק"ל בשל מורכבות הצומת והצורך לסנכרן בין

נסיעת הרכבות השונות העוברות בו, הכוללות את הקו האדום, הקו הירוק והקו התכלת, ובעתיד גם את הקו החום, כאשר לכל קו רק"ל צפויה להיות תדירות שונה 9. שנית, חלופת קרל נטר מאפשרת שירות טוב יותר למשתמשי התחבורה הציבורית. חלופה זו מציעה פריסה רחבה יותר של קווי הרק"ל במרחב, תוך מתן מענה להיקף רחב יותר של משתמשים. בנוסף, חלופה זו יוצרת ממשק מיטבי בין תחנת הרק"ל לבין מתחם גבעת התחמושת, העתיד לשמש כמרכז תחבורתי מטרופוליני, שצפוי לשלב גם תחבורה ציבורית בינעירונית וחניון חנה וסע. מרכז התחבורה האמור צפוי לשמש מעין "תחנה מרכזית" למעבר בין תחבורה ציבורית בין עירונית לתחבורה ציבורית עירונית. בשל כך ישנה חשיבות רבה ליצירת ממשק מיטבי בין מרכז התחבורה לבין רשת הרק"ל. 10. בנוסף, ובהיבט העירוני, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר צפויה להיות תרומה משמעותית בהיבט של התחדשות עירונית. בהקשר זה הוועדה תציין כי תרומתה של הרק"ל לעיר ירושלים ניכרת לא רק בהיותה מערכת להסעת המונים אלא גם בשל תנופת ההתחדשות העירונית הכרוכה בה, הן מבחינת המרחב הציבורי והן מבחינת פוטנציאל הפיתוח של המגרשים לאורכה. בהיבט זה, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר יתרון ניכר על פני חלופת שמעון הצדיק, בשל הפוטנציאל העירוני המשמעותי הקיים ברחוב זה, וכי הוספת תחנת רק"ל במיקום זה תאפשר ניצול יעיל של הקרקע העירונית, בעוד פוטנציאל ההתחדשות לאורך רחוב שמעון הצדיק מצומצם יותר. 11. נוכח האמור, בשל היתרונות של חלופת קרל נטר בהיבטים התנועתיים והעירוניים, מאחר שלשתי החלופות פתרונות מספקים בהיבטים הסביבתיים, ועל אף שחלופת קרל נטר מבוססת על היקף הפקעות גדול יותר, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות בחלופה זו. בהקשר זה הוועדה תבהיר פעם נוספת כי על אף ההפקעות בחלופה זו, התוויית הקו	

התכלת כרוכה גם בתוספת משמעותית של אפשרויות פיתוח והתחדשות עירונית, אשר

צפויים להיטיב על בעלי הזכויות והתושבים לאורך התוואי. בהתאם לכך, הוועדה

מחליטה על קידום חלופת קרל נטר והפקדת התכנית בהתאם למפורט להלן:

12. תחום התכנית יצומצם כך שיכלול רק את חלופת קרל נטר. כל מסמכי התכנית יעודכנו

בהתאם.

13. חלקות 242 ו-250 יוצאו מתחום התכנית, למעט השטח שנדרש להקמת מתקן הנדסי

כמוצע בתכנית, ובהתאם לחתך הרחוב שיתואם עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של

הוועדה. הוועדה סבורה כי חלקות אלה הן בעלות פוטנציאל לתרומה משמעותית בתכנית

עתידית להתחדשות עירונית והכללתן בתכנית עלולה לפגוע באפשרות קידומה של תכנית

עתידית להתחדשות עירונית.

14. יש לכלול בתחום התכנית את השטח הנדרש להקמת קירות תמך לטובת הרק"ל, בתיאום

עם לשכת התכנון.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע התיקונים שנדרשו על ידי אגף תוש"ה בעיריית

ירושלים, בהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת המלצות תסקיר ההשפעה על הסביבה, חוות דעת

המשרד להגנת הסביבה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים במסמכי

התכנית, בהתאמה הנדרשת לחלופת קרל נטר בלבד, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת

הסביבה של לשכת התכנון.

17. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת סקר העצים,

וקבלת חוות הדעת של פקיד היערות, והטמעת הערותיו בהוראות התכנית.

18. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם אדריכל העיר לפיתוח

המבוקש במרחב הציבורי, לרבות לעניין מיקום גדרות וחומרי גמר, על מנת להתאים את הפיתוח לאופי השכונה. 19. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות דעת מחלקות העירייה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. ככל שחוות הדעת לא תתקבלנה בתוך פרק זמן של שישים ימים ממועד העברת מסמכי התכנית למחלקות, הדבר יחשב כקיום חובת ההתייעצות. 20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע טכניים, לרבות התיקונים שנדרשו בהחלטת הוועדה המקומית, בתיאום עם לשכת התכנון. 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להציב שני שלטים בעניין הפקדת התכנית בכל צומת דרכים לאורך התוואי המוצע וכן בסמוך לתא שטח 213 וכן, שילוט בחזית השצ"פים שלאורך התוואי, והכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 22. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
חברים שנכחו : שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, שקמה סיג, טליה שוסברגר, ישי טלאור, אילון ברנהרד, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, אבישי בר אושר. החלטה : לשוב ולדון	03/04/2023
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : גבול התכנית התכנית מציעה שתי חלופות להעברת הקו התכלת של הרכבת הקלה. במעמד הדיון בוועדה המקומית להצטרפות העירייה כמגישה, נושא החלופות נבחן והוחלט לקדם את החלופה הראשונה של קרל נטר, על אף נחיתותה מבחינת רוחב כביש, מורכבות, וההשלכות הסביבתיות שלה, וזאת בשל שיקולי התחברות למערכת המסילות	07/12/2022

המתוכננת ללא העמסת מורכבות נוספת על צומת בר-לב/ שרגאי/ קלרמון גאנו, ובשל השירות הנגיש שחלופת קרל נטר מספקת לאוכלוסיית השכונה. לאור האמור יש להציג את מסמכי התכנית כך שיכללו את החלופה הראשונה בלבד, בהתאם לצמצום את הקו הכחול כך שלא יכלול את החלופה השנייה.

יש להרחיב את גבולות התכנית באופן שיכללו את הביסוס של הקירות מבלי שיגרע רוחב המדרכה המתוכננת.

תנועה – יש לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם אגף תושי"ה כדלקמן:

בטיחות בצומת שמעון הצדיק/ קרל נטר לאור נקודת החיבור במפלסים בין הרכבת (שמגיעה ממנהרה) לבין מפלס הקרקע.

נתיב תנועת כלי רכב רחב דיו שיאפשר עקיפת רכב תקוע וכד'.

גישה לפריקה וטעינה לשטח בית הספר.

סימון זכות הדרך אינו ברור. יש לסמן בבירור את זכות הדרך (בקו עבה).

צומת שמעון הצדיק:

יש לוודא המשכיות נתיבים מכיוון ארץ חפץ לכיוון המערב.

יש לציין רוחב המדרכה הצפונית, יש לתכנן מדרכה רחבה. יש להרחיב את זכות הדרך בהתאם.

נתיב פניה שמאלה לרחוב (ללא שם) קצר מאוד יש להציע פתרון.

יש להגיש חלופה להסדרת מעגל תנועה בצומת.

מרחק בין הצמתים - מרחק בין הצמתים הוא 65 מ', אבל מדובר על המרחק בין צירי הצמתים. למעשה המרחק הוא קטן יותר. אורך נתיב לפניה שמאלה למגרש חניה הוא קצר מאוד. יש להציע חלופות נוספות להסדרת הצומת. לתכנן צומת עם הזרועות בזווית ישרה יותר. יש להציג חלופה עם מעגל תנועה.

תחנת אוטובוסים בצומת שמעון הצדיק- קרל נטר - יש לתכנן תחנת אוטובוס במפרץ.

נתיבים - רוחב הנתיבים אינו מקובל. יש לתכנן נתיבים ברוחב תקני של 4/4.5 מ' עפ"י החניות.

מדרכות – לא סומנו מדרכות ברחובות הסמוכים.

יש להציג הסדרי תנועה ברחובות הסמוכים לציר רק"ל (כניסות למגרשים). להציג זכויות הדרך. להשלים מידות. לתכנן מדרכות רחבות.

חניונים

בחניונים מוצעים פתחים המופנים לכיוון לרחוב קרל נטר במפלס הולכי רגל בצמוד למדרכה. יש לתכנן את הפתחים מעל לגובה הראש – 2 מ'.

מוצעים חניונים בשני מפלסים ממזרח לקרל נטר. יש לשקול הטמעת החניונים בתת הקרקע ככל הניתן ולפתח את גגות החניונים כגג ירוק ושטחי משחק ופנאי לתושבים. הדבר ימזער מטרדי רעש וזיהום אוויר לבניינים הסמוכים ויאפשר ניצול מקסימלי של השטח לטובת התושבים.

יש לתכנן הכנה לעמדות טעינה בחניונים. היקף עמדות הטעינה יתואם מול מהנדס העיר או מי מטעמו. לצורך הקמת העמדות, יש לבדוק כבר כעת בשלב התבוע אם נדרש שטח לשנאים/ארונונות חשמל וכדומה ולמקמם במרחק העומד במגבלות החשיפה לקרינה בלתי מייננת לפי הנחיות המשרד להג"ס.

כחלק ממבנה החניון הצפוני מתוכנן חדר השנאה. חדר זה נועד להחליף את החדרים הקיימים בשטח ולא ישמש לתפעול הרכבת.

איכות הסביבה - אקוסטיקה ורעידות :

הניתוח שבוצע ומסקנותיו מקובלים. יש לציין כי על פי החתך בתשריט 3.3, הפרשי הגבהים בין הקולטים 11 ו-13 לחניונים הסמוכים אליהם גדולים מהמצוין בטבלה מספר 4.2, דבר העשוי לשפר את המצב החזוי ולהוריד את מפלסי הרעש החזויים נמצאו חריגות מקריטריון הרעש לרכבת בשני מבני מגורים, האחד בכתובת ארץ חפץ 79 והשני בכתובת שמעון הצדיק 28. יש לציין כי החריגה בקולט בכתובת שמעון הצדיק 28, הינה נמוכה ביותר ונמצאה רק באחת משתי שיטות חישוב שבוצעו בתסקיר.

המלצת התסקיר הינה לתת מיגון דירתי במבנה בכתובת ארץ חפץ 79.

נמצאו חריגות מהקריטריונים לרעש ורעידות משנה בקולטים רבים לאורך התוואי. המלצת התסקיר הינה שילוב רפידות לאורך המקטע על מנת לצמצם את המטרד הצפוי.

מאחר ורעש ורעידות משנה עוברים דרך התשתית הסלעית, יש להשלים חישוב מפלסי הרעש לרעידות ורעש משנה למבנים הסמוכים למנהרה.

רעש מתחנת נוסעים – יש להציב קיר אקוסטי ליד בית הספר בקרל נטר בדומה לקיר האקוסטי ליד רנה קסין.

מיסעת הדרך עולה על מבנה בכתובת קרל נטר 30 – יש לצמצם.

תכנית 101-0476713 העוסקת בהרחבת ת"ת "ויאמר יצחק", מזרז מזורח לצומת קרל נטר-שמעון הצדיק. יש לבחון האם הרחבת זכות הדרך לטובת שילוב הרק"ל פוגעת ביכולת מימוש של התכנית להרחבת מוסדות החינוך (לא ברור מהתסקיר).

גשר להולכי רגל – מעל רחוב קרל נטר סמוך לצומת רחוב מח"ל קיים גשר/ מעבר עילי להולכי רגל אשר ממשיך את שלד השבילים הפנימי ממזרח ומוביל לשצ"פ ממערב.

בהוראות התכנית ירשם כי במהלך ביצוע העבודות ישמר הגשר/ המעבר העילי לטובת הולכי רגל ככל הניתן.

בהנחה והגשר מיועד לפירוק והרכבה מחדש, ירשם בהוראות התכנית כי תנאי לטופס 4 יהיה השלמת הגשר.

תכנון מפורט של הגשר אשר יותאם לצרכים החדשים של השכונה יהיה בשלב היתר בניה.

יש להסיר סעיף 6.2 ה. להוראות התכנית אשר מאפשר קירוי גשרים למעבר הולכי רגל בקירוי קל.

ככל שהגשר להולכי רגל או כל פיתוח מצרני אחר יכנס לתחום שטח ביעוד מבני ציבור, יש לקבל אישור אגף מבני ציבור.

שטחי בניה – מצוינים בתכנית שטחי בניה, יש להבהיר עבור מה הם ולבחון את היקפם. עצים – התכנית מציעה עקירה/ העתקה ושתילת עצים חדשים. למפת הסקר יש לצרף, דף מידע המפרט ערכיות כל עץ המוצע לעקירה / העתקה. מתקנים הנדסיים – תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור צוות אדריכל עיר לתכנון המתקנים ההנדסיים. ככל שימצא שנאי על עמוד יש להטמיעו. גדרות - לאורך תוואי הרחובות, קיימים גדרות אופייניים אותם נדרש להרוס לטובת הרחבת הדרך. הקמת הגדרות תהיה בהתאם לגדרות האופייניות לשכונה. הערות טכניות : בנספח החתכים יש לציין ליד כל חתך מס' חתך, חזית, רחוב. במסמכי התכנית לציין בבירור את תחום המעבר התת קרקעי של הרכבת. בהוראות התכנית סעיף (6.1) יש להשתמש בטרמינולוגיה של פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי ולא של "שיקום". בהוראות התכנית ירשם כי תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור תכנית הפיתוח ע"י צוות אדריכל עיר ואגף שפ"ע. בהוראות התכנית ירשם כי תנאי לקבלת ההיתר בכל השלבים הכוללים תכנון אדריכלי יש להגיש סט תכניות לאישור מהנדס עיר ומי מטעמו לבינוי, לפיתוח ולעיצוב אדריכלי. בסעיף 6.22 א להוראות התכנית יש להוסיף הצגת פריסת קירות לתשריט בקנ"מ 1: 500. יש לשנות נוסח סעיף 6.21 לנוסח הפקעה סטנדרטי כדלקמן: 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". חוו"ד גורמים - יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: גיחון, כיבוי אש, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה וגננות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.	
החלטה 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 25.11.2021, הוועדה דנה בהצעת ההנחיות שהועברה על ידי המשרד להגנת הסביבה לעריכת פרקים ג-ה לתסקיר, הכוללת התייחסות לשתי חלופות, חלופת קרל נטר וחלופת שמעון הצדיק.	09/11/2022 הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית- רק"ל הקו התכלת, על מנת לאפשר את קידומה.
החלטה 1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 25.11.2021, הוועדה דנה בהצעת ההנחיות שהועברה על ידי המשרד להגנת הסביבה לעריכת פרקים ג-ה לתסקיר, הכוללת התייחסות לשתי חלופות, חלופת קרל נטר וחלופת שמעון הצדיק.	06/12/2021

2. הוועדה מחליטה לאשר את הצעת ההנחיות בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה. 3. הוועדה פונה למגישי התכנית להשלים את עריכת התסקיר בהתאם להנחיות שניתנו, תוך התייחסות לשתי החלופות, בהקדם ובהתאם למועדים הקבועים בתקנות.	
חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, מתן נחום/לירון דיין, יעקב הלפרין, חיים כהן, דורון לביא, טל קאופמן, אילון ברנהרד, זהבה סדן, עמליה אברומוביץ. החלטה: לאחר בחינת פרקים א-ב של תסקיר ההשפעה על הסביבה וחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, ולאחר קיום דיון פומבי במהלכו הוצגה המלצת צוות התכנון לקידום חלופת קרל נטר, הוועדה מחליטה כמפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית המוצעת, אשר מטרתה לייצר חיבור בין הקו הכחול והקו הירוק של הרכבת הקלה, תוך יצירת קו המשכי ורציף בין שכונות דרום העיר (שכונות תלפיות וגוננים) ובין שכונת הגבעה הצרפתית והר הצופים (לרבות האוניברסיטה ובית החולים) היא תכנית בעלת חשיבות. הוועדה התרשמה כי תוואי הקו התכלת ישפר את מערכת הסעת ההמונים העירונית, באמצעות יצירת אפשרות לנסיעה רציפה בין מוקדים עירוניים משמעותיים, ותוך צמצום המעברים בין אמצעי תחבורה שונים. הוועדה תציין כי התכנית מהווה מימוש של מדיניות הוועדה בדבר חיזוק התחבורה הציבורית והתוויית צירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים באזורים בעלי פוטנציאל לעיבוי ופיתוח עירוני ובאזורים המתאימים ליצירת מרחב ציבורי פעיל. 2. הוועדה בחנה את שלוש החלופות אשר נבחנו במסגרת פרקים א-ב לתסקיר, הן חלופת שמעון הצדיק, חלופת קרל נטר, וחלופת קרל נטר-מח"ל. יוער כי חלופת שמעון הצדיק היא החלופה המסומנת בתמ"מ 29/1, אך בהתאם להוראות התמ"מ בסמכות הוועדה לאשר תוואי שלא סומן בתמ"מ. 3. בהתאם למסקנות פרקים א-ב לתסקיר ההשפעה על הסביבה, ובהתאם לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, חלופת קרל נטר, אשר הומלצה על ידי צוות התכנון, כוללת יתרונות בהיבטים אורבניים אך נמצאה בשלב זה נחותה מבחינה סביבתית ביחס לחלופת שמעון הצדיק. 4. נוכח האמור, ועל מנת שבפני הוועדה תהיה תשתית עובדתית מפורטת יותר לשם קבלת החלטה בעניין החלופה המועדפת, ובהתחשב בכך שמדובר בתוואי קצר יחסית, הוועדה מחליטה כי פרקים ג-ה לתסקיר יערכו הן בהתייחס לחלופת שמעון הצדיק והן בהתייחס לחלופת קרל נטר. 5. בהמשך לכך, הוועדה פונה למשרד להגנת הסביבה בבקשה להכנת הצעה להנחיות לעריכת פרקים ג-ה בתסקיר ההשפעה על הסביבה, בהתייחס לשתי החלופות האמורות. 6. הצעת ההנחיות תועבר ללשכת התכנון בהקדם האפשרי ובהתאם להוראות התקנות, ותובא לדיון בפני הוועדה.	10/11/2021
חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור/ אסף שגיא, דורון לביא, אברהם שקד/ לירון דיין/ מתן נחום, יוחנן וייצמן, קיריל פקטה, עמליה אברומוביץ, אילון ברנהרד, שחר אלוני, ציון גזל, אבישי בר אושר. החלטה: הוועדה תשוב ותדון בנושא בדיון פנימי לשם קבלת החלטה בדבר החלופה המועדפת ובקשה להצעה להנחיות לעריכת פרקים ג-ה בהתאם לחלופה שתיבחר.	13/07/2021
החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושתי חלופות התכנון, ולאחר שמיעת עורכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר התייעצות עם יועץ התחבורה ויועצת הסביבה של הוועדה, הוועדה	

מחליטה כמפורט להלן :

1. בפתח הדברים, הוועדה תציין כי התכנית מציעה חיבור בין תוואי הקו הכחול ובין תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, לשם יצירת קו המשכי ורציף בין שכונות דרום העיר (תלפיות וגוונים) ובין שכונת הגבעה הצרפתית והר הצופים, לרבות האוניברסיטה ובית החולים הדסה, ועל כן היא בעלת חשיבות לפיתוח העיר. הוועדה התרשמה כי התוואי

המוצע בתכנית (המכונה הקו התכלת) צפוי לשפר את רשת הסעת ההמונים העירונית, באמצעות יצירת אפשרות לנסיעה רציפה בין מוקדים עירוניים משמעותיים, ותוך צמצום מעבר נוסעים בין אמצעי תחבורה וקווי רק"ל שונים. הוועדה תציין כי התכנית מהווה מימוש של מדיניות הוועדה בדבר חיזוק התחבורה הציבורית באזורים בעלי פוטנציאל

לעיבוי ופיתוח עירוני ובאזורים המתאימים ליצירת מרחב ציבורי פעיל.

2. בפני הוועדה הוצגו עיקרי פרקים ג-ה בתסקיר ההשפעה על הסביבה אשר נערכו בנוגע לשתי החלופות, חלופת קרל נטר וחלופת שמעון הצדיק. בנוסף, הוועדה שמעה את התייחסות נציג המשרד להגנת הסביבה ואת התייחסות היועצת הסביבתית של לשכת התכנון בנוגע לבחינה הסביבתית שנערכה לשתי החלופות. הוועדה שוכנעה כי תסקיר ההשפעה על הסביבה מתייחס באופן מקיף לשתי החלופות שנבחנו בו, לרבות להשפעתן הצפויה על הסביבה ולאמצעים אותם יש לנקוט לשם צמצום ההשפעה הסביבתית

הצפויה.

3. לאחר האמור, הוועדה בחנה את שתי החלופות שהוצגו בפניה. הוועדה תציין כי חלופת

שמעון הצדיק היא החלופה המסומנת בתמ"מ 29/1, אך בהתאם להוראות התמ"מ

בסמכות הוועדה לאשר תוואי נוסף, שלא סומן בתמ"מ. לאחר בחינת שתי החלופות, בהתייחס להיבטים סביבתיים, תחבורתיים ועירוניים, הוועדה השתכנעה כי קיימת

עדיפות לחלופת קרל נטר, וזאת בהתאם למפורט להלן :

4. בהיבט הסביבתי, הוועדה תציין כי, כפי שאף נמסר על ידי נציג המשרד להגנת הסביבה,

לשתי החלופות קיימות השפעות סביבתיות מסוימות, ובשתי החלופות ניתן להציע פתרונות על מנת לצמצם את ההשפעות הסביבתיות תוך עמידה בתקנות הרלוונטיות. עוד יצוין כי שתי החלופות מציעות פורטל במיקום דומה ועל כן אין הבדל מהותי בין החלופות בעניין זה. בנוסף, ובהינתן שהתכנית מוצעת במרקם עירוני קיים, ההשפעות הנופיות שלה אינן משמעותיות בשתי החלופות. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי רחוב קרל נטר הוא רחוב צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, ועל כן ההשפעות בנושאי רעש וקרינה משמעותיות יותר בחלופת רחוב קרל נטר לעומת חלופת שמעון הצדיק. עם זאת, וכפי שצוין לעיל, בהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה קיימים אמצעים לצמצום ההשפעות הנובעות מכל אחת מהחלופות, ובהתאם לכך, גם חלופה זו עומדת בדרישות התקנות

הרלוונטיות.

5. הוועדה תציין כי מאחר שרחוב קרל נטר צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, היקף ההפקעות

המוצע בחלופת קרל נטר נרחב יותר, וזאת על מנת לייצר חתך רחוב הכולל הן את תוואי

הרק"ל והן מדרכות רחבות.

6. בהיבט התנועתי, הוועדה תציין כי לחלופת קרל נטר השפעה משמעותית יותר על תנועת

הרכבים הפרטיים, מאחר שחלופה זו מחייבת הפיכת רחוב קרל נטר מדו-סיטרי לחד-

סיטרי.

7. עם זאת, הוועדה סבורה כי בראייה התנועתית הכוללת, המתאימה למערכת הרק"ל

כולה, קיימים יתרונות משמעותיים לחלופת קרל נטר.

8. ראשית, מבחינת יעילות התפקוד של מערכת הרק"ל, ובהמשך להסברים שניתנו על ידי צוות התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה התרשמה כי לחלופת קרל נטר יתרון משמעותי. בהקשר זה הוועדה תציין כי לאופן מעבר הרק"ל בצומת שרגאי השפעה משמעותית על תפקוד מערכת הרק"ל כולה. בהיבט זה, חלופת שמעון הצדיק יוצרת פנייה של 90 מעלות בתוואי הרק"ל מכיוון שד' בר לב לרחוב קלרמון גנו, דבר המצריך האטה משמעותית של נסיעת הרק"ל והארכת זמן פינוי צומת שרגאי. לעומת זאת, חלופת קרל נטר מאפשרת נסיעה ישרה עבור הרק"ל מרחוב שרגאי לרחוב קלרמון גנו, ופינוי מהיר

יותר של הצומת לטובת יתר התנועות העוברות בה. הוועדה תציין כי לקריטריון זה השפעה משמעותית על תפעול הרק"ל בשל מורכבות הצומת והצורך לסנכרן בין נסיעת הרכבות השונות העוברות בו, הכוללות את הקו האדום, הקו הירוק והקו התכלת, ובעתיד

גם את הקו החום, כאשר לכל קו רק"ל צפויה להיות תדירות שונה.

9. שנית, חלופת קרל נטר מאפשרת שירות טוב יותר למשתמשי התחבורה הציבורית. חלופה זו מציעה פריסה רחבה יותר של קווי הרק"ל במרחב, תוך מתן מענה להיקף רחב יותר של משתמשים. בנוסף, חלופה זו יוצרת ממשק מיטבי בין תחנת הרק"ל לבין מתחם גבעת התחמושת, העתיד לשמש כמרכז תחבורתי מטרופוליני, שצפוי לשלב גם תחבורה ציבורית בינעירונית וחניון חנה וסע. מרכז התחבורה האמור צפוי לשמש מעין "תחנה

מרכזית" למעבר בין תחבורה ציבורית בין עירונית לתחבורה ציבורית עירונית. בשל כך

ישנה חשיבות רבה ליצירת ממשק מיטבי בין מרכז התחבורה לבין רשת הרק"ל.

10. בנוסף, ובהיבט העירוני, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר צפויה להיות תרומה משמעותית בהיבט של התחדשות עירונית. בהקשר זה הוועדה תציין כי תרומתה של הרק"ל לעיר ירושלים ניכרת לא רק בהיותה מערכת להסעת המונים אלא גם בשל תנופת ההתחדשות העירונית הכרוכה בה, הן מבחינת המרחב הציבורי והן מבחינת פוטנציאל הפיתוח של המגרשים לאורכה. בהיבט זה, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר יתרון

ניכר על פני חלופת שמעון הצדיק, בשל הפוטנציאל העירוני המשמעותי הקיים ברחוב זה, וכי הוספת תחנת רק"ל במיקום זה תאפשר ניצול יעיל של הקרקע העירונית, בעוד

פוטנציאל ההתחדשות לאורך רחוב שמעון הצדיק מצומצם יותר.

11. נוכח האמור, בשל היתרונות של חלופת קרל נטר בהיבטים התנועתיים והעירוניים, מאחר

שלשתי החלופות פתרונות מספקים בהיבטים הסביבתיים, ועל אף שחלופת קרל נטר

מבוססת על היקף הפקעות גדול יותר, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות בחלופה זו. בהקשר זה הוועדה תבהיר פעם נוספת כי על אף ההפקעות בחלופה זו, התוויית הקו התכלת כרוכה גם בתוספת משמעותית של אפשרויות פיתוח והתחדשות עירונית, אשר צפויים להיטיב על בעלי הזכויות והתושבים לאורך התוואי. בהתאם לכך, הוועדה

מחליטה על קידום חלופת קרל נטר והפקדת התכנית בהתאם למפורט להלן :

12. תחום התכנית יצומצם כך שיכלול רק את חלופת קרל נטר. כל מסמכי התכנית יעודכנו

בהתאם.

13. חלקות 242 ו-250 יוצאו מתחום התכנית, למעט השטח שנדרש להקמת מתקן הנדסי כמוצב בתכנית, ובהתאם לחתך הרחוב שיתואם עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה. הוועדה סבורה כי חלקות אלה הן בעלות פוטנציאל לתרומה משמעותית בתכנית עתידית להתחדשות עירונית והכללתן בתכנית עלולה לפגוע באפשרות קידומה של תכנית

עתידית להתחדשות עירונית.

14. יש לכלול בתחום התכנית את השטח הנדרש להקמת קירות תמך לטובת הרק"ל, בתיאום

עם לשכת התכנון.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע התיקונים שנדרשו על ידי אגף תושביה בעיריית

ירושלים, בהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת המלצות תסקיר ההשפעה על הסביבה, חוות דעת

המשרד להגנת הסביבה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים במסמכי

התכנית, בהתאמה הנדרשת לחלופת קרל נטר בלבד, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת

הסביבה של לשכת התכנון.

17. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת סקר העצים,

וקבלת חוות הדעת של פקיד היערות, והטמעת הערותיו בהוראות התכנית.

18. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם אדריכל העיר לפיתוח המבוקש במרחב הציבורי, לרבות לעניין מיקום גדרות וחומרי גמר, על מנת להתאים את הפיתוח לאופי השכונה. 19. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות דעת מחלקות העירייה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. ככל שחוות הדעת לא תתקבלנה בתוך פרק זמן של שישים ימים ממועד העברת מסמכי התכנית למחלקות, הדבר יחשב כקיום חובת ההתייעצות. 20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים, לרבות התיקונים שנדרשו בהחלטת הוועדה המקומית, בתיאום עם לשכת התכנון. 21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להציב שני שלטים בעניין הפקדת התכנית בכל צומת דרכים לאורך התוואי המוצע וכן בסמוך לתא שטח 213, וכן שילוט בחזית השצ"פים שלאורך התוואי, והכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 22. בהתאם לסעיף 86ד(לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות

תיאור התכנית: מדובר בתכנית בהיקף של כ- 38 דונם "רכבת קלה ירושלים – קו תכלת" ומטרתה קביעת פרוזדור באורך כ- 800 מטר עבור הקו התכלת של הרכבת הקלה, המאפשר לחבר בין פרוזדורי הקו הכחול לקו הירוק. התכנית מציעה: א. חיבור לקו הכחול בתת הקרקע, מתחת למפגש רחובות יחזקאל ושמואל הנביא. ב. מקטע מסילה תת קרקעי ברחוב פיתוחי חותם. ג. פורטל בקצה המערבי של רחוב שמעון הצדיק. ד. מסילה ותחנה במפלס הקרקע ברחוב קרל נטר. ה. חיבור לפרוזדור הקו הירוק במפגש רחובות קרל נטר ושרגאי.	

התוכנית הופקדה בתאריך 25/07/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/09/2025 .

לתוכנית הוגשו 19 התנגדויות:

1. פגיעה בתחבורה המקומית ובתנועת התושבים

- א. רחוב קרל נטר יהפוך מדו־סיטרי לחד־סיטרי, מה שיגרום לשיבושי תנועה חמורים.
- ב. חסימת צירי תחבורה קיימים לשכונה ולשכונות סמוכות.
- ג. פגיעה ביכולת רכבי חירום והצלה להיכנס במהירות לשכונה.
- ד. פורטל יציאת הרק"ל ברחוב שמעון הצדיק יכביד על שכונות סמוכות בזמן עבודות ובזמן ההפעלה.

2. הפקעת שטחים ציבוריים פתוחים

- א. הפקעת כ־3.8 דונם מתוך 15.7 דונם שצ"פים קיימים – כ־20% מהשטחים הירוקים.
- ב. גן רובינס (מעלות דפנה): נגרעים כ־1.2 דונם, כולל כריתת 129 עצים בוגרים מתוך 288.
- ג. שצ"פ ארץ חפץ (שמואל הנביא): הפקעת 2.6 דונם נוספים, פגיעה קשה בילדי השכונה.
- ד. דרישה להשתמש בשטחים לא מפותחים כאתרי התארגנות במקום פגיעה בשצ"פים פעילים.

3. ביטול מקומות חניה

- א. גריעת מספר רב של מקומות חניה לאורך קרל נטר.
- ב. השכונה כבר סובלת ממחסור חמור בחניה, ובנוסף משמשת חניון למשתמשי קווי רק"ל אחרים.
- ג. פגיעה בתושבים, בעסקים ובמוסדות ציבור ללא חלופה מספקת.

4. סמיכות למוסדות חינוך וציבור

- א. מאות ילדים ייאלצו לעבור ליד מסילות הרק"ל מדי יום.
- ב. סיכון ממשי לחיי תלמידים, במיוחד בגילאי יסודי.
- ג. חשש לפגיעה במוגנות תלמידות בית יעקב לבנות.
- ד. פגיעה בנגישות לסניף "טיפת חלב" עם עגלות ותינוקות.

5. נגישות לקבוצות מוחלשות

- א. הקו יחצה את השכונה ויקשה על מעבר קשישים ובעלי מוגבלויות.

ב. דרישה להוסיף מעברים נגשים בתכיפות לאורך הרחוב, ולא רק בקצותיו.

6. תחבורה פנימית

- א. ביטול קווים פנימיים קיימים (34, 39, 52) ללא חלופה.
- ב. דרישה להציג פתרונות תחבורה משלימים בתוך השכונה.

7. קשיים בזמן הקמת הקו ובעת הפעלתו

- א. עבודות יגרמו לרעש, אבק, זיהום אוויר, חסימות כבישים ופגיעה בתשתיות.
- ב. זהו הקו השלישי שנבנה בגבולות השכונה – עומס בלתי אפשרי על התושבים.
- ג. לאחר ההפעלה – רעש מתמשך של רכבות, קרבה לבנייני מגורים צפופים.

8. גשר הולכי רגל

- א. התוכנית כוללת הריסת הגשר המחבר בין שני חלקי השכונה.
- ב. הגשר משמש מעבר בטוח לילדים למוסדות חינוך.
- ג. אין סעיף המחייב בנייה מחדש – דרישה להוספה כתנאי להפעלת הקו.

9. פגיעה במרקם השכונתי-קהילתי

- א. רחוב קרל נטר יהפוך מציר שכונתי שקט לציר רכבת פעיל.
- ב. הכנסת זרם גדול של אנשים מחוץ לשכונה תפגע בצביון הקהילתי.
- ג. חשש לשינוי אורח החיים השקט והקהילתי של התושבים.

10. מיקום התחנה

- א. תחנה יחידה במרכז הרחוב – רחוקה מדי מהבתים.
- ב. מיקום סמוך לבתי ספר – סיכון נוסף לתלמידים.
- ג. דרישה לשיתוף ציבור בכל שינוי תוואי או מיקום תחנה.

11. לסיכום: ההתנגדות מתמקדת בכך שהתוכנית פוגעת בתחבורה, בשטחים ירוקים, בביטחון הילדים, בנגישות ובמרקם הקהילתי, ללא מתן חלופות ראויות. הדרישה המרכזית היא לעצור את קידום התוכנית ולחזור לשלב התכנון עם חלופות שלא יפגעו בשכונות.

התנגדות מספר 2: כ-18 התנגדויות של תושבים מהשכונה עיקרי ההתנגדויות:

1. על שולחן המתכננים עמדו שתי חלופות: האחת לאורך רחוב שמעון הצדיק, והשנייה ברחוב קרל נטר. למרות שחלופת שמעון הצדיק עדיפה לכלל תושבי השכונות באזור,

- נבחרה חלופת קרל נטר – שהיא מורכבת בהרבה, כרוכה בנזקים לתושבים ואינה מוצדקת.
2. שיקול לא הוגן – מפרוטוקולי הועדות, עולה כי הסיבה העיקרית לבחירה בחלופת קרל נטר הייתה כי בצומת ברלב-שרגאי-קלמנו גנו המעבר של הרכבת נחשב קל יותר לתכנון ולביצוע (אין פניה ימינה של הרכבת, אלא נסיעה ישרה). לא ייתכן כי כל תושבי מעלות דפנה, יאלצו לשאת בסבל מתמשך ויומיומי רק בשל שיקול תכנוני עם השפעה זניחה (שכן בכל מקרה התנועה בשדרות ברלב תאלץ להעצר בכדי שהרכבת תוכל לחצות את הצומת מרחוב שרגאי לקלמנו גנו, כך שמבחינת עומס התנועה בטווח הארוך לא ניכר הבדל משמעותי)
3. מן הראוי היה כי טובת התושבים ובריאותם תעמוד בראש מעייני המתכננים, ולא נוחותם של מהנדסי הרכבת.
4. מאפייני הרחוב – רחוב קרל נטר הוא רחוב צר משמעותית לעומת רחוב שמעון הצדיק.
5. משמעות הדבר היא כי יידרש להפוך את הרחוב לחד-סטרי, בעוד שבחלופת שמעון הצדיק אין צורך בפגיעה כזו במבנה הרחוב.
6. פגיעה בתחבורה הציבורית ובנגישות – הפיכת קרל נטר לחד-סטרי תחייב הסטת קווי האוטובוס, 39, 34 ו-52 לרחובות אחרים. שינוי זה יפגע קשות בנגישות תושבי מעלות דפנה והסביבה ובחיבור התושבים לשירותים חיוניים בשכונות הסמוכות – רמת אשכול וסנהדריה (בתי ספר, תלמודי תורה, קופות חולים, מרכזי קניות, ועוד)
7. קו הרכבת הקלה אינו מהווה חלופה ראויה, שכן כלל אינו נוסע בכיוון הנדרש. התושבים ישארו ללא מענה!
8. הפקעת שטחים מיותרת – החלופה ברחוב קרל נטר כרוכה בהפקעה רחבה יותר של חניות (שכבר כיום בחסר) ושטחים פרטיים וציבוריים לעומת חלופת שמעון הצדיק.
9. קרבה מסוכנת למבני מגורים – התוואי עובר בצמידות רבה לבנייני מגורים, וכתוצאה מכך יוצר מפגעי רעש, קרינה מסוכנת, צורך בחדרי חשכל במרכז השכונה ופגיעה ממשית באיכות חיי התושבים ובבריאותם, בעוד שבחלופת שמעון הצדיק אין צפיפות מבני מגורים שכזו.
10. הסיכום
11. בחירה בחלופת קרל נטר משרתת את נוחות המתכננים בלבד, אך מטילה סבל יומיומי מתמשך על תושבי השכונה. לא ייתכן ששיקולים הנדסיים צרים יגברו על איכות חיי התושבים, בריאותם וזכותם לנגישות תחבורתית בסיסית. על כן, אני מתנגד/ת בתוקף לתוואי המוצע ברחוב קרל נטר, וקורא/ת לשיקול מחדש את חלופת רחוב שמעון הצדיק – חלופה מתחשבת, ישימה וצודקת יותר.
12. הגבלה של נכים בתנועה ברחוב ופגיעה בחניות נכים.
13. פגיעה חמורה במצוקת החנייה הקיימת.
14. פגיעה בבטיחות הולכי הרגל ובמעבר ילדים.
15. אנו מתנגדים למעבר הרכבת ברחוב קרל נטר, מכיון שאין מספיק רחוב בכביש קרל נטר לרכבת. לעולם רכבת צריכה להיעשות במקום של כביש רחב ומרכזי, וכאן מדובר על כביש צר שאין לו מקום לרכבת. ולכן התכנון הוא להפוך את הכביש לחד-סטרי לרכבים, וזה יגרום סבל רב וצפיפות גדולה!
16. בנוסף, כביש זה עומד בין שני חלקי שכונה מאוחדת, והרכבת תפריד לגמרי את חלקי השכונה, ותשבש את מרקם החיים. במיוחד בזמן עבודות יהיה בלתי אפשרי לצרף את חלקי השכונה שהם מארג חיים משותף.
17. אנו דורשים שרכבות יעברו רק ברחובות ראשיים רחבים
18. אנו דורשים מהוועדה לשיקול מחדש את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולבחון ברצינות חלופות אחרות – תת-קרקעיות או עליות – ובפרט את התוואי המקורי ברחוב שמעון

- הצדיק. חלופות אלה יאפשרו מחד את קידום פרויקט הרכבת הקלה, ומאידך ימנעו פגיעה קשה בתושבי שכונת מעלות דפנה, שאינם זוכים לכל תועלת מן השינוי המוצע.
19. הפיכת רחוב קרל נטר לחד-סיטרי תגרום לשיבושי תנועה קשים, לחסימת צירי גישה וליצירת עומסי תנועה כבדים ברחבי השכונה. תושבי השכונה יישאו בנטל תחבורתי מתמשך – מבלי ליהנות משירות ישיר של הרכבת עצמה.
20. נוסף על כך, יש לזכור כי ברחוב קרל נטר פועלים מוסדות חינוך רבים. בשעות הבוקר והצהריים הרחוב עמוס ברכבי הסעות, מה שהופך אותו לצר במיוחד. הפיכתו לחד-סיטרי תביא בפועל לשיתוק מוחלט של התנועה בזמנים אלו.
21. ניתוק תושבי השכונה משכונת רמת אשכול/סנהדריה/עזרת תורה – רוב ילדי שכונת מעלות דפנה לומדים במוסדות לימוד בשכונות סנהדריה/עזרת תורה.
22. כיום, קו 39 וקו 52 משמשים יום יום בהסעת הילדים למוסדות אלה, בהלוך ובחזור. עם השינויים המוצעים, קו 39 יוסט לרחוב ארץ חפץ (ובכך יהפך ללא רלוונטי לילדים, עקב המרחק מבתי המגורים), קו 52 אף הוא לא יוכל להמשיך לפעול במתכונתו עקב העובדה שקרל נטר יהיה חד סטרי.
23. מעבר להגעה למוסדות הלימוד, קיום אלה משמשים כקיום פנימיים להגעה של כלל התושבים למרכז המסחרי ברמת אשכול, לקופות החולים ברמת אשכול ובסנהדריה, לספריה העירונית החרדית בסנהדריה, סופרמרקטים ברחוב ים סוף ועוד. כל השימושים האלה יגדעו עם ביצוע התוכנית עקב ביטול הקיום ברחוב קרל נטר. הרכבת המוצעת לא תתן מענה כלל להגעה לשכונות הנ"ל.
24. פגיעה משמעותית באיכות החיים : התוכנית המוצעת מבקשת להפוך את רחוב קרל נטר - לעורק ראשי המחבר בין שכונות בבירה במקום מה שכיום כביש שקט המשמש גישה עבור שכונה שקטה המשמעות של שינוי זה הינה הפיכה של שכונה שקטה וקהילתית למסדרון תחבורתי סואן המשנה לחלוטין את אופי השכונה דבר המהווה פגיעה משמעותית בסטטוס של השכונה אשר ציבור גדול בחר לשלם יקר כדי לגור בשכונה שקטה וירוקה.
25. פגיעה אנושה בתנועת התושבים: התוואי המוצע מצריך הפיכה של רחוב קרל נטר לרחוב חד סיטרי, מה שיגרום לשיבושי תנועה קשים, תקטע את צירי התחבורה הקיימים היום לשכונה מרחוב שמעון הצדיק והשכונות הסמוכות כולן, דבר שיגרום לעומסי תנועה חמורים ולקושי ממשי לבעלי רכבים פרטיים לצאת ולהיכנס לביתם, קושי זה עתיד לגדול לעין ערוך לאור תהליכי ההתחדשות העירונית המסיבית וריבוי האוכלוסין שעתידה לעבור השכונה בשנים הקרובות וזאת מבלי שתושבי השכונה מפיקים רווח שווה ערך לקושי ממעבר קו רק"ל שלישי, שהרי כבר היום עובר הקו האדום של הרק"ל על ציר בר לב הסמוך לשכונתם, והחל משנת 2026 צפוי לעבור גם הקו הירוק צפונית לשכונה. ולכן לא יכולה בשום אופן להיות היתכנות שרחוב זה יהיה

חד סטרי.

26. בירושלים כולה אין דוגמה נוספת לכך ששכונה צדדית ושקטה הוסבה למסדרון תחבורתי מרכזי עבור קו רכבת, שאינו משרת את תושביה. יתרה מזו – אנו מודעים לכך שעל שולחן המתכננים מונחות חלופות סבירות והגיוניות בהרבה, העוברות בעורקי תחבורה ראשיים הקיימים כבר היום.

27. סבל מתמשך בתקופת העבודות יש לקחת בחשבון את הפגיעה המתמשכת בתושבים לאורך שנות הבנייה – רעש, אבק, הריסת הגשר המקשר בין 2 חלקי השכונה, חסימות דרכים והפרעות יומיומיות – אשר יהפכו את איכות החיים בשכונה לבלתי נסבלת.

28. לאור כל האמור לעיל, אנו מתנגדים לתכנית ומבקשים מן הוועדה לשקול חלופות תכנוניות אחרות, שאינן כרוכות בפגיעה קשה ובלתי הפיכה במרקם חייהם של תושבי שכונתנו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

1. תכנית לרכבת קלה נועדה ליותר ממתן מענה תנועתי לתושבי ירושלים הגדלה.
2. התכנית מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית, לטובת צמצום פערים חברתיים בעיר, דרך הפחתת התלות והשימוש ברכב פרטי.
3. התכנית מסייעת להקטנת השטח הנדרש לרכב הפרטי, הפחתת זיהום האוויר והרעש, לטובת בריאות התושבים ושיפור איכות הסביבה בה אנו חיים.
4. עקרונות התכנון של כל התכניות של הרק"ל הם:
 - א. הקמת רכבת קלה מסילתית על פי עקרונות תממ/1/29 ותממ/1/30.
 - ב. השתלבות הרכבת הקלה במערכת התחבורה הציבורית העירונית (ממשקים עם קווי רק"ל נוספים ומרכז תחבורה ג. התחמושת).
 - ג. הקטנת הגודש בדרכים, הפחתת שימוש ברכב פרטי.
 - ד. הגברת הנגישות בין חלקי העיר השונים לכלל אוכלוסיית העיר.
 - ה. מתן שרות רכבת קלה יעיל בטיחותי וזמין למירב המשתמשים בה.
 - ו. צמצום החדירה לשטחים פרטיים ופגיעה בנכסים סמוכים לתוואי הרק"ל.
 - ז. שיפור באיכות הסביבה העירונית ומזעור מפגעים סביבתיים נקודתיים.

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין בחירת החלופה של קרל נטר - במסגרת הדיונים בוועדות נבחנו לעומק חלופת התכנון השונות למעבר הרכבת באזור זה כפי שב לידי ביטוי בהחלטות הוועדה המחוזית להפקדה:
- "הוועדה בחנה את שתי החלופות שהוצגו בפניה. הוועדה תציין כי חלופת שמעון הצדיק היא החלופה המסומנת בתמ"מ 1/29, אך בהתאם להוראות התמ"מ בסמכות הוועדה לאשר תוואי נוסף, שלא סומן בתמ"מ. לאחר בחינת שתי החלופות, בהתייחס להיבטים סביבתיים, תחבורתיים ועירוניים, הוועדה השתכנעה כי קיימת עדיפות לחלופת קרל נטר, וזאת בהתאם למפורט להלן:
- א. בהיבט הסביבתי, הוועדה תציין כי, כפי שאף נמסר על ידי נציג המשרד להגנת הסביבה, לשתי החלופות קיימות השפעות סביבתיות מסוימות, ובשתי החלופות ניתן להציע פתרונות על מנת לצמצם את ההשפעות הסביבתיות תוך עמידה בתקנות הרלוונטיות. עוד יצוין כי שתי החלופות מציעות פורטל במיקום דומה ועל כן אין הבדל מהותי בין החלופות בעניין זה. בנוסף, ובהינתן שהתכנית מוצעת במרקם עירוני קיים, ההשפעות הנופיות שלה אינן משמעותיות בשתי החלופות. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי רחוב קרל נטר הוא רחוב צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, ועל כן ההשפעות בנושאי רעש וקרינה משמעותיות יותר בחלופת רחוב קרל נטר לעומת חלופת שמעון הצדיק. עם זאת, וכפי שצוין לעיל, בהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה קיימים אמצעים לצמצום ההשפעות הנובעות מכל אחת מהחלופות, ובהתאם לכך, גם חלופה זו עומדת בדרישות התקנות הרלוונטיות.
- הוועדה תציין כי מאחר שרחוב קרל נטר צר יותר מרחוב שמעון הצדיק, היקף ההפקעות המוצע בחלופת קרל נטר נרחב יותר, וזאת על מנת לייצר חתך רחוב הכולל הן את תוואי הרק"ל והן מדרכות רחבות.
- ב. בהיבט התנועתי, הוועדה תציין כי לחלופת קרל נטר השפעה משמעותית יותר על תנועת הרכבים הפרטיים, מאחר שחלופה זו מחייבת הפיכת רחוב קרל נטר מדו-סיטרי לחד-סיטרי.
- עם זאת, הוועדה סבורה כי בראייה התנועתית הכוללת, המתייחסת למערכת הרק"ל כולה, קיימים יתרונות משמעותיים לחלופת קרל נטר.
- ג. ראשית, מבחינת יעילות התפקוד של מערכת הרק"ל, ובהמשך להסברים שניתנו על ידי צוות התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה התרשמה כי לחלופת קרל נטר יתרון משמעותי. בהקשר זה הוועדה תציין כי לאופן מעבר הרק"ל בצומת שרגאי השפעה משמעותית על תפקוד מערכת הרק"ל כולה. בהיבט זה, חלופת שמעון הצדיק יוצרת פנייה של 90 מעלות בתוואי הרק"ל מכיוון שד' בר לב לרחוב קלרמון גנו, דבר המצריך האטה

משמעותית של נסיעת הרק"ל והארכת זמן פינוי צומת שרגאי. לעומת זאת, חלופת קרל נטר המאפשרת נסיעה ישרה עבור הרק"ל מרחוב שרגאי לרחוב קלרמון גנו, ופינוי מהיר יותר של הצומת לטובת יתר התנועות העוברות בה. הוועדה תציין כי לקריטריון זה השפעה משמעותית על תפעול הרק"ל בשל מורכבות הצומת והצורך לסנכרן בין נסיעת הרכבות השונות העוברות בו, הכוללות את הקו האדום, הקו הירוק והקו התכלת, ובעתיד גם את הקו החום, כאשר לכל קו רק"ל צפויה להיות תדירות שונה

ד. שנית, חלופת קרל נטר מאפשרת שירות טוב יותר למשתמשי התחבורה הציבורית. חלופה זו מציעה פריסה רחבה יותר של קווי הרק"ל במרחב, תוך מתן מענה להיקף רחב יותר של משתמשים. בנוסף, חלופה זו יוצרת ממשק מיטבי בין תחנת הרק"ל לבין מתחם גבעת התחמושת, העתיד לשמש כמרכז תחבורתי מטרופוליני, שצפוי לשלב גם תחבורה

ציבורית בינעירונית וחניון חנה וסע. מרכז התחבורה האמור צפוי לשמש מעין "תחנה מרכזית" למעבר בין תחבורה ציבורית בין עירונית לתחבורה ציבורית עירונית. בשל כך ישנה חשיבות רבה ליצירת ממשק מיטבי בין מרכז התחבורה לבין רשת הרק"ל.

ה. בנוסף, ובהיבט העירוני, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר צפויה להיות תרומה משמעותית בהיבט של התחדשות עירונית. בהקשר זה הוועדה תציין כי תרומתה של הרק"ל לעיר ירושלים ניכרת לא רק בהיותה מערכת להסעת המונים אלא גם בשל תנופת ההתחדשות העירונית הכרוכה בה, הן מבחינת המרחב הציבורי והן מבחינת פוטנציאל הפיתוח של המגרשים לאורכה. בהיבט זה, הוועדה סבורה כי לחלופת קרל נטר יתרון ניכר על פני חלופת שמעון הצדיק, בשל הפוטנציאל העירוני המשמעותי הקיים ברחוב זה, וכי הוספת תחנת רק"ל במיקום זה תאפשר ניצול יעיל של הקרקע העירונית, בעוד פוטנציאל ההתחדשות לאורך רחוב שמעון הצדיק מצומצם יותר.

ו. נוכח האמור, בשל היתרונות של חלופת קרל נטר בהיבטים התנועתיים והעירוניים, מאחר שלשתי החלופות פתרונות מספקים בהיבטים הסביבתיים, ועל אף שחלופת קרל נטר מבוססת על היקף הפקעות גדול יותר, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות בחלופה זו. בהקשר זה הוועדה תבהיר פעם נוספת כי על אף ההפקעות בחלופה זו, התוויית הקו התכלת כרוכה גם בתוספת משמעותית של אפשרויות פיתוח והתחדשות עירונית, אשר צפויים להיטיב על בעלי הזכויות והתושבים לאורך התוואי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על קידום חלופת קרל נטר והפקדת התכנית בהתאם למפורט להלן. יצוין כי הן הוועדה המקומית והן הוועדה המחוזית בחרו לקדם חלופה זו.

2. **לדחות** את ההתנגדות שהשיקול של טיוב התכנון בצומת בר-לב – שרגאי – גאנו אינו גובר על שיקול של בריאות וטובת תושבי השכונה ולכן בחירת החלופה היא לא נכונה- במסגרת תסקיר ההשפעה על

הסביבה נבחנו שתי החלופות ובהתאם לבדיקות ולמסקנות קיימים אמצעים לצמצום ההשפעות הנובעות מכל אחת מהחלופות, ובהתאם לכך, גם חלופה זו עומדת בדרישות התקנות הרלוונטיות.
מעבר לכך יש לציין כי למעבר של רכבת קלה ברחוב יש יתרונות רבים בנושאים שונים כולל סביבתיים:

- א. שילוב רכבת קלה בשכונה משפר את איכות חיי התושבים:
- ב. יותר שקט
- ג. פחות רכבים עוברים - הפחתה בזיהום אוויר
- ד. הגדלת נגישות לרחבי העיר
- ה. חידוש הרחוב וסביבתו
- ו. בטיחות גשר הולכי הרגל יוקם מחדש, נגיש וכולל שביל אופניים.
- ז. ניתן לשקול הסטת הכניסה לבי"ס בנות לדופן הצפונית.
- ח. עמדות הורדת תלמידים – התכנית מסדירה עמדות להורדת תלמידים/ ות בסמוך למוסדות הלימוד ובצורה בטוחה כפי שהוסבר בהרחבה. מספר העמדות, המידות, שעות ההורדה והעלאה ועוד, ייקבעו בתכנון המפורט.
- ט. תחנה במרכז השכונה תספק שירות מצוין לתושבי השכונה ולמוסדות החינוך הקרובים.
- י. יוזמות ההתחדשות המקודמות בשכונה (שאמורות להטיב עם תושבי השכונה) נתמכות ע"י תחנת הרכ"ל.
- יא. מבחינת היבטים סביבתיים :

- קרינה - נשמרו לפחות 5 מ' בין המסילה למגורים. אין בעית קרינה.
- רעש – ניתן להפחית עוצמות רעש של צלצול פעמון ומערכות כריזה באמצעות תכנון של תחנה שקטה.
- חריקות – לאורך התוואי קיימים שני עיקולים בהם קיים פוטנציאל ליצירת חריקות. לנושא זה ניתן משקל רב על ידי צוות תכנית אב לתחבורה, המשרד להג"ס ועיריית ירושלים, הפועלים לצמצום תופעת החריקות. הפתרונות כוללים שימון הממשק בין גלגלי הרכבת והפסים ויישום אמצעים טכנולוגיים נוספים.

3. לדחות את ההתנגדויות בעניין פגיעה בתחבורה המקומית ובתנועת התושבים רחוב קרל נטר יהפוך מדו־סיטרי לחד־סיטרי, מה שיגרום לשיבושי תנועה חמורים. חסימת צירי תחבורה קיימים לשכונה ולשכונות סמוכות. פגיעה ביכולת רכבי חירום והצלה להיכנס במהירות לשכונה- לחלופה חד סטרית יתרונות רבים.

א. רוב הנסיעות ברכב מתבצעות למרחקים של מעל מכמה מאות מטרים (הרחוב כפי שמתוכנן כאן

גם מעודד הליכתיות ביחס לקיים) כך שתכנון מסלול הנסיעה וכיוון ההגעה לרחוב מתוכננים והנהג מתאים את עצמו אל המערכת.

ב. רכבי חירום יודעים לתת מענה לרחובות חד סטריים. מסלול הנסיעה יתוכנן מראש.

ג. כיוון החד סטריות לדרום נקבע ההתייעצות עם נציגי השכונה ומתוך התייחסות לצרכים והקשרים המקומיים.

ד. הדבר משפיע על יעילות ונוחות הנסיעה וגם על בטיחות. מתקיימות יותר הפרעות לתנועה, גם כאלו המותרות וגם תנועות חריגות (כמו הורדת ילדים ליד ב"ס וביצוע פניית פרסה)

ה. תנועה דו סטרית מייצרת יותר קונפליקטים בין התנועות.

ו. חלופה חד סטרית מצמצמת את הקונפליקטים בין רכב לה"ר

4. לדחות את ההתנגדות בעניין שפורטל יציאת הרק"ל ברחוב שמעון הצדיק יכביד על שכונות סמוכות בזמן עבודות ובזמן ההפעלה- הכנסת רכבת קלה לתוך רחוב עירוני מביאה תמיד לשינויים הכרחיים ברחוב הקיים.

הפורטל החדש לרכבת אינו משנה מהותית את תנועת הולכי הרגל ברחוב.

התנועה מזרח-מערב נשמרת במדרכה הדרומית ובמדרכה הצפונית.

בנוסף, מתאפשרת תנועה לצפון וכך גם מזרח מערב על בסיס מעברי החצייה.

בתקופת הבנייה יהיו הפרעות כמו כל בנייה אחרת בעיר והיא תעשה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים ומתוך מטרה לצמצם ככול הניתן את ההפרעה לתושבים.

5. לדחות את ההתנגדויות לעניין הפקעת שטחים ציבוריים פתוחים מפותחים הפקעת כ-3.8 דונם מתוך 15.7 דונם שצ"פים קיימים – כ-20% מהשטחים הירוקים.

גן רובינס (מעלות דפנה): נגרעים כ-1.2 דונם, כולל כריתת 129 עצים בוגרים מתוך 288.

שצ"פ ארץ חפץ (שמואל הנביא): הפקעת 2.6 דונם נוספים, פגיעה קשה בילדי השכונה- התכנית מציעה שיפור משמעותי של המרחב הציבורי על ידי הכנסה של רכבת קלה לרחוב כחלק ממערך התנועה הכללית בעיר, פועל יוצא של הכנסת הרכבת הקלה לשכונה משפרת בצורה משמעותית את המרחב הציבורי הכללי.

כפועל יוצא של התכנית יש הקטנה של השטח הציבורי הפתוח המאושר וזאת בעיקר בגלל שינוי התווית הדרכים בחלק הדרומי של התכנית.

בגן רובינס השטח שנגרע מגן רובינס הינו כ-330 מ"ר.

השטח מגוון ואינו רחבת משחק. השטח ברובו ישמש כרציף תחנת הרק"ל.

הנגישות לשצ"פ מהרחוב תשמר.

יתרת השטח המסומן בגן (תא שטח 402) הינו עבור חידוש גשר הולכי הרגל ועתיד להיוותר בפיתוח של שצ"פ.

הוועדה סבורה כי למרות ההקטנה בשטח השצ"פ מבחינה מספרית איכות כל המרחב הציבורי בתכנית ישתפר באופן משמעותי.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הדרישה להשתמש בשטחים לא מפותחים כאתרי התארגנות במקום פגיעה

בשצ"פים פעילים. - בבחנו מספר חלופות לשטח התארגנות.

החלופות שאותרו לאורך רח' שמעון הצדיק, הן כולן על שטח ביעוד קרקע ציבורי.

בחירת החלופות הסתמכה על:

א. מידת קרבה למגורים

ב. מידת הקרבה לפיר השילוח של המנהרה (צמצום חיכוך רכבי עבודה עם רכבים אחרים)

ג. מידת ההפרה של השטח כיום

ד. יעוד הקרקע המוצע בסיום הקמה הרק"ל

ה. בסיום השימוש בשטח ההתארגנות, חלקו המזרחי יפותח בשצ"פ.

הוועדה סבורה כי המיקום המוצע נכון וראוי בהתחשב בכל השיקולים.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ביטול מקומות חניה, גריעת מספר רב של מקומות חניה לאורך קרל נטר.

השכונה כבר סובלת ממחסור חמור בחניה, ובנוסף משמשת חניון למשתמשי קווי רק"ל אחרים.

פגיעה בתושבים, בעסקים ובמוסדות ציבור ללא חלופה מספקת - ראשית יש לציין כי קו רק"ל העובר

בסמוך למגורים עשוי להפחית את הביקוש למקומות החניה.

מעבר לכך אין כיום חניה מוסדרת לאורך רוב הרחוב. החניה אסורה בתמרוך 818 (צבע אדום לבן על

אבן השפה) כך שאין פגיעה בחניה על הרחוב עצמו.

בסמוך לרחוב קיימת חניה במגרשים הסמוכים למגורים. התכנית שומרת על מספר חניות קרוב

למספר הקיים היום.

יצוין כי בתכניות קודמות לקווי רכבת קלה שאושרו בירושלים, התכנון נדרש לשמירה על 50% של

היקף החניה ברחוב.

לצורך קבלת מידע מדויק יותר על הביקוש ועל המצאי הקיים לחניה בוצע סקר חניה.

תוצאות הסקר הושוו למצב המתוכנן ונמצא כי הפגיעה בביקושים לחניה נמוכה.

מעבר לכך יש לציין כי מקודמות תכניות לפינוי בינוי ברחוב, בחלק הצפוני כבר נדונה תכנית

בוועדה המקומית והוחלט להפקיד אותה וגם בחלק הדרומי מקודמת תכנית לפינוי בינוי.

במסגרת התכניות מועת חניה תת קרקעית מלאה בתחום מגרשי המגורים.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סמיכות למוסדות חינוך וציבור, מאות ילדים ייאלצו לעבור ליד

מסילות הרק"ל מדי יום.

סיכון ממשי לחיי תלמידים, במיוחד בגילאי יסודי. חשש לפגיעה במוסדות תלמידות בית יעקב

לבנות ופגיעה בנגישות לסניף "טיפת חלב" עם עגלות ותינוקות - התכנון מצמצם את רוחב הרחוב

ואת רצועת הרכב אותה נדרש לחצות. חציית מסילות מתאפשרת במספר מקומות מוסדרים עם מעברי חציה.

רוחב הכביש הקיים היום- 8- 9 מ'. הרוחב מאפשר לרכב תנועה מהירה ולעיתים אף פרועה.

הרוחב הרצוי ע"פ ההנחיות ל-2 נתיבי תנועה 6.0- 6.5 מ'.

הרוחב המתוכנן בתב"ע מתאים לרוחב ממותן תנועה או מקומי, חד סטרי- 3.7- 4.0 מ'

הרוחב הקיים מסוכן יותר לחציית הולכי רגל.

הורדה והעלאה בסמוך לטיפת חלב תתאפשר במפרץ הורדה סמוך.

התכנון לתב"ע מסדיר מקומות להורדה והעלאה. נדרשת גם חציה של המסילות, החציה מוסדרת

ובטוחה. תדירות הרכבת אחת ל-7-8 דקות לכל כיוון ובדר"כ לא תעכב את חצית התלמידים.

בזמן העבודות תידרש שמירה על גישה מוסדרת ובטוחה, בדומה לשמירה על גישה לכל מבנה

סמוך. קיימות אפשרויות רבות והנושא יתוכנן ויאושר בעתיד, כפי שמתחייב.

מעבר לכך יש לציין כי קיימים יתרונות רבים של רכבת מבחינת בטיחות הולכי הרגל:

א. הפחתת תאונות בין כלי רכב

כאשר יש רכבת קלה, נפח התנועה הפרטית קטן כי אנשים עוברים לתחבורה ציבורית.

פחות רכבים על הכביש = פחות נקודות חיכוך בין כלי רכב, פחות תאונות חזיתיות

ועקיפות מסוכנות.

ב. ביטול עקיפות מסוכנות

בכביש דו-סיטרי יש סיכון גבוה לעקיפות, במיוחד בכבישים עירוניים עם עומס.

רכבת קלה פועלת במסלול קבוע, ללא אפשרות לעקיפה, ולכן מצמצמת את הסיכון הזה.

ג. תנועה צפויה ומבוקרת

ד. רכבת קלה פועלת לפי לוח זמנים ובנתיב מוגדר, מה שמאפשר תכנון טוב יותר של

רמזורים ומעברי חציה.

זה יוצר סביבה תחבורתית צפויה יותר, עם פחות הפתעות לנהגים ולהולכי רגל.

ה. הפרדה בין סוגי תנועה

לרוב, תוואי הרכבת מופרד פיזית מהכביש (מסילות, אי תנועה), מה שמקטין סיכוי

להתנגשות עם רכבים.

הולכי רגל מקבלים מעברים מוסדרים, מה שמפחית חציות לא מבוקרות.

ו. הפחתת מהירות ממוצעת בציור

תכנון ציר עם רכבת קלה כולל לרוב צמצום נתיבים לרכב פרטי והוספת רמזורים חכמים.

זה מוריד את מהירות הנסיעה הממוצעת ומקטין חומרת תאונות.

ז. שיפור נראות והסדר

תחנות רכבת קלה מייצרות מוקדי פעילות עם תאורה, מצלמות ושילוט ברור.

זה משפר את תחושת הביטחון ומקטין סיכוי לתאונות עם הולכי רגל.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה נגישות לקבוצות מוחלשות, הקו יחצה את השכונה ויקשה על מעבר קשישים ובעלי מוגבלויות.

דרישה להוסיף מעברים נגישים בתכיפות לאורך הרחוב, ולא רק בקצותיו- התכנית מאפשרת חציה מוסדרת במספר מקומות לאורך הרחוב, יותר מהאפשרויות הקיימות היום. ניתן לעדכן עוד בתכנון מפורט.

מעבר לכך תחנות רכבת קלה מתוכננות לפי תקני נגישות: מעליות, רמפות, שילוט ברור, רציפים בגובה מתאים.

זה קריטי עבור אנשים עם מוגבלות, קשישים והורים עם עגלות.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין תחבורה פנימית : ביטול קווים פנימיים קיימים (34, 39, 52) ללא חלופה, דרישה להציג פתרונות תחבורה משלימים בתוך השכונה- באופן כללי יצויין כי נושא של קווי תחבורה הוא נושא שאינו מוסדר במסגרת תכנית כי מדובר על הסדרי תנועה שייקבעו בפועל לאחר הקמת הרכבת.

יחד עם זאת נתייחס לגופו של עניין.

מסלולי קווי האוטובוס ייקבעו בעתיד – לאחר הפעלת קו התכלת.

המסלולים יקבעו ע"י משרד התחבורה, בהתאם לתמונת הרשת, האילוצים התפעוליים והתשתיתיים והמדיניות באותה התקופה.

מובן כי הפיכת רחוב קרל נטר לחד סטרי תחייב העברת קווי האוטובוס למסלולים חלופיים ברחובות סמוכים באחד מהכיוונים, בעיקר ארץ חפץ או שרגאי.

קו 34:

ניתן להעריך כי הקו יתבטל היות ומסלולו דומה לקו התכלת שיביא לאותם יעדים: הר הצופים, גאולה ומאה שערים, מרכז העיר, אזור תעשייה תלפיות. אם יוחלט להשאירו יידרש מסלול חלופי במקום

קרל נטר.

קווים 39 ו- 52 :

עברו שינויים בעקבות עבודות הקו הירוק ולקראת הפעלתו, ללא קשר לקו התכלת.

מסלולי הקווים, אלה ואחרים, גמישים וייקבעו בעתיד

11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין קשיים בזמן הקמת הקו ובעת הפעלתו עבודות יגרמו לרעש, אבק, זיהום אוויר, חסימות כבישים ופגיעה בתשתיות.

זהו הקו השלישי שנבנה בגבולות השכונה – עומס בלתי אפשרי על התושבים.

לאחר ההפעלה – רעש מתמשך של רכבות, קרבה לבנייני מגורים צפופים- עיריית ירושלים וצוות

תוכנית אב לתחבורה ערים מאד לנושא השפעת העבודות על איכות חיי התושבים ופועל לצמצום מפגעים אלו ככל הניתן, תנאי לתחילת העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים לשלב ההקמה ולשלב ההפעלה לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה / המשרד להג"ס.

בנספח יפורטו העבודות, לוחות הזמנים וכו', ובעיקר הפתרונות הנדרשים אשר יכללו לפי הצורך, שימוש בציוד שקט, הגבלת שעות עבודה, הקמת מתרסי רעש זמניים ואף מיגון דירתי, ככל שיהיה בו צורך.

יקבעו מנגנונים לתיאום הקישור בין המתכנן/קבלן ונציגי הציבור בשכונה (דרך מנהל קהילתי/ועדה פיזית או נציגות שתבחר ע"י התושבים לפרויקט).

מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי המנגנון יהיה חלק מדרישות לנספח למניעת מפגעים שלב ההקמה.

12. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין גשר הולכי רגל** התוכנית כוללת הריסת הגשר המחבר בין שני חלקי השכונה.

הגשר משמש מעבר בטוח לילדים למוסדות חינוך.

אין סעיף המחייב בנייה מחדש – דרישה להוספה כתנאי להפעלת הקו. - גשר הולכי הרגל הינו חלק מהפרויקט.

בשיחות של צוות התכנון עם התושבים, האחרונים הבהירו את חשיבותו לבטיחות הילדים.

מוצע להתנות את פתיחת הקו בהקמת הגשר החדש.

13. **לדחות את ההתנגדות בעניין פגיעה במרקם השכונתי-קהילתי**

רחוב קרל נטר יהפוך מציר שכונתי שקט לציר רכבת פעיל.

הכנסת זרם גדול של אנשים מחוץ לשכונה תפגע בצביון הקהילתי.

חשש לשינוי אורח החיים השקט והקהילתי של התושבים. - בתחבורה ציבורית (אוטובוס ורק"ל)

אנו פוגשים את כלל תושבי העיר ומבקריה. זה חלק מבורך מהחיים בעיר.

אנשים שאינם מתגוררים בשכונה או קשורים אליה לא צפויים לרדת בתחנת קרל נטר ולטייל בשכונה.

14. **לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום התחנה, תחנה יחידה במרכז הרחוב – רחוקה מדי מהבתים.**

מיקום סמוך לבתי ספר – סיכון נוסף לתלמידים,, דרישה לשיתוף ציבור בכל שינוי תוואי או מיקום

תחנה. - על פי הקריטריונים לתכנון רק"ל, המגבלות למיקום תחנת נוסעים הן:

- מבחינה גיאומטרית - תחנה תמוקם על קו ישר או ברדיוס אופקי הגדול מ- 1000 מ'
- מבחינה אלטימטרית - תחנה תמוקם בקו ישר או ברדיוס אנכי הגדול מ- 1500 מ'
- ברחוב קרל נטר ניתן למקם תחנה בקטע שבין רחוב שמעון הצדיק לרחוב מח"ל.
- מיקום תחנות האוטובוס לכיוון דרום שומר בקירוב על המיקומים הקיימים.
- תחנות הרכבת הקלה אכן במרחקים גבוהים יותר, ע"פ כללי תכנון נהוגים.

- כיסוי התחנות לאוטובוסים ורכבת גדל (ולא קטן), זאת יחד עם אפשרות לבחור בשני סוגים של אמצעי תחבורה ציבורית.
- מיקום תחנות האוטובוס לכיוון דרום שומר בקירוב על המיקומים הקיימים. תחנות הרכבת הקלה אכן במרחקים גבוהים יותר, ע"פ כללי תכנון.
- כיסוי התחנות לאוטובוסים ורכבת מוצג בתרשים. התחנות נמצאות במרחקי הליכה טובים אל המבנים בשכונה.

15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מאפייני הרחוב –רחוב קרל נטר הוא רחוב צר משמעותית לעומת רחוב שמעון הצדיק- הוועדה הייתה ערה לכך שהרחוב צר יותר אך המסגרת כלל השיקולים החליטה לבחור בחלופה זאת ולשנות את הרחוב לרחוב חד סטרי, לכל אורך הרחוב מקודמות תכניות להתחדשות עירונית ובמסגרתם תדרוש הוועדה המקומית הרחבת הרחוב כדי לאפשר בעתיד לבחון להחזיר את הרחוב לרחוב דו סטרי.

16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שחלופת קרל נטר מחייבת פתרון תנועה חד סטרי. לעומתה חלופת שמעון הצדיק מאפשרת תנועה דו סטרי- זהו יתרונה של חלופת שמעון הצדיק על פני חלופת קרל נטר עבור המבקשים להותיר את הסדרי התנועה דומה ככל הניתן לקיים.

אין הדבר אומר שהסדרי התנועה העתידיים (חד סטרי) אינם נותנים מענה לצרכי התושבים.

יחד עם זאת למרות הפיכת רחוב קרל נטר לחד סטרי לכיוון דרום/ שמעון הצדיק:

- הכיוון המוצע מאפשר נגישות בצורה האופטימלית ליציאה וחזרה מהרחובות בשכונה.
- ממח"ל לקרל נטר תתאפשר פניה שמאלה בלבד.
- נשמרת גישה לכל מגרש בשכונה.
- ביטול פניה שמאלה ברחוב שרגאי ופניה ימינה לבר לב כתוצאה מהפעלת הקו הירוק.
- ביטול הפניה ימינה מרחוב בר לב לשמעון הצדיק – זה מצב קיים.

17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שחלופת קרל נטר מצריכה הפקעות של שטחים פרטיים וביטול חניות בהיקף גדול יותר בהשוואה לחלופת שמעון הצדיק- היקף ההפקעות בחלופת קרל נטר אכן גדול יותר מחלופת שמעון הצדיק.

יחד עם זאת, ההפקעות כוללות שטחי חניה בלבד ולא נדרשת הריסת מבנים פרטיים.

חלופת שמעון הצדיק מבטלת את כל החניות הניצבות בחלקו המזרחי של הרחוב (26).

לעומתה חלופת קרל נטר שגורעת פחות חניות מוסדרות.

חשוב לציין כי לאורך רח' קרל נטר לא מוסדרות חניות, כך שאין גריעת חניות על הרחוב.

כמו כן, צריך לזכור שלאורך רח' קרל נטר מקודמות יוזמות רבות להתחדשות עירונית.

בכל מתחם שכזה פתרון החניה יהיה תת"ק.

18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שקרבה למבני מגורים של התוואי תיצור מפגעי רעש וקרינה.

התוואי בשמעון הצדיק רחוק יותר ממגורים- התוואי בחלופת שמעון הצדיק אכן רחוק יותר ממבני

מגורים.

יחד עם זאת התוואי בחלופת קרל נטר אינו צפוי ליצור מטרדי רעש או קרינה.

קרינה נמדדת מקו החשמול הנמצא בציר המרכזי של רצועת הרכבת.

תסקיר ההשפעה על הסביבה כלל נספח נרחב אשר ניתח את השפעות האלמ"ג (נספח 9 בתסקיר).

בכל הקולטים שנבדקו המרוחקים כ- 6-11 מ' מן המסילה שטף השדה המגנטי היה נמוך מן המותר. לא נמצאו השפעות שליליות נוספות על בטיחות אדם וציבור ומערכות.

בתמונה רואים כי הקווים הצהובים, המראים היסט של 5 מטרים מציר האמצע רחוקים מהמבנים הקיימים.

המבנה הקרוב ביותר נמצא במרחק נקודתי של 7 מ' מציר החישמול – בו רמת הקרינה נמוכה בהרבה מהמותר.

19. לדחות את ההתנגדות של המתנגד שמתגורר בקרל נטר 135 ורתוק לכיסא גלגלים- בניגוד לגשר הקיים, הגשר החדש המוצע במסגרת התכנית יהיה נגיש.

באמצעותו יוכל האדון להגיע מביתו לבית הכנסת בכסא הגלגלים בבטחה וללא צורך בחציית כביש.

התכנון המוצע אינו חוסם כניסה לחניה מרח' מח"ל.

להבנתנו, זאת הכניסה בה האדון משתמש, שום שהיא היחידה שמובילה לפתח הבניין ללא מדרגות.

20. לדחות את ההתנגדות בעניין שבחניון המיועד למבנה המתנגדים (קרל נטר 18 - כניסה 128) קיימת כיום מצוקת חניה. והתכנית צפויה להחמירה- מעבר לתשובות הכלליות בנושא היקפי החניה והמדיניות בעניין בתכניות של רק"ל בעיר, בתחום מגרש החניה נשמרות ע"פ התכנון כ- 90 חניות מוסדרות. במצב הקיים יש 103 מקומות חניה, מדובר בהפחתה לא משמעותית וסבירה.

21. לדחות את ההתנגדות בעניין שהעברת תנועה דרך השכונה = שינוי אופי השכונה משקטה לסואנת- הרכבת הקלה מצמצמת את נתיבי הרכב. כתוצאה יהיה פחות כדאי לרכב פרטי לעבור דרך השכונה ותפחת תנועת רכבים פרטיים.

הרכבת גם מפחיתה את השימוש ברכב פרטי, מה שיתרום עוד להפחתת שאון התנועה.

כמו כן, סביר להניח ששילוב הרכבת יוביל גם להפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב, פעולה שגם תתרום להפחתת הרעש וההמולה.

צפי הביקושים יחלק את הרכבות הנוסעות במרכז העיר באופן הבא:

על כל 2 רכבות לכיוון רמות, רכבת 1 לכיוון הר הצופים.

משמע הרכבת צפויה לעבור בשכונה אחת ל-7 עד 8 דקות לכיוון (סה"כ בשעה יעברו בשכונה 15 רכבות בשני הכיוונים יחדיו).

זאת לא נחשבת תנועה סואנת. לשם השוואה במרכז העיר תעבור רכבת כל 3 דק' לכיוון

22. **לדחות** את ההתנגדות לפגיעה בתשתיות ציבוריות קיימות בשכונה - ראשית יש לציין כי רכבת קלה

היא תשתית ציבורית ראויה וחשובה התואמת למדיניות של הגברת השימוש בתחבורה ציבורית

והקטנה של תחבורה פרטית בעיר.

מעבר לכך :

תוואי המסילה הוא בצמוד למוסדות הציבור באזור, מתוך מטרה לאפשר גישה נוחה, יעילה ובטוחה

לכלל המשתמשים. התכנון שם דגש על יצירת רצף תנועתי נגיש בין המסילה, תחנת הרכבת

והמוסדות הציבוריים, באופן המקל על ההגעה בתחבורה ציבורית ומצמצם את הצורך בשימוש

ברכב פרטי.

בנוסף, תוכנן שטח ייעודי ומוסדר לעצירת רכבים פרטיים לצורך הורדת נוסעים בצורה בטוחה, נוחה

ומבוקרת.

תחנת הרכבת עצמה ממוקמת מול בית הספר, ומהווה נקודת, נגישה ונוחה אל המוסד החינוכי ואל

המרחב הציבורי הסמוך.

לצורך מיקום התחנה נלקחו בחשבון רוחב הרציפים, מרחב ההמתנה לנוסעים, וכן רוחב המדרכה

הצמודה לה, על מנת להבטיח תנועה בטוחה, רציפה ונעימה של הולכי הרגל.

חידוש גשר הולכי הרגל נועד לאפשר מעבר מעל תוואי הכביש והרכבת, תוך שילוב פתרונות

נגישות, להולכי רגל וגם לרוכבי אופניים.

חידוש ונגישות הגשר יסייעו בחיזוק הקשר בין דפנות הרחוב.

תכנון מבנה הגשר נעשה בהתאם לעצים הקיימים, תוך התאמת תוואי הגשר למפלסי הגן במטרה

לצמצם הפגיעה בסביבה.

הגשר משתלב בגן וכמעט שאינו גורע ממנו שטח.

23. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות לעניין מטרדי רעש בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה עקב הקרבה

הגדולה בין המסילה לבין מגורים ומבני ציבור-

צוות תכנית אב לתחבורה ער מאד לנושא השפעת העבודות על איכות חיי התושבים ופועל לצמצום

מפגעים אלו ככל הניתן.

בשלב עבודות ההקמה:

תנאי לתחילת העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים לאישור הרשות לאיכות הסביבה

בעיריה. בנספח זו יפורטו העבודות, לוחות הזמנים וכו', ובעיקר הפתרונות הנדרשים אשר יכללו לפי

הצורך, שימוש בצידוד שקט, הגבלת שעות עבודה, הקמת מתרסי רעש זמניים ואף מיגון דירתי, כלל

שיהיה בו צורך.

יקבעו מנגנונים לתיאום הקישור בין המתכנן/קבלן ונציגי הציבור בשכונה (דרך מנהלך קהילתי/ועדה

פיזית או נציגות שתבחר ע"י התושבים לפרויקט).

מוצע כי בהוראות התכנית יקבע כי המנגנון יהיה חלק מדרישות לנספח למניעת מפגעים של ההקמה.

בשלב ההפעלה

רעש מתנועת כלי הרכב ברחוב קרל נטר

הרחוב אינו שקט כיום. לפי התסקיר עוברת כיום ברחוב תנועה ערה של כלי רכב ואוטובוסים (כ-40 אוטובוסים לשעה בשעת שיא ברחוב קרל נטר). מפלסי הרעש הקיימים נעים ע"פ רוב בין 65-70 דצ' בשעות היום, לבין 60-63 דצ' בשעות הלילה.

לאחר הפעלת הרכבת הקלה

מטבע הדברים תנועת האוטובוסים תוסט בחלקה, ומפלסי הרעש ירדו כפי שקרה ברחובות אחרים בעיר. ברחוב קרל נטר תתקיים תנועה מעטה של אוטובוסים.

מסעת הכבישים תצומצם והרחוב יהפוך ברובו לרחוב חד מסלולי חד סיטרי.

מפלסי הרעש החזויים מהרכבת הקלה יהיו נמוכים בשיעור ניכר ממפלסי הרעש הקיימים.

טווח מפלסי הרעש הצפוי מהרכבת ינוע ע"פ רוב בין 55-62 דצ' בשעות היום, לבין 52-60 דצ' בשעות הלילה

רעש מתנועת הרכבות

רכבות: על פי התסקיר לא צפויה חריגה מהקריטריון. בכל מקרה, אם תמצא חריגה קלה במפלסי הרעש מהקריטריונים המותרים, בעיקר עקב עיקולי המסילה, ינתנו פתרונות לרבות מיגון דירתי.

תחנת רכבת: בסמוך לבית הספר מתוכננת תחנת רכבת. בתכנון המפורט יושם דגש על מניעת מטרדי רעש מהתחנה, עקב מערכות כריזה, הפעלת גונג וכו'.

בתכנון המפורט ישקל גם הצורך בהצבת מחסום אקוסטי בעורף התחנה.

חריקות

לאורך התוואי קיימים שני עיקולים בהם קיים פוטנציאל ליצירת חריקות. לנושא זה ניתן משקל רב על ידי צוות תכנית אב לתחבורה, המשרד להגנת הסביבה ועיריית ירושלים, הפועלים יחד עם הזכיון לצמצום תופעת החריקות.

הפתרונות כוללים שימון הממשק בין גלגלי הרכבת והפסים וישום אמצעים טכנולוגיים נוספים

24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ש זהו הקו השלישי שיוקם בסביבת השכונה. כתוצאה תושבי השכונה יסבלו במצטבר מעשור של מטרדי רעש ואבק.

זאת בנוסף לסיכון הבטיחותי לילדים הפוקדים את מוסדות החינוך הצמודים לתוואי- **צוות תוכנית אב לתחבורה** ער מאד לנושא השפעת העבודות על איכות חיי התושבים ופועל לצמצום מפגעים אלו בכל הניתן, תנאי לתחילת העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים לאישור הרשות

לאיכות הסביבה בעירייה. בנספח זו יפורטו העבודות, לוחות הזמנים וכו', ובעיקר הפתרונות הנדרשים אשר יכללו לפי הצורך, שימוש בצידוד שקט, הגבלת שעות עבודה, הקמת מתרסי רעש זמניים ואף מיגון דירתי, כלל שיהיה בו צורך.

יקבעו מנגנונים לתיאום הקישור בין המתכנן/קבלן ונציגי הציבור בשכונה (דרך מנהלר קהילתי/ועדה פיזית או נציגות שתבחר ע"י התושבים לפרויקט).

מוצע כי בהוראות התכנית יקבע כי המנגנון יהיה חלק מדרישות לנספח למניעת מפגעים שלב ההקמה.

לא אמור להיווצר סיכון בטיחותי לילדים הפוקדים את מוסדות החינוך הצמודים לתוואי, שכן אזור העבודה מגודר ונגיש רק לבנאים.

בכל עת תשמר מדרכה מספקת למעבר הולכי רגל וישמרו מפרצי עצירה עבור הסעות תלמידים

25. לדחות את ההתנגדות בעניין שהרכבת תחלק את השכונה לשני אזורים.

הדבר יורגש ביתר שאת בתקופת ההקמה- התכנית שומרת על כל החיבורים הקיימים בין שני צדי הכביש, ואף מנגישה את גשר הולכי הרגל.

גם בתקופת העבודות ישמרו פתחים לחציית האתר, כמקובל בעבודות בזכות הדרך.

לאחר השלמת ההקמה לאורך רח' קרל נטר יהיו 6 מעברי חציה, לעומת 4 כיום.

26. לדחות את ההתנגדות בעניין שקו התכלת אינו משפר את השירות החזוי לתושבי השכונה (על

המוצע באדום ושיוצע בירוק). על כן, קו התכלת אינו נדרש- הקו התכלת מציע תחנת רק"ל במרכז השכונה, ובכך מאפשר לתושבי השכונה להשתמש במערכת הרכבות הקלות במינימום מאמץ ובנגישות טובה יותר בהשוואה למרבית תושבי העיר.

קרבת השכונה לתחנות הקו הירוק והאדום ידועה ואכן אלו יספקו שירות מצוין לתושבי השכונה.

יחד עם זאת, מטרת כל התכניות של הרכבת הקלה הם לייצר מערכת מלאה של רשת קווים לטובת כלל העיר והרו המתוכנן מאפשר חיבור רכבתי ישיר (ללא החלפות) בין דרום ומרכז העיר לבין הר הצופים ולכן יש לו חשיבות רבה במערכת הכללית.

27. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה גריעה משטח ב"ס לטובת הרק"ל- הרחבת רח'

קרל נטר גורעת כ-365 מ"ר (לאורך כ-75 מ' ועומק משתנה בין 3 ל-7 מ') ממגרש בית הספר.

צמצום מגרש בית הספר נעשה בליט ברירה.

משמעות החלופה של הרחבת הרחוב מזרחה (במקום מערבה) הינה הריסה של מבני מגורים.

גריעת השטח מחצר בית הספר אינה פוגעת מהותית בתפקודו. מרבית השטח שנגרע הינו רצועה

צרה בחזית המבנה לרחוב. מגרש הספורט יוקם מחדש ע"י צתא"ל עם מימוש הפרויקט.

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

מספר סידורי: 20

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1274265
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרלמוטר אוריאל
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/10/2025
כתובת	הרב יצחק חי טייב 2 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30271	61	כן

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

התוכנית מציעה הרחבת יח"ד הקיימות בבנין.
1. שינוי יעוד הקרקע מ"מגורים 2 מיוחד" ל"אזור מגורים ג".
2. הגדלת שטחי הבניה.
3. קביעת סך שטחי הבנייה ל- 5311.11 מ"ר מירבי מתוכם:
א. 4050.94 מ"ר שטח עיקרי ו- 1260.17 שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת מספר קומות ל-6 מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת מספר יח"ד ל-28. (ללא תוספת יח"ד)
6. קביעת בינוי לתוספת בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימות.
7. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת בניה, כאמור.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. שטח ממוצע ליח"ד 145 מ"ר עיקרי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	היקפי בניה	הערות

	מ"ר	%	מ"ר - מרבי מעל לקרקע		
מגורים ב'	28	2,565.29	100	5311.11	207%
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 6 קומות, סה"כ 28 יח"ד קיימות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית 5/53/01 משנת 1990 – מייעדת את החלקה לאזור מגורים 3-4 קומות. - תוכנית 10966 משנת 1977 – מייעדת את החלקה לאזור מגורים 2. - תוכנית 11333 משנת 2007 – מייעדת את החלקה לאזור מגורים 2 מיוחד, מס' חלקה 61, שטח מגרש 2,553 מ"ר, 28 יח"ד, סה"כ שטח בנייה עיקרי 3278.4 מ"ר (מתוכם 2800.8 מ"ר מאושר ו-477.6 מוצע).					
היתרים:					
- היתר 1980/0244.00 משנת 1982 – בניה חדשה / בניין חדש. - היתר 1980/0244.03 משנת 2005 – תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. - היתר 1980/0244.04 משנת 2006 – התקנת מעלית. - היתר 1980/0244.05 משנת 2006 – תוכנית שינויים. - היתר 1980/0244.06 משנת 2009 – תוספת בניה לדירות. - היתר 1980/0244.08 משנת 2012 – תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר. - היתר 2010/0944.02 משנת 2014 – בניית מרפסת. - היתר 2010/0944.04 משנת 2025 – התקנת מעלית פנימית.					
עבירות בניה:					
2011/4358.00 משנת 2011. 2019/3579.00 משנת 2019.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני, ללא ציפוף. כח. מדיניות על פי תכנית מתאר 2000, הרחבות דיור בלבד. כט. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.					
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			תואם
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1274265 שכ' הר נוף, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לבניין קיים ברחוב יצחק חי טייב 2. התכנית חלה בחלקה 61 בגוש 30271, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 61 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 69/1991 הרשומה מתאריך 5.12.91. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש להשלים בהתאם ולהגיש לבדיקה חוזרת.
לשכה משפטית	לא התקבל

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:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

תוספת ממ"דים

- יש לתאם את תוספות הבניה הפונות לרחוב חי טייב ולחזית המערבית עם מחלקת תכנון כך שיוצעו ככל הניתן באחידות.
- יש לבחון פתרונות מיגון לכל דירות בתאום מחלקת תכנון. לא תותר הרחבת יח"ד ללא תוספת ממ"ד.
- יסודות ממ"דים במפלס קומת המחסנים, בצד הרחוב חי טייב – כיוון שמדובר על שטחים מעל פני הקרקע יש לסמן להרחבת דיור לדירות מעל.
- לא ניתן להחריג רק את מסתורי הכביסה בחזית הקדמית בשלביות הביצוע, ויש להתייחס למסתורי הכביסה כמו לכל תוספת בניה. יש לתקן את התכנית בהתאם.
- חניה** – התכנית מציעה שינוי במערך החניה הקיים במגרש. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תוש"ה לנושא חנייה.
- לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
- גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
- העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שניתן.
- תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.
- יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד מידע תכנוני וככל הנדרש להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.
- 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.
- שליחת הודעות לחלקות 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.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
בהן יונה		03/12	

מספר סידורי: 21

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

גוש	חלקה	בשלמות
30059	274	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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 ו25 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.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2025	הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

לדחות את ההתנגדות לעניין שלא לאשר את התוכנית עד שלא יימצא פתרון להנגשה לנכים, תברואה ופינוי. התכנית המאושרת כבר מציעה מעלית אשר מנגישה את הגישה למבנה וכל מיקום חדר אשפה בתוך תחום הבינוי המוצע.

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.

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.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תייצר מפגע באור, באוויר, בנוף, 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'.

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.

לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת יח"ד. התכנית אינה משנה מס' יח"ד מאושר בתכנית הקיימת.

לדחות את ההתנגדות לעניין עומס על התנועה הקיימת וכן לחוסר במקומות חניה. כאמור, התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה משנה את נושא התנועה והחניה.

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 60.2-17. 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. ניתן לאפשר הרחבת מרפסות אלה בכפוף לשמירה על 3 מטרים מגבול החלקה בשטח שגובל בחלקה 13, ניתן להציע מרפסות זיז נוספות כפי שהוצע בדיון בקו שמדרום לחלקה 13 בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון.

לדחות את התנגדות לעניין שיש להמציא אישור עדכני של אדריכל/מחלקת שימור. התקבל אישור מח' השימור לקידום תכנית זו.

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.

לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית תגרום לירידת 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. 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 וכחלק מהליך טופס 4 ולא בשלב התביעה. 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. 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. לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין צמצום המסחר – הוועדה סבורה כי יש חשיבות לייצירת דופן מסחרית לרחוב במיקום זה ואין הצדקה לצמצום שטחים אלה שנקבעו במסגרת התכנית בסמכות הוועדה המחוזית וניתן להשתמש בהם עבור מסחר או משרדים.. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.	
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.	25/09/2024

בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש 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 לצמצם 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 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 לתיקון החלטה להתנגדות

התכנית נדונה בוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, החלטת הוועדה היתה **לקבל חלקית את ההתנגדויות**

התכנית חוזרת לדיון לבקשת יו"ר הוועדה בדיון בהתנגדויות

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא לאשר את התוכנית עד שלא יימצא פתרון להנגשה לנכים, תברואה ופינוי. התכנית המאושרת כבר מציעה מעלית אשר מנגישה 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 מציעה 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, בנוף, 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. כאמור, 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. ניתן לאפשר הרחבת מרפסות אלה בכפוף לשמירה על 3 מטרים מגבול החלקה בשטח שגובל בחלקה 13, ניתן להציע מרפסות זיז נוספות כפי שהוצע בדיון בקוון שמדרום לחלקה 13 בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת התכנון.
9. **לדחות** את ההתנגדות 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 וכחלק 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 ההתנגדות העצמית לעניין צמצום המסחר – הוועדה סבורה כי יש חשיבות לייצירת דופן מסחרית לרחוב במיקום זה ואין הצדקה לצמצום שטחים אלה שנקבעו במסגרת התכנית בסמכות הוועדה המחוזית וניתן להשתמש בהם עבור מסחר או משרדים..

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

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	516ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מוסטפה איאד
עורך התכנית:	מואייד קואסמי
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אל מדורה 19 , אל-עיסוויה

גוש	חלקה	בשלמות

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת בניין חדש בן 9 קומות ו 36 יח"ד הכולל שני אגפים בשטח ריק מבינוי. התכנית מציעה הפרשה לשטח ביעוד מבני ציבור בהתאם להוראות תכנית מתאר לשכונה.

תיאור תכנית בינוי

מצב קיים:

מגרש ריק מבינוי.

מצב מוצע:

הקמת בניין חדש בן 9 קומות ו 36 יח"ד תוך הפרשת קרקע למבנים ומוסדות ציבור.

תכניות מאושרות:

בשכונה קיימת תכנית מתאר מאושרת מס' 790758.

תכנית הבינוי הוגשה בהתאם להוראות התכנית המאושרת .

הבינוי מוצע בתחום שני תאי שטח:

תא שטח – 1671 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. רוב הבינוי מוצע בתחום תא שטח הנ"ל.

תא שטח - 182 ביעוד עירוני מעורב. הבינוי המוצע בתא שטח 1671 כולל שטח מתא שטח 182 בטענה כי שטח זה בבעלות המגיש.

בהתאם לסעיף 4.1 יג' גמישות לתכנית באזור מגורים מעורב, הועדה המחוזית רשאית לאפשר חריגה או צמצום בתחום תא שטח בשיעור של 15%.

זכויות בניה לפי תכנית מתאר עיסוויה:

תא שטח 1671 - הקצאת שטח באופן הבא: הקצאה מבונה ביחס של 100:100, או הקצאה בקרקע 100:40. בינוי של 9 קומות ו – 410% בניה כוללת .

תא שטח 182 – עבור בניין חדש ניתן לאשר 9 קומות ו בניה כוללת 410%.

בשלב ההיתר, נדרש להוכיח בעלות בתא שטח 182 ולהציג הסכמות בהתאם לחוק לאור החריגה לתא שטח הנ"ל.

קווי בניין לפי תכנית יהיו – 3 מ' לכל חזית.

היתרי בניה:

לא קיימים היתרי בניה בשטח הנ"ל.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. גבול ההתכנית

הקו הכחול של התכנית נמצא בתחום שני תאי שטח שנקבעו בתכנית מתאר עיסוויה תא שטח 1671 בשלמותו ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור וחלק מתא שטח 182 ביעוד מגורים מעורב .

סעיף 4.1 יג' להוראות תכנית מתאר עיסוויה קבע גמישות באזור מגורים מעורב, כי הועדה המחוזית רשאית לאפשר חריגה או צמצום בתחום תא שטח בשיעור של 15% לטובת חלקה מצרנית. צמצום תא שטח 182 לטובת הרחבה של תא שטח 1671 מקובלת וזאת בכפוף להוכחת בעלות והסכמות בהתאם לנדרש לחוק בשלב ההיתר.

ההרחבה של תא שטח 1671 מקובלת והגיונית ומאפשרת ניצול יעיל יותר של השטחים לטובת הקצאת שטחים לצורכי ציבור.

התכנית תציג חישוב כי צמצום תא שטח 182 לטובת תא שטח 1671 הינו בשיעור של 15% בהתאם לקבוע בהוראות התכנית.

2. מדיניות

התכנית מציגה הקצאת קרקע ביחס של 100:40 בהתאם לקבוע בהוראות תכנית מתאר עיסוויה בתא שטח 1671. דהיינו 40% הפרשת קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור – שהם 544 מ"ר ו813 מ"ר מגורים, מקובל.

שטח מירבי המוצע בתכנית הוא 3,653.49 מ"ר אשר מהווים 449% מירביים. יש לצמצם את השטח המירבי לזכויות המותרים עפ"י תכנית המתאר 410%.

3. קווי בניין

התכנית מציעה קווי בניין עליים של 3 מ' לכל חזית בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסוויה. יחד עם זאת, בתת הקרקע מציעה קווי בניין אפס – תכנית בינוי מלאה אשר לא משאירה חלחול מי נגר טבעיים ואינה מאפשרת התפתחות מלאה של עצים חדשים.

יש לצמצם את התכנית התת קרקעית כך שתשאיר שטח של 20% מהקרקע הטבעית הפנויה מבינוי.

4. עצים

בתחום התכנית קיימים שני עצים בוגרים, בתחומם מוצעת רמפת חניה. יש לסמן את העצים להעתקה/ עקירה בהתאם למצב הבריאותי.
יש להציע שתילת עצים חדשים, על כל עץ בוגר שנעקר לפחות עץ 1 חדש לשתילה.

5. מחסנים

- א. התכנית מציעה כמות גדולה של מחסנים תת קרקעיים. מס' המחסנים יהיה כמניין יח"ד בבניין.
- ב. יש למספר את המחסנים.
- ג. יש לצמצם את גובה קומת המחסנים ל 2.20 מ'.
- ד. כניסה למחסנים תהיה דרך מעבר משותף ולא דרך מחסן, יש לתקן את שני מפלסי קומות המחסנים בהתאם.

6. מרפסות

התכנית מציעה מרפסות זיז באופן רנדומלי, יש להציע חזיתות עם מרפסות מסודרות, אין סיבה להציע בדירה אחת 3 מרפסות זיז קטנות, ניתן להציע מרפסת אחת גדולה ומסודרת תוך עמידה בתקנות לעניין שטחי מרפסות זיז.
לדוגמא, מרפסות פינתיות בחזית הצפון מערבית לבטל ולהעביר לחזית הקדמית ולהציע מרפסת אחת ארוכה או 2 קטנות.
בקומה האחרונה במפלס 18.72+, מוצעת מרפסת זיז בחזית הצפון מזרחית מעל מרפסות גג, לא מקובל תכנונית, יש לבטל מרפסות הנ"ל.

7. הערות טכניות

- א. במפלס 0.00 בחזית הקדמית יש לסמן מפלס כניסה על הגשרון ולהתייחס למפלסים בצידי הגשרון. לא ברור מה קורה בצידי הגשרון.
- ב. יש להציג תכנית פיתוח מסודרת עם מפלסי פיתוח, לסמן עצים חדשים בחזיתות הבניין.
- ג. יש לסמן מפלס של גדרות פיתוח, גדרות יהיו עד 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי החלקות השכנות.

8. קירות תמך

התכנית מציעה קירות תמך בתחום התכנית בגובה של כ 6 מ', יש לדרג את קירות התמך לגובה של 3 מ' תוך שמירה על טראסות בעומק של 1 מ' באמצע ושתילת עצים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל			

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1294016
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לוי יהודית, מרדכי לוי
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/10/2025
כתובת	ישראל זרחי 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30711	5	לא

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

מטרת התכנית:

הכשרת עבירות בניה לשם הרחבת יח"ד, רח' ישראל זרחי 9, רמות.

עיקרי התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.
- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים וקביעתם ל- 316 מ"ר. מתוכם 279 מ"ר שטחי בניה עיקריים (185 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 94 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו- 37 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת בינוי להכשרה ותוספות בנייה בקומת מרתף וקומת קרקע וקומה א והגבהת חלל גג רעפים קיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח בהתאם למפורט להלן:
 - הכשרה ותוספות בניה בקומת מרתף תחתונה וקרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תוספת ממ"ד בקומת מרתף.
 - הגבהת חלל גג רעפים קיים בקומה מפלס +6.00 לשם הרחבות יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
- הגדלת מספר הקומות ל- 2 קומות מעל הכניסה וחלל גג רעפים בשימוש, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

5-	קביעת קווי בנין לבנייה, כאמור.
6-	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7-	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8-	קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
9-	קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	1	301.88	100	279	92.42% בניה מירביים מעל הקרקע.
סה"כ	1	301.88	100	279	
תיאור המצב הקיים					
שני מבני מגורים צמודי קרקע, צמודים בקיר. התכנית מתייחסת לבנין המזרחי, בנין בנה ביתך, בן 3 קומות וגג רעפים. קומה אחת מעל מפלס רחוב זרחי. בחלקה יש עבירות בניה.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3162 משנת 1984 חלק ממגרש א4 ביעוד אזור מגורים 5. שטח מגרש 855 מ"ר. בינוי עד 2 קומות. התכנית מאשרת במגרש א4- (כל שטח חלקה 5), 450 מ"ר לבנייה ו- 120 מ"ר לשטח מרתף. 3 יח"ד בחלקה. ניתן לבנות בקו צדדי אפס. בתים שייבנו בקיר משותף יקבלו תוספת זכויות בניה, מקסימום 10 מ"ר לבנין נשוא התכנית. דרך פרטית – מגרש 5 הצמוד לשטח התכנית. החניה תהיה בשטח הדרך הפרטית. חניות אלו פוטורות את מגישי הבקשות להיתר למתן פתרון חניה.					
היתרים: 1985/0581.00 - הופק היתר בנייה בשנת 1986 ההיתר מתייחס לשני הבניינים, מאושר 449.99 מ"ר לטובת שני הבניינים הצמודים. לטובת 3 יח"ד. 2 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים. לטובת דירה 1, ועל פי חישוב שטחים היתר, שטחי שירות מאושרים לדירה 1 הם 46.23 מ"ר.					
עבירות בניה: רואים GIS שיש עבירות בניה – מחסן בצד הדרום מערבי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ל. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני			
לא. התייחסות לתבנית הבנייה: ללא ציפוף			
לב. תקן חנייה עירוני: גבוה			
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		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1294016 שכונת רמות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור רח' ישראל זרחי 9 רמות, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 5 בגוש 30711, מדובר בגוש לא מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 5 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 98/1998 הרשומה מתאריך 17.02.99. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש לא מוסדר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 13.06.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בדיקה מול קבצים דיגטליים: - יש לדייק את הקו הכחול בין חלקה 5 לחלקה 4 ובין חלקה 5 לחלקה 31. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		הכשרת בינוי ללא היתר 1.2 מ' מגבול החלקה.
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- התכנון המוצע חורג בהיקף גדול מהמדיניות באזור ללא ציפוף בו ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש לצמצם את הבינוי המוצע במסגרת התכנית בהתאם למדיניות.
- 2- בהוראות התכנית מצוין כי תותר תוספת דיורית, סעיף 4.1.2 ד4 (ה). יש להבהיר במסמכי התכנית כי מבוקשת דיורית ולהציג בנספח הבינוי. הדיורית תהיה בהתאם להנחיות מינהל התכנון. שטחה לא יעלה על 50 מ"ר.
- 3- מבוקשת הכשרה בהיקף נרחב של שטחי מגורים בקומת המרתף. תנאי בהיתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין אור ואוויר.
- 4- לא ניתן לאשר מחסן מעל מפלס הקרקע הכולל פתחים או חלונות, יש להציע את המחסן בצד

הדרומי, בקומת המרתף, למגורים כשטח עיקרי היות ונמצא בצד המאוורר, ולהציע מחסן כשטח שירות בצד הפנימי של הדירה.

5- בהמשך לנ"ל, שטח המחסן המוצע להכשרה בנוי במרחק של 1.20 מגבול החלקה בצמוד למגרש א5 ביעוד דרך פרטית, המאושר כחניה למגורים ניתן לאשר קו בניין של 1.2 מ' בצד זה כיוון שלא פונה למגרש מגורים.

6- יש לסמן קו בניין בלבד ולבטל את קו הבניין העילי. קו הבניין יסומן בקונטור הבניין הקיים והבניה המוצעת בתכנית.

7- לא תותר הכשרת בנייה קלה. עיצוב המבנה יהיה בהתאם להוראות תכנית 3162. יש לקבוע יחס כפיפות בתכנית לעניין זה.

8- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר שלא יוכשרו במסגרת תכנית זו.

9- יש לוודא שהקו הכחול של התכנית תואם לגבולות חלקה 5 ואינו חודר לחלקות 4, 31.

10- בצד הדרום מזרחי לכוון חלקת החניה קיימים פתחים בגדר. במידה וקיימות חריגות בנייה בגבול החלקה, יש לסמן אותן להריסה / אטימה. לא תותר בניה בקו בניין אפס, למעט בקיר המשותף עם הבניין הקיים מצפון.

11- יש לקבוע הוראות מחייבות לעניין גג הרעפים, בהתאם למאושר בתכנית 3162, והוראות להריסה והתאמת גגות הרעפים אחרי הגבהת הגג.

12- יש לקבוע את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית בהינף אחד, היות ומדובר בהכשרת בניה. ניתן לקבוע כי הממ"ד יוקם ללא תלות בשאר הבניה.

13- לתקן את סוג הגוש בסעיף 1.5.5 בהוראות התכנית ללא מוסדר.

14- יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.

15- 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.

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

17- 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

הוראות טכניות

18- סעיף 1.6 – יש לקבוע יחס כפיפות לתכנית 3162 לעניין עיצוב המבנה, חניה, למשל.

19- טבלה 5 זכויות והוראות בניה – להוסיף קומת חלל גג רעפים בהערה מתחת לטבלה.

20- סעיף 7.2 - מימוש תכנית 5- שנים מיום אישור התכנית.

תשריט

21- יש לסמן מידות לקוי הבניה ברורות בתשריט.

נספח הבינוי

22- יש להסיר מהנספח סימונים ומסגרות צבעוניות של תב"עות שאינם בתוך תחום התכנית המוצעת.

23- יש לסמן גבהים אבסולוטיים על גבי החזיתות והתכניות.

24- לסמן את הממ"ד כמוצע בתכניות הקומות.

25- יש להשמיט מסגרת אדומה מחצרות, מסגרת אדומה תהיה על בינוי חדש מבוקש.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה			

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1307032
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבן ברנט בגבעת שאול שותפות מוגבלת
עורך התכנית:	מנדלקרן עמית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/09/2025
כתובת	העלוי 10, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	114	כן
30157	111	כן
30157	182	כן
30157	183	כן
30157	27	כן
30157	26	כן
30157	109	כן
30157	110	כן
30162	62	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 16, תשריט גרסה 12

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות פינוי 5 מבנים קיימים הכוללים סה"כ 44 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים: 2 מבנים בגובה 11 קומות מעל כניסה קובעת ומגדל בן 27 קומות מעל כניסה קובעת, המבנים כוללים שטחי מגורים, מסחר ומבנה ציבור.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי משטח מגורים 2 למגורים ד'
 - שינוי משטח מגורים 2 לשטח למבנה ציבור
 - שינוי משטח מגורים 2 ודרך במצב הנכנס בשטח כ-60 מ"ר לשטח ציבורי פתוח 143.31

מ"ר

2. קביעת הוראות לבינוי מבני המגורים ופיתוח השטח, 2 מבנים בני 11 קומות מעל כניסה קובעת, 111 מתחת לכניסה קובעת, מגדל בן 27 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 7 מתחת לכניסה קובעת, לעומת המצב הקיים – 5 מבנים בני 3-4 קומות

3. קביעת מספר יח"ד לסה"כ 212 יח"ד כולל 10 יח"ד (זכויות מותנות) לא כולל 10% תוספת יח"ד לעת מתן היתר בניה - תוספת 168 יח"ד ל44 יח"ד קיימות.

4. קביעת שטחי בנייה:

• **מגורים ד' מעל כניסה קובעת כ23261 מ"ר שטחיים עיקריים , 4234 שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת**

• **מסחר בשטח 600 מ"ר**

• **מבנים ומוסדות ציבור בשטח 260 מ"ר**

• **שטח ציבורי פתוח כ143 מ"ר**

5. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים וקווי בניין למרפסות זיזיות: בהתאם למסומן בתשריט.

6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ולמבנה ציבור

7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה

8. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה

9. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי

10. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת

11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה

12. קביעת שלביות לביצוע התכנית

13. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה

14. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

15. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ-110 מ"ר כולל ממ"ד.

צפיפות בינוי של כ-76 יח"ד נטו לדונם.

מכפיל יח"ד 4.81 – לפי 212 יח"ד

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	212	2788.26	95.11	מגורים: 23261	שטחי מרפסות בנוסף לשטחים עיקריים בסה"כ 2544 מ"ר
				מסחר:	

	600				
	מבנים ומוסדות ציבור : 260				
		4.89	143.31		שטח ציבורי פתוח
	24121	100	2931.56	212	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
התוכנית ממקומת בסביבת מגורים מובהקת, ממערב גובלת ברחוב העילוי אשר מתחבר בהמשך לשד' המאירי, ממזרח בשטח ציבורי פתוח לא מפותח ובכ-300 מ' לחרוב ההרצל הכולל רק"ל, מדרום לרחוב הרב צבי יהודה גם הכולל קו רכבת קלה ירוק בביצוע, בשטח התוכנית קיימים 5 מבנים בני 3-4 קומות, 44 יח"ד קיימות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62- מגדירה את האזור לאזור מגורים 2 שבו ניתן להציע בינוי 3-4 קומות.					
היתרים : ל"ר מאחר והבינוי בתחום התוכנית מוצע להריסה.					
עבירות בניה : ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. לד. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות. יצוין כי בתוכנית מתאר 2000 נקבע כי בתוכניות להתחדשות עירונית לא יחולו הוראות סעיף 5 בנושא זכויות והוראות הבנייה, אלא היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים. לה. התוכנית ממוקמת באזור מדיניות בניה לאורך רק"ל – נפחית + מגדלים. לו. המתחם כלול בתוך גבולות של תוכנית אב קריית משה- כלפי רחוב הרב צבי יהודה הכולל רק"ל מוצעים מתחמים להתחדשות עירונית- גובה בינוי במתחמים אלו יהיה עד 24 קומות בהתאם לסוג המתחם וגודלו, וכלפי רחוב עילוי מדובר מתחם לשימור מרקם עירוני אופייני בגבעת שאול א- במתחם זה תותר בנייה עד 6 קומות בהתאם לגודל החלקה. לז. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ 5166 ב'.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות – תמ"מ 1/ 30					
תואם אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית					

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	כן	מוצע שצ"פ בשטח כ-143 מ"ר. נדרש להציע 0.5 דונם שצ"פ בנוסף לשטחים מבוקשים.
מבני ציבור	כן	כן	ראה מטה חוו"ד מח' מדניות התכנון
עתודות / אחר			

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	1. כללי 1. התוכנית מציעה הריסה ובנייה מחדש של 5 מבני מגורים בקרית משה כולל תוספת 152 יח"ד, שטחי מסחר והפרשה ציבורית על ציר הרכבת הקלה העתידית. 2. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מאזור מגורים ב' למגורים ד' ושצ"פ. 3. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 16 ומונה תדפיס תשריט 12. 2. תנאי להפקדה: 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח סביבתי הכולל בחינת מיקרו-אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה לבחינת משטר רוחות והצללות. 3. הערות לתכנון: 1. קו הבניין התת-קרקעי של התכנית חופף לקו הכחול של התכנית לבד מהשצ"פ הקטנטן. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי גם במחיר של

צמצום החנייה על מנת להותיר שטחים פנויים לחלחול. שטח התכנית הוא בעל חשיבות להחדרת מי תהום ואף מהווה אזור הזנה למעינות (כמו כן, בתוך התכנית מתחיל נחל רבידה). 2. צמצום קו הבניין התת-קרקעי אף יאפשר את הותרת העצים הקיימים בגבול התכנית ממערב כמפורט בסעיף 4. 3. מיקום ההפרשה הציבורית של גני הילדים והחצר, יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה ויהיו תלויים בממצאי המסמך הסביבתי. 4. הערות לסקר עצים 1. בתאריך 9.4.2024 הוגש סקר עצים ע"י יאיר גולדברג. 2. עצים מס' 19, 20, 21, 12 הינם עצים בגבול התכנית אשר ניתן לשמר ע"י צמצום קווי הבניין במעט או ע"י תכנון מחדש של השדרה המתוכננת. 5. הערות להוראות התוכנית 1. יש לתקן את הכתוב בסעיף 6.1.1. בהוראות התכנית ולהבהיר כי רוב הטיפול בנגר נדרש להיות מטופל בתחום שטח התכנית ולא להפנות את כל הטיפול לשצ"פ. 2. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים בעלי 11 קומות יחויבו בציון 2 כוכבים לבנייה ירוקה ומבנה בעל 27 קומות יחויב ב3 כוכבים לבנייה ירוקה ע"פ ת"י 5281. 3. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי הממוצע למבנה מגורים בתכנית יהיה B והמינימום ליחידת דיור במבנה יהיה C ע"פ ת"י 5282. 4. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 5. נבקש לקבוע בהוראות כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 6. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה עם מסחר יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של השטח המסחרי. 7. על פי נספח הבנוי מתוכננת חצר משק במפלס הרחוב. יש לקבוע כי החצר תהייה מקורה וינקטו אמצעים לצמצום המפגעים. 8. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות של המסחר ימוקמו בקומות החניון. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה הכנת דוח אקוסטי ורעידות לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, בדגש על הקרב לרכבת, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.	

אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1307032 - רח' העילוי 2-10 וקורות העיתים 5, קריית משה כללי - מדובר בתכנית לקביעת הוראות פינוי מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים תחתיהם הכוללים שטחי מגורים, מסחר ומבנה ציבור. התכנית חלה על החלקות הבאות : גוש 30162 – חלק מחלקה 62. גוש 30157 – חלקות 192-193, 182-183, 114, 111-110, 26-27. מדובר בגושים מוסדרים, חלקות 111-110, 26-27 ו193 רשומות כבית משותף. יש לצרף את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון בשימושים של תא השטח שממנו יגרע מגרש התלת ממד : - תא שטח x כולל מגרש תלת ממדי מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו השימושים עבור יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-

2009.

השטחים המוקצים יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה/ות תלת ממדית/יות בהתאם להוראות
הדין בתחום תא הקרקע של תא/י שטח מס' ____ כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת
ממד מחייב.

- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של
עד 2מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-
2020 <https://www.nevo.co.il/law_html/law01/502_320.htm> יש לצרף לתכנית
נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול :

-

- מבט היטל על.

- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה
הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר – יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן
הקואורדינטות של כל נק'.

-

- יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

- תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת
הגשת בקשה להיתר.

בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר :

גוש 30612 :

- בגוש 30162 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 62.

	גוש 30157 : - בגוש 30157 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקות 26-27. - בחלקות 110-111 ו114 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 605/1967 הרשומה מתאריך 24.05.1968. - חלקה 109 בוטלה ובמקומה נרשמו חלקות 192-193 בתצ"ר מס' אליפסה 2774/2021 הרשומה מתאריך 20.05.2024. - בחלקות 182-183 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2775/2021 הרשומה מתאריך 02/2024. יש לתקן את קובץ parcel וכן התשריטים בהתאם להנחיות הבאות : - יש לעדכן את החלקות החדשות שנרשמו בתצ"ר 2774/2021 במפת המדידה ולהקים את גבולות חלקות 192-193 לפיה וכן החלקות החדשות שנוצרו במקום חלקות 108 ו107 בתצ"ר זו. - המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע : - יש להשמיט את חלקה 109 מגוש 30157 ובמקומה לרשום את חלקות 192-193. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	18/11/2025 התוכנית לא הוצגה בפני המחלקה ולכן לא ניתן לתת חו"ד מלאה לתב"ע הנ"ל ולתב"ע הסמוכה 1471838. מישיבה פנימית בין עגפית כן ראינו כי יש להרחיב את זכות הדרך ב8 מ' (הפקעה) לשם מימוש תכנון אסטרטגי של תוצרי עבודת הפרויקטור בו. רחוב העילוי מיועד להמשיך את מאפייני שדרות המאירי וזאת על מנת להפוך את האזור לציר מרכזי המעודד הליכתיות המחבר בין קהילות, מרחבים היסטורים ואורבניות עכשווית . לאור דרישה זו אנו ממליצים להתאחד עם תב"ע 1471838 וליצור מגרשים יותר נכונים

	לתכנון לכלל הפונקציות הנדרשות במתחמים הנ"ל.
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק ח"ד 2025/0199.00 נקבעו תנאים לפי סעיף 78 עד לאישור תכנית. מבדיקה שנערכה ביום 21.09.2025 אין רלוונטיות למתן חוות דעת המחלקה. ככל ובהמשך תידרש בכל מקרה חוות דעת מטעם מחלקת היטל השבחה יש להעביר שוב לבחינתנו.
המחלקה לנגישות	1. 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. 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. 3. 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	מדובר תכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשורת מבנים משנות ה-60-70 שאינם מסומנים לשימור ואינם בתחום העיר ההיסטורית. אין למחלקת השימור עניין בבקשה המוצעת- פטור. המשך טיפול מול מחלקת תכנון.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	29.10.25

{ חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 16 מתאריך 17.7.25. ולגרסת תשריט מוצע 12 , מתאריך 9.7.25 }

1. מיקום : רחוב העילוי 10,8,6,4,2. גושים : 30157, 30162 חלקות בשלמותן : 192, 193, 110, 111, 26, 27, חלקות בחלקן 62. שטח התוכנית : 3.05 דונם.
2. 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 5 מבנים בני 3-4 קומות , 44 יח"ד קיימות.
3. תיאור התכנית :

- שינוי ייעוד מ"אזור מגורים ב" ל"מגורים ד" ושצ"פ.
- הריסת המבנים הקיימים ובניית 3 מבנים. מבנה אחד בן 27 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת ושני מבנים בני 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 8 מתחת לכניסה הקובעת.
- תוספת של 152 יח"ד , סה"כ 202 יח"ד (לא כולל 20% דיוריות)
- הפרשה מבונה של 130 מ"ר בנוי עבור כיתת גן 1.
- מעבר מכיוון מזרח למערב המתחבר לשצ"פ שאינו בגבול התוכנית.
- שצ"פ בשטח של 143 מ"ר
- חזית מסחרית לרחוב הרב צבי יהודה.
- התוכנית ממוקמת באזור מדיניות בניה לאורך רקל – נפחית+מגדלים.
- צפיפות של 67 יח"ד לדונם , מכפיל יח"ד 4.6.

4. 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. 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.
- בהמשך לעבודה שנעשתה באגף תכנון בשיתוף מתכנן הרובע ותכנון יזום. רחוב העילוי מיועד להמשיך את מאפייני שדרות המאירי וזאת על מנת להפוך את האזור לציר מרכזי המעודד הליכתיות המחבר בין קהילות, מרחבים היסטוריים ואורבניות עכשוויות.
- מבדיקה שנעשתה במחלקתנו התברר שנפתח תיק תב"ע מס 1471838, הגובל לתוכנית. מומלץ לאחד בין התוכניות ובכך ליצור תכנון מקיף ויעיל אשר יכול לשרת בצורה טובה את האזור.
- לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן :

- 2 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן. - בית כנסת בגודל של 500 מ"ר. - בנוסף להפרשות המבונות לעיל ובהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעות בפרויקט וגידול השכונה, ועל מנת לתת מענה לשטחים ציבוריים פתוחים הנגזרים מכך, יש להפריש כ- 0.5 דונם שצ"פ ברחוב העילוי אשר יתחבר לשצ"פ הפנימי הקיים ברחוב קורא העיתים (חלקה 111). בנוסף, על השצ"פ המוצע בחלק הצפוני של חלקה 27 (תא שטח 6 בתשריט מוצע) להיות רציף ואחיד עם השצ"פ המוצע בתוכנית 1471838 לרחוב קורות העיתים. - על השצ"פ להיות "נקי" ממערכות ותשתיות, וללא חנייה תת קרקעית תחתית - בהמשך לסעיף ב, על מנת לממש את חזון שדרת העילוי ולאחר בדיקה מול מחלקת תושבי"ה יש להפקיע כ 8 מ' לאורך רחוב העילוי לטובת דרך. - 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. - יש להסיר את סעיף ב בהוראות טבלה 5 : "תותר תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור לעת מתן היתר הבניה, ללא שינוי בשטחי הבניה העיקריים, בהתאם להוראות הבינוי וללא צורך בהליך נוסף" - 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. - 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. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
חו"ד תוכנית מס' –1307032	אגף נכסי עירייה

מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 12 שם התכנית : התחדשות עירונית ברחוב העילוי 2-10 התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30162/62 - בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 3,227 מ"ר. בתחום התכנית כ-23 מ"ר. מדוד ע"ג .gis 30157/193 רישום בית משותף, קיים נכס 4202 מקלט בבעלות עירונית. כמו כן קיימת הערה על הפקעה 5 ו 7 (בגין דרך) י.פ. 8022 מיום 3.12.2018 עמ' 3893-3894. ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית : היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר הנו 60 מ"ר ביעוד דרך היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מוצע 143.31 מ"ר ביעוד שצ"פ היקף שטח בבעלות עירונית במצב נכנס הנו 23 מ"ר + שטח המקלט 134 מ"ר. הערות הנכסים 1. לעניין הריסת המקלט הציבורי- יש לקבל חו"ד חירום וביטחון לעניין נחיצות המקלט. ככל והמקלט נדרש יש לכלול אותו בפיצוי הנכסים העירוניים הבנויים. 2. יש להסדיר רישום המקלט מול מחלקת רישום והפקעות באגף הנכסים, וכן לעניין הפיצוי- יש לערוך נספח להסכם הדיירים בהתאם להנחיות הנכסים . 3. יש לקבל אישור תושבי"ה לשינוי היעוד מדרך לשצ"פ. 4. הפרשות מבונות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון וירשמו ע"ש העיריה בהתאם לטבלת האיזון במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.	

הערות טכניות: יש לתקן מספרי חלקות	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
קיימת חשיבות רבה בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי הרכבת קלה, במיקום מרכזי בעיר ובסמיכות למוקדי תעסוקה משמעותיים – אזור תעשייה גבעת שאול והכניסה לעיר, ומהווה תשתית עתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים ונוכח חשיבות שדרת המאירי.	מכפיל גבוה ביחס לתוכניות בסביבה.	התאמה לחזון העיר
מוצעים שטחי מסחר במסגרת התוכנית		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
מוצע חניון תת קרקעי		תשתיות ותחבורה:
- רחוב העילוי מיועד להמשיך את מאפייני שדרות המאירי וזאת על מנת להפוך את האזור לציר מרכזי המעודד הליכתיות המחבר בין קהילות, מרחבים היסטוריים ואורבניות עכשווית, והתוכנית אינה נותנת מענה לכך. - התוכנית אינה נותנת מענה מספק לעניין שטחים ציבורים פתוחים הנגזרים מהפרוגרמה.		סביבה ונוף:
לאחרונה נפתח תיק תב"ע מס 1471838, הגובל לתוכנית. אך מאחר שאין בתוכנית המוצעת התייחסות או חיבור אליו, נשללת האפשרות לגיבוש תכנון כולל ויעיל לאזור.		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה

28/04/2025

1. בפני הוועדה הוצגו עקרונות התכנון המתגבשים, לרבות היקף הבינוי והשימושים המבוקשים לצד פיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית. הוועדה תציין כי התכנית מציעה התייחסות כוללת לחטיבת קרקע משמעותית לאורך ציר הרק"ל והתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי. כן הוצגו בפני הוועדה שיעור ההסכמות בבניינים המיועדים להתחדשות מתחמית.
2. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי הרכבת קלה, במיקום מרכזי בעיר ובסמיכות למוקדי תעסוקה משמעותיים – אזור תעשייה גבעת שאול והכניסה לעיר, ומהווה תשתית עתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים ונוכח חשיבות שדרת המאירי. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי לקידום התכנית להתחדשות עירונית במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות מכוח תמ"א 38.
3. נוכח האמור הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכנית במתחם האמור, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה. ההודעה תפרט את תחום התכנית ואת עיקרי השינויים המוצעים בה.
4. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרי בנייה בתקופת הכנת התכנית, תקשה על קידום תכנית להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכנית העתידית.
5. בהתאם לכך, הוועדה קובעת, בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום התכנית במקרקעין הידועים כחלקות 26-27, 109-111, 114, 183-182 בגוש 30157 וכן חלק מחלקה 62 בגוש 30162, לא יינתנו היתרי בנייה מלבד למרחבים מוגנים ואמצעי הנגשה, וזאת לפרק זמן של שישה חודשים בלבד או עד להפקדת התכנית, המוקדם מן השניים.
6. לוועדה הוצגה בקשה למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 למבנה ברחוב העילוי. הוועדה תבהיר כי על אף שהבקשה מקודמת מספר שנים, טרם נפתח לה תיק רישוי ובפני הוועדה הובהר כי טרם התקבלו כל ההסכמות בבניין. הוועדה סבורה כי הבניין לגביו התבקשה הבקשה לתמ"א 38 מצוי במרכז של המתחם לפינוי ובינוי, באופן המסכל את ההתחדשות המתחמית ואת הרצף התכנוני המוצע בתכנית. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי אין להחריג בקשה זו מן המגבלות. ככל שקיימות בקשות נוספות להיתרים במתחם הכלול בתכנית, אשר הוגשו טרם קבלת החלטה זו, הוועדה תשוב ותדון באפשרות להחרגתם מהתנאים בדיון נוסף.
7. ככל שהתכנית לא תופקד בתוך פרק זמן של שישה חודשים, תוכל הוועדה לשקול את האפשרות להארכת משך ההגבלות וזאת לאחר הצגת התקדמות התכנית בדיון נוסף, לרבות היקף הבינוי, שלביות הביצוע, המענים הציבוריים וכיו"ב.

10/03/2025	הוועדה מחליטה לשוב ולדון.
13/11/2024	הוועדה סבורה כי למרות החשיבות של התחדשות עירונית לא נכון להכליל במסגרת הבקשה חלקה שמקדמת תמ"א 38 כבר תקופה ארוכה ודיירי הבניין הודיעו בדיון בוועדה המחוזית שהם אינם מעוניינים לקדם פינוי בינוי . הוועדה סבורה כי ניתן לקדם התחדשות עירונית ללא הבניין שמקדם תמ"א 38 במתחם כולו.
14/10/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אליעזר ראוכברגר. החלטה : הוועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת המלצתה של הוועדה המקומית, וזאת בפרק זמן של 45 ימים ממועד החלטה זו.
	1. בפני הוועדה הוצגו עקרונות התכנון המתגבשים, לרבות היקף הבינוי והשימושים המבוקשים לצד פיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית. הוועדה תציין כי התכנית מציעה התייחסות כוללת לחטיבת קרקע משמעותית לאורך ציר הרק"ל והתחדשות עירונית תוך שיפור המרחב הציבורי. כן הוצגו בפני הוועדה שיעור ההסכמות בבניינים המיועדים להתחדשות מתחמית. 2. הוועדה רואה חשיבות רבה בקידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי הרכבת קלה, במיקום מרכזי בעיר ובסמיכות למוקדי תעסוקה משמעותיים – אזור תעשייה גבעת שאול והכניסה לעיר, ומהווה תשתית עתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים ונוכח חשיבות שדרת המאירי. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי לקידום התכנית להתחדשות עירונית במתחם יהיו יתרונות משמעותיים ביחס לקידום היתרי בנייה נקודתיים, לרבות מכוח תמ"א 38. 3. נוכח האמור הוועדה קובעת כי תפורסם הודעה על הכנת תכנית במתחם האמור, בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה. ההודעה תפרט את תחום התכנית ואת עיקרי השינויים המוצעים בה.

4. הוועדה השתכנעה כי מתן היתרי בנייה בתקופת הכנת התכנית, תקשה על קידום תכנית להתחדשות עירונית בראייה מתחמית ותסכל את אפשרות המימוש של התכנית העתידית.	
5. בהתאם לכך, הוועדה קובעת, בהתאם לסעיף 78 לחוק, כי בתחום התכנית במקרקעין הידועים כחלקות 26-27, 109-111, 114, 182-183 בגוש 30157 וכן חלק מחלקה 62 בגוש 30162, לא יינתנו היתרי בנייה מלבד למרחבים מוגנים ואמצעי הנגשה, וזאת לפרק זמן של שישה חודשים בלבד או עד להפקדת התכנית, המוקדם מן השניים.	
6. לוועדה הוצגה בקשה למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 למבנה ברחוב העילוי. הוועדה תבהיר כי על אף שהבקשה מקודמת מספר שנים, טרם נפתח לה תיק רישוי ובפני הוועדה הובהר כי טרם התקבלו כל ההסכמות בבניין. הוועדה סבורה כי הבניין לגביו התבקשה הבקשה לתמ"א 38 מצוי במרכז של המתחם לפינוי ובינוי, באופן המסכל את ההתחדשות המתחמית ואת הרצף התכנוני המוצע בתכנית. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי אין להחריג בקשה זו מן המגבלות. ככל שקיימות בקשות נוספות להיתרים במתחם הכלול בתכנית, אשר הוגשו טרם קבלת החלטה זו, הוועדה תשוב ותדון באפשרות להחרגתם מהתנאים בדיון נוסף.	
7. ככל שהתכנית לא תופקד בתוך פרק זמן של שישה חודשים, תוכל הוועדה לשקול את האפשרות להארכת משך ההגבלות וזאת לאחר הצגת התקדמות התכנית בדיון נוסף, לרבות היקף הבינוי, שלביות הביצוע, המענים הציבוריים וכיו"ב.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם המצוי בצמידות לתוואי הרכבת קלה, במיקום מרכזי בעיר ובסמיכות למוקדי תעסוקה משמעותיים – אזור תעשייה גבעת שאול והכניסה לעיר, ומהווה תשתית עתידית לשלד עירוני אינטנסיבי ומעורב שימושים תוך הגדלת מלאי היחידות הדיור וניצול מיטבי של הקרקע, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :
2. המחלקה לעבודה קהילתית לא קיבלה את החומרים החברתיים לשלב התב"ע כלל, לרבות דו"ח חברתי
3. הוועדה רואה חשיבות רבה לעבודה בהתאם לנוהל החברתי העירוני ואי עמידה בו אינו מקובל- יש להגיש את כלל החומרים החברתיים בהתאם להנחיות המחלקה לעבודה קהילתית ללא דיחוי, ולהקפיד לעבוד בהתאם ללוחות הזמנים ולדרישות הנוהל החברתי העירוני בפרויקט זה ובכל פרויקט אחר בעיר.

4. ישנה חשיבות רבה להמשיך פיתוח רחוב העילוי, כציר המשכי לשדרות המאירי, אשר מתוכנן לשמש כציר מרכזי מסחרי- תרבותי באזור. ציר זה מהווה חיבור משמעותי בין כניסה לעיר לבין השכונה, על כן יש לפתח את הרחוב ולהמשיך מאפייני שדרות המאירי על מנת לעודד הלכתיות לאורך מרחבים היסטוריים, אורבניות עכשווית, תרבותיים.

5. בהמשך לעבודה שנעשתה באגף תכנון בשיתוף מתכנן הרובע ותכנון יזום נקבעו עקרונות תכנוניות הבאות:

6. על מנת לממש את החזון שדרת העילוי ולאחר בדיקה מול מחלקת תושי"ה יש להפקיע 5 מ' לאורך רחוב העילוי לטובת יצירת המשך לשדרות המאירי.

7. בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעות בפרויקט וגידול השכונה, ועל מנת לתת מענה לשטחים ציבוריים פתוחים הנגזרים מכך, יש להפריש כ- 0.5 דונם שצ"פ ברחוב העילוי אשר יתחבר לשצ"פ הפנימי הקיים ברחוב קורא העיתים (חלקה 111). באמצעות מהלך זה ייווצר חיבור בין שדרות המוצעות בין השצ"פ הכלוא הקיים כיום, כך שהשניים יפתחו ויתפקדו כמרחב ציבורי אחד רציף, בעל נגישות מלאה משדרות המוצעות, ויאפשרו מענה איכותי לצורכי הציבור.

8. על השצ"פ להיות "נקי" ממערכות ותשתיות, וללא בינוי תת קרקעי.



9. בצד הדרומי כלפי רחוב צבי יהודה וצד מערבי כלפי רחוב העילוי יותר קו בניין 0.

10. הבניינים המוצעים ייסוגו בהתאם להרחבה המוצעת

11. בצד הצפוני של התוכנית נדרש להציעה מעבר להולכי רגל רציף ונגיש להולכי רגל, שיקשר בין שצ"פ המוצע – תא שטח 6 לבין שפ"פ המוצע בתוכנית 1471838. מהלך תכנוני זה ישפר את הנגישות, יאפשר גישה ישירה אל המבנים הפנימיים ומוסדות הציבור הקיימים/מתוכננים, ויחזק את הרציפות הלכתיות במתחם ומציריים ראשיים. המעבר יפותח כמעבר נגיש ויכלול נטיעת עצים, רוחב מעבר יהיה לפחות 3.5 מ'

12. קווי הבניין של המגדל לכיוון מזרח ישמור על 5 מטרים כולל עבור מרפסות, לא ניתן להציע קווי בניין של 4 מטר למגדל של 27 קומות ו 2 מטר למרפסות למגדל כלפי שכונת מגורים.

13. ככול ובגלל השינויים בקוו הבניין ובהפקעת השדרה יהיה צורך להגביה את המגדל, ניתן להציע זאת לאור החשיבות של יצירת השדרה.

14. התוכנית קובעת היקף של 212 יח"ד (202 יח"ד רגילות ועוד 10 יח"ד בזכויות מותנות), ואפשרות לתוספת של 10% יח"ד נוספות ללא תוספת שטחים, משמע 232 יח"ד, דבר שמוביל למכפיל גבוה לאזור של 5.27 (מכפיל 4.8 כאשר מדובר ב212 יח"ד ואך הוא מכפיל גבוה לאזור. יש לבחון את הדוח השמאי ולצמצם את היקף יח"ד למכפילים המתאימים לאזור.

15. יש להסיר את סעיף ב בהוראות טבלה 5: "תותר תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור לעת מתן היתר הבניה, ללא שינוי בשטחי הבניה העיקריים, בהתאם להוראות הבינוי וללא צורך בהליך נוסף"- התכנית מבוססת על בדיקה שמאית וצריכה להציג את כל יחידות הדיור המבוקשות ולתת פרוגרמה בהתאם.

16. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנים של 12 קומות.

17. לפי הוראות הבינוי התכנית מאפשרת תכסית תת קרקעית של 100% משטח הקרקע. יש לקבוע בהוראות התוכנית תכסית תת קרקעית של 80% בלבד. 20% הפנויים מבינוי ימוקמו בתחום דרך/ שצ"פ כך שניתן יהיה לאפשר פיתוח ונטיעות של עצים בוגרים וחלחול טבעי של מי נגר. בנוסף צמצום קו בניין התת קרקעי ממערב יאפשר את הותרת העצים הקיימים בגבול התוכנית.

עצים

18. לפי סקר עצים מה-9.04.2024- בתחום התוכנית וגבולותיה קיימים עצים לשימור/ העתקה. יש לארגן את התכנון המוצע כך שתתאפשר שימור עצים, בכפוף לאישור פקיד היערות. יש להציג בתשריט את כלל העצים קיימים ולכלול בהוראות התוכנית הנחיות ברורות לשימור ולהעתקה של העצים.

19. עצים מס' 19, 20, 21, 12 הינם עצים בגבול התכנית אשר ניתן לשמר ע"י צמצום קווי הבניין במעט או ע"י תכנון מחדש של השדרה המתוכננת.

20. יש לקבוע חובת נטיעה של עצים בוגרים – עץ בוגר על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. יש לשמור על אדמה גננית מעל חניון בעומק מינימלי של 1.5 מ'. ביתרת השטח יש להותיר שטח לפיתוח ואדמה גננית בעומק של 50 ס"מ.

פרוגרמה וצרכי ציבור

21. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון -נדרש להציע את ההפרשות המבונות כמפורט: 2: גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל כיתת גן תכלול חצר צמודה של 175 מ"ר לכל כיתת גן, בית כנסת בגודל של 500 מ"ר.

22. 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.

23. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית

וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."

24. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים- תנאי להיתר יהיה אישור אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון ההפרשות המבונות והרחבת הדרך והשצ"פ/ מבנה ציבור והשביל. תנאי לטופס 4 יהיה פיתוחם בפעול לשביעות רצון הגורמים הרלוונטים).

25. בצד הצפוני של התוכנית הפונה לצומת רחובות העילוי ובן ציון יש להציע שטחי מסחר נוספים בהיקף קטן, בדומה למסחר הקיים כיום.

26. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

27. בחזית המזרחית של המגדל, לאורך חזית מסחרית מוצעת גינה פרטית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי השטחים הגובלים במסחר ישמשו כמרחב ציבורי פתוח ונגיש לכלל הציבור, ללא תחימה או ייעוד לשימוש פרטי.

נכסים

28. בתחום התוכנית במצ"ב הנכנס קיים מקלט ציבורי- יש לקבל חוו"ד חירום וביטחון לעניין נחיצות המקלט. ככל והמקלט נדרש יש לכלול אותו בפיצוי הנכסים העירוניים הבנויים.

29. יש להסדיר רישום המקלט מול מחלקת רישום והפקעות באגף הנכסים

30. יש לקבל אישור תושי"ה לשינוי היעוד מדרך לשצ"פ.

נגישות

31. 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.

32. 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.

33. 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 לבנין.

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

תנועה וחניה

35. חשוב לציין כי התוכנית לא הוצגה בפני אגף תושי"ה, יש לתאם ולקבל את חוו"ד מלאה תוך התייחסות לתב"ע הסמוכה מס' 1471838.

36. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים.

37. פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלב ד, בתאום אגף תושי"ה.

38. פתרונות החנייה ושטחי השרות מחסנים וכדומה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

39. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

40. במגדל 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.

41. 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.

42. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :

43. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

44. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

45. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

46. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

47. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

48. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה תותר גמישות של עד 50 ס"מ. יש לעדכן הוראות טבלה 5 תת סעיף (א) בהתאם.

49. גובה קומות המגורים ייקבע בהתאם להנחיות מרחביות ויעמוד על 3.5 מ' נטו (ריצפה- ריצפה). כמו כן, לא תותר תוספת קומות מעבר לקבוע בטבלה 5, לרבות במקרים שבהם מוצעת גלריה בקומות הפנטהאוז.

50. תוכנית חדשה נדרשת להגדיר במפורש את היקפי הבנייה המרביים, לרבות שטחי שירות כגון ממ"דים, ואינה יכולה להותירם כנגזרת נוספת מעבר לשטחים המותרים לבניה בטבלה 5. יש להסיר את הוראה (ו) מתחת לטבלה 5.

51. יש לציין כי קומה טכנית עבור מגדל תותר כתוספת קומה מעל הגג.

52. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות ו/או גדרות.

איכות הסביבה

53. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח סביבתי הכולל בחינת מיקרו-אקלים לאישור הרשות

לאיכות הסביבה לבחינת משטר רוחות והצללות.

54. מיקום ההפרשה הציבורית של גני הילדים והחצר, יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה ויהיו תלויים בממצאי המסמך הסביבתי.
55. יש לתקן את הכתוב בסעיף 6.1.1. בהוראות התכנית ולהבהיר כי רוב הטיפול בנגר נדרש להיות מטופל בתחום שטח התכנית ולא להפנות את כל הטיפול לשצ"פ.
56. המבנים בעלי 11 קומות יחויבו בציון 2 כוכבים לבנייה ירוקה ומבנה בעל 27 קומות יחויב ב-3 כוכבים לבנייה ירוקה ע"פ ת"י 5281.
57. הדירוג האנרגטי הממוצע למבנה מגורים בתכנית יהיה B והמינימום ליחידת דיור במבנה יהיה C ע"פ ת"י 5282.
58. כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
59. על פי נספח הבנוי מתוכננת חצר משק במפלס הרחוב. יש לקבוע כי החצר תהייה מקורה וינקטו אמצעים לצמצום המפגעים.
60. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה הכנת דוח אקוסטי ורעידות לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, בדגש על הקרב לרכבת, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תשתיות

61. 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.
62. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד, ולא בשטחים ציבוריים.
63. 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.
64. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית

למרחב ציבורי.

כללי:

65. בהוראות התוכנית יש להסיר הוראה (ח) מתחת לטבלה 5 לעניין חישוב שטחי בניה
66. בהוראות התוכנית יש להסיר הוראה (י) מתחת לטבלה 5 לעניין תוספת שטחים עיקריים עבור הקמת מועדוני הדיירים מעבר לשטחים מבוקשים בטבלה 5.
67. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.
68. יש לקבוע כי 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
69. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
70. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
71. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
72. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
73. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
74. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
75. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
76. 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.
77. **איחוד וחלוקה**: יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
 - השטחי הכוללים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.
 - השטחים המוקצים יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד
78. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר
79. תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.
80. יש לעדכן את החלקות החדשות שנרשמו בתצ"ר 2774/2021 במפת המדידה ולהקים את גבולות חלקות 192-193 לפיה וכן החלקות החדשות שנוצרו במקום חלקות 108 ו107 בתצ"ר זו.
81. **לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.**
82. יש להשמיט את חלקה 109 מגוש 30157 ובמקומה לרשום את חלקות 192-193.
83. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תנועה, שפ"ע עצים

גננות,

84. 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.

85. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		12.11.2025	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1326552
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עריית ירושלים חברת מוריה
עורך התכנית:	בן חמו שחר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/7/2025
כתובת	בר כוכבא 34 , הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה עבור בית ספר דקלים תוך הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי ספר חדשים המשולבים בטופוגרפיה תלולה.

בנוסף לכיתות לימוד וחדרי הנהלה מציעה התכנית אולם ספורט, בריכה טיפולית, חדרי טיפול ועוד.

עיקרי הוראותיה

1. קביעת קווי בניין.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
5. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדרכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: קווי בניין קו בניין מערבי הפונה לכיוון חלקה ביעוד מתקנים הנדסיים ישמור על 3 מ' לכל הפחות .

קו בניין כלפי דרך , בתשריט מצב המוצע יש לסמן קו בניין אפס כלפי דרך בכל החזיתות .

עצים

בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים. התכנית מציעה לעקור את כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי והפיתוח החדש. כריתה של כל העצים תפגע בסביבה ואינה הכרחית. יש להמנע ככל הניתן מכריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית.

יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי. עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה מאוד לסמן לשימור.

יש לצמצם בינוי בחזית הצפון מערבית הסמוך לעצים בוגרים מס' 114, 115, 117 על מנת לאפשר שימורם ולסמנם בתשריט מצב המוצע.

יש לסמן עץ מס' 8 להעתקה בהתאם לסקר עצים.

יש לקבוע הוראות בגין עצים לשימור ובינוי במרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור.

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' לגינות).

בינוי

בנספח הבינוי יש להציג פריסת גדרות כלפי חזיתות הרחוב.

חזיתות הפונות לרחוב לא יכללו חדרי טראפו ונישות למתקנים טכניים המופנים לרחוב.

גדרות אבן כלפי הרחוב והחלקות הגובלות יהיו עד 1.2 מ' גובה.

קירות תמך בתחום המגרש יהיו בגובה מקסימלי של 3 מ'. מעבר ל3 מ' יש לדרג קירות תמך ולהציע שתילת עצים בתחום הדירוג. תרשם הערה בגין גובה קירות תמך בהוראות התכנית.

יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל. (2024/160.1, 2024/260)

תשתיות

התכנית מציעה חדר טראפו על קרקעי בקו אפס כלפי חזית הרחוב, לא מקובל. לא יותר הקמה של חדר טראפו במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ככל הניתן ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תירשם בגין כך הערה בהוראות התכנית.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי

כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אכף תברואה.

חניה

פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.

יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים.

הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024 :

יש להוסיף בטבלת מאזן החניה ע"פ אילו היתרים החניות הקיימות.

יש להוסיף תרשים התמצאות.

שלב א' צריך להראות את השינוי ממצב קיים למצב מוצע ושלב ב' צריך להראות את השינוי ממצב מוצע א' למצב סופי (ב').

לקבל אישור תוש"ה מעודכן להערות שנדרשו.

הערות לתקנון :

סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566ב' בכפיפות.

סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ "רקע".

סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה

סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת.

איכות הסביבה

יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה 5281.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה . c

בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.

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.

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום כל פתחי האוורור (כולל ראדון) יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

כללי

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.

להסיר סעיף 4.1.2 ג 3 "תותר בניית חדרי שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים".
הסעיף אינו רלוונטי לתכנית אין בה שטחים פתוחים.

לתקן את סעיף 4.1.2 ג 4 , להסיר משפט כי חדר שנאים יוקם עד קו אפס וכי חדר שנאים המשולב בבניין ימוקם במפלס שאינו נמוך ממפלס מרתף 1- . לציון כי חדר שנאים ישולב בתוך הבינוי וימוקם בתת הקרקע ככל הניתן.

תנאי להיתר יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור.

יש לשנות בסעיף 7.2 – מימוש התכנית ל "צפי 20 שנה מיום אישורה".

להסיר סעיף 6.1.2.7 כולל הוראות בגין שטחים פתוחים. התכנית לא כוללת שטחים פתוחים.

להסיר סעיף 6.1.2.8 את הסעיף בגין רחבות עירוניות פתוחות, התכנית לא כוללת רחבות עירוניות.

להסיר סעיף 6.1.2.9 בגין מגרשי חניה, התכנית אינה כוללת מגרש חניה.

בשלב ההיתר יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד מח' נגישות.

תנאי לטופס 4 התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

חו"ד גורמים – להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות.

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.

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

מאחר ומדובר בשטח בבעלות העירייה עם חשיבות ציבורית גבוהה להקמת 2 בתי ספר בשכונת הגבעה הצרפתית. הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 10/09/2025, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים.

בין היתר נקבע בהחלטה לעניין העצים בחזית הקדמית כי יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי, בנוסף הוחלט כי יש לשמור על עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה.

לאחר בחינה נוספת נמצא כי לאור אילוצים תכנוניים לא ניתן לשמור על עץ מס' 23. התקבלה חוו"ד אגרונום כי לא ניתן להעתיק את העץ. לאור האמור נדרש לסמן את העץ לעקירה.

בשלב ההיתר יבחן הצורך בשמירה על יתר עצים בוגרים על חזית הרחוב.

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 :

8. לאור אילוצים תכנוניים , עץ מס' 23 יסומן לעקירה.

9. ירשם בהוראות התכנית, כי הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחזית הרחוב ייבחן בשלב ההיתר.

10. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1398544
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הלוואה וחסכון ירושלים, אגודה שיתופית בע"מ
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/10/2025
כתובת	יחזקאל 11, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30825	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 9

התוכנית מציעה תוספת שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע:
1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר.
2. קביעת שטחי הבניה ל4,537 מ"ר מירבי מתוכם 3,335 מ"ר מעל הקרקע ותוספת של 172.60 מ"ר מתחת לקרקע
3. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת המרתף.
4. שינוי קווי בניין בתת הקרקע
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	20			2,792	המהווים 99.8 אחוז מירבי מעל לקרקע.
מסחר				542	המהווים 19 אחוז מירבי מעל הקרקע
סה"כ		2,797	100	3,335	המהווים 119 אחוז מירבי מעל לקרקע.
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין בן 5 קומות למגורים ומסחר. קיימות גם כן עבירות בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

התכנית החלה בחלקה- 2431 א שאושרה בשנת 1989. התכנית קבעה גבולות מדוייקים למגרשים 1 ו 2 וכן התאמת שטחי בניה שנקבעו בתכנית 2431 לשטחי המגרשים החדשים. השימושים המותרים הם מגורים ומסחר. בנוסף חלה בשטח תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה העוברת בתת הקרקע- תכנית 178129			
היתרים: 1976/551.00- הופק בתאריך 20/1/1980 כולל 800 מ"ר מסחר ו2000 מ"ר מגורים.			
עבירות בניה: 2021/6002.00 עבירת בנייה 2022/5925.00 – בנייה ללא היתר 2021/6342.00 – בנייה ללא היתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לח. ייעוד לפי תכנית המתאר: איזור מגורים עירוני- עיר היסטורית. לט. התייחסות לתכנית הבנייה: ע"פ חתך רחוב מ. תכנית שכונתית: מדיניות מע"ר צפון- עד 6 קומות על רחוב יחזקאל שהינו רחוב ראשי. מא. תקן חנייה עירוני: מרכז העיר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
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	ל"ר		הבניין משמש למגורים ומסחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה	

התוכנית מציע שינוי ייעוד למסחר בבניין קיים ולכן לא ניתן לתכנן פיר יעודי אשר ישמש למנדף מבית אוכל במידת הצורך . יש להכניס הוראה בהוראות התוכנית לא יותר הפעלת בית אוכל מבשל בקומת המסחר.	לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
101-1398544 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: שינוי שימוש משטחי שירות לעיקרי (מסחר) בקומת מרתף במבנה שאינו היסטורי המשמש למסחר ומגורים המצוי בשטח שעמדה עליו מחלבת 'תנובה' ההיסטורית שנהרסה. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי לא. שנת בניה 1977-1990 (מקור: תבע תקפה 2431+2431א) תיק תיעוד לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום: 16.3.25 מצב מוצע: מוצע שינוי שימוש משטחי שירות לעיקרי (מסחר) בקומת מרתף במבנה שאינו היסטורי המשמש למסחר ומגורים המצוי בשטח שעמדה עליו מחלבת 'תנובה' ההיסטורית שנהרסה.. מצב קיים:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מבנה למסחר ומגורים בן 3-4 קומות וגגות שטוחים מעל קומת קרקע למסחר וקומת מחסנים שבבנה לאחר שנת 1977. הערכת משמעות האתר: מבנה מאוחר/שאינו היסטורי ללא חשיבת אדריכלית או היסטורית. למיקומו המרכזי של המבנה- ברחבת מחלבת 'תנובה' ההיסטורית- חשיבות עירונית מרכזית ומשמש כנק' ציון מרכזי ותחבורתית בבע"ר הצפוני לאורך רח' יחזקאל ובסמיכות מיידית לכיכר השבת. תכנית מאושרת בתוקף: 2431 א ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30081ג)- אזור מגורים 3 28.4.1974: תכנית 1358: דרך חדשה או הרחבה 24.5.1979: תכנית 2431: אזור מגורים 3 + דרך קיימת או מאושרת 18.6.1989: תכנית 2431א: אזור מגורים 3+דרך קיימת או מאושרת היתרים: אין (לא נמצא/קיים) מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 6 קומות תיאום תכנון: לא בוצע, תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון חוו"ד מח' שימור מיום 24.3.25 פטור- אין עניין שימורי. מדובר בתוספת לבניין חדש בעיר ההיסטורית שאינה נראית לעין (קומת תת"ק)	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
	התכנית מציעה הרחבת מסחר קיים	כלכלת היישוב/ הרשות:

השפעות חברתיות:	
תשתיות ותחבורה:	
סביבה ונוף:	
אחר:	

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. קו הבניין בתשריט מצב מוצע יסומן בהתאם למצב המאושר. קו הבניין התת"ק יסומן בקונטור הבינוי המוצע בתת"ק.
2. יש לבצע תיאום מול צתא"ל לעניין מנהרת רק"ל מתוכננת בתת הקרקע בסמוך לבניין.
3. תנאי להיתר הבנייה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לשינוי מתחת לבניין קיים.
4. כתנאי למתן היתר בניה יש להציע פתרונות לאוורור בשטחי תת"ק בהתאם לתקנות.
5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
6. 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".
7. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: מידע תכנוני.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
9. 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלומה קלר			

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1400043
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו זהריה הודה, עיריית ירושלים
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/04/2025
כתובת	אל דמיר סמטה 8, 20, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	65	לא
30615	63	לא
30615	287	לא
30615	84	לא
30615	67	לא
30615	930	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 3 תשריט 4

מטרת התכנית: הקמת 2 בנייני מגורים בני 8-9 קומות עם חזית מסחרית, שצ"פ והסדרת דרך. רחוב אל דמיר, בית חנינה. <u>עיקרי הוראות התכנית:</u> 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ושביל להולכי רגל, למגורים ד', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. 2. קביעת מגרש עבור שטח ציבורי פתוח בשטח של 452.23 מ"ר. וקביעת הוראות לפיתוחו 3. הגדלת שטחי הבניה: סה"כ 10,528 מ"ר כוללים, מתוכם: 4,310 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, 675 מ"ר שרות מעל הקרקע, 5,543 מ"ר שרות מתחת לקרקע. מתוכם, 115 מ"ר שטחי בניה למסחר (98 מ"ר שטח עיקרי, 17 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת). בנוסף, 576 מ"ר שטח מרפסות. 4. הגדלת מספר קומות ל- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 1, 9 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 2, ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 1 ו- 3 קומות מתחת לכניסה בתא שטח 2. 5. הגדלת מס' יחידות הדיור וקביעתן ל- 48 יח"ד. מתוכן – 20 בת"ש 1, 28 בת"ש 2.

6. שטח ממוצע ליח"ד 66 מ"ר.
7. קביעת קווי בניין לבניה.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
9. התוויית דרך חדשה.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. 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 ד'	48	1,559.74	60.37	4,985 מ"ר	319.6% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע בשני תאי שטח נפרדים.
שטח ציבורי פתוח	-	452.23	17.50		
דרך מוצעת	-	571.64	22.13		
סה"כ	48	2,583.61	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים שני מגרשים ריקים, וביניהם יש מטרקה.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 7158 - משנת 2014					
מגרש מס' 63 (בשטח 1,008 מ"ר) + 63 (בשטח 1,204 מ"ר), חלק ממגרשים 65א, 67א - ביעוד קרקע אזור מגורים 1 מיוחד. ניתן לבנות מבנה מגורים בשטחי הבניה המרביים של 75% מהמגרש (1,659 מ"ר במגרשים 63א, 63ב), מבנה בן 3 קומות, 6 יח"ד לדונם נטו (13 יח"ד סה"כ במגרשים 63א, 63ב). תותר תוספת של יח"ד אחת לכל 200 מ"ר נוספים. יישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, קווי הבניין 6 מ' קדמי (לכיוון הרחוב הצפוני), 4 מ' צדדי ואחורי. החניה תהיה בתחום המגרשים. מעבר ציבורי להולכי רגל – תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים המשורתים על ידי המעבר.					
היתרים: לא נמצאה בקשה להיתר בניה שאושרה במגרשים.					
עבירות בניה: אין. קיימות פלישות של בניין שכן לתחום מגרש 63א'.					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. מג. תכנית אב בית חנינה שועפט - מגורים ד' - במגרשים ריקים מבינוי בשטח בין 2 ל-4 דונם, עד 320% בניה למגורים, הפרשה של 30% בקרקע לצורכי ציבור, מספר קומות מירבי- 10 מעל הקרקע, 45% תכסית. מד. תקן חנייה עירוני: בינוי מה. אזור מגבלות טיסה – שדה תעופה עטרות. גובה מקסימלי 811 מעל פני הים. תנאי להיתר בניה אישור רשות התעופה האזרחית.			
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 מגרש בשטח 452.23 מ"ר, 17.5 ביעוד שצ"פ.
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	דרך מוצעת	כן	דרך מוצעת בשטח 571.64 מ"ר, בהתאם לקיים בפועל.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1400043 – שכ' בית חנינה

התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין מסחרי ומגורים ופיתוח שצ"פ, ומבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 7158ב לאזור מגורים ג' ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקות 63,65 וחלק דרך מס' פיקטיבי 930 בגוש 30615, מדובר בגוש בהסדר ירדני. חלקה 65 נמצאת בהליכי הסדר כחלק מגוש חדש 31620 ולו מפה מוקדמת. יש להוסיף לתקנון: 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. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. 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 הוועדה המקומית. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקות 63,65,930 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2067/2014 הכשרה לרישום מתאריך 13.08.2015. הקו הכחול מתבסס על גבולות חלקה ארעית [137] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר. 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תוכנית 1400043 מוצע תוכנית של מתחם החצוי ע"י שביל בעל זיקאת מעבר לרכב.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

בכל מגרש מוצע ביניין בעל 8-9 קומות וחניון בתת הקרקע בעל חזית מסחרית מצד צפון. סה"כ 48 יח"ד חדשות אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפופות" (יועץ תנועה- משרד ירדן)	
לא התקבל	אגף תברואה
23 אפריל 2025 אל: עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס 1400043- הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית חנינא -ירושלים להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1400043 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	יחידת ממג באגף בתכנון
הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 1400043 בית חנינא (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1- מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא ברחוב אל דמיר סמטה 8. גוש 30615 חלק י חלקות 63,65,67,84,287,930. שטח התכנית כ-2.583 דונם	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2- מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית חלה תכנית 7158/ב שקבעה את הייעוד ל"אזור מגורים 1 מיוחד" 3- תיאור התכנית: מדובר בתכנית להגדלת אחוזי בנייה שמטרתה הקמת 2 בניינים חדשים. התכנית מציעה מבנה ראשון בן 8 קומות, מבנה שני בן 9 קומות, שביל (571 מ"ר) (ושצ"פ) 452 מ"ר). סה"כ 48 יחידות דיור, תוספת של 42 יח"ד למצב המאושר. התכנית מבקשת לשנות ייעוד מאזור מוגים 1 מיוחד לאזור מגורים ד' 4- התייחסות לתכנית המוצעת: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 5- המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. בחודש יוני 2025 ניתנה חוות דעת לגרסא קודמת של התכנית (הוראות 2 תשריט 2) שביקשה לאחד בין שתי התכנית 1400134 ו 1400034- איחוד התכניות בוצע וההפרשות הניתנות ומיקומן בגרסא הנוכחית תואמות לצרכים הציבוריים העולים מהתכנית המגובשת. ב. 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 ג. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם ל חוק התכנון והבנייה, תשכ"ב- 1965 ובכפוף לכל דין א. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ב. יש לקבל חוות דעת תושי"ה בכל הנוגע לכניסה לחניות בתת הקרקע. ג. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

ב ב ר כ ה , אלימור לוי תעזי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת חזית מסחרית.	
השפעות חברתיות:	מוצעת הפרשה לצרכי ציבור עבור שצ"פ.	
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק על פי תקן ובתחום המגרש. הסדרה של יעוד הקרקע והתווייה של דרך בהתאם למצב הקיים בפועל.	
סביבה ונוף:	התוכנית מציעה שצ"פ בגודל של כ- 452.23 מ"ר	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/07/2025	ירד מסדר היום

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית כוללת הפרשה של קרקע עבור שטח ציבורי פתוח בשיעור של כ- 17.50% משטח התכנית. בנוסף, מבוקש שינוי יעוד לדרך מוצעת, בהתאם לתוואי הדרך שבוצע בפועל. היות ומדובר בשטח ביעוד שביל ויעוד מגורים במצב המאושר, לא ברור שיעור הפרשה בקרקע בתכנית.
- בהמשך לנ"ל, על פי המדיניות במגרשים ריקים מבינוי בין 4-2 דונם, שיעור ההפקעה יהיה 30% משטח המגרש, ניתן יהיה לבנות מבנה מגורים עד 10 קומות, 320% בניה, ב - 45% תכסית. יש לתקן את מסמכי התכנית, ושיעור ההפקעה בהתאם למדיניות.
- היקף ההפרשה צריך להיות מחושב משטחים סחירים ועליהם יש להוסיף את השטחים הציבוריים המאושרים.
- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

5. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
6. על מנת להימנע ממופע של קירות תמך לאורך הכביש, הבינוי יהיה מלווה רחוב ויגשר על הטופוגרפיה. יש להנמיך את הקומה המסחרית המוצעת בתא שטח 2 למפלס הרחוב.
7. יש לשמור על מדרכה של 3.5 מ' לפחות.
8. לא תותר הקמת מחסנים מעל הקרקע. יש לבטל את המחסנים המוצעים במפלס 0.00.
9. התכנית מציעה 2-3 קומות חניה מעל הקרקע, ראו חתכים ב-ב, ג-ג. לא יותרו קומות חניה מעל הקרקע.
10. מוצעים קירות תמך עד 9 מ', כפי שניתן לראות בחזית דרומית. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
11. מוצעת כניסה אל שני החניונים מהדרך הראשית, כביש 21. יש לבחון אפשרות לכניסה אל החניה מתחום הדרך המוצעת בתכנית על מנת לצמצם את ההפרעה לתנועה בכביש הראשי.
12. חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. לתקן סעיף 6.1.2 חניה.
13. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
14. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
15. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
16. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
17. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.
18. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
19. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
20. יש לקבוע שלביות ביצוע: בכל תא שטח תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
21. להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עתיקות, הפקעה.
22. התכנית בתחום מגבלות טיסה שדה תעופה עטרות. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר אישור רשות התעופה האזרחית.
23. המבנים בשטח התכנית יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות, בתאום עם

המחלקה לאיכות הסביבה.

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

25. תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.

26. תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.

27. זמן משוער למימוש התכנית יהיה 10 שנים. יש לתקן סעיף 7.2.

28. יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות.

29. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

30. 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 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

31. לתקן דברי הסבר. התכנית חלה על מגורים ושביל להולכי רגל.

32. סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות".

33. סעיף 2.2 – לבטל קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.

34. סעיף 3.2. לתקן את שטח התכנית ויעודי הקרקע במצב המאושר ולהוסיף שביל להולכי רגל למצב מאושר.

35. טבלה 5 : לתקן מספר קומות, וגבהים של המבנים.

נספח הבינוי

36. יש להוסיף במסמך נספח הבינוי חתכים דרך המבנים ומפגש עם הרחוב הקיים והמוצע וחתך הרחוב.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור		30.11.2025	

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	517ב
סוג דיון :	תכנית בינוי
מגיש התכנית :	שקראת מרים
עורך התכנית :	עבד אל אלרחמאן
סוג תכנית :	תכנית בינוי
כתובת	אל נאדי, מגרש 106, ערב א-סואחרה

גוש	חלקה ארעית	בשלמות
31239	2	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה הקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת חנייה, עבור 4 יח"ד. 1. מוצע מבנה בן 3 קומות סה"כ. כולל קומת חנייה. 2. מוצעים בתכנית שטחי בנייה בסך של 775.65 מ"ר : סה"כ שטחים עיקריים 466.85 מ"ר, המהווים 34.11% בנייה, ושטחי שרות 84.3 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-224.50 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 3. מוצעות 4 יח"ד בשטח ממוצע של 129 מ"ר עיקרי + ממ"ד. 4. מוצעת חנייה תת"ק עבור 4 מקומות חנייה.

תיאור תכנית בינוי

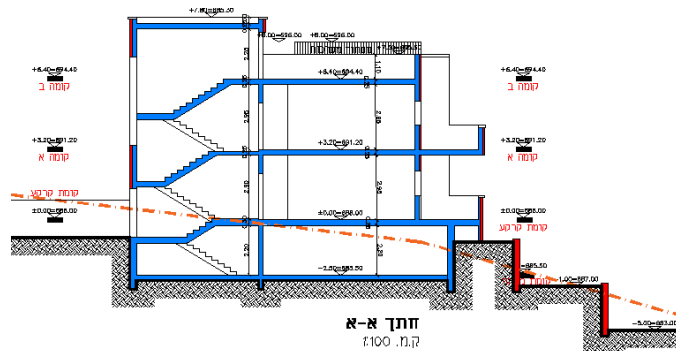
הליך סטטוטורי: תכנית 2683א משנת 1996, אזור מגורים 6. תכנית הבינוי חלה על תא שטח זה. בהתאם לתכנית תקפה 2683א' להוראות התכנית סעיף 8: התכנית המאושרת מייעדת את שטח תכנית הבינוי לאזור מגורים 6, כאשר תנאי למתן היתר בנייה במגרש מעל דונם יהא אישור תכנית בינוי. במגרש מעל דונם שטחי הבנייה עיקריים יהיו עד 37.5% משטח המגרש נטו ושטחי שרות עד 8% משטח הבנייה עבור מחסנים ומרחב מוגן. הבינוי יוצע ב-2 קומות, כאשר בבנייה במדרון לא תותר קומת עמודים, אלא מסד סגור. תותר בנייה של עד 3 יח"ד לדונם. קווי הבניין המירביים יוצעו בהתאם ללקוי בנין המותרים עפ"י תכנית המתאר המקומית. שטח התכנית הינו 1369 מ"ר למגורים לפי מדידה.

המלצת מהנדס העיר

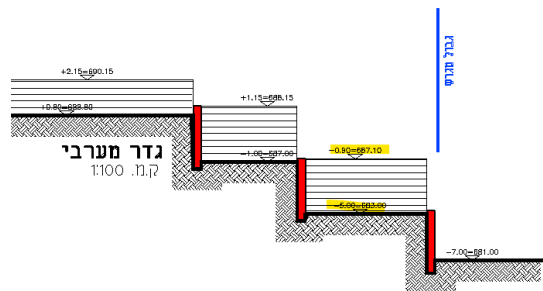
לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. יש לתכנן את קומת החנייה כולה בתת הקרקע, לא תותר הבלטת קומת החניון כפי שמוצע.



2. רוב קירות התמך המוצעים בשטח המגרש הינם עד 3 מ'. יש להנמיך את קיר התמך המוצע במפלס 687.1 ויורד עד לגובה 683.00 ולהציעו עד לגובה של 3 מ'.



מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1430339
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	בליליוס התחדשות עירונית בע"מ בליליוס
עורך התכנית :	אוזנה יוסי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	21/09/2025
כתובת	ניקנור 30 , גבעת הוורדים-רסקו

גוש	חלקה	בשלמות
30122	35	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 14 תשריט 9

מטרת התכנית: הריסת בניין בן 4 קומות הכולל 14 יח"ד, לטובת בנייה מבנה חדש הכולל 9 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף, עבור 39 יח"ד חדשות. עיקרי והוראות התכנית: - שינוי יעוד הקרקע ממגורים 1 למגורים ד'. - קביעת מספר קומות בסך 10 קומות מעל הכניסה, ו-3 קומות חנייה ומחסנים מתחת לכניסה. - קביעת היקף שטחי בנייה בסך 3,795 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-2,502 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-14 יח"ד קיימות, ל-39 יח"ד סה"כ, מדובר על תוספת של 25 יח"ד. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית. - קביעת הוראות לבינוי וקביעת תנאים למתן היתר. - קביעת הוראות בעניין מבנים וגדרות ומדרגות להריסה בתחום המגרש. - קביעת הוראות פיתוח ובינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת. צפיפות הבינוי המתקבלת היא 39 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של 92 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	39	996.01	100	כ-381% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים				
בשטח החלקה קיים בניין בן 4 קומות, ו-2 כניסות, הכוללים 14 יח"ד. בשטח החלקה קיימים מספר עצים.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מתאר 62 - אזור מגורים 1, עד 75% בנייה מרביים, 3 קומות. תכנית 1155092 – משנת 2024, נגנזה עקב אי טיפול.			
היתרים: לא נמצאו נתונים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בנייה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עד 6 קומות. מז. תכנית שכונתית תכנית האב לגוננים – אזור מגורים ג', ניתן להציע בינוי בהיקף של 9 קומות ו-360% בנייה מרבי מאחר ומדובר על מבנה קיים הכולל מעל 8 יח"ד. מח. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		ל"ר.	
אחרת		-	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר.		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	כן.		ראה מטה חו"ד מדיניות תכנון

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום ראשון א' ניסן תשפ"ה 30/03/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1430339- פינוי בינוי ניקנור 30

	כללי שם התכנית : פינוי בינוי ניקנור 30 מיקום : שכונת גוננים, ירושלים שטח התכנית : 1.3 דונם מטרת התכנית : הריסה של שני מבנים בני 4 קומות הכוללים 14 יחידות דיור ובניית מבנה חדש בן 9 קומות עם 36 יחידות דיור. 1. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c . 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6. 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 . 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה. בברכה, ניר מרגלית.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1430339 – רח' ניקנור 30, גוננים כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי, התכנית מבקשת הריסה בניין בן 4 קומות הכולל 14 יח"ד

ובניית מבנה חדש הכולל 9 קומות 43 יח"ד. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית מתאר 62 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 35 בגוש 30122, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - בגוש 30122 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 35. - בחלקה 35 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 859/2021 הכשרה לרישום מתאריך 10/2021. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית, יש לתקן את הצהרת המודד. - 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.	
פינוי בינוי רחוב ניקנור 30 סה"כ 39 יח"ד 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 לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
19/10/2025 אל : יוסף שלום אזנקוט – מוביל תכנון אזורי, אגף תכנון העיר מאת : ענת קמייסקי – מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1430339- רח' ניקנור 30- גוננים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 ולגרסת תשריט מוצע 9 מתאריך 19.9.2025] 1. מיקום התכנית : רח' ניקנור 30, שכונת גוננים. גוש : 30122, חלקה בשלמות : 35 שטח : 1.003 דונם. 2. מצב סטטוטורי : תכנית זו משנה את תמ"א 62.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- מצב מאושר : יעוד הקרקע הוא "אזור מגורים 1". ניתן לבנות עד 3 קומות ושטח הרצפה בכל הקומות 75%. - מצב קיים : מבנה מגורים בן 4 קומות עם 14 יח"ד. שטח עיקרי של 859 מ"ר. 3. מצב מוצע : - שינוי יעודים ל : "מגורים ד" (תא שטח 1 גודל 996 מ"ר). - הריסת המבנה הקיים ובניית מנה חדש בן 10 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. - השימושים במגורים יהיו : למגורים. - מדובר בתוספת של 25 יח"ד וסה"כ 39 יח"ד. - סה"כ שטח כולל בסך : 6,297 מ"ר, סך שטח מרבי 3,795 מ"ר ושטח עיקרי בסך 3,600 מ"ר . תוספת שטח עיקרי הוא : 2,741 מ"ר. אחוזי בנייה מרביים : 379%. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - 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. תכנית זו נמצאת במיקום מרכזי ונגיש, כך שלאור מיקומה הנגיש והמרכזי, היא עתידה להשפיע על התושבים הקיימים והעתידיים בשכונת אלה והסביבה. - על פי תכנית האב לשכונה בחלקות הכוללות 8 יח"ד ויותר ניתן לאשר בינוי עד 9 קומות ב-360% בניה מרביים. - לפי תכנית האב תכנית זאת חורגת בגובה ואחוזי הבניה המותרים. - לאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשה : כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי וחצר בגודל 200 מ"ר. - 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. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקות הרלוונטיות בעירייה. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, ענת קמייסקי	
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית של המבנה הקיים תוך הריסה ובנייה מחדש.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר.	
השפעות חברתיות:	ל"ר.	
תשתיות ותחבורה:	מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש.	
סביבה ונוף:		גובה הקומות ואחוזי הבנייה, אינו תואם את המדיניות.
אחר:	ל"ר.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בהיקף של כ-20% הבנייה ובחריגה של קומה לאור העובדה שבניין כולל 14 יחידות דיור במצב הנכנס לעומת רוב הבניינים בשכונה הכוללים 4 או 8 יחידות דיור, ניתן לאשר חריגה זו.
2. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
3. בתחום התכנית בחזית צפונית-מערבית קיימת דרך מאושרת שטרם נרשמה לבעלות עיריית ירושלים. (והתכנית מציעה לשנות את ייעודה למגורים), יש לסמן שטח זה בתשריט כדרך מאושרת ולהוסיף סעיף הפקעה
4. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

5. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע כיתת גן ילדים בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 200 מ"ר כהפרשה מבונה. על הגן ילדים להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת וברמת גמר.
6. 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".
7. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית וכתנאי למתן היתר בנייה.
8. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

בינוי ופתוח:

9. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס רחוב ניקנור. תותר גמישות ממפלס זה בהיקף של עד 0.5 מ'. בהתאם לכך, יש לציין על גבי התוכניות והחתכים את המפלס יחסי והמפלס אבסולוטי.
10. מיקום חדר האשפה בעומק החלקה - אינו מקובל. תנאי להיתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תברואה.
11. בתכנית קומת הקרקע מוצעים מחסנים בחלק האחורי, חלקם עם חלונות וחלקם עם מילוי

אדמה, כאשר מתחת מוצע חניון בתכנית מלאה. יש להציע את המחסנים בתת הקרקע בלבד, ובשטח של עד 8% משטח יח"ד.

12. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
13. גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית. יש לקבוע בהוראות התוכנית על ריכוז כלל המערכות על גג המבנה בשטח של עד 40% ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג פעיל ומועיל ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
14. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה בתיאום עם אגף שפ"ע- מח' תחזוקה כבישים ומדרכות. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.
15. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות בחזית קדמית.
16. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות.
17. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

תנועה וחניה:

18. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
19. מס' יחידות המוצע לא מאפשר רמפה חד סטרית, יש לתכנן רמפה דו סטרית עפ"י הנחיות התכנון ולתאם זאת מול אגף תוש"ה.
20. בסעיף 6.1.1, יש לציין כי פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. ולהסיר את החלוקה ביחס לגודל הדירות.

עצים:

21. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
22. נראה כי קיימים מספר עצים בחלקה שלא סומנו לשימור/עקירה/העתקה, יש לסמן על גבי תשריט מצב מוצע את העצים לשימור/עקירה/העתקה.
23. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע. 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. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
25. כתנאי למתן היתר, יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן.

איכות הסביבה:

26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
29. 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.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.

כללי:

32. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
33. יש לציין בהערות לטבלה 5 כי לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
34. תנאי לתחילת עבודות יהא ביצוע הריסה בפועל של הבינוי המוצע להריסה בתכנית.
35. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
36. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
37. לאור החשיבות של הקמת ממד"ים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממד"ים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
38. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: תושי"ה- צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות.
39. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
40. 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.

הערות טכניות

41. בטבלת השטחים סעיף 3.2 - יש לתקן ולהשוות את סך השטחים במצב המוצע למצב הקיים.
42. בתשריט מצב מוצע, מאחר ומדובר בבניין חדש כולל הפיתוח שטח, יש לסמן להריסה את כל הקירות, מדגרות וכדומה בתחום הקו הכחול.
43. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנוהל - על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. יש לתקן את הצהרת המודד. כמו"כ, יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי	02/12/2025	

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1434968
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קוביוף נתנאל אליה
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22.10.2025
כתובת	הרב בן ציון קואינקה 14 , בית וגן

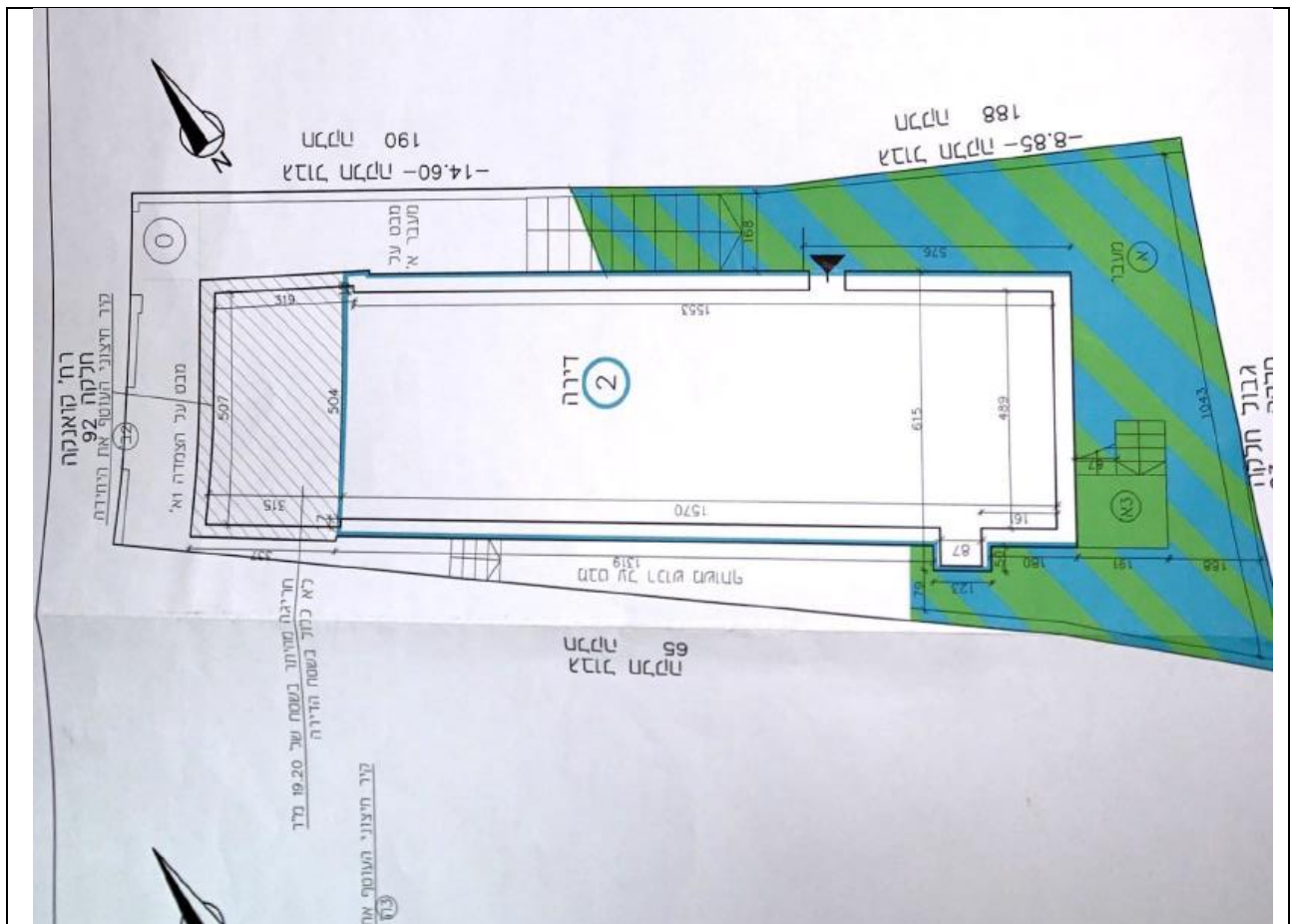
גוש	חלקה	בשלמות
30160	62	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 5, תשריט גרסה 4

מטרות התוכנית תכנית זו מציעה תוספות בניה, מרפסות, מעלית ומדרגות חיצוניות בחזיתות המבנה. כן מציעה התכנית תוספת 2 קומות חדשות. עיקרי התוכנית - שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'. - תוספות בניה ומרפסות בקומות קיימות לצורך הרחבת יחידות הדיור שבהן: - תוספת 2 קומות חדשות עבור יחידת דיור קיימת שתועתק לקומות אלו. - הגדלת שטחי הבניה בשטח: מאושרים 90% אחוזי בניה עיקריים (195.3 מ"ר) ב-3 קומות, התוכנית קובעת כ-318% אחוזי בניה: שטחי בניה מירביים 691.2 מ"ר, מתוכם כ-524 מ"ר שטחים עיקריים ו-167.2 מ"ר שטחי שירות ועוד 35 מ"ר שטח מרפסות בנוסף לשטח העיקרי. - קביעת קווי בנין לבינוי המוצע לפי מסומן בתשריט - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה. - קביעת שלביות הביצוע לתוספות הבניה, כאמור. שטחי מירביים מוצעים 691.2 מ"ר, אחוזי בניה 318%

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

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים ג'	691.2	100	217	3	
סה"כ	691.2	100	217	3	318% אחוזי בניה
תיאור המצב הקיים					
לפי חו"ד של מחלקת שימור בתחום המגרש היה קיים מבנה היסטורי הנצפה במפות היסטוריות בשנת 1937, אך ככל הנראה לא נשמר. כיום קיים מבנה בן 3 קומות עם גג רעפים מוגבה. קומה אחרונה בנסיגה מהרחוב, 2 יח"ד או 3 יח"ד. במערכת לא נמצא היתר מקורי. בתחום המגרש לא קיימת חניה, כמו כן בתצלום אוויר לא נצפו עצים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
• 1726- משנת 1985 - אזור מגורים 3, 90 אחוזי בניה, ב3 קומות, קווי בניין קדמי 3 מ', צידיים 3 מ', אחורי 5 מ'. בשטח התוכנית ניתן להציע בינוי בכ- 195.3 מ"ר+ גג רעפים • 1156- מנת 1966 – תעשייה בצפון מערב השכונה, דרך חדשה או הרחבה					
היתרים: לא נמצאו היתרים סרוקים במערכת. קיים תשריט בית משותף חתום.					
עבירות בניה: אין רשומות במערכת. לפי אישור לרישום/תיקון הבית המשותף 2021/0147.00-קיימות חריגות בניה ללא היתר, בקומה ראשונה בשטח 19.2 מ"ר.					



התייחסות למבנים ואתרים לשימור

מבנה מקורי היסטורי משנת 1937 נהרס, לפי חו"ד שימור.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

מט. ייעוד לפי תכנית המתאר – איזור מגורים.

נ. **התייחסות לתכנית הבנייה** – עד 6 קומות. תוספת עד 2 קומות על הקיים.

נא. **תכנית שכונתית** – בתוכנית האב המתהווה לשכונת גבעת שאול, השטח נכלל במתחם ליצירת מרקם אופייני במערב גבעת שאול (מתחם ב). במתחם זה ניתן במגרשים בשטח עד 400 מ"ר ניתן להציע בינוי עד 4 קומות, זכויות בניה לפי זכויות הקיימות, קווי בניין לפי קיים, תכנית בניה 45%. ניתן לשקול הקלה במספר קומות וזכויות בניה כל עוד קיים מבנה היסטורי

בב. תקן חנייה עירוני – בינוי.

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30/1

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 3			תואם
תמ"א 18			תואם
תמ"א 22			תואם
תמ"א 15			תואם
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	28.10.25: התכנית מציעה תוספת בנייה על מבנה קיים בכתובת הרב בן ציון קואינקה 14. למבנה המקורי לא נמצא היתר בנייה במערכת העירונית. המבנה נצפה במפות היסטוריות משנת 1937. לאור האמור לעי"ל, על מנת לבחון את הבקשה, יש להעביר למחלקת השימור את המסמכים הבאים: 1. צילום של כל חזיתות המבנה - כל חזית תצולם בשלמותה. 2. צילומי פנים המבנה - צילומי הפנים יכללו מראה רצפות, תקרות ומבטים לעבר פתחים חיצוניים. 3. צילום של גרם המדרגות. 25.11.25: בשטח החלקה היה קיים מבנה היסטורי הנצפה במפות היסטוריות בשנת 1937. התכנית הנוכחית מציעה תוספת בניה על מבנה קיים. למבנה הקיים כיום לא קיים היתר בניה במערכות העירוניות, ככל הנראה המבנה ההיסטורי שהיה קיים בשטח החלקה נהרס. לאחר קבלת תמונות מעורכת הבקשה נראה כי לא נשאר זכר מהמבנה ההיסטורי שהיה

קיים בחלקה. גם בנספח השימור של תכנית האב גבעת שאול המבנה אינו מסומן. מאחר ומדובר על מבנה שאינו מוגדר לשימור ולא בתחומי העיר ההיסטורית אין למחלקת השימור עניין בבקשה המוצעת- פטור. המשך טיפול מול תכנון עיר.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	ל"ר
השפעות חברתיות:	ל"ר	ל"ר
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	ל"ר
סביבה ונוף:	מוצע בינוי 5 קומות, תואם בינוי מאושר וקיים באזור	התוכנית מציעה מדרגות ומעלית חיצוניים בקו מגרש 0 לבניין בו 5 מוצעות קומות.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

מדיניות ובינוי

- המדיניות במגרשים הקטנים מ"ר 400 היא ללא תוספות זכויות בנייה מעבר למאושר, התוכנית מוסיפה 2 קומות והרחבות ליח"ד קיימות, סה"כ מוצעות 5 קומות ב-318 אחוזי בניה, בחריגה מהמדיניות. עם זאת, בסביבה הקרובה אושרו תב"עות המתירות בינוי של עד 5 קומות, ואף מבנים בני 5 קומות בשטח גודל מגרש דומה, כגון מבנה במגרש 70. בהתאם לכך, ניתן לאשר סטייה ממדיניות, ובלבד שהבינוי לא יחרוג מ-5 קומות וללא תוספת יחידות דיור חדשות (קיימות 3 יח"ד).
- בהתחשב לכך שהתכנון המוצע כולל מדרגות ומעלית חיצוניות עד קו מגרש 0 ובצמוד למבנה חזית קיים בחלקה מצרנית, אינו עומד במדיניות מהנדס העיר, יש לבחון מחדש את הפתרון התכנוני.
- יש לשקול הריסת המבנה המבנה הקיים והקמת מבנה חדש, אשר יאפשר מיקום תקין של מערכי אנכי תנועה ויוביל לתכנון מיטבי. כל עוד הבינוי המוצע לא יוצע להריסה. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום מיקום מדרגות ומעלית מול מהנדס העיר, תוך דגש על כך שהמדרגות ימוקמו בתוך גבולות המבנה ולא כאלמנט חיצוני החורג מקווי הבניין
- יש להציע פתרון מיגון לכלל יח"ד בתיאום מול מחלקת תכנון לעניין מיקום.

5. תוכנית קומת קרקע- במצב הנכנס קיים מחסן בעל חזית דרומית גלויה במלואה. יש לשים לב לפי תשריט בית משותף מדובר בחזית אטומה ככל הנראה שטחי השירות. התוכנית מציעה פתיחת חזית דרומית וגובה השטח זה הינו עולה על 2.20 על כן יש לסוג את השטח כשטח עיקרי.
6. מוצע מחסן מעל הקרקע בצמוד לבינוי בחלקות מצרניות עד קו מגרש- אין להציע מחסן מעל הקרקע, יש לבטל. ניתן לאשר מחסנים בתת הקרקע במלואם. במקום המחסן המוצע יוצע שטח מגון כולל נטיעות.
7. מעקות לא יעלו גובה 1.1 מ' עדיפות ללא גדרות כלפי רחוב, האזור אינו מעופיין בגדרות כלפי רחוב.
8. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
9. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
10. 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.

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

11. נספח בינוי- התוכנית מציע מחסן בחזית אחורית במפלס 779.60 כאשר הכניסה עליו מהמפלס 776.45, ככל הנראה מדובר בטעות. יש להסיר את המחסן כלל.
12. יש להסיר את הסיף 4.1.2 א (5) לעניין מיקום מדרגות ומעלית כמו כן תת סעיף קטן (6) לעניין המחסן.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		02.12.2025	

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1446319
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חסיד שרון
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/10/2025
כתובת	עמק רפאים , מושבה גרמנית צפונית לצמת אורנים, בין רחוב עמק רפאים לרחוב הרכבת.

גוש	חלקה	בשלמות
30014	103	כן
30014	127	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7

1. הקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל מגורים ודיוור להשכרה.
2. שינוי ייעודי מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למסחר ומגורים.
4. 50 אחוז סך יחידות הדיוור ישמשו כדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות.
5. 20 אחוז מיחידות הדיוור יהיו בשטח של 55 מ"ר.
6. היקף שטחי המסחר הוא 514 מ"ר.
7. היקף שטחי המגורים הוא 23546 מ"ר.
8. היקף השטחים לצורכי ציבור הם 1408 מ"ר, ללא הגדרת שימושים.
9. מספר יחידות הדיוור יהיה 200 יחידות דיוור. (קיים סעיף המאפשר תוסף 10 אחוז בשלב ההיתר).
10. שטח ממוצע של יחידת דיוור הוא 88 מ"ר עיקרי.
11. קביעת הוראות בדבר בינוי עבור מגדל הכולל 42 קומות.
12. קביעת הוראות להריסת כל הבניינים הקיימים בחלקה.
13. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
14. קביעת תנאים להליך רישוי.
15. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
17. קביעת שטחי זכות מעבר, שימושים המותרים בהם והוראות בינוי ופיתוח עבורם.
18. קביעת הוראות לרישום תלת מימד

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	200	1047	85.66	23546	שטחי הבניה מהווים 1755 אחוז בניה מעל לקרקע
כיכר עירונית		165	13.54		
דרך מאושרת		9.8	0.8		
סה"כ		1222	100		
תיאור המצב הקיים					
רוב השטח ריק מבינוי והוא חלק ממתחם משתלה שהיה קיים בשטח שנים רבות בחלקה קיימים מספק מבנים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959 וקבע את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 1. אזור מגורים אלד מאפשר הקמת בניין בן שלוש קומות ו 75 אחוז עבור שטחים עיקריים.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
קיימים בחלקה מספר בניינים כולל פילבוקס המיועדים לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ג. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני נד. התייחסות לתכנית הבנייה: עיר היסטורית – בנייה על פי חתך הרחוב נה. תכנית שכונתית: תכנית אב מושבות : חלק מהמגרש מסומן כאזור להתחדשות עירונית וחלק משמעותי כשטח ציבורי פתוח . נו. מדיניות רק"ל : עמק רפאים - לסמן התוואי המאושר של הרק"ל ולסמן כתכנית אב גוברת למעט המגרשים המצרניים לצומת עמק רפאים/אלעזר המודעי/פייר קניג, היות והמגרש קטן מדונם וחצי מדיניות רקל מאפשרת בניה נפחית של עד 10 קומות. נז. תקן חנייה עירוני: גבוה					

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	
מבני ציבור	כן	כן	הפרשות מבונות
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"ל - המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת	התייחסות ראשונית למסמכי התכנית 1446319

יש להציע העתקה של שני מבנים לשימור הנכללים בתחום התכנית: מבנה פילבוקס יועתק לשטח ציבורי גן העיזים בעמק רפאים, בית הכוון יועתק 10 מ' דרומה בתחום פארק המסילה. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם לרבות התייחסות לשלבי ביצוע בשלב מוקדם לפני תחילת עבודות. בשלב היתר הבניה תוגש תכנית מהנדס שימור לביצוע עבודות הזזה-העתקה של מבנים לשימור ושיקום אדריכלי ככל שיידרש. העבודות יבוצעו ע"ח מבקש התכנית ובפיקוח אדריכל שימור ומשמר מוסמך. יש לתאם במקביל את ההצעה עם מח' נכסים	השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
אי התאמה משמעותית למדיניות	דירות להשכרה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר בחלקה בשטח של כדונם בכניסה לעמק רפאים, על פי המדיניות הקיימת הן בתכנית אב למושבות והן במדיניות הרכבת הקלה, המגרש מיועד לבניה של עד 10 קומות בלבד.
2. התכנית מציעה בינוי של 42 קומות באחוזי בניה של 1755 אחוזי בניה בחריגה משמעותית מהמדיניות.
3. לא ניתן לאפשר חריגה מהמדיניות התקפה בכניסה לעמק רפאים ובתחום העיר ההיסטורית גם עם התכנית מציעה 50 אחוז מהדירות עבר דירות להשכרה.
4. התכנית מציעה הסדרת כניסה לרכב לחניון על חשבון פגיעה משמעותית בפארק המסילה בקטע זה – הוועדה סבורה כי אין מקום לאפשר כל פגיעה בפארק המסילה ולא לאפשר את הפתרון המוצע לכניסה לחניון.
5. לא נעשה תיאום עם מחלקת השימור לגבי הבניינים הקיימים בתחום התכנית.
6. התכנית מציעה קווי בניין שאינם מקובלים בתכניות שמציעות בניה בגובה כפי שמוצע- קו אפס לרחוב עמק רפאים וקו בניין 4 מטרים לבנייני מגורים סמוכים מצפון.

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1452143
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	צדיק חיים
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/09/2025
כתובת	ביבאס 30, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	406	כן
30044	407	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 5

הרחבות בינוי ותוספת קומה למבנה קיים כדלקמן: 1. שינוי ייעוד מ- למגורים ד' 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1594 מ"ר מתוכם 1102 מ"ר שטח עיקרי (חלקם בתת הקרקע) ו- 492 מ"ר שטחי שירות המהווים 510% בניה מרבי. 3. הגדלת מס' יח"ד מ- 15 ל- 21 4. הגדלת מס' קומות מ 3 ו- 5 ל- 4 ו- 6 5. קביעת קווי בניין חדשים 6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	21	312.74	100	510% מרבי
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
שתי החלקות 406 ו- 407 נמצאות בבנייה. קיים מבנה לשימור בקומת הקרקע בחלקה 407 אשר נוספים לו הרחבות בינוי ותוספת קומות עפ"י ההיתר.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית מאושרת בתוקף: חלקה 406: תכנית מס' 56697 משנת 2015 קבעה ייעוד של מגורים ג. 2 קומות וגג רעפים לא מוגבה. חלקה 407: תכנית מס' 4524 משנת 1994 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 מיוחד. 2 קומות וגג רעפים לא מוגבה.
היתרים: חלקה 406: 2019/0102.00 הופק היתר בניה בשנת 2020 להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש במסגרת תמ"א 38. מבנה בן 3 קומות וגג רעפים, מעל קומת מחסנים בתת הקרקע (עם בליטה של כ- 1 מ' מעל הקרקע). 3 יח"ד. חלקה 407: 2017/0072.00 הופק היתר בניה להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 5 קומות וגג רעפים (קומה חמישית מובלעת בגג רעפים 1.8 מ' בקצוות) תוך שימור חלק מהמבנה. מעל קומת מרתף מוגבהת. 13 יח"ד תכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
מבנה היסטורי חד קומתי (משולב כיום בבינוי החדש) בחלקה 407 בקומת הקרקע. לא מופיע ברשימת שימור.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני נט. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת ס. תכנית שכונתית- בהתאם לתכנית השכונתית התקפה סא. תקן חנייה עירוני- גבוה 1:1.33
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני 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
שצ"פ	לא
מבני ציבור	לא
עתודות / אחר	לא
הערות	מוצע בתכנית

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1452143 – רח' ביבאס 30, מחנה יהודה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת דירות קיימות ותוספת יחידות דיור. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ג' שנקבע בתכנית 56697, מאזור מגורים 3 מיוחד ומעבר ציבורי שנקבעו בתכנית 4524 לאזור מגורים ד', שצ"פ ושביל. התכנית חלה בחלקות 406-407 וחלק מחלקות 149,153,156 בגוש 30044, מדובר בגוש שומה. יש לצרף לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 149,153,156 מוצגות במפת גוש שומה 30044. - חלקה 406 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1624/2016 הרשומה מתאריך 01.05.2018. - חלקה 407 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1504/2018 הרשומה מתאריך 14.01.2020. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לתקן את הגבול הדרום דרום מזרחי של חלקה 407 מנק' 1 עד לנק' n15 ומנק' n15 לנק' gv20 מתצ"ר 1504/2018 בהתאם לכך יש לתקן את קו הגבול של תא שטח 2 שיש

במדויק על גבולות חלקה 407. - 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 13.11.25 מספר תיק שימור 7102 נתונים כלליים כתובת ביבאס 30 שם המבקש בעלים : חיים צדיק. עורכי בקשה : יובל תאודור סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1452143 סמכות מקומית איש קשר במחלקת השימור אדר' שחר פוני גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30044 406-407 עיקרי התכנית ומטרותיה :	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מהות הבקשה : תוספת קומות מעל מבנה קיים, בניית מרפסות קונזוליות, הוספת 5 יח"ד התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא מופיע ברשימת שימור אך כולל חלקי מבנה היסטורי במפלס הקרקע מבנה היסטורי מבנה היסטורי חד קומתי (משולב כיום בבינוי החדש). תיק תיעוד ----- התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום : 5.8.25 מצב מוצע : תוספת קומות מעל כ"א מהמבנים בחלקה (המזרחי והמערבי) עד לגובה של 6 קומות בסה"כ (21.57 מ' מעל הכניסה הקובעת) סה"כ 1102 מ"ר. 21 יח"ד מצב קיים : השטח נשוא התכנית ממוקם בשכונת שבת צדק ונקראה בעבר גם "שכונת הפחים". האוכלוסיה המקורית כללה את יוצאי תימן, פרס וכורדיסטאן. השכונה מאופיינת בסמטאותיה הצרות. בפינה הדרום מערבית של המגרש מצוי מבנה לשימור, בן קומה אחת וגג רעפים המשולב (ע"פ היתר 2017/0072) בבינוי החדש המוצע. תכנית מאושרת בתוקף : המבנה המערבי : 4524 המבנה המזרחי : 101-00566697 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : - למבנה בחלקה 407 קודמה תכנית 101-1113729 היתרים : המבנה המערבי הכלול בגבולות המגרש אושר לבניה בהתאם להיתר 2017/0072.00.	

השטח הכולל ע"פ היתר זה (עיקרי ושירות): 849 מ"ר. אחוזי הבנייה: 461%. בקשה לשינויים 2017/0072.01 אושרה ע"י ועדת המשנה. ע"פ בקשה זו השטח המוצע לבניה (עיקרי ושירות): 1017 מ"ר. אחוזי הבניה: 513.9%. מס' יחידות דיור מאושרות במבנה המערבי: 12 המבנה המזרחי אושר לבניה בהתאם להיתר 2019/0102.00. ע"פ ההיתר, השטח המוצע לבניה (עיקרי ושירות): 363 מ"ר. אחוזי הבניה: 281%. מס' יחידות דיור מאושרות במבנה המזרחי: 3 מדיניות בנייה: בינוי עד לגובה 3 קומות (מבנה מזרחי) ו 4 קומות (מבנה מערבי) וחוות דעת מחלקת שימור: המלצת מחלקת שימור: לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים: א. אין להגביה את המבנה המזרחי והמערבי כלל. הגבהת המבנה המזרחי: בחלקה זו נבנה זה מכבר מבנה בן 3 קומות. בניה זו התאפשרה לאור ניתוח דירוג הגבהים הנכון לאזור זה בין השאר בהתאם לקביעת מהנדס העיר ומתכנתת המחוז, לבקשה ע"פ תמ"א 38 (שהיוותה בסיס להיתר 2019/0102.00) כי: "מדובר במבנה בן קומה אחת ויח"ד דיור אחת בקומת הקרקע. לאור החלטות ועדות ערר, עמדת מהנדס העיר אשר תואמה עם מתכנתת המחוז כי במבנים קטנים אין לחרוג ממדיניות התכנון. מדיניות התכנון כפי שניתן לראות גם בחו"ד מתכנתת המחוז הינה שתי קומות אך לאור העובדה כי כבר אושרה בקשה ל 4 קומות בקו "0" בצמוד לחלקה זו ניתן לאשר 3 קומות וגג וכך ליצור דירוג כלפי השכונה המאופיינת כיום ב 2 קומות וגג רעפים" נתונים אלו (ביחס לבניה האופיינית) קיימים גם כיום והגבהה נוספת של המבנה תפגע ללא ספק בדירוג האמור. הגבהת המבנה המערבי: יש לזכור, כי גם למבנה זה נוספו קומות בהתאם להיתר 2017/0072.01 עד לגובה 5 קומות בסה"כ (!). בניה זו התאפשרה לאור ניתוח דירוג הגבהים הנכון לאזור זה בין השאר בהתאם לקביעת מהנדס העיר לשלב תמ"א 38 (שהיוותה בסיס להיתר הנ"ל) כי: "הבקשה נבחנה בצורה פרטנית ומעמיקה... נמליץ לאשר 4 קומות מלאות וגג רעפים ללא הגבהה". תוספת בניה מעל הבינוי שאושר תיצור פגיעה ברורה באופי הבינוי ובגובה האופייני לשכונה זו ב. עומק המרפסות הנכון, הן מבחינה אדריכלית-ויזואלית והן מבחינה שימורית-היסטורית באזור זה, הינו עד 1.20 מ' ממישור החזית. ניתן לאשר מרפסות עד לעומק	

הנ"ל. אין לאשר חריגה מהעומק הנ"ל.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
חו"ד מקדמית לתוכנית מס' 1452143 מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית : ביבאס 30 הרחבות בנייה, תוספת קומה, תוספת 5 יח"ד ומרפסות קונזוליות בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30044/406 העתק רישום מפנקס השטרות, בעלות פרטית גוש/ חלקה 30044/407 העתק רישום מפנקס השטרות, בעלות פרטית הערות הנכסים אין לחרוג עם קווי הבניין למרפסות אל תחום השטח הציבורי. מרפסות אילו לא יוכלו להירשם ע"ש בעלי הדירות.	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
גובה בינוי חריג, פגיעה בסביבה היסטורית		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

סביבה היסטורית ומדיניות תכנון

התוכנית מצויה בשכונת נחלאות, שכונה היסטורית רגישה, בעלת ערכים היסטוריים, אדריכליים ונופים מובהקים. מדיניות הוועדות לאזור זה הינה היצמדות לתוכנית השכונתית התקפה ושמירה על גובה, דירוג ואופי הבינוי הקיים.

מיצוי זכויות בנייה

למגרש אושרו בעבר זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, אשר אפשרו תוספת קומות ונפחי בנייה מעבר לבינוי המאושר בתכנית השכונתית. על כן, לא ניתן לאשר תוספת זכויות והגבהה נוספת מעבר למאושר.

גובה הבינוי והדירוג לשכונת הבינוי הקיים

המבנה המזרחי הינו בן 3 קומות, שאושר לאחר בחינה תכנונית בהתאם לדירוג הגבהים הראוי באזור, מתוך מטרה ליצור מעבר מדורג בין בינוי גבוה סמוך ממערב הממוקם על הרחוב הראשי לבין השכונה המאופיינת בבנייה של עד שתי קומות וגג רעפים לא מוגבה. כל הגבהה נוספת מעבר לכך תפגע בדירוג, בפרופורציות הבינוי ובמרקם ההיסטורי של השכונה.

ובמגרש השני, למבנה המערבי נוספו בעבר קומות עד לגובה של 5 קומות סה"כ, במסגרת של ההיתר. תוספת זו אושרה כחריגה נקודתית ומוגבלת, תוך קביעה שאין להוסיף עליה. כל ניסיון להגבהה נוספת יפגע באופן ברור באופי הבינוי האופייני, ברצף ההיסטורי ובקנה המידה של שכונת נחלאות.

מרפסות

לא ניתן לאשר הוצאת מרפסות או חלקי מבנה מעל שטחים בייעוד ציבורי, בהתאם למגבלות תכנוניות וקנייניות בהתאם לעמדת מחלקת נכסים.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1464726
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פוטנציאל מרכז אחד בע"מ
עורך התכנית:	לדיזנסקי אנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/09/2025
כתובת	הרב שמואל ברוך 51 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	192	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 3

קביעת קו בניין עילי לשם תוספת מרפסות תוך קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		113.92	100		
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
מבנה אבן בן קומה אחת וגג רעפים יח"ד אחת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 , 90% בניה ב 3 קומות.					
היתרים: 2023/0353.00 הופק היתר בניה לתמ"א 38 הריסה ובניה בתאריך 24/3/2025 הריסת חלקי מבנה קיים, והקמת בניין בן 5 קומות וגג רעפים מעל 2 קומות מרתף. תוספת של 8 יח"ד					

עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי לא סומן לשימור סטטוטורי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
סב. ייעוד לי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני סג. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת סד. תכנית שכונתית – עד 5 קומות, וככל שייגשו מספר חלקות מצרניות ביחד ניתן יהיה לבחון 6 קומות. סה. תקן חנייה עירוני - גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטה תחבורה ציבורית ומרכז מטרופוליני, אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1464726 ברחוב הרב שמאל ברוך 51, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בניין לתוספת מרפסות זיז.

התכנית חלה בחלקה 192 בגוש 30044 , מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 192 נוצרה בתצ"ר לתיקון שטח וגבולות מס' אליפסה 1677/2016 הרשומה מתאריך 6/2025. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה/ שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש שומא. 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך 13.11.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה מספר תיק שימור 7191 נתונים כלליים כתובת שמואל ברוך 51 שם המבקש בעלים : "פוטנציאל מרכז אחד בע"מ" עורכי בקשה : אדר' אנה לידיזנסקי סיבת הפניה תב"ע	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מספר תכנית	
101-1464726	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במחלקת השימור	
אדר' שחר פוני	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30044	
192	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
שינוי קו בניין לתוספות מרפסות זיז ובניית מרפסות הזיז	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא מסומן ברשימת שימור אך בעל ערך לשימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1890 לערך	
תיק תיעוד	
ל.ר.	
התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום : 24.8.24	
מצב מוצע :	
שינוי קו בניין לשם בניית מרפסות.	
התקנת מרפסות בצידו הצפוני של המבנה (הפונה לרח' שמואל ברוך) והרחבת שטח מרפסות בצידו הדרומי של המבנה.	

מצב קיים : המבנה ממוקם בשכונת "שבת צדק", בחלקה המערבי של שכונת "נחלאות". השכונה הוקמה בשנת 1892 ע"י תושבים מעוטי יכולת. השכונה התאפיינה בבנייה בחומרים זולים ופשוטים וכונתה שנים רבות "שכונת הפחים". המבנה הינו מבנה חד קומתי (במתאר מלבני) המקורה בגג רעפים והפונה לרח' שמואל מאיר. בצמוד למבנה נוספו עם השנים תוספות מאוחרות בצידה הדרומי של החלקה. בשנת 2023 הוצא היתר (על בסיס תמ"א 38 מס' 15557), להלן. תכנית מאושרת בתוקף : תכנית מתאר 62 משנת 1959 ייעוד בתב"ע בתוקף : מגורים מיוחד 3 תכניות קודמות בשטח התכנית : --- היתרים : קיים היתר, מס' 2023/0353.00 לתוספת 5 קומות מעל המבנה תוך שימור המבנה ההיסטורי עצמו וכן בניית תוספת בת 5 קומות בצידה הדרומי של החלקה (במפלס נמוך בכקומה מהמפלס בחלק הצפוני). מדיניות בנייה : ע"פ המדיניות, מס' הקומות המקסימלי באזור זה הינו 5 קומות. וועדת שימור : המלצת וועדת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : א. עומק המרפסות המוצעות לכיוון רח' שמואל ברוך (חזית צפונית) לא יעלה על 120 ס"מ. זאת בהתאם לסגנון המרפסות ועומקן המאפיין אזור זה. ב. אין לאשר את הרחבת המרפסות בדופן הדרומית של המבנה. יש להותיר את המרפסות המאושרות ע"פ היתר 2023/0353.00 ללא כל הרחבה נוספת. הגדלת המרפסות ע"פ התכנון המוצע ייצור מרפסות בעומק כולל של 215 (!) ס"מ. על אף 'היצמדותן' של המרפסות במחצית עומקם (בצידם המזרחי) לקיר בנוי, הרי שהמופע הכללי של מרפסת קונזולית בעומק כה רב זר לבינוי ול'שפת המקום' באזור היסטורי זה.	

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. קו הבניין הכללי יסומן בהתאם לקונטור הבינוי שאושר בתמ"א 38.
2. קו בניין עילי למרפסות יסומן בהתאם להנחיות למטה:
3. יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות בחזית הצפונית הפונה לרחוב שמואל ברוך לעומק של 1.20 מ' בהתאם לסגנון המרפסות ועומקן המאפיין אזור זה. ניתן יהיה להרחיב את המרפסות לרוחב החזית ובתיאום מול מח' תכנון.
4. יש לסמן את המרחק בין המרפסות בחזית האחורית הדרומית לגבול המגרש ולוודא כי נשמר לפחות 3 מ'.
5. מאחר והתכנית אינה משנה בשטחים המאושרים ומוסיפה אך ורק מרפסות, יש להוציא את זכויות הבניה מטבלה 5 ולרשום "עפ"י תכנית מאושרת".
6. לתקן סימון "אתר לשימור" בתשריט מצב מוצע ל"מבנה לשימור". הנחיות שימור ייקבעו בהתאם בהוראות התכנית ובתיאום מול מח' שימור.
7. בהתאם לחוו"ד מידע תכנוני, 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, ולהגיש למח' מידע תכנוני לאישורם.
8. 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.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
11. 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.

מספר סידורי: 34

רפירטי תוכנית	
מספר התכנית:	453ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"י אלבז - אוריאל
עורך התכנית:	אוריאל רוזנהיים
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	רבי צדוק 4, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30157	36	כן
	35	לא
	15	לא
	14	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה תיקון בקווי הבניין.
כמו"כ התכנית מציעה מיקום חדש לחדר טראפו מהמעבר הת"ק שבתחום התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/09/2023	הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תכנית מתאר 62 אשר קבעה את שטח התכנית לשטח לבניין ציבורי.

מצב קיים:

בתחום גבולות התכנית מס' מבנים המשמשים למתחם בית ספר גבעת גון ומבנה כיתת גן ילדים.

היתר בנייה: 1990/0721.00 תוספת בנייה למבנה כיתת גן ילדים קיים. הופק היתר בנייה.

על פי חו"ד אגף מבני ציבור מתאריך 6.6.23: התכנית מקובלת.

על פי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון מתאריך 6.6.23

התכנון הינו על חלק משטח בתכנית הבינוי גבעת גון. תכולת ההיצע הפרוגרמתי עבור כיתות לימוד בתכנית הבינוי לגבעת גון קודמה ואושרה באגף תכנון העיר.

הפרוגרמה בחלק זה, תואמה עם מחלקת מדיניות התכנון, התכנון תואם עם מנח"י. אין לנו התנגדות לתכנית זו.

בנוסף יש להתאים את הקישוריות וחיבורים אשר הוצגו בתכנון הכולל בתכנית הבינוי גבעת גון לתכנון המוצע כעת, ובמיוחד לציר המרכזי בתכנית, הציר בין רחובות: רבי צדוק – רחוב מרגולין בו קיים חיבור המפלסים ונגישות. יש להראות מהבינוי בתכנון זה נגישות לציר אם באמצעים מכניים או אחרים.

בתאריך 19/09/2023 החליטה הוועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי על סמך תב"ע בהתהוות - 101

1166586 - בשלב התנגדויות, וכתנאי להיתר יהיה אישור תב"ע הנ"ל.

תב"ע הנ"ל עברה מאז מספר שינויים בקווי הבניין.

כמו"כ, בתכנית מאושרת 1242700 החלה על החלקות האחוריות (37,38), מוצעת גישה לרכב במעבר תת קרקעי העובר מתחת לחלקה 36 אשר בגבול תכנית 1166586.

תכנית הבינוי כעת מדייקת את קווי הבניין לפי תכנית 1166586, וכן מציעה גישה חדשה עבור חדר טראפו בתיאום מול חב' חשמל דרך המעבר התת"ק שמדרום לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי	02/12/2025	

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1489251
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חברת מעלות דפנה 122 בע"מ
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/10/2025
כתובת	מעלות דפנה 122 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	124	כן

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

מטרת התכנית
תוספת שטחים בקומת הפנטהאוז עבור בניין בהליך תמ"א 38 בשטח כולל של 68.99 מ"ר. תוספת קומת מחסנים במרתף בשטח כולל של 61.52 מ"ר. עיקרי הוראותיה - שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן ממגורים מיוחד למגורים ד'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה שביעית, מפלסים 17.50+, 18.90+, 20.30+ לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם להיתר הקיים. - תוספת מדרגות ישירות מדירה 42 למרפסת הגג, בהתאם לנספח הבינוי. - הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 5,297.89 מ"ר (מתוכם 3,835.69 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1462.2 מ"ר שטחי שירות). - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. - 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	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

מגורים ד	43	1,197.96	100	5,378.74	450%
סה"כ		1,197.96	100		
תיאור המצב הקיים					
הבניין נמצא בבנייה בהליך תמ"א 38					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1439 משנת 1976 תכנית מתאר לשכונה המיעדת את במגרש לאזור מגורים 3 מיוחד תכנית 15357 משנת 2020 תספות במסלול תמ"א 38					
היתרים: ת.ב. 20-557 היתר מיום 03/03/2024 לפי תמ"א 38/1 סה"כ בניין בן 8 קומות ו44 יח"ד. ת.ב. 20-557.1 תכנית שינויים בהליך הוצאת היתר - הודפס שובר אגרה להיתר בניה ביום 16/11/2025. שינויים לאיחוד 2 יח"ד בקומת הפנטהאוז ובניית גרם מדרגות עליה לגג, שינויים בפתחים, אין תוספת שטחים, סה"כ 43 יח"ד.					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנה לא לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. סז. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 8 קומות 320% מירבי. סח. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. סט. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1, בתוספות 1:3.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
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
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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות ליח"ד בהליך תמ"א 38	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר אין תוספת יח"ד	
סביבה ונוף:	ל"ר הרחבות בתחום הבינוי הקיים	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

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. סמכות

יש לתקן את הטבלה לבדיקת התאמה לסעיף 62(א) בהתאם לנדרש. להוכיח כי התכנית עומדת בסמכות מקומית.

השטחים שבטבלה יהיו תואמים לשטחים בטבלה 5.

בטבלה 5 יש להציג שטחי שירות מתחת לקרקע.

2. קווי בניין

יש לקבוע קו בניין תת קרקעי לטובת מחסנים מוצעים בתת הקרע, לסמן בתשריט מצב המוצע.

3. תכנון

א. התכנית מציעה חדר מדגות יציאה לגג מתוך דירה צפון מזרחית ובצמוד לחדר מדרגות משותף.

מאחר וחדר המדרגות מוצע עם נצפות לרחוב הראשי, יש לצמצמו ככל הניתן למינימום.

ב. התכנית מציעה הרחבה של חדר מדרגות המאושר העולה לגג מתוך דירה מס' 40, לא מקובל.

מאושר חדר מדרגות בגודל סביר ומינימלי, אין סיבה להרחיבו.

יצוין כי על גג הבניין קיימים 3 גרעינים של חדרי מדרגות משותפים, יצירת חדרי מדרגות

פרטיים בנוסף למשותפים, מייצרים מופע מאסיבי של הגרעינים. על כן חדרי מדרגות העולים

מתוך הדירות יהיו מינימליים כאמור בסעיפים א' וב'.

4. התכנית מציעה הרחבות לתכנית שינויים בת.ב. 20/557.1 שהוגשה לאחר קבלת היתר לתמ"א

38 וטרם יצא עבודה היתר, התכנית בשלבים אחרונים לקבלת ההיתר. על כן תנאי להפקדת

התכנית דנן יהיה היתר בניה חתום.

5. 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.

6. 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.

7. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' –

המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1493196
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וייס בנימין, וייס ברוריה
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/10/2025
כתובת	שרי ישראל 14, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	80	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 2

מטרת התכנית:

תוספת בניה ותוספת 5 קומות מעל 6 קומות מאושרות ותוספת של 7 קומות מעל לבניין הבנוי בפועל, והרחבת דרך, ברחוב שרי ישראל 14, רוממה.

13. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים ג', למגורים ומסחר ודרך מוצעת.

14. קביעת בינוי לתוספת בניה בכל הקומות ותוספת 5 קומות חדשות מעל הבניין המאושר, להוספת יח"ד חדשות ושטחי מסחר, בהתאם לנספח הבינוי.

15. הגדלת שטחי הבניה: סה"כ 4,123 מ"ר כוללים, מתוכם: 3,793 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת (מתוכם 168 מ"ר למסחר, 3,625 מ"ר למגורים). ו- 330 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, 253 מ"ר שטח מרפסות.

16. תוספת 5 קומות והגדלת מספר הקומות ל- 11 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה.

17. תוספת 38 יח"ד וקביעתן ל- 52 יח"ד.

18. שטח ליח"ד 45 מ"ר כולל ממ"ד.

19. קביעת קווי בניין לבניה.

20. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

21. הרחבת הדרך לצורך הרחבת המדרכה על ציר רק"ל.

22. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

23. קביעת הוראות בגין הריסה.
24. 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 ומסחר	52	493.39	96.97	3,625	769% בניה מרביים מעל הקרקע. מתוכם מוצעים 168 מ"ר שטחים למסחר.
דרך מוצעת		15.4	3.03		
סה"כ		508.79	100		
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים בניין בן 4 קומות עם סגירות קלות ועבירות בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
209080 – משנת 2016 קבעה יעוד הקרקע למגורים ג. תוספת 2 קומות מעל 4 קומות מאושרות, סה"כ 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומת מחסנים מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ שטחים מאושרים 1511.13 מ"ר כוללים. מתוכם 1146 מ"ר שטחים עיקריים ו- 199.89 מ"ר שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת ו- 165.24 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 14 יח"ד עד - 45 מ"ר כולל ממ"ד. תכנית 945873 - נגנזה 2024 – תכנית בסמכות הועדה המחוזית. נגנזה בשל אי עמידה בזמנים בטיפול בתיק. בניה נפחית בהתאם למדיניות רק"ל. 10 קומות מעל הקרקע ובניה בקו אפס לכונן שרי ישראל.					
היתרים: 1990/0152.00 – הופק היתר בשנת 1996 תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בן שתי קומות, סה"כ 4 קומות מעל הקרקע וקומת מחסנים מתחת לקרקע, סה"כ השטחים המאושרים הוא 589.16 מ"ר.					
עבירות בניה: 2019/8409 – נפתח תיק פיקוח 12.5.20. בבניין קיים סגירות קלות ועבירות בניה והשלמת קומה רביעית בלי היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
גובל בעיר ההיסטורית. הבניין אינו היסטורי ולא לשימור.					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ע. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עד 6 קומות. עא. תכנית שכונתית : אין. עב. מדיניות רק"ל - בחלקה פחות מדונם וחצי - בינוי עד 10 קומות בבנייה נפחית. , מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה, הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'. עג. עד. תקן חנייה עירוני: תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה למרכז העיר. פטור חנייה ליח"ד קטנות עד 45 מ"ר.	

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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר		הרחבת דרך	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית	לא התקבל

	לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1493196 שכ' רוממה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד, שרי ישראל 14. התכנית חלה בחלקה 80 בגוש 30075, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 80 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 484/1953 הרשומה מתאריך 31.3.54. 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. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים ג' - בהתאם לרשום בנסח: 505 מ"ר. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום. נדרש להכניס 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. 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
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 התוכנית 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. לאורכו של רחוב שרי ישראל, תהא מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
ירושלים, ד' כסלו תשפ"ו 24 נובמבר 2025 אל: נורה שאקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1493196 בשכונת רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 2 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב שרי ישראל 14. גוש: 30075 חלקה 80 שטח התכנית: 0.517 דונם. 2. מצב סטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 209080 אשר קבעה את היעוד למגורים ג. מספר יחידות הדיור 14, שטחי הבנייה הכוללים 1,511 מ"ר מתוכם 1,146 מ"ר שטחים עיקריים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מס הקומות המאושר: 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

תב"ע 209080 הרחיבה יח"ד קיימות, הוסיפה 9 יח"ד והוסיפה כ- 570 מ"ר שטחים עיקריים.

התב"ע טרם מומשה.

3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרחיב קומות קיימות ומאושרות, בקומת הקרקע לשנות שימוש ממגורים למסחר ולהוסיף 5 קומות חדשות, הכל על מנת להוסיף 38 יח"ד חדשות.

סה"כ מוצע בניין בן 52 יחידות דיור, 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

סה"כ מבוקש 4,123 מ"ר שטחים כוללים, מתוכם כ- 3,800 מ"ר שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

על פי הצהרת מבקש הבקשה במערכת המבא"ת מבוקשת תוספת של 2,444 מ"ר שטחים עיקריים.

4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- התכנית מציעה כ- 3,800 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת (עיקרי + שרות), בעוד שמדיניות רק"ל מאפשרת בנייה בחלקות של עד דונם אחד של כ- 360% בניה שהם כ- 1,800 מ"ר.

- יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 200 מ"ר עבור חברה, תרבות, קהילה, רווחה, חינוך ומשרדים עירוניים.

- התכנית מציעה שטח מסחרי בקומת הקרקע. יש לתקן התשריט ולהוסיף חזית מסחרית בחלק הדרומי של התכנית.

- יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.

- השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.

- באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבא:

שימושים עבור חברה, תרבות, קהילה, רווחה, חינוך ומשרדים עירוניים.

- יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

- יש לתקן סעיף 4.1 ולציין כי תבוצע הפרשה מבונה לטובת עיריית ירושלים בהיקף של 200 מ"ר שטח בנוי.

- יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים

המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.

- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין

כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.

- יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים

למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור המחלקה למדיניות התכנון, אשר יבחן את השימוש הנדרש לעת הוצאת ההיתר. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה. - 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, חנייה דפני קמיש	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד קטנות בהתאם למדיניות רק"ל.	הקטנת קווי הבניין ביחס למדיניות רק"ל.
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת של חזית מסחרית על ציר רק"ל.	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	הרחבת דרך לשם הרחבת מדרכה עד 3.5 מ'.	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1- מדיניות רק"ל קובעת :

מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה בכפוף ליישום המדיניות בדבר שילוב חזית מסחרית/תעסוקה וצרכי ציבור במבנה,

הרחבת מדרכה, יצירת מעברים לציר הרק"ל וכו' ובתוך התחשבות במצבו של המבנה הקיים ובשיקולים הנדסיים, אדריכליים, שימוריים וכו'.

2- התכנית מציעה תוספת של 7 קומות על בניין הכולל 4 קומות בלבד תוך חריגה בקווי הבניין האחוריים ללא עמידה בסעיף לעיל.

3- נראה שאין הגיון תכנוני לתוספת כל כך משמעותית על בניין קיים ויש לסמן את הבניין להריסה ולהציע במקומות בניין חדש התואם למדיניות של הרק"ל לרבות לעניין קומה ראשונה מסחרית, תוספת שימוש ציבורי ושמירה על קווי בניין.

4- ככול ותחליט הוועדה המחוזית שלא להרוס את הבניין יש לצמצם את הבינוי המוצע ולכלול את הממדים בתחום הבינוי הקיים תוך שמירה על קו ובניין אחורי בהתאם למדיניות כפי חלקת מגורים.

5- לצמצם את הבינוי ל – 10 קומות בהתאם למדיניות ציר רק"ל נפחית, בחלקה עד דונם וחצי. יש להוסיף סעיף סטיה נכרת לגבי מספר קומות.

6- בהמשך לנ"ל, קווי הבניין יהיו בהתאם למדיניות - קדמי 0 עבור חזית מסחרית לכון רחוב שרי ישראל. קו בניין אחורי יהיה בהתאם לבינוי הקיים, קווי בניין צידיים יהיו לפי הבניין הקיים כולל עבור מרפסות.

7- יוצע ממ"ד או מרחב מוגן עבור כל יח"ד והמסחר בתכנית בהתאם לתקנות.

8- התכנית תציע הרחבת הדרך הקיימת לאורכו של רחוב שרי ישראל, באופן שתהיה מדרכה רציפה ברוחב של 3.5 מ' לפחות.

9- יש להוסיף בתשריט חזית מסחרית בחלק הדרומי של התכנית בהתאם למוצע.

10- קומת הקרקע תהיה בקו אפס לרחוב ותיועד לשימוש מסחר ושימושים ציבוריים וכניסה לגרעינים. יש לבטל סעיף 4.2.2 א(2).

11- יש לסמן את העצים המיועדים לשימור בתכנית המאושרת על גבי התשריט ולהוסיף הוראות בתקנון.

12- עבור תוספת 38 יח"ד המוצעת בתכנית, יש להפריש שטח בנוי 200 מ"ר נטו, עבור חברה, תרבות, קהילה, רווחה, חינוך ומשרדים עירוניים. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ובנגישות מלאה מהרחוב. מיקום השטח הציבורי יסומן בנספח הבינוי. יש להוסיף שימושים בסעיף 4.2.1 עבור חברה, תרבות, קהילה, רווחה, חינוך ומשרדים עירוניים.

13- מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.

14- השימוש הציבורי יתואם מול המחלקה למדיניות התכנון, ותכנון השטחים ומיקומם יתואם עם

מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים בשלב תנאים להיתר הבניה.

- 15- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
- 16- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.
- 17- גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
- 18- התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- 19- לא יותרו הבלטות של קרניזים, ארקדים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין, יש להשמיט סעי' 4.2.2 א (6). עיצוב המבנה יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
- 20- יש להשמיט סעי' 4.2.2 א (8) – לא תותר שימושים עיקריים למגורים בתת הקרקע.
- 21- להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים על הגג וכי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.
- 22- תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
- 23- הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
- 24- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול אגף התברואה לגבי פינוי אשפה.
- 25- יש להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, הגיחון,
- 26- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 27- 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

תשריט:

- 28- יש לסמן מידות קו בניין על גבי התשריט.

הוראות תכנית:

- 29- סעיף 1.2 שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.

30- סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים ג'- בהתאם לרשום בנסח: 505 מ"ר.

31- סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום.

32- יש להתאים את שטח המגרש בסעיף 3.2 וטבלה 5.

33- בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה		1.12.2025	

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1506633
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	בארי אלדן ליאורה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	המטבע היהודי 4 , מקור ברוך

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה שינוי שימוש מבית כנסת וגני ילדים - לשימוש מבני ציבור עבור מינהל קהילתי כדלקמן: 1. שינוי שימוש למבני ציבור עבור מינהל קהילתי. 2. שאר הוראות התכנית המאושרת- 2447ג' ימשיכו לחול

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
חוו"ד מקדמית לתוכנית מס' 1506633 מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2 שם התכנית : שינוי שימושים מגרש 12 בתוכנית 101-233965 תכנית ביוזמה עירונית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 31317/15 נכס 8468 בניין לשלוחת מתנ"ס, בעלות רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 1,809 מ"ר. עיריה שוכרת ל49 שנה עד לשנת 25/07/2059. שטח התכנית 1,808 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הערות הנכסים אין מניעה לקידום התכנית	אגף נכסי עיריה
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	לא התקבל

המידע התכנוני	
ירושלים, י"ד חשון תשפ"ו 05 נובמבר 2025 אל: אלומה קלר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1506633 במקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 3 של הוראות התכנית, וגרסה 2 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מקור ברוך במתחם שנלר, רחוב הרב חנינא שיף 4 בבניין הידוע כ"מעון השוליות". גוש: 31317 חלקה 15. שטח התכנית: 1.808 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 233965 (מגרש 12) אשר קבעה את היעוד למבני ציבור. שטחי הבנייה המאושרים 1,370 מ"ר ומגודר בבניין לשימור. השימוש המותר: גן ילדים ובית כנסת. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את השימוש מגן ילדים ובית כנסת למנהל קהילתי. השימוש תואם את הפרוגרמה למתחם. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש לתקן סעיף 7.1 הוראות התכנית ולהוסיף את שלב מספר 3 המופיע בהוראות תכנית 233965, הקושר בין ביצוע עבודות השימור בשטח המגרש נשוא התכנית דנן, לבין קבלת טופס אכלוס ראשון של מגרשים 3,5, ו-6. - יש לתקן הוראות התכנית סעיף 2.2 (1) ולהשמיט את המילה "לייעוד". - יש לתקן הוראות התכנית ולהוסיף בסעיף 1.5.5 מספרי גושים וחלקות. - יש לתקן הוראות התכנית ולציין כי כל ההוראות שלא שונו במפורט בתכנית 1506633 ממשיכות לחול. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש העתקים: אדר' ענבר וייס עברי – סגנית מהנדס העיר גב' ריטה לדיז'נסקי – מנהלת אגף הנכסים מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גב' יעל בדיחי, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר אד' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גב' רויטל ון דן ברוק – מתאמת תכנון יזום גב' יעל כהן גמדני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים גב' אתי דהאן כהן – מנהלת מחלקה למבנים במינהל תרבות	
חוו"ד שימור תאריך 25.11.25 מספר תיק שימור 7520 נתונים כלליים כתובת הרב חנינא שיף 4- מעון השוליות, שגלר, מקור ברוך שם המבקש מגישים: ועדה מקומית ירושלים. עורכי בקשה: ליאורה בארי אלדן סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1506633 סמכות מחוזית איש קשר במח' שימור אד' יהונתן צחור	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
31317	
15	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות הבקשה:	
שינוי השימושים המותרים במבנה 'מעון השוליות' במתחם שנלר מגן ילדים ובית כנסת לייעוד מינהל קהילתי תוך שמירת ייעוד הקרקע למבנה ציבור, ללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (שנלר)	
שימור סטטוטורי	
כן. מבנה לשימור בתב"ע 101-0233965 ומונומנט לשימור בתכנית מונומנטים 2097	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 2940)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: תיקי התיעוד+אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מלא (גיל גורדון, יוני 2012 + שעה רוט נובמבר 2020)	
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום: 30.9.25	
מצב מוצע:	
מוצע שינוי השימושים המותרים במבנה 'מעון השוליות' במתחם שנלר מגן ילדים ובית כנסת לשימוש מינהל קהילתי תוך שמירת ייעוד הקרקע למבנה ציבור, ללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965.	
מצב קיים:	

מבנה היסטורי דו קומתי וגג רעפים מעל בור מים שנבנה כחלק ממתחם בית היתומים הסורי ('שנלר') ושימש לאחר מכן כחלק ממחנה צבאי

הערכת משמעות האתר:

מבנה היסטורי קיים המשמש מונומנט ומייצג את הבניה הטמפלרית בארץ בשלהי ימי האימפריה העות'מאנית וכולל עדות להתפתחות הבניה וראשית ימי המודרניזציה בארץ. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית גבוהה ביותר.

תכנית מאושרת בתוקף: 101-0233965 ייעוד בתב"ע בתוקף: מבנים ומוסדות ציבור

תכניות קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30078): שטח פרטי פתוח

28.9.2005: תכנית ג2447: שטח לבניין ציבורי

6.6.2016: תכנית 101-0233965: מבנים ומוסדות ציבור

היתרים:

25.11.2024: היתר 2019/0278.00: שינויים ללא תוספת שטחים- נדונה בוועדת ערר

מדיניות בנייה: לא נכלל בתחום מדיניות מע"ר צפון

תיאום תכנון: לא בוצע

חוו"ד מח' שימור

מח' שימור תומכת בשימוש המוצע למבנה כמנהל-קהילתי לאור חשיבות האתר וחשיפתו לקהל משתמשים רחב. לפיכך מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

- חשיבות וערכיות: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה אבן, קמרונות וטכנולוגיות בניה ראשוניות וייחודיות. יש להקפיד כי כלל האלמנטים והפריטים האדריכליים המתועדים בתיק התייעוד והוגדרו בתב"ע התקפה ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע.

- שימור: המבנה מוגדר בתב"ע תקפה כמונומנט לשימור. יש להקפיד כי גם בתב"ע המוצעת יחולו על מבנה 'בית-השוליות' כל ההוראות המפורטות בתב"ע התקפה (סע' 4.2.2.א.ב)

- קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. חיזוקים פנימיים ונקודתיים בלבד יתואמו במידת הצורך עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

- שינויים פנימיים: לא יוצע כל שינוי במבנה ובחלליו ללא תיאום ואישור מח' שימור. יש לצמצם למיני האפשרי את הבקשות לשינויים פנימיים ו/או בחזיתות המבנה ובכל מקרה לא יאושרו שינויים מהותיים/משמעותיים במבנה. יש להציג מפרט מתאים לשיקום ושימור המבנה וכלל האלמנטים בו. 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.

- תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - תנאים להיתר: מינוי אדר' שימור, נספח פרטי שימור ותיק שיפוץ מאושרים בהתאם להוראות התב"ע וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור. בנוסף יצורפו חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת, מיקום תשתיות עירוניות ככל ויידרשו (ח.טראפו/גמל מים) וכן תועבר ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מציעה שינוי שימוש במבנה היסטורי קיים במתחם שנלר (בייעוד למבנה ציבור) מגן ילדים ובית כנסת לשימוש מינהל קהילתי תוך שמירת ייעוד הקרקע למבנה ציבור, ללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת שהוועדה תחליט על הגשת התכנית .

המלצת מהנדס העיר			
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה			
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לשנות את שימוש המבנה הקיים עבור מינהל קהילתי עקב צורך קהילתי עכשווי בשכונה, תוך שימור מבנה היסטורי בעל חשיבות גבוהה וללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קלר אלומה		יום רביעי 03 דצמבר 2025	

מספר סידורי: 38

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1356526
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ישראל יראי, ניר גוטמן, שערים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ, ועדה מקומית חתכנון ובנייה ירושלים
עורך התכנית :	מורשטיין שגיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/10/2025
כתובת	הרשל (צבי) גרינשפן 10, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30206	39	כן
30206	32	כן
30206	31	כן
30206	33	כן
30206	28	כן
30206	20	כן
30206	36	כן
30206	19	כן
30206	17	כן
30206	22	כן
30206	21	כן
30206	27	כן
30206	34	כן
30206	30	כן
30206	47	לא
30757	65	כן
30206	24	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 16 תשריט 15

מטרת התכנית : התחדשות עירונית למתחם כא' ע"י פינוי והריסת 8 מבנים קיימים ומבנה גני ילדים, והקמת מתחם חדש לשימושים מעורבים הכולל 5 מגדלים בני 33 קומות מעל קומות בטופוגרפיה ו-2 מבנים בני 10 קומות עבור 773 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. עיקרי הוראות התכנית : - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים. - שינוי במערך ייעודי הקרקע מ- שטח מגורים 1, חניה פרטית, שביל להולכי רגל, אזור מסחרי מיוחד, שטח לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ל- מגורים ד' עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. - קביעת שטחי בניה לסה"כ 200,540 מ"ר מתוכם : 74,570 מ"ר עיקרי, 39,869 שירות מעל

- הכניסה הקובעת, 6,619 מ"ר עיקרי ו- 79,446 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת 5 מגדלים בני 33 קומות הכניסה הקובעת, מעל מס קומות משתנה בניצול הטופוגרפיה ושני מבנים בני 10 קומות ושלושה מבני ציבור בני קומה אחת מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת 773 יח"ד חדשות, תוספת של 642 יח"ד על המאוסר, **מכפיל 5.9**.
6. קביעת הוראות למתחמי בינוי 01,02.
7. קביעת מסגרת תכנונית לבינוי בתחום יעוד מגורים ד', כולל כמות בניינים, שימושים, חזיתות מסחריות שימושים וזכויות בניה עבורם, קווי בניין, גובה הבניינים ומספר הקומות.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשטחים ציבוריים מבונים ופתוחים.
9. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.

שטח יח"ד ממוצע עיקרי 98 מ"ר, עיקרי + שרות 149 מ"ר.
צפיפות: 112 יח"ד לדונם נטו

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		1,140.43	5.15		
דרך מוצעת		1,903.72	8.60		
מבנים ומוסדות ציבור		847.74	3.83	518 מ"ר	מהווים 61.1% בניה.
מגורים ד'		8,622.19	38.93	מגורים : 116,669 מ"ר מסחר : 1,372 מבנים ומוסדות ציבור : 1,152 מ"ר סה"כ : 119,193	מהווים 1,382.39% בניה.
שטח ציבורי פתוח		7,693.06	34.73		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		1,941.78	8.77	1,347 מ"ר	מהווים 69.36% בניה.
סה"כ		22,148.92	100	121,058	1,512.85% בניה
תיאור המצב הקיים					
קיימים שישה מבני מגורים בני 4-5 קומות ובהם 131 יח"ד ומבנה ציבור המשמש לגן ילדים וכן עצים בוגרים ושצ"פ לאורך התכנית המשמש לטיילת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2074 משנת 1975 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, שטח לבניני ציבור ושביל להולכי רגל בחלק הדרומי של התכנית וכן חניה פרטית ושטח ציבורי פתוח במערב התכנית. תכנית מס' 3894 משנת 1990, שקבעה תנאים להרחבות דיוור.					

היתרים : לא רלוונטי כיוון שהמתחם מיועד להריסה.			
עבירות בניה : לא רלוונטי כיוון שהמתחם מיועד להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ע.ה. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. עו. תכנית שכונתית- שטח התכנית נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז – שלא אושרה, אך מנחה לבחינת תכניות מפורטת . במסגרת תכנית זו שטח התכנית נמצא בחלק המרכזי של תלפ"ז, מתחם כ"א. הומלץ להצריח את השצ"פ עם המגורים וייצר שצ"פ משמעותי בהמשך לפארק קאשני עם רשת שבילים פנימיים לשלב שירותי ציבור במרכז התכנית בסמוך אליו. גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו 13-16 מעל הכניסה הקובעת עם דירוגים בקומות העליונות . ובנוסף 2-3 קומות בטופוגרפיה. עז. תקן חנייה עירוני - גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה מטה חוות דעת מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	ראה מטה חוות דעת מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. רקע: תכנית זו מציעה התחדשות עירונית למתחם מגורים הכולל במצב הקיים שישה מבני

מגורים בני 4-5 קומות ובהם 131 יח"ד ומבנה ציבור המשמש לגן ילדים. הבינוי המוצע בתכנית כולל הריסת המבנים הקיימים ויצירת מתחם חדש הכולל תאי שטח ציבוריים ותאי שטח למגורים, ובהם שבעה מבנים אשר יכללו סה"כ עד 773 יח"ד. - הבינוי משלב מגדלים ובניינים מרקמיים, וכולל חזיתות מסחריות ושטחים מבונים למבני ציבור. התכנית כוללת שני מתחמים נפרדים לאיחוד וחלוקה שטח התוכנית 22.287 דונם; מונה תדפיס הוראות 15 ותשריט 15. 2. תנאים להפקדה והערות לתוכנית: 1. תאי שטח 201-202 מסומנים בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". הרשות לאיכות הסביבה סוברת כי אין להחשיב שטחים אלה כשטחים פתוחים אלא כמבני ציבור כפי שהם ישמשו בפועל. 2. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש וחשיפה לאיכות אוויר לקויה. 3. הערות לנספח הסביבתי: 1. רוחות: בחלקים שונים בתוכנית ישנה חריגה מהקריטריון נוחות לאזורי שהות בישיבה ואזורי מסחר מגורים וכניסות לבניינים. יש להציע פתרונות אדריכליים ע"מ למתן את הרוחות באזורים אלה. 2. הצללה: על פי ממצאי בדיקת משטר ההצללה בסביבת התכנית, מתוך כל המבנים המוגדרים רגישים להצללה, שלושה מבנים (אליעזר קשאני 9,13,15) בשימוש מבני מגורים אינם עומדים בקריטריון החשיפה לגגות או חזיתות. 3. ניתוח אקוסטי מהכבישים נדרש בשלב התב"ע ולא רק בשלב ההיתר כפי שמצוין בנספח הסביבתי כולל הצעת פתרונות תכנוניים ולהימנע ככל הניתן מפתרון של מיגון דירתי במיוחד במבני חינוך ומגורים. 4. איכות אוויר – דווקא בגלל שהרחובות הסובבים הם רחובות פנים שכונתיים ואלהם הולכים להתווסף מספר רב של רכבים יש לעשות ניתוח תחבורתי ובהתאם ניתוח איכות אוויר (ורעש כאמור בסעיף 2.3.3). 5. יש לצמצם את כריתת העצים בתוכנית בדגש על העצים הנמצאים בתחום המיועד לשצ"פ. 1. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית: 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 5. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום	

האווריר לגג הבניין. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 7. 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. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 9. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 10. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה. 11. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית. 12. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1356526 – מתחם כא', ארמון הנציב כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית למתחם כא' ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים, והקמת מתחם חדש לשימושים מעורבים הכולל מגורים בהיקף 721 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש שומה 30206 – חלקות 17,19-22,24,27-28,30-34,36,39 וחלק מחלקה 47. חלקות 21-22,24,27,34 רשומות כבית משותף. גוש שומה 30757 – חלקה 65. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות: - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.

היות וגושים 30206, 30757 הינם גושי שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאינן ברות ביצוע.

לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.

- בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש בגושים 30206 ו-30757 מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

יש להשמיט את ההוראות תחת פרק זה ולהכניס את ההוראות הבאות:

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

הפקעות לצרכי ציבור:

במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

רישום:

- יותר רישום של כל מתחם תכנון בנפרד.

יש ליצור טבלאות איזון והקצאה לכל מתחם בנפרד על מנת שיהיה ניתן בהמשך לבצע רישום בנפרד לכל מתחם.

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

גוש 30206 : - חלקות 17,19-22,24,27-28,30-34,36,39 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 133/1986 הרשומה מתאריך 18.06.1989. - חלקה 47 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1194/2000 הרשומה מתאריך 22.04.2007. גוש 30757 : - חלקה 65 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1196/2000 הרשומה מתאריך 10.08.2005. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1356526, תלפיות מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 16 ולגרסת תשריט מוצע 15 מתאריך 15.9.2025] 1. המקום :תלפיות מזרח, שטח התחום בין רח' אליעזר קשאני, דוד רזיאל, אנוסי משהד והרשל גרינשפן. שטח התכנית 22.287 דונם. 2. מצב סטטוטורי :על רוב השטח חלה תב"ע 2074 לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 1 (9,520 מ"ר), שצ"פ (גם לפי תב"ע 3407 – 6,979 מ"ר), בניין ציבורי (1,171 מ"ר), דרך מאושרת (1,105 מ"ר), חניה פרטית (בתחום אזור מגורים 1 – 3,029 מ"ר) ושביל להולכי רגל (134 מ"ר). לפי טבלה 3.2 בהוראות התכנית תחום התכנית כולל גם שטח מאושר בייעוד מסחרי מיוחד (חלקה 29 בגוש 30206). אולם לפי תשריט המצב המאושר והמוצע נראה שהתכנית לא כוללת שטח זה. במתחם קיימים 8 בנייני מגורים (חלקם מחוברים) בני 4-5 קומות ובהם 131 יח"ד. בשטח הציבורי המאושר קיים גן ילדים בן 2 כיתות פעילות. לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 11,111 מ"ר. 3. מצב מוצע : שינוי יעודי הקרקע למגורים ד' – תאי שטח 101-104 בשטח כולל בסך 8,622 מ"ר ; שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 201-202 בשטח כולל בסך 1,942 מ"ר ; מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 203 בשטח בסך 848 מ"ר ; שטח ציבורי פתוח – תאי שטח 301-305 בשטח כולל בסך 7,693 מ"ר ; דרך מאושרת – תאי שטח 401-404 בשטח כולל בסך 1,140 מ"ר ; ודרך מוצעת – תאי שטח 405-409 בשטח כולל בסך 1,904 מ"ר. מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים ויצירת מתחם חדש לשימושים מעורבים הכולל בנייני מגורים במגדלים ובנייה מרקמית, חזית מסחרית ושטחים ציבוריים מבונים, וכן מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. מוצעת הקמת 7 בנייני מגורים, שניים בכל אחד מתאי שטח 101-103, ועוד אחד בתא שטח 104. בתאי שטח 101-103 מוצעים בניינים בגובה 33 קומות (קומת קרקע גבוהה הכוללת גלריה ועוד 32 קומות) מעל 9-10 קומות ת"ק, ובתא שטח 104 מוצעים בנייני מגורים בגובה	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

10 קומות (קומת קרקע גבוהה הכוללת גלריה ועוד 9 קומות) מעל 3 קומות ת"ק. מוצעות סה"כ 773 יח"ד, כלומר צפיפות בינוי נטו של כמעט 90 יח"ד לדונם בתאי שטח 101-104. סך השטח הכולל המוצע לשימוש מגורים הוא 164,845 מ"ר, מתוכו 115,119 מ"ר בשטח מרבי (1,335% בנייה), ו-75,610 מ"ר בשטח עיקרי (877% בנייה). בבנייני המגורים בתאי שטח 101-104 מוצעים בנוסף: "שטח לרווחת הדיירים" בהיקף של 1,550 מ"ר (סה"כ בכל הבניינים), שטח למסחר בהיקף של 1,460 מ"ר (בכל הבניינים), ושטחי ציבור מבוני בסך 1,440 מ"ר (בכל הבניינים). 4. הערכת התכנית: 1. מדובר בתכנית פינוי-בינוי המוצעת על מתחם כ"א לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכלול בתכנית המוצעת מיועד לפי תכנית האב למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך. 2. התכנית המוצעת חורגת מהמדיניות באזור מבחינת נפחי הבנייה המוצעים – מעל 1,300% בנייה מרבית, מבחינת גובה המבנים - 33 קומות מעל הכניסה הקובעת (תוך תוספת הערה כי תותר תוספת 2 קומות טכניות גבוהות – הערה ו' לטבלה 5), בעוד שלפי נספח המתחמים של תכנית האב גובה המבנים במתחם זה הוגדר לכל היותר ל-51 מ' ו-14 קומות עיליות בחזית רח' קשאני, ול-48 מ' ו-13 קומות עיליות בחזית רח' רזיאל (חתך ה-ה בנספח). המכפיל במס' יח"ד – 5.9 גבוה מאוד ביחס להנחות המקובלות ולמכפילים שהוצגו בתכניות אחרות המקודמות באזור זה, אשר נעים סביב 5. 3. אנו מציעים לכלול בתחום התכנית את שטח חלקה 29 המיועד לאזור מסחרי. בטבלת השטחים בסעיף 3.2 בהוראות התכנית המצב המאושר כולל שטח זה. 4. יש לבחון לעומק את הסוגיות הנ"ל – זכויות הבנייה, גובה המבנים וסך יח"ד המוצעות, כמו גם את נושא גבול התכנית, ובמידה ותוגש גרסה מעודכנת של התכנית, יש להפנות אלינו לצורך חוות דעת מעודכנת. 5. בהערות לטבלה 5 מופיעה הערה ט' בה רשום כי תותר תוספת של עד 10% במס' יח"ד. הערה זו לא מקובלת ויש להסיר אותה. במידה וקיימת כוונה להוסיף יח"ד מעבר לכמות הבלתי-מתקבלת-על הדעת המוצעת, יש לציין זאת בצורה מפורשת ולפי נתון זה תיערך פרוגרמה מעודכנת. 6. בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 773 יח"ד צפויים להתגורר 2,937 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.0% (59 ילדים לשנתון), עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בבניינים המוצעים בתכנית צפוי ביקוש ל-4 כיתות מעון יום, 6 כיתות גן ילדים, 13 כיתות ביי"ס יסודי ו-13 כיתות ביי"ס על-יסודי. - לפי מדד של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש נדרש שצ"פ בשטח של כ-7 דונם. כמו כן נדרש שטח בסך 900 מ"ר בנוי עבור 2-3 בתי כנסת. 7. התכנית מציעה שני תאי שטח 201-202 ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". עמדתנו היא כי אין לראות בשטחים אלה שטחים פתוחים כיוון שבמצב זה הם ישמשו כמבני ציבור. 8. כיוון שהתכנית מייצרת צורך בכיתות ביי"ס, אנו סבורים שבנוסף לתא שטח 203, יש להפריש שטח למבני ציבור השווה בגודלו לסך גודל תאי שטח 201 ו-202. השטח המאוחד שייקבע ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" ימוקם בחלק הדרומי של תחום	

- התכנית, בין רח' גרינשפן ממערב וקשאני ממזרח, וברובו יהיה על חשבון שטח המוצע לשצ"פ. כתוצאה מכך יתקבל שטח קרקע בגודל של 2,790 מ"ר שבו ניתן יהיה לתכנן ביי"ס יסודי חדש. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף אשר יבטיח כי שטח ביה"ס העתידי ייכלל בשלב הראשון של יישום התכנית.
9. בתא שטח 203 פועל כיום גן ילדים בן 2 כיתות, ואנו מציעים לייעד אותו לבי"ס. לפיכך יש לדאוג לכך שהשירות הניתן בכיתות הגן יהיה רציף, ע"י קביעת הוראה לפיה בטרם ייהרס המבנה של הגן, ייבנו 2 כיתות גן במסגרת ההקצאות המבונות המוצעות כפי שיפורטו בהמשך.
10. הקמת הבניין בו ישולבו כיתות הגן הנ"ל תהיה בשלב הראשון של יישום התכנית, באופן כזה שלאחר הקמת כיתות הגן החדשות ניתן יהיה להרוס את כיתות הגן הקיימות ע"מ להקים את ביה"ס הנזכר לעיל. כלומר, השלב הראשון של הבינוי בשטח התכנית יכלול גם את הבניין בו יוחלט בתיאום עם אגף מבני ציבור להקצות את שתי כיתות הגן הראשונות וגם את תא השטח המוצע בחו"ד זו לייעוד של מבנים ומוסדות ציבור כמתואר בסעיף 8 לעיל.
11. בהמשך לאמור בסעיף (7) לעיל, תאי שטח 201-202 ייקבעו בייעוד שצ"פ בלבד. יש בכך צורך גם על מנת לייצר מעבר רציף ונגיש, תוך גישור על הטופוגרפיה בין רח' רזיאל ממערב לרח' קשאני ממזרח.
12. התכנית תכלול הקצאת שטחים ציבוריים מבונים עבור: (1) מעון יום - אשכול של 4 כיתות, בשטח בנוי בסך 649 מ"ר, ושטח חצרות בסך 440 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון; (2) גן ילדים - 6 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 780 מ"ר בנוי ו-1,050 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמודים או בשלוש; (3) בתי כנסת בשטח כולל בסך 900 מ"ר.
13. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת.
14. 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.
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. 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.
17. בהוראות התכנית לגבי תאי השטח בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ובייעוד שצ"פ (סעיפים 4.3 ו-4.4), וכן ע"פ הערה (7) לטבלה 5 מצוין כי תאי שטח אלה יכללו גם "מרתפים עבור תאי השטח למגורים (חניה, אחסון, ומתקנים טכניים והנדסיים)". יש לקבל על כך התייחסות של צוות אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1356526- התחדשות עירונית במתחם כא', ארמון הנציב, ירושלים. להלן חוות הדעת: התוכנית 1356526 קובעת גבולות ייעודי קרקע חדשים בשטח המיועד למגורים, דרכים ושטחי ציבור, לפי תוכנית מאושרת במקום 2074 א ו- 3407. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון בעיירת ירושלים.	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
בדיקת בעליות ונכסים גוש שומה 30206 חלקה 33 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 4,521 מ"ר. חלקה 31 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 332 מ"ר. חלקה 32 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 134 מ"ר. חלקה 47 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית כ-800 מ"ר. חלקה 28 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 1,171 מ"ר. חלקה 17 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 19 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 27 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות מדינת ישראל חכירה לפרטיים. חלקה 39 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 22 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות מדינת ישראל חכירה לפרטיים. חלקה 30 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 20 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל. חלקה 36 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות מדינת ישראל.	אגף נכסי עיריה

חלקה 29 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות מדינת ישראל
חכירה לפרטיים.

חלקה 21 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות פרטיים.
חלקה 24 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות פרטיים.
חלקה 34 – העתק רישום בפנקס הבתים המשותפים גוש שומה, בבעלות פרטיים.

גוש שומה 30757

חלקה 65 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים מכוח מכר לפי סעיף 5
לחוק השיכונים הציבוריים. שטח בתחום התוכנית 2,920 מ"ר.
סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התוכנית 9,878 מ"ר.

נכסים

4090 - גן תקשורת וגן רחל (טרום חובה) ממ"ד.

8854 - שפצים בשכונת תלפיות מזרח.

שטחים

מצב קיים

תוכנית 2074א

מגרש 11 (ב-gis העירוני) ביעוד שטח לבניין ציבור, שטח המגרש בתחום התוכנית 1,171
מ"ר.

מגרש t91 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך חדשה, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-80 מ"ר.

מגרש t90 (ב-gis העירוני) ביעוד שביל הולכי רגל+רכב שירות, שטח המגרש בתחום
התוכנית כ-150 מ"ר.

מגרש t13 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,155 מ"ר.

מגרש t21 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-255 מ"ר.

מגרש צ 1 (ב-gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-4,373.45 מ"ר.

מגרש 21 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 47 בבעלות העירייה כ-62 מ"ר.

מגרש 24 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 33 בבעלות העירייה כ-112 מ"ר.

מגרשים 25-27 ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 31 בבעלות העירייה 332 מ"ר.

תוכנית 3407

מגרש t102 (ב-gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-2,552.84 מ"ר.

מגרש t110 (ב-gis העירוני) ביעוד דרך, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-22 מ"ר.

מגרש ללא מספר ביעוד מגורים, שטח המגרש בתחום חלקה 65 בבעלות עיריית ירושלים כ-
214 מ"ר.

סה"כ שטחים ביעוד ציבורי בתחום התוכנית במצב קיים כ-9,759.29 מ"ר.

סה"כ שטחים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס כ-720 מ"ר.

מצב חדש

תא שטח 301 ביעוד שצ"פ, שטח התא כ-1,568 מ"ר.

תאי שטח 302-303 ביעוד שצ"פ, שטח התאים כ-5,200.26 מ"ר. בתאי שטח אילו תוכנית זו
מסמנת שימוש בתת הקרקע ורישום בתלת ממד תאי שטח בהם יש רישום תלת ממדי לא
יספרו במניין השטחים הנרשמים במלואם לזכות העירייה.

תאי שטח 304-305 ביעוד שצ"פ, שטח התאים כ-925 מ"ר.

תאי שטח 401-409 ביעוד דרכים, שטח התאים 3,044.15 מ"ר.

תאי שטח 201-202 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור, שטח התאים 1,941.78
מ"ר. בתאי שטח אילו תוכנית זו מסמנת שימוש בתת הקרקע ורישום בתלת ממד תאי
שטח בהם יש רישום תלת ממדי לא יספרו במניין השטחים הנרשמים במלואם לזכות
העירייה.

תא שטח 203 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח התא 847.74 מ"ר.

תאי שטח 101-104 ביעוד מגורים, שטח התאים 8,622.19 מ"ר.

סה"כ שטח שירשם במלואו לזכות עיריית ירושלים בתוכנית זו 6,384.89 מ"ר.

הערות הנכסים

1. אגף הנכסים מתנגד להחלפת השטחים והעברת שטח השצ"פ בתא שטח 1 להיות מעברים ומרווחים בין המגדלים כמו כן לחפירת כלל שטח התוכנית לשימושים בתת הקרקע.
2. יש לתקן את מסמכי התוכנית ייעודי קרקע יקבעו לפי תוכניות בניין עיר מאושרות בלבד ולא לפי תרש"צ.
3. לעירייה קרקע ביעוד מגורים בהיקף של כ-720 מ"ר בתחום התוכנית שכן ייעודי הקרקע לא יקבעו מייעודי התרש"צ אלה מתוכניות בניין עיר מאושרות בלבד. יש להגיש לאגף הנכסים לאישור טבלת איזון והחלוקה בה העירייה נמצאת "מעל לקו" עבור שטחים אלו.
- יש לציין שנושא המטלות וההפרשות אינן מתקזזות מול זכויות אלו ונובעות מתוספת יחידות הדיור שמציאה התוכנית ואין לראות בהן תמורה הולמת לזכויות אלו.
4. גושים 30206 ו-30757 הינם גושי שומה לא מוסדרים, יש לתקן את מסמכי התוכנית. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בגושים לא מוסדרים יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שלא תהיה תוכנית תלת ממדית ולמחוק התייחסות לרישום תלת ממדי בקרקע. התרת הוראות אלו תמנע את מימוש התוכנית.
5. בתחום התוכנית העירייה הינה בעלים בשטח היקף של כ-9,878 מ"ר, אך מכוח תוכנית זו ירשמו לזכותה בשלמות רק 6,384.89 מ"ר. התוכנית נמצאת בחוסר גדול בשטחים שירשמו במלואם לזכות העירייה.
- היקף הקרקע הציבורית בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת זהה או גדול במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית בתאי שטח נקיים מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.
- יש להגיש לאגף לאישור טבלת איזון המציגה את כל השטח בבעלות העירייה שחוזר לבעלתה בתאי שטח נקיים.
6. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
7. בשטח התוכנית קיים נכס מבונה 4090 - גן תקשורת וגן רחל (טרום חובה) ממ"ד, יש לקבל אישור מנח"י לפינוי נכס זה. בנוסף יש לחתום על הסכם תרום תב"עי מול אלעד גונן ממונה על תועלות ציבוריות באגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי. בנוגע לנכס זה ולמטלות הציבורית בתוכנית זו.
8. התוכנית מקטינה את תא שטח 1 מתוכנית 2704א יש לשמור על גודלו.
9. סעיף 4.1.2 א' כל הוצאות היתר בנפרד או בשיתוף תהיה כורכה בהסדרת הרישום והמטלות הציבוריות של כלל הפרויקט.
10. למחוק בסעיפים 4.3 ו-4.4 את הוראות הרישום בתלת ממד והשימושים לזכות המגרשים הסחירים.
11. יש להוסיף/לשנות את הוראות הרישום הפקעה שלביות בתהליך ורישום השטחים הציבוריים המובנים לפני הנוסח הבא:
- הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
- סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:
- תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
- בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון)
- בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות 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 ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 4. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים. 5. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 6. 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.	
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 התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהיה 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.	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	תוספת מבני ציבור ושצ"פים	כלכלת היישוב/ הרשות :
	פיתוח שטחים פתוחים	השפעות חברתיות :
חניון תת"ק בתכנית גדולה	חניון תת"ק	תשתיות ותחבורה :
	שמירה על עצים בוגרים	סביבה ונוף :
התכנית לא מתחשבת בקרקעות עירוניות מבחינה נכסית ולא מחזירה לעירייה שטחים בהתאם למצב הנכנס		אחר :

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/06/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה מהסיבות הבאות : הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים לבניית מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ ולהעצמת זכויות בנייה בהם לטובת השכונה המתרחבת. התוכנית מציעה כרגע הקטנה משמעותית על ידי רישום בתלת ממד של השטח בבעלות העירייה, בנוסף לכך שקיים בה 720 מ"ר ביעוד מגורים בבעלות עירונית שלא ניתן תמורה עבורם. הצטרפות הוועדה אינה מהווה הסכמה לאישור להעברת השטחים כאמור תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור מחלקת נכסים . הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. במסגרת ההחלטה של הוועדה המקומית על היצטרפות להגשת התכנית החליטה הוועדה המקומית לאור חוות הדעת של מחלקת נכסים כי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת הסכמת מחלקת נכסים לתכנית – לא נערך תיאום בעניין זה עם מחלקת נכסים שעל לפי חוות דעתה יש נושאים רבים בלתי פתורים בתכנית מבחינה נכסית וללא הסדרתם לא יהיה ניתן להפקיד את

- התכנית.
2. יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית לצד הרחבת השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים הקיימים.
 3. , חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף אינה כוללת את השטח המסחרי הקיים ברחוב קשאני בדופן המזרחי של התכנית, יש לכלול שטח זה בקו הכחול של התכנית על מנת לאפשר התחדשות כוללת ללא מגרעות. – אין כל הגיון תכנוני להשאיר את הבניין הקיים בחלקה זו ללא הכללתו בתכנית.
 4. התכנית מציעה מכפיל של 5.9, מדובר על מכפיל מאוד גבוה וחריג ביחס לשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
 5. התכנית מציעה להשאיר את תחילת הדרך הקיימת בדרומה ולבטל את המשכה, ת.ש. 404, יש ליעד שטח זה לשצ"פ/ מבנים ומוסדות ציבור ולאחד כניסות ויציאות למגרשי המגורים מדרכים קיימות בדפנות המזרחית והמערבית, ברחובות קאשני וריזאל בהתאמה, החלטה זו דומה להחלטה של הוועדות בתכנית דומה, מספר 993907 ומטרת הביטול הוא לשפר את המרחב הציבורי.
 6. יש לקבוע שטח של כ 2500 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בדרום התכנית לטובת בניית בייס יסודי על דופן רחוב קשאני ולהעביר את גני הילדים הקיימים בחלק משטח זה לשטחים בהפרשות מבונות. השטח יוצר מהמגרש החום הקיים, ביטול הדרך וצירוף המגרש המסחרי וחלק מהשצ"פ המוצע.



7. לאור הפרשי הטופוגרפיה בין רח' דוד ריזאל לרח' אליעזר קשאני, יש להציע הנגשה מכנית לצד מעבר לא מכני בין שני הרחובות וזאת במטרה להנגיש את מערב השכונה לוואדי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה ובעתיד גם תעבור בו רכבת קלה. השבילים המוצעים כלפי מזרח יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'.
8. בהמשך לסעיף קודם יש להציע מעבר ציבורי להולכי רגל לשצ"פ המוצע במרכז התכנית בין חלקה 104 לשטח בית הספר המוזכר בסעיף 4 לעיל ברוחב של לפחות 6 מ'.
9. היקף הבינוי בשטח למבני הציבור ייקבע לעד 240% בנייה ב-6 קומות. קווי הבניין יסומנו כדלקמן: אפס כלפי שטחים ציבוריים ו-3 מ' כלפי שטחים פרטיים.
10. קווי הבניין יסומנו במרחק של 5 מ' כלפי השטח החום. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' מתחום עצים לשימור. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות. מרפסות זיזיות עבור סוכות יוצעו עד מרחק של 3 מטרים מגבולות המגרש.
11. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
12. מוצעות יח"ד גדולות מהמקובל, כ-98 מ"ר עיקרי ליח"ד ממוצעת, שטח דירה ממוצעת בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע עיקרי + ממ"ד (ללא דירות ה 55 מ"ר).

פרוגרמה לצורכי ציבור:

13. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרשות הפרשות מבונות עבור:
- א. מעון יום - אשכול של 4 כיתות, בשטח בנוי בסך 649 מ"ר, ושטח חצרות בסך 440 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון;
- ב. גן ילדים - 6 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 780 מ"ר בנוי ו-1,050 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמודים או בשלשות;
- ג. בתי כנסת בשטח כולל בסך 900 מ"ר.
14. יש להצריח שטח חום קיים לגני ילדים בתא שטח 203 ולהציעו בהפרשה מבונה ובתאום עם מהנדס העיר לקבוע הוראה לפיה בטרם ייחרס המבנה של הגן, ייבנו 2 כיתות גן במסגרת ההקצאות המבונות המוצעות כפי שיפורטו בהמשך.
15. הקמת הבניין בו ישולבו כיתות הגן הנ"ל תהיה בשלב הראשון של יישום התכנית, באופן כזה שלאחר הקמת כיתות הגן החדשות ניתן יהיה להרוס את כיתות הגן הקיימות ע"מ להקים את ביה"ס הנזכר לעיל. כלומר, השלב הראשון של הבינוי בשטח התכנית יכלול גם את הבניין בו יוחלט בתיאום עם אגף מבני ציבור להקצות את שתי כיתות הגן הראשונות וגם את תא השטח המוצע בחו"ד זו לייעוד של מבנים ומוסדות ציבור כמתואר בסעיף 8 לעיל.
16. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.
17. בהוראות התכנית לגבי תאי השטח בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ובייעוד שצ"פ (סעיפים 4.3 ו-4.4), וכן ע"פ הערה (7) לטבלה 5 מצוין כי תאי שטח אלה יכללו גם "מרתפים עבור תאי השטח למגורים (חניה, אחסון, ומתקנים טכניים והנדסיים)". בהליך הרישוי יש לתאם מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

בינוי ופיתוח:

18. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
19. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
20. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
21. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
22. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
23. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
24. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
25. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
26. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושרות תוך הבחנה ביחס לשטחי הבנייה הכוללים מעל ומתחת לקרקע.
27. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

28. יש לתקן את מסמכי התוכנית ייעודי קרקע יקבעו לפי תוכניות בניין עיר מאושרות בלבד ולא לפי תרש"צ.
29. לעירייה קרקע ביעוד מגורים בהיקף של כ-720 מ"ר בתחום התוכנית שכן ייעודי הקרקע לא יקבעו מייעודי התרש"צ אלא מתוכניות בניין עיר מאושרות בלבד. יש להגיש לאגף הנכסים לאישור טבלת איזון לאיחוד והחלוקה בה העירייה נמצאת "מעל לקו" עבור שטחים אלו.
30. יש לציין שנושא המטלות וההפרשות אינן מתקזזות מול זכויות אלו ונובעות מתוספת יחידות הדיור שמציאה התוכנית ואין לראות בהן תמורה הולמת לזכויות אלו.
31. גושים 30206 ו-30757 הינם גושי שומה לא מוסדרים, יש לתקן את מסמכי התוכנית. לא ניתן לבצע רישום בתלת ממד בגושים לא מוסדרים יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שלא תהיה

- תוכנית תלת ממדית ולמחוק התייחסות לרישום תלת ממדי בקרקע. התרת הוראות אלו תמנע את מימוש התוכנית.
32. בתחום התוכנית העירייה הינה בעלים בשטח היקף של כ-9,878 מ"ר, אך מכוח תוכנית זו ירשמו לזכותה בשלמות רק 6,384.89 מ"ר. התוכנית נמצאת בחוסר גדול בשטחים שירשמו במלואם לזכות העירייה. יש להשלים את התיאום עם מחלקת נכסים ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
33. היקף הקרקע הציבורית בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת זהה או גדול במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית בתאי שטח נקיים מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין.
34. יש להגיש לאגף לאישור טבלת איזון המציגה את כל השטח בבעלות העירייה שחוזר לבעלתה בתאי שטח נקיים.
35. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
36. בשטח התוכנית קיים נכס מבונה 4090 - גן תקשורת וגן רחל (טרום חובה) ממ"ד, יש לקבל אישור מנח"י לפניו נכס זה.
37. סעיף 4.1.2 א' כל הוצאות היתר בנפרד או בשיתוף תהיה כרוכה בהסדרת הרישום והמטלות הציבוריות של כלל הפרויקט.
38. למחוק בסעיפים 4.3 ו- 4.4 את הוראות הרישום בתלת ממד והשימושים לזכות המגרשים הסחירים.
39. יש להוסיף/לשנות את הוראות הרישום הפקעה שלביות בתהליך ורישום השטחים הציבוריים המובנים לפני הנוסח הבא:
- הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
- סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:
40. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
41. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים
42. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השטחים המוצעים לפרשה מבונה.
43. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
44. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
45. 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.
46. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
- 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.
47. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.
48. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
49. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
50. השטחים הציבוריים בקרקע+ הפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

תנועה וחנייה:

51. יש לקבוע תקן חנייה מלא ללא הפחתה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
52. יש להשלים את חוות דעת תושי"ה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

53. תנאי להפקדה יהא תכנון החצרות במרחק מצירי תנועה על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש וחשיפה לאיכות אוויר לקויה.
54. רוחות: יש להציע פתרונות אדריכליים ע"מ למתן את הרוחות באזורים שחורגים מקריטריון נוחות לאזורי שהות בישיבה ואזורי מסחר מגורים וכניסות לבניינים.
55. יש להציג ניתוח אקוסטי מהכבישים כתנאי להפקדה, כולל הצעת פתרונות תכנוניים ולהימנע ככל הניתן מפתרון של מיגון דירתי במיוחד במבני חינוך ומגורים.
56. איכות אוויר – יש להציג ניתוח תחבורתי ובהתאם ניתוח איכות אוויר בגלל שהרחובות הסובבים הם רחובות פנים שכונתיים ואלהם הולכים להתווסף מספר רב של רכבים (ורעש כאמור בסעיף 2.3.3). כתנאי לפקדה.
57. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים-להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים,
60. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
61. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
62. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.
63. 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.
64. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
65. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

נגישות:

66. יקבע 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.
67. 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.
68. 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.

עצים:

69. יש להציג סקר עצים מתוקן הכולל את העצים בגבול התכנית, לרבות החורשה המוצעת לשימור מחוץ לגבולות התכנית מצפון.
70. לפי סקר העצים התכנית מציעה כריתה של 33 עצים בוגרים ומציעה שימור של 310 עצים. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור נמצאים בעיקר בשטחים עירוניים או בשטח חורשה מחוץ לגבולות התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
71. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקע. 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.
72. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

73. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
74. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת יש להציג פתרון חניות העלאה והורדה לטובת כיתות הגן המוצעות למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
75. יש להסיר את סעיף 4.1.2.8 לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.
76. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

תברואה:

77. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
78. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגיושה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי:

79. יש להסיר את סעיף ט' לטבלה 5 המציע להוסיף 10% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים. הערה זו מבקשת להוסיף כ 77 יח"ד ללא מתן מענים ופתרונות לצרכי ציבור ויש להסירה- מספר יחידות הדיור ייקבע בהתאם לתקן השמאי .
80. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
81. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
82. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
83. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
84. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
85. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
86. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
87. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
88. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
89. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
90. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
91. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
92. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
93. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
94. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
95. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
96. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
97. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
98. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
99. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
100. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
101. יש ללקבוע הוראות לעניין הקמת קרן תחזוקה לטווח ארוך למגדלים כפי שמקובל.
102. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
103. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

104. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. תנאי להריסת גני ילדים בת.ש 203 יהא השלמת העברתם למקום חלופי בתיאום ובאישור מהנדס העיר והאגף למבני ציבור.
- ב. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים ותנאי למתן טופס יהיה השלמת כל הפיתוח של השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
105. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
106. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
107. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, איכות הסביבה. חח"י, תברואה, תושי"ה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
108. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
109. 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

110. יש להסיר הערה ד' לטבלה 5 הקובעת כי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין, לא תותר הבלטת מרפסות, כלל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין.
111. יש להסיר הערה ח' לטבלה 5. לא תותר תוספת גלריות למסחר ללא הכללתן במניין השטחים המוצעים.
112. יש להסיר את סעיף ט' לטבלה 5 המציע להוסיף 10% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים. הערה זו מבקשת להוסיף כ 77 יח"ד ללא מתן מענים ופתרונות לצרכי ציבור ויש להסירה.
113. הערה מספר 4 לטבלה 5 - יש לתקן לעד 12 מ"ר גודל מרפסת ליח"ד.
114. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות הבאות:
- i. התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.
- ii. היות וגושים 30206,30757 הינם גושי שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאינן ברות ביצוע.
- iii. לידיעה - תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.
- iv. בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש בגושים 30206 ו-30757 מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
115. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
- איחוד וחלוקה:
- יש להשמיט את ההוראות תחת פרק זה ולהכניס את ההוראות הבאות:
116. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון

והבניה, תשכ"ה-1965.

117. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
118. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
119. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!
120. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
121. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
122. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
123. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת למחלקת מידע תכנוני.

מספר סידורי: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1380047
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים האגף לתכנון העיר
עורך התכנית:	פרחי נועם
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	שדרות הרצל 139, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	86	כן
30163	183	לא
30163	187	לא
30163	37	לא
30163	142	כן
30163	162	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית היא יצירת מסגרת תכנונית גמישה וברת קיימא להקמת מתחם ציבורי מגוון שימושים, פעיל ושוקק, שיהווה חלק רציף מהמרקם העירוני. מטרת התוכנית תושג באמצעות:

- א. התאמת התכנון במתחם לשימושים ציבוריים מעורבים ומגוונים המתואמים לצרכי הקהילה והעיר, תוך שמירה על גמישות להתאמות עתידיות בראיה ארוכת טווח.
- ב. ניצול מיטבי של משאב הקרקע בהתאם למיקום הייחודי של מתחם התכנון ותוך ניצול פוטנציאל הנגישות התחבורתית, יחד עם שמירה על קנה מידה אנושי ומופע מרקמי.
- ג. שיפור המרחב הציבורי בדגש על הולכי הרגל ורוכבי אופניים, על ידי המשך רחוב ברכיהו וחיבורו אל דרך בייט, קביעת חיבורים ציבוריים חדשים להולכי רגל דרך המתחם, הוספת שבילי אופניים והרחבת מדרכות, ויצירת כיכרות ורחבות עירוניות לפעילות ושהיה של הולכי רגל.
- ד. הבטחת שמירה על עצים בוגרים וערכיים במתחם. 1. קביעת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת שימושים ציבוריים בקרקע לרבות מוסדות חינוך, קהילה, תרבות וספורט, וכן דיור מיוחד ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 67,890 מ"ר לדיור מיוחד, 1,500 מ"ר למסחר ו-50,125 מ"ר למבני ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
5. קביעת גובה הבניה ומספר קומות
6. קביעת קווי בניין
7. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

חברת הגיוון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיוון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

יום ראשון ב' אדר תשפ"ה 02/03/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1380047- מתחם החיים ביה"ס זיו 1. כללי התוכנית חלה על מרחב התכנון שבין רחוב הרצל בצפון מערב, רחוב בייט בדרום מערב, מבנה הדיור המוגן מדרום מזרח, ורחובות גפני ואהרונב בצפון מזרח. מדובר בתכנית המבקשת ליצור מסגרת תכנונית גמישה וברת קיימא להקמת מתחם ציבורי מגוון שימושים, שיהווה חלק רציף מהמרקם העירוני. שטח התוכנית כ- 55 דונם. חוו"ד זו מתייחסת ל: מונה תדפיס התשריט 6; מונה תדפיס הוראות 8 2. תנאים להפקדה: 3. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר. 4. הערות לנספח הסביבתי 5. התוכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע ונדרש סקר היסטורי ותוכנית דיגום מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס. בנספח הסביבתי כתוב כי הנושא בבירור מול המשרד – יש להשלים כתנאי להפקדה. 6. יש להשלים מודל איכות אוויר ואקוסטיקה הנותן מענה למבני הציבור, מתקני הספורט והמגורים. 7. הערות לתוכנית: 8. התוכנית מציעה כריתה נרחבת של עצים בשטחי החצרות והמעברים, המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת למנוע ככל הניתן כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 9. יש להציע פתרון תכנוני לחריגות המוצגות בנספח מיקרואקלים. 10. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש. 11. הערות המחלקה להוראות התכנית: 12. יש להטמיע את המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית להוראות התוכנית. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c. 14. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ. 15. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. 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	המחלקה לאיכות הסביבה

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. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים ואדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך. 18. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לעבודות באיזור החשוד כאיזור עם זיהום קרקע. 19. 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. 20. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 21. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית. 22. 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. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה. 25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים בתכניות המיועדים למגורים אשר גובהם מעל 15 קומות, יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. שאר המבנים הנמוכים המיועדים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה ידרשו לעמוד בכוכב אחד לתקן. בברכה, ניר מרגלית.	
עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1380047, מתחם חיים ביה"ס זיו 1. מיקום : המרחב הממוקם בין רחוב הרצל בצפון מערב, רחובות גפני ואהרונוב בצפון מזרח, בית דיור מוגן בדרום מזרח, ורחוב בייט בדרום מערב, בשכונת בית הכרם. גוש/חלקה : 30163/86,142,37,162,183,187 2. שטח התכנית : 54.958 דונם. 3. בעלי עניין : עורך התכנית – נועם פרחי – פרחי-צפרייר אדריכלים בע"מ 4. מצב סטטוטורי : שטח התכנית כיום כולל בתוכו את חטיבת הביניים ובית הספר התיכון "זיו", מתנ"ס, גני ילדים ואולם ספורט מבונה. יתרת הקרקע משמשת למגרשי ספורט פתוחים, מגרשי חניה על קרקעיים ושטחים פתוחים. 5. מצב מוצע : בתוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי, הוספת שימושים ציבוריים מגוונים, ובינוי קומפקטי ויעיל. להלן השימושים בציבוריים :	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

- מוסדות חינוך, לרבות בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים ותיכון, גני ילדים, חינוך מיוחד ומרכז מצוינות.

- שימושי תרבות וקהילה, לרבות מתנ"ס, תנועות נוער, מרכז תרבות, אולמות בלט, מתחם ספורט ובריכת שחיה

ועוד.

- שימושי דיור מיוחד, כגון מעונות סטודנטים, מגורי צוות רפואי, דיור להשכרה, דיור מוגן וכו'.

- חניון ציבורי תת קרקעי

6. שטחי בינוי: דיור מיוחד – 58,245 מ"ר עיקרי + שרות

מסחר – 1,500 מ"ר עיקרי + שרות

מבנים מוסדות ציבור – 132,940 מ"ר עיקרי + שרות

7. הערות המחלקה:

- הערות כלליות-

8. יש לשנות את הגרפיקה של המעברים הציבוריים בתוך המתחם על סימון באופן כללי ע"מ לאפשר גמישות ושינויים במידה וזה פוגע בתא שטח של מבנה. סימון השטח המקובל יהיה באופן הבא:

*במקרא כיתבו – ציר להולכי רגל.

9. שטח החצרות בבית הספר היסודי אינו מקובל הוא מעט מאוד ולא לפי התקן מס' ילדים בכיתה.

10. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.

- נספח בינוי-

11. יש להציג מפלסים בתוכניות.

12. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.

13. יש לבצע בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.

- הוראות התכנית-

14. טבלה 5 – שטחים:

- יש לכתוב סה"כ גודל שטח ללא הבחנה של מעל ומתחת לקרקע.

- יש להשאיר גמישות בגובה הקומות.

- יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים.

- יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור.

15. כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור.

- נספח תנועה-

16. יש לבצע הפחתה של מס' החניות בסמכות מהנדס העיר.

17. חניון ביה"ס ישרת רק את מוסד ביה"ס לפי דרישה של משרד החינוך והמשטרה. 18. יש להוסיף מפרצי/מתחמי הורדה והעלאת תלמידים. 19. יש להציג מתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן. 20. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
תאריך 15/07/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1380047, מרחב זיו מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 7 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30163 חלקה 142 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה. חלקה 86 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה. חלקה 187 - העתק רישום פנקס הזכויות, רשום בבעלות מדינת ישראל, הפקע על ידי פרסום סעיף 19 אך לא נרשם לכל מגרש מבני הציבור. חלקה 183 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה. חלקה 162 - העתק רישום פנקס הזכויות, רשום בבעלות מדינת ישראל, הפקע על ידי פרסום סעיף 19 אך לא נרשם לכל מגרש מבני הציבור. חלקה 37 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה. נכסים 3392 - בית ספר תיכון "זיו", מרכז קהילתי ו-4 גני ילדים 13180 - שביל ליד רחוב ברכיהו 13 שטחים מצב קיים תוכנית 2005ה מגרש 300 מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש כ-52,520 מ"ר. מגרש zt63 דרך מאושרת, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,049 מ"ר. מגרש t263 דרך חדשה, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-72 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

מגרש t133 דרך מאושרת, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-97 מ"ר. תוכנית 62 מגרש 140 אזור מגורים 4 שטח המגרש בתחום התוכנית כ-327 מ"ר. מגרש 20 אזור מגורים 1 שטח המגרש בתחום התוכנית כ-269 מ"ר. מצב חדש תאי שטח 1 עד 4, יעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח התאים 43,883.09 מ"ר. תאי שטח 21-24, יעוד דרך חדשה שטח התאים 8,426.78 מ"ר. תאי שטח 11 ו-12, יעוד שצ"פ שטח התאים 2,158.43 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לכלול את כל חלקה 187 בגבול התכנית ולקבוע בה יעודים ציבוריים ברי הפקעה. מלבד מגרשים 5061 מתוכנית 0911 ומגרש ללא מספר מתוכנית 1457 שניהם ביעוד מגורים אותם יש להותיר מחוץ לקו הכחול. 2. יש לכלול בתחום התוכנית את כל מגרש 300 מתוכנית 2005. 3. בחלקה 183 יש להשלים את הייעוד למבנים ומוסדות ציבור בקצה הצפוני ולכלול שטח זה בתחום התכנית. 4. מכיוון ששטחי התוכנית הופקעו מהמדינה יש לוודא שהבינוי למגורים נכלל תחת בסעיף 188. יש לוודא שאין חריגה משטח המסחר הנלווה המותר בחוק. יש לכול סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין. 5. אין אישור לחריגה של מרפסות או בינוי מחוץ לגבולות המגרשים/גבול התכנית. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. 6. יש למחוק את זיקות המעבר - אלו שטחים ציבוריים והיו פתוחים לציבור. 7. יש להימנע ממיקום חניות בתת הקרקע של מגרשי השצ"פ ובמיוחד דרכים.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1380047 – מתחם החיים ביה"ס זיו, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת ליצור מסגרת תכנונית גמישה וברת קיימא להקמת מתחם ציבורי מגוון שימושים, שיהווה חלק רציף מהמרקם העירוני. התכנית מבקשת לשנות יעוד משטח לבניין ציבור שנקבע בתכנית 2005 למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלקות 86,142 וחלק מחלקות 37,162,183,187 בגוש 30163, מדובר בגוש	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מוסדר. יש לבדוק מול אגף נכסים לעניין הכנסת סעיף הפקעה לתקנון בנוגע לחלקות 162,187 אשר בבעלות המדינה. במידה ולא יוכנס סעיף הפקעה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30163 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 37. - חלקה 86 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 28/1960 הרשומה מתאריך 03.06.1963. - חלקה 142 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 577/2003 הרשומה מתאריך 09.10.2007. - חלקה 162 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 503/2017 הרשומה מתאריך 15.03.2018. - חלקות 183,187 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1669/2016 הרשומה מתאריך 26.06.2019. מבדיקה שנעשה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש והתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת

	כבישים ומדרכות
05/01/2025 אל : מיכאל גניס – המחלקה לתכנון העיר מאת : אבישי פישל – מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי, מחלקת מדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1380047, מתחם זיו, בית הכרם [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך 20.11.2024 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 14.11.2024] 1. מיקום התכנית : בין רחוב הרצל בצפון מערב, רחוב בייט בדרום מערב, מבנה הדיור המוגן מדרום מזרח, ורחובות גפני ואהרונוב בצפון מזרח, בית הכרם. גושים : 30163, חלקות בשלמותן : 86,142 וחלקות בחלקן : 37,162,183,187. גודל שטח : 54.958 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית 2005 שמפנה לתכנית 2005 (גודל שטח כ- 50,000 מ"ר) ואת תוכנית מתאר 62 (גודל שטח כ- 700 מ"ר). - מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי תוכנית 2005 הוא שטח לבנייני ציבור, ניתן לבנות עד 4 קומות, סך השטח לבנייה מרבי 15,000 מ"ר, לשימוש בית ספר, מתנ"ס, מעון יום, גני ילדים ועוד. ייעוד לדרך (גודל שטח כ- 1,000 מ"ר). ייעוד הקרקע לפי תוכנית מתאר 62 הוא אזור מגורים 4 (גודל שטח כ- 360 מ"ר) עד 2 קומות ואזור מגורים 1 (גודל שטח כ- 280 מ"ר), עד 3 קומות. - מצב קיים: בית ספר על יסודי זיו, גני ילדים, מעונות יום, בריכת המים של הגיחון, מגרשי ספורט וחניה. בנוסף ישנה קרקע לא מפותחת באזור של ייעוד למגורים 1,4 ודרך מאושרת. 3. מצב מוצע : - שינוי ייעודי הקרקע: ל"מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 43,883 מ"ר), "שצ"פ" (גודל שטח 2,158 מ"ר) ודרך מוצעת (גודל שטח 8,426 מ"ר). - הריסת חלק מהמבנים הקיימים והקמת 4 מבנים חדשים בני 3, 18, 7 ו-30 קומות מעל כניסה קובעת ועד 5 קומות מתחת לכניסה קובעת. במבנים שלא יורסו תהיה תוספת קומות. - התכנית מציעה 730 יח"ד לדיור מיוחד (המוגדר כדיור מוגן, לסטודנטים, לרופאים ו/או אחיות, להשכרה בהישג יד וכדומה). - שטח קרקע המיועד למבנים ומוסדות ציבור יישמש ל: מוסדות חינוך (בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מרכזי מצוינות וחינוך מיוחד), שימושי קהילה ורווחה, שימושי תרבות, שירותי בריאות ורווחה, שימושי ספורט, מסחר, מגורים ומאגר מים גיחון. - התכנית מציעה זכות מעבר משדרות הרצל לכיכר העירונית ברח' אביזוהר וזכות מעבר מרח' אהרונוב לרח' שמואל בייט. - סה"כ שטח כולל בסך 244,580 מ"ר, סך השטח מעל כניסה קובעת 126,125 מ"ר וסך שטח מתחת לכניסה הקובעת 118,455 מ"ר. מתוכם שטח מעל כניסה קובעת ל: מבנים ומוסדות ציבור 56,735 מ"ר, מגורים 67,890 מ"ר ומסחר 1,500 מ"ר. שטח עיקרי לפי 80%: 100,900 מ"ר. תוספת של כ-85,900 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - - שכונת בית הכרם, ואזור מערב העיר, בדגש על אזור יובלים גנים, עתיד לגדול באלפי	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

יח"ד בשנים הקרובות, וזאת לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בהתאם לאחוזי מימוש שונים. לתכנית זו ישנה חשיבות ראשונה במעלה כמענה כלל עירוני ורובעי לתוספת יח"ד החזויה. הוועדה המחוזית אף ציינה בהחלטתה לעניין עדכון תכנית אב יובלים גנים כי שטח זה, בראיה מרחבית של כלל הרובע, אמור לתת מענה עבור כיתות על יסודי גם עבור אזור יובלים גנים (סעיף 73 בהחלטה).

- לתכנית זו התקיימו מספר פגישות עם מחלקת מדיניות התכנון, הן במסגרת "שולחן עגול" והן בפגישות פרטניות. השימושים הציבוריים המוצעים בה הינם בהתאם לפרוגרמה שהועברה למתכנני התכנית (מצ"ב כנספח), אולם ישנן הערות שניתנו במסגרת שלבי קידום התכנית להן נדרשת התייחסות ומובעות שוב בחוות דעת זו. להלן הערותינו לתכנית המוצעת:

5. התכנית מציעה 730 יח"ד המוגדרות כדיוור "מיוחד". כפי שציינו לאורך כל הפגישות שהתקיימו על מרכז החיים "זיו", המשמעות העיקרית של תוספת יח"ד זו הינה ביקוש לעוד בית ספר יסודי וכיתות בית ספר על יסודי. תכנית "מתחם זיו" זו נועדה בראש ובראשונה לתת מענה עבור תוספת יח"ד כמענה כלל עירוני בכלל ולרובע מערב בפרט, ולא לייצר ביקוש נוסף לכיתות לימוד, שלמעשה יבוא על חשבון המענה הכלל העירוני/רובעי הנדרש. בהקשר לכך, כפי שציינו בסעיף א' לעיל, הוועדה המחוזית בהחלטתה לעניין תכנית אב יובלים גנים, ציינה כי שטח זה אמור להיות המענה לכיתות על יסודי עבור תוספת יח"ד במרחב יובלים (נכון להיום על פי ההחלטה של הוועדה המחוזית, על העיירה להיערך למתן מענה לשירותי ציבור ל- 12,600 יח"ד בחומשים הקרובים). לאור זאת, בתא שטח 4 המוצע בתכנית, בין היתר עבור דיוור להשכרה (ובו 540 יח"ד), יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע (כפי שהיה בתחילת קידום התכנית) ולייעד את מרבית השטח עבור מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש בית ספר תיכון, בכדי לתת מענה תכנוני הולם עבור הכיתות הנדרשות. ממסמכי התכנית עולה כי יחס כיתה/שטח מגרש בתא השטח המוצע לבית ספר על יסודי (ובו 42 כיתות, (מגבש h), קטן ולא עומד בקריטריונים הנדרשים של משרד החינוך ותדריך מינהל תכנון) מוצע 42 כיתות על 8 דונם, כאשר נדרש לפחות 14 ד'.

6. בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל, יש להגדיל את תא שטח 2 ל-3.5 דונם על חשבון תא שטח 12 המוצע כשצ"פ. שטח זה ישמש עבור בית ספר (יסודי), ושימושים ציבוריים נוספים בהתאם לפרוגרמה למתחם. בית ספר זה יהיה במקום בית הספר היסודי המוצע בתא שטח 3, אשר יהיה עבור על יסודי (חלק "ממגבש" c). כך יתאפשר שטח גדול יותר עבור בית ספר על יסודי ויחס גדול יותר בין גודל מגרש למספר כיתות מוצע.

7. ממסמכי התכנית לא ברור כיצד תתבצע ההעלאה והורדה למוסדות הציבור (לרבות מעונות היום וגני הילדים העתידיים), וכל הקשור לפריקה וטעינה נדרשת. יש לקבל את התייחסות אגף תושיה והמחלקה לתכנון מבני ציבור.

8. בשטח התכנית, בחלקה הדרומי, ישנו גן ילדים קיים, אשר עתיד להיהרס. הריסתו תתבצע רק לאחר הקמת גני הילדים המוצעים בתא שטח 1 או לחלופין תא שטח אחר אשר ימצא לנכון.

9. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.

10. יש לקבל את ההתייחסות של מחלקת תכנון מבני ציבור ושל הממונה על תכנון חינוכי פיזי במנח"י, בכל הנוגע למיקום והבינוי של השטחים הציבוריים, לרבות גודל המגרש המוצע לבתי ספר.

11. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים.

12. תכנית זו הינה משמעותית ומטרתה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה, לאור היקף תהליך ההתחדשות העירונית באזור. לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים והאמור לעיל.

בברכה,

אבישי פישל

מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי

העתקים :

אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי • הנהלת מינהל תכנון

	מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון אדרי' ענת קליינמן- מנהל המח' לתכנון מבני ציבור אדרי' מורן חביב גריזיצקי- מחלקת תכנון העיר גב' יעל גמדני- אגף נכסי העירייה גב' מריאנה סיגלוב קליין- מנח"י אדרי' ליאור שלם – מתכנן רובע מערב נספח פרוגרמה מוצעת נספח :
אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
בשטח מגרש "זיו" בשכונת בית הכרם, מקודמת תכנית יזומה ע"י אגף תכנון באמצעות חברת עדן, לצורך הקמת מתחם חיים מעורב שימושים. מדובר על תכנית גדולה ומשמעותית וחשובה מתואמת שצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיוור להשכרה, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצל, ושטחים פתוחים. כמפורט: שטח התכנית 55 דונם,

שטח התכנית הינו בין שדרות הרצל, ממערב, רחובות שמחה גפני ואביזוהר ממזרח, אהרונוב מצפון ובייט מדרום.

מרחב התכנון ממוקם בצמוד לתחנת הרכבת הקלה ולתחנות אוטובוס רבות, המספקים לו פוטנציאל נגישות מיטבי. כמו כן, המרחב ממוקם בסמיכות לשכונות מגורים, בית הכרם הותיקה, יפה נוף, ורמת בית הכרם, ולמוקדים עירוניים כגון בית החולים "שערי צדק" והר הרצל.

מרחב התכנון בנוי באופן דליל שאינו מנצל את פוטנציאל הקרקע. המבנים הקיימים בו כוללים את חטיבת הביניים ובית הספר התיכון "זיו", מתנ"ס, גני ילדים ואולם ספורט מבונה. יתרת הקרקע משמשת למגרשי ספורט פתוחים, מגרשי חניה על קרקעיים ושטחים פתוחים. בתת הקרקע, מתחת למגרשי הספורט, מותקן מאגר המים של חברת הגיחון, והמתקנים הדרושים להפעלתו, ובתחום התכנון קיימים שטחים לא מפותחים, ושטחי חניה רבים מעל פני הקרקע כ- 15 דונם.

התוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי, לרבות:

- קביעת רחוב חדש בהמשך רחוב ברכיהו בתוואי שביל הכורכר הקיים המוביל מהשכונה לשערי צדק. הרחוב יפותח כרחוב עירוני ממותן תנועה, ויספק חיבור עירוני חדש ונדרש בין שכונת בית הכרם ורח' בייט בדגש על הולכי רגל ורכבי אופניים, ויספק בין השאר גם נגישות לשימושים החדשים המוצעים במתחם. לאורכו ישולבו חזיתות מסחריות פעילות.
- הסדרה סטוטוטורית ופיתוח מחדש של רחוב אהרונוב בתוואי הקיים, תוך שילוב שבילי אופניים, שימור עצים בוגרים, הרחבת המדרכות והתקנת מפרצי הורדה והעלאה של תלמידים.
- הרחבת המדרכה הקיימת ברחוב הרצל באזור תחנת הרכבת הקלה ותחנות האוטובוס.
- תוספת מעברים ציבוריים חדשים להולכי רגל דרך המגרש המרכזי, שיהיו פתוחים לציבור ללא כל הגבלה, בדגש על חיבור מייטבי בין רחוב הרצל ותחנת הרכבת הקלה לבין הכיכר המסחרית בפרויקט הדיור המוגן, והלאה בציר הירוק המרכזי של שכונת רמת בית הכרם.

התוכנית מציעה ניצול יעיל של הקרקע לטובת פרוגראמה עשירה בשימושים ציבוריים מגוונים:

- מוסדות חינוך, לרבות בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים ותיכון, גני ילדים, חינוך מיוחד ומרכז מצוינות.
- שימושי תרבות וקהילה, לרבות מתנ"ס, תנועות נוער, מרכז תרבות, אולמות בלט, מתחם ספורט ובריכת שחיה ועוד.
- שימושי דיור מיוחד, כגון מעונות סטודנטים, מגורי צוות רפואי, דיור להשכרה, דיור מוגן וכו'.
- חניון ציבורי תת קרקעי

התוכנית מציעה בינוי קומפקטי, יעיל ורגיש לסביבתו:

- הבינוי נשען ברובו על בינוי מרקמי תוך הקפדה על קנה מידה אנושי ויצירת דפנות רציפות ופעילות לחללים הפתוחים ולמעברים. התוכנית מציעה בינוי נמוך בממשק עם שכונת בית הכרם הוותיקה, וריכוז הבניה לגובה באזורים המתאימים לכך לכיוון כביש בייט.
- הבינוי עושה שימוש בטופוגרפיה הקיימת באופן תלת מימדי לטובת ניצול תת הקרקע, הקטנת המופע הבנוי, יצירת מעברים ציבוריים דרך מוסדות החינוך ושימוש בגגות.
- הבינוי נקבע תוך התחשבות בעצים בוגרים ערכיים קיימים.

התוכנית מבטיחה את המשך תפקודו התקין של מאגר המים הקיים והמתקנים הנלווים לו.

מטרות התכנית:

1. שטח התכנית 55 דונם
2. קביעת ייעוד הקרקע ל- מבנים ומוסדות ציבור דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת שימושים מותרים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור: מוסדות חינוך, שימושי קהילה ורווחה, שימושי תרבות, שימושי ספורט, מסחר, חניון ציבורי, דיור מיוחד (דיור מוגן, דיור להשכרה בהישג יד, מעונות סטודנטים),

חזית מסחרית ותעסוקה.

4. קביעת זיקת הנאה מציר רק"ל כלפיי השכונה – מזרח מערב. וציר צפון דרום.
5. הסדרה סטטוטורית של הכביש הקיים אהרונוב, וכן יצירת מגרש חום ושצ"פ מצפון לכביש (תא שטח 1) - מבנים ומוסדות ציבור 3 קומות, 1,180 מ"ר, 73% בניה מרביים.
6. תא שטח 2 בחלק המזרחי של התכנית בצמוד לרחוב שמחה גפני, ובקרבה למרכז המסחרי של רמת בית הכרם. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שימושים למבני ציבור, לדיור מיוחד ומסחר, 18 קומות 190 יח"ד מיוחדות. 23,900 מ"ר, 1,020%.
7. תא השטח 3 המרכזי, תיכון זיו. למבנים ומוסדות ציבור ומסחר (דפנות מסחריות), עד 7 קומות. 50,475 מ"ר, 140% בניה.
8. תא שטח 4, בחלק הדרום מזרחי של התכנית, ממוקם על רחוב בייט- מבנים ומוסדות ציבור לשימוש דיור מיוחד, 50,970 מ"ר 1,252% בניה. 540 יח"ד מיוחדות, 30 קומות.
9. סה"כ מסחר מוצע בתחום התכנית 1,500 מ"ר.
10. שימור עצים בוגרים וקביעת הוראות לנטיעת עצים בוגרים.

לאור חשיבות התכנית המקודמת בשטחים עירוניים כמפורט לעיל, התכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את היותה מגישת התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית כיוון שמדובר על תכנית המקודמת בשטחים עירוניים, תכנית גדולה, משמעותית וחשובה שצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיור להשכרה, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצל, ושטחים פתוחים.