

תאריך: 17/12/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2025/23
שתתקיים בתאריך	24/12/2025 - ד' טבת תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

- א. הפקעה 1386/23
 ב. תצ"ר 12835

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1230150	נוה יעקב	התנגדויות	תוספות בניה לבנין קיים רח' זווין 1	לאה האשל	ועדה מקומית
2	11:30	1328285	פסגת זאב	התנגדויות	תוספות בניה וקומה לשם הרחבת יח"ד, הגדוד החמישי 20,22,24,26.	אליהו בר חיים	ועדה מקומית
3	12:00	1320670	מחנה יהודה	התנגדויות	תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת - עובדיה סומך 5,	יורם שריקי	ועדה מקומית
4	12:30	1126135	רמת שלמה	התנגדויות	תוספת שתי יח"ד והרחבת יח"ד ברח' גולדקנופף 39 ו-41	חיים בנימין בירנבאום	ועדה מקומית
5		1222611	סנהדריה	התנגדויות	תוספות בניה וקומות עבור הרחבות יח"ד ועבור יח"ד חדשות ברח' מיכל 3	אברהם הורוביץ	ועדה מחוזית
6		1364629	מקור ברוך	התנגדויות	תוספת קומה והרחבות דיור כנרת 5	ארי סולוביציק	ועדה מחוזית
7		1335009	מרכז העיר	התנגדויות	תוספת קומות לבניינים צמודים: בן יהודה 16, וההסתדרות 7	יוסף אזרזר	ועדה מחוזית
8		731455	א-טור	התנגדויות	מתחם תעסוקה במזרח א-טור	פמ"י	ועדה מחוזית
9		1500735	אל-עיסוויה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	שינוי יעודי קרקע והכשרת בינוי קיים בשכ' עיסאווייה	ועדה מקומית	ועדה מחוזית
10		1255397	בית צפפה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הוספת בינוי לבנין קיים, שכ' בית צפפה	עמאד עליאן	ועדה מחוזית

11		1395870	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	תיקון החלטה להפקדה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - צביה יצירתית, הגבעה הצרפתית.	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
12		1305812	קרית משה	תיקון החלטה להפקדה	קביעת הוראות בינוי למבני ציבור, קריית משה, ירושלים.	מנח"ח	ועדה מקומית
13		1293554	קטמון הישנה	הארכת מועד להתנגדויות	תוספות בניה וקומות חדשות ותוספת 7 יח"ד, בן גמלא 14	בן גמלא 14 חברת אקו בן גמלא 14	ועדה מקומית
14	14:30	1213016	תלפיות תעשייה	הפקדה	מתחם לשימושים מעורבים בקרבת הרק"ל, תלפיות, ירושלים	אלכס חפץ	ועדה מחוזית
15		1480383	חומת שמואל	הפקדה	הרחבות דיור רח' שד' שמואל מאיר 8, הר חומה	יוחנן פיקאלי	ועדה מקומית
16		1003177	ארנונה	הפקדה	השלמת קומת גג רחוב בית"ר 34, ירושלים	גבי פירו	ועדה מקומית
17		1026731	גבעת שאול	הפקדה	תוספת מרפסות ברחוב שרירא גאון 8	ענת גלילי	ועדה מקומית
18		1062876	ג'בל מוקאבר	הפקדה	הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד גבל אלמוקבר, ירושלים	שאדי עבידאת	ועדה מחוזית
19		1073816	גילה	הפקדה	מתחם תרשיש 3-6, 9-12	קן התור	ועדה מחוזית
20		1437755	קטמון הישנה	הפקדה	פינוי בינוי ברחוב בן גמלא 6, 8, 10 בירושלים	אסף נבנצל	ועדה מחוזית
21		1360486	תלפיות מזרח	הפקדה	התחדשות עירונית מתחם י"ט ארמון הנציב	חני קרקובר	ועדה מחוזית
22		1365931	תלפיות מזרח	הפקדה	מתחם י"ז, מגורים, מסחר ומוסדות ציבור, ארמון הנציב, ירושלים	בן דוד גולדן	ועדה מחוזית
23		1320159	פסגת זאב דרום	הפקדה	הרחבות דיור בבניין ברח' שד' משה דיין 24 פסגת זאב, ירושלים	נחום נשר	ועדה מקומית
24		1193127	אום ליסון	הפקדה	הקמת בית עלמין מוסלמי בשכונת אום ליסון, ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
25		1360924	בית חנינה	הפקדה	תוספת בניה מעל בניין קיים, בית חנינא, ירושלים	מיראל רזק	ועדה מקומית
26		1415090	רחביה	הפקדה	בית כנסת חורב	מנין המרכז	ועדה מחוזית

27	1420678	בית וגן	הפקדה	תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל 19, ירושלים	יונתן מאיר חלימי	ועדה מחוזית
28	1421429	הר נוף	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד והמרת שטח שרות לשטח מסחר רח' שאולזון 49-51 ים	בע"מ נוף רוממה 360	ועדה מקומית
29	1435502	אל-עיסוויה	הפקדה	שינוי במערך יעודי הקרקע, והקמת 3 בניינים חדשים בשכ' עיסאווייה	סעד עבד אללטיף	ועדה מחוזית
30	1445055	תל ארזה, עזרת תורה	הפקדה	תוספת מרפסות סוכה וקומת מרתף ברח' ניסן בק 24, ירושלים	יהושע לנדאו	ועדה מקומית
31	1456102	קרית היובל	הפקדה	תוספת בניה לבניין מגורים רח ניסן אברהם 12	גלית ים	ועדה מקומית
32	1461375	צפון תלפיות	הפקדה	תוספת 2 קומות עבור יח"ד והרחבות דיור ברח' שמואל לופו 17, תלפיות	אברהם מורדוך	ועדה מקומית
33	1464148	בית חנינה	הפקדה	הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא ירושלים	טייא השאם	ועדה מחוזית
34	1472943	עטרות	הפקדה	שינוי יעוד ממלונאות למגורים בשכונת עטרות, ירושלים	מנטסר האדייה	ועדה מחוזית
35	1080597	מנחת	הפקדה	מרכז ספורט, תעסוקה ומגורים דרום מערב מלחה, ירושלים	גוף ציבורי	ועדה מחוזית
36	1491299	נחלאות, שערי חסד	הפקדה	נחלת צדוק-8	ג'פרי וייסקופף	ועדה מחוזית
37	1311133	נוה יעקב	הפקדה	נווה יעקב- פינת רחובות שדרות נווה יעקב ומעגלות הרב פרדס	מירזייב שרה	ועדה מחוזית
38	1373216	מקור ברוך	הפקדה	תוספת יח"ד, שטחים וממדי"ם לבנין קיים רח תשבץ 9, ירושלים	זאב קצנלנבוגן	ועדה מקומית
39	1302686	פסגת זאב דרום	הפקדה	תוספת בינוי לבנין בית הכנסת ברחוב מזל אריה, ירושלים	ע"ר ועשו מקדש ירושלים	ועדה מקומית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1230150
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	האשל לאה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	3.3.2024
כתובת	הרב ש"י זווין 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	111	לא
30649	57	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/05/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הרחבות דיור לרבות ממ"ד לעמודה הדרום- מזרחית, יש לבחון בתאום מחלקת התכנון הרחבות דיור לכלל יח"ד , ולכל הפחות ממ"ד. כל בינוי שלא עפ"י היתר, לרבות מרפסות שרות שהוסבו לשטח עיקרי, יסומנו כשטחים להכשרה/ מוצעים במסגרת התכנית, ויוחשבו בשטחי הבניה. 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. להוסיף לשלבויות ביצוע- הינף נפרד לבניה על הגג וכל דירה תוכל לבנות בנפרד., הינף נפרד לבינוי בתת הקרקע שלבויות הביצוע בתקנון תשונה מהינף אחד לעמודה לבנייה מלמטה למעלה. לעניין ההרחבה המוצעת של דירה 2, יש להציג הרחבה זהה גם אם באופן של תכנית צל לדירה 1- בתאום מחלקת תכנון העיר, תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס לחפירה תחת בניין קיים.

לקבוע סטיה נכרת למספר יח"ד ולמספר קומות. 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. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתחום מגרשי המגורים בתיאום ואישור אגף שפ"ע. 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 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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התוכנית:

חפירת קומת מרתף חלקית. תוספת קומה עליונה. ותוספות בניה בכל יתר קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות.

הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, אי, ב', ג' ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לחפירה בקומה 1- ולתוספת בניה בקומה זו לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 21/03/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/05/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: עו"ד שלמה אייזנשטיין המייצג את: עמותת בניין שלם (ע"ר) – יוני פוגל מורשה חתימה מטעם העמותה, חברת זק בסט ניהול ויזמות בע"מ – יוסי קצנבלוגן – מורשה חתימה מטעם חברת זק בסט בע"מ. בעלי זכויות בקרקע.

עיקרי ההתנגדות:

מתנגדים לאישור התכנית כדלקמן:

1. התוכנית פורסמה על גבי שלטי רחוב, ביום 23.03.2025, כך גם באתר מינהל התכנון מופיע המועד

23.03.2025 (<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005313984/310>).

2. בשלט הרחוב שהוצב וכן הודעות שנשלחו למרשותי, מופיע גם המועד 23.05.2025 כמועד אחרון להגשת התנגדויות.
3. באתר עיריית ירושלים מופיע בשגגה כי מועד אחרון להגשה הינו 20.05.2025.
4. מועד זה הוא שגוי, וכך גם על פי הפרסומים הרשמיים, ובאתר לא ניתן עוד להגיש התנגדות מקוונת.
5. בילקוט הפרסומים (מופיע במרשתת) פורסמה התוכנית ביום 01.04.2025 . כך, שבהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965- המועד להגשת התנגדויות הינו עד יום 01.06.2025 .
6. מן המקובץ עולה כי טרם חלפו המועדים להגשת התנגדויות, וכי עד יום 01.06.2025 ניתן להגיש התנגדות לתוכנית.

לאור כך, למען הזהירות נקטו המתנגדים בעמדה שפורסמה על גבי השלטים, לפיה המועד האחרון הינו 23.5.25, ומגישים את כתב ההתנגדות, כאשר הוא מתומצת ונוגע לליבת ההתנגדות, והמתנגדים שומרים לעצמם את הזכות, להוסיף את פירוט טענותיהם באופן נרחב בפני הועדה, ו/או בהגשתה בתוספת מסמכים.

7. המתנגדים יעתרו לקבל את ההתנגדות ולהורות:

1. על דחיית התוכנית בשל אי קבלת הסכמת הבעלים כפי הקבוע בסעיף 2 לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף תשע"ו - 2016), זאת באופן מינימום של 33% מתוך בעלי הזכויות.
2. על דחיית התוכנית בשל אי ביצוע תצ"ר, איחוד וחלוקה. נוכח העובדה שמדובר בבקשה לבניה על גבול מגרש.
3. על דחיית התכנית בשל פגמים בפרסום מסמכי התכנית בחסר מובהק.
4. לחילופין, להורות על פרסום התוכנית מחדש, תוך קבלת עמדת וחתימות המתנגדים.
5. על דחיית התוכנית, בשל העובדה שבעלי הזכויות החוקיים מקדמים תוכנית אחרת במסגרת "פינוי בינוי", אשר בהתאם לה השטחים המבוקשים לאישור לבניה, עתידים להיות במסגרת התוכנית המוצעת שטח ציבורי בבעלות העיריה.

8. טענות המתנגדים:

1. המתנגדים הינם שני גופים ציבוריים. עמותת בניין שלם וחברת זק בסט בע"מ.
2. עמותת בניין שלם היא זו שרכשה את המקרקעין, הקימה עליו את הפרויקט, והתקשרה בהסכם עם הדיירים, וביניהם המבקש.
3. חברת זק בסט בע"מ היא החברה שמנהלת כיום את כל ענייני העמותה, לכל דבר ועניין. העתק הסכם המכר שבין המתנגדים (העמותה) ובין מגישת התכנית מצורף כנספח מס' 3.
4. בהתאם להסכמים (ראו סעיף 9 להסכם המכר המוגדר כנספח 3 המפרט את זכויות העמותה בזכויות עתידיות כולל לעניין הגשת תוכנית חדשה), המתנגדים הם בעלי מלוא הזכויות הקנייניות במגרש

- (למעט שטחי המגורים הספציפיים שרכש כל דייר), כאשר כל זכות שישנה כיום מעבר לאותה דירת רוכש ו/או זכות עתידית, שייכת אך ורק למתנגדים.
5. כך, התוכנית הוגשה שלא בהסכמת בעלי הזכויות, ומבלי שקיבלו את רשותם לכך.
6. המתנגדים מקדמים תוכנית 'פינוי בינוי', אשר אף הוצגה בפני גורמי התכנון בעירייה, וקיבלו את אישורם העקרוני. מצגת שהוצגה בפני העיריה בדבר תוכנית 'פינוי בינוי' וכן סיכום הישיבה מופיע בנספח 4 לבקשה.
7. התוכנית פורסמה בחסר מסמכים. באתר הוועדה וכן באתר עיריית ירושלים, לא מופיעים פרטי המבקשים. מדובר בבניין בעל מספר רב של דיירים, כאשר המבקש הינו אחד הדיירים מתוך 12 בעלי זכויות, ובנוסף זכויות המתנגדים.
8. לא ברורה עמדת יתר בעלי הזכויות, ולא ניתן לראות זאת במרשתת, ואלה אף לא הוצגו.
9. הוועדה בהחלטה מיום 15.05.2024, קובעת תנאים להפקדה, אך לא ברור אם התנאים מולאו, שכן באתר העיריה לא מופיעים כל פרטים לעניין זה, המתנגדים מבקשים לקבל את מלוא המסמכים על מנת לראות את אשר נעשה.
10. יתרה מכך, בהחלטת הוועדה נקבע כי 'החלטה זו תהא בטלה בתום 4 חודשים מיום שנמסרה מגיש התוכנית על פי סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה'. על פי המופיע באתר העיריה בחלוף 3 חודשים – היינו ביום 14.08.2024 נשלחה התראה מטעם הוועדה בעקבות אי מילוי תנאי ההפקדה.
11. והנה, ביום 10.03.2025 מופיע באתר התקבלו מסמכים לקראת הפקדה, היינו, בחלוף שנה מלאה מיום החלטת הוועדה, זאת כאשר למתנגדים אשר הינם בעלי הקרקע החוקיים ולמצער חלק מבעלי הקרקע, כלל לא יודעים מהנעשה, ואף עתה אין בפניהם שום מסמך ומידע בדברים ותהליכים שנעשו במקרקעין השייכים להם!!
12. למתנגדים אין כל מידע האם מולאו התנאים, ובעיקר מתי אלה מולאו.
13. התוכנית פורסמה בפגם מהותי: הבניין נשוא הבקשה, 'יושב' למעשה על 2 חלקות ב 2 גושים נפרדים. גוש 30644 מספר 111 וגוש מספר 30649 מספר 57. עיון בנספח הבינוי שהוגש מעלה כי הבניה המבוקשת הינה ממש על קו המגרש ומעבר לו, וזאת ללא ביצוע תצ"ר, איחוד וחלוקה כנדרש, ולא בהתאם לקביעת הוראות התוכנית בדבר שמירת קווי בנין של 2 מטר מכל צד.
14. פגם מהותי בתכנון המוצע, התכנון המוצע אינו ראוי תכנונית, יוצר עומס על המבנה הקיים, פוגע בחזות הרחוב ובאיכות חיי הדיירים, וכן אינו מתחשב במרקם הקיים של הבניין.
15. פגיעה בשוויוניות החלוקה של הזכויות המבוקשות בתוכנית, התוכנית משנה את טבלת השטחים באופן הפוגע באיזון בין בעלי הזכויות, ועל כן מחייבת אישור של כלל בעלי הדירות - אישור שלא התקבל. ניתן לראות בטבלת השטחים כי בעוד לחלק מהדירות התווספו 16 מ"ר להרחבה, ואילו לחלק מהדירות (ובכללם דירה 2 של המבקשת עצמה) מוצעת הרחבה בגודל 157 מ"ר !!! זוהי חלוקה לא

הגיונית ולא הגונה ומדובר בתוכנית שמחייבת חתימת כלל בעלי הזכויות. אין ולא יכול להיות חולק כי העמותה הינה בעלת זכות במקרקעין על פי כל דין, ומשכך יש לדחות את התוכנית עד קבלת הסכמת כלל בעלי הזכויות.

לסיכום:

לאור האמור, מתבקשת הועדה לדחות את התכנית על כל מרכיביה, ולאפשר לבעלי המקרקעין להגיש תכנית מצדה, במסגרת פינוי בינוי כמפורט לעיל.

התנגדות מספר 2 :

מאת: מר פנחס אריה שינקר, גר ברחוב הרב וינגרד 3 (זווין 1) – בעלים של דירה 7 – דייר בבניין.

עיקרי ההתנגדות:

נושא: התנגדות לתכנית 1230150 – קביעת קווי בניין הפוגעים באפשרות לתוספת שוויינית לכל החזיתות, היעדר פתרונות חניה לדירות קיימות ולתוספות המוצעות, אי נכונות שטחי דירו בטבלת חישובי שטחים ואי מידתיות בזכויות הבניה ליחידות הדיור.

1. פגיעה בשוויון התכנוני:

התוכנית מציעה קווי בניין שאינם אחידים לכל חזיתות המגרש ואינם מאפשרים לבעלי המגרשים לממש זכויות בניה באופן שוויוני, בפרט בכל הקשור לתוספות בניה (למשל, ממ"דים, מרפסות, חדרי נוספים וכו').

2. פער בין חזיתות:

קביעת קווי בניין שונים לכל חזית יוצרת אפליה בפועל בין דיירים בעלי אותו שטח מגרש, ופוגעת באופן מהותי בזכותם לשימוש סביר ושווה במקרקעין.

3. היעדר הצדקה תכנונית:

לא צורפה כל הצדקה מהותית או תכנונית אשר מסבירה מדוע קו הבניין משתנה מחזית לחזית, דבר המעלה חשש לאפליה תכנונית או לשיקולים לא ענייניים.

4. סתירה לעקרונות שוויון בזכויות בניה:

התוכנית במתכונתה הנוכחית אינה עומדת באמות המידה שקבעו בתי המשפט לתכנון סביר, מידתי ושוויוני, באופן הפוגע בזכות הקניין של בעלי המקרקעין.

5. אי מתן מענה לצורבי חניה קיימים:

התוכנית איננה מספקת מענה למצוקת החניה הקיימת במתחם, גם עבור דירות קיימות אשר כיום אינן נהנות ממקומות חניה תקינים בנדרש בתקנות.

6. היעדר פתרון לתוספת השטחים:

התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה (ליח"ד נוספות, הרחבות, ממ"דים ובדומה), אך אינה כוללת מנגנון מעשי או שטחים ייעודיים לפתרון בעיית החניה שצפויה להחמיר עם תוספת יחידות אלה.

7. פגיעה באיכות החיים ובמרקם העירוני:

היעדר פתרונות חניה יוביל להחמרת מצוקת החניה, לחניה בלתי חוקית, לחסימות תחבורה ציבורית המתרחשות כיום עוד בטרם אישור התוכנית ולפגיעה באיכות החיים של תושבים - בניגוד לעקרונות של תכנון עירוני מקיים.

8. סתירה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970:

סעיף 2.04 בתקנות מחייב קיום שטח חניה בהתאם לשטח הדירה, ולא ייתכן שתוכנית חדשה התתעלם מהנדרש בתקנות אלו תוך יצירת פער הולך וגדל בין היקף המגורים לזמינות החניה.

9. אי עמידה בהנחיות המועצה הארצית ונהלים עירוניים:

בעיר ירושלים קיימות מדיניות והנחיות ברובו הדורשות מכל תכנית להתייחס לנושא פתרונות תחבורה, חניה ושילוב תחבורה ציבורית - אלמנטים שנעדרים לחלוטין מהתוכנית.

10. אי נכונות שטחי הדירות בטבלת חישובי השטחים:

טבלת חישוב השטחים המוצגת בנספח הבינוי כוללת נתונים המתייחסים לשטחי יחידות הדיור הקיימות, אך אלו אינם תואמים את המציאות התכנונית והפיזית של הבניין. השטחים המצוינים רבים או מועטים מהשטח בפועל, מה שעלול להוביל לחישוב שגוי של זכויות הבניה העתידיות.

11. אי מידתיות בהקצאת זכויות בניה ליחידות הדיור:

התוכנית מציעה הקצאה בלתי שוויונית של זכויות בניה בין הדירות הקיימות, מבלי שהוצגו קריטריונים ברורים, שקופים, או סבירים לכך. דירות בעלות שטח זהה או קרוב מקבלות זכויות שונות, ללא נימוק תכנוני מוצדק – דבר הפוגע בעקרון השוויון זכויות שונות, ללא נימוק תכנוני – דבר הפוגע בעקרון השוויון ובזכות הקניין.

12. פגיעה בזכויות מוקנות ובאמון הציבור בתכנון:

חלוקה לא הוגנת של שטחים וזכויות בניה עלולה להיחשב בהפרה של עקרונות בסיסיים בתכנון - לרבות שוויון. צדק חלוקתי ושקיפות. יתרה מזאת תכנית המתבססת על נתוני שטח שגויים אינה עומדת בדרישות הדין ועלולה להיפסל בעתיד על ידי ועדות הערר או בתי משפט.

13. הפניה לתקנות:

על פי תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה), תשנ"ב-1992: "אחוזי בניה כוללים – היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש כשהוא מבוטא באחוזים". מכאן, חישוב זכויות לפי דירה מחייב דיוק מוחלט בשטחיה.

לפיכך:

1. אבקש להורות על תיקון התכנית כך שייקבעו קווי בניין אחידים או שיהיה מנגנון שיאפשר לכל חזית לממש תוספות באופן שוויוני.

2. אבקש בזאת להחזיר את התכנית לעריכה מחודשת שתכלול פתרונות ברורים, מתוקצבים ומוסדרים לנושא החניה, או לחילופין להורות על הקפאת יישומה עד להסדרת נושא זה.
3. ייערך תיקון מקיף לטבלת חישובי השטחים – בהתבסס על מדידות עדכניות ומדויקות, תבוצע חלוקה מידתית והוגנת של זכויות הבנייה לכל דירה בהתאם לשטחה היחסי בפועל ויפורסמו אמות המידה לחלוקה באופן שקוף לכלל בעלי הזכויות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית כמפורט להלן:

1. **לקבל** את ההתנגדות של עמותת בניין שלם, וחברת זק בסט בע"מ, אשר הם בעלי מלוא הזכויות הקנייניות במגרש לרבות זכויות עתידיות, למעט שטח הדירות שנרכשו. הם מבקשים לדחות את התכנית מכיוון שהוגשה בלי הסכמת בעלי הזכויות כנדרש בחוק - סוגיית הבעלויות נבחנה בתהליך בדיקת תנאי הסף ע"י היועמ"ש של הועדה המקומית. ניתן אישור בעלויות לאחר בחינת כלל המסמכים, כגון: נסח טאבו, אישורי זכויות מרמ"י, והסכמות בעלי הדירות.
- בעת, הוצג הסכם בין מגישת התכנית לעמותה. מעיון בסעיף 9. (א) להסכם זה, עולה כי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות שייכות לעמותה. יחד עם זאת, בסיפא של סעיף 9. (א) נקבע כי באם לדירה כלשהי ו/או ליחידה כלשהי בפרויקט יוצמד גג, הרי כי כל זכויות הבניה יכולות להיות של החבר ובעניינינו מגישת התכנית.
- בתכנית מוצעות הרחבות לכל יחידות הדיור בבניין גם בעמודות בחזיתות שצומחות מהקרקע בשטח המגרש. מוצעת הרחבה על הגג רק לשלוש יחידות בבניין (10, 11, 12). על כן, ובהתאם לסעיף 9. (א) בהסכם המצורף, זכויות הבניה הקיימות והעתידיות שייכות לעמותה. ומכאן, לצורך הגשת התכנית, נדרשת הסכמה של העמותה.
2. בהמשך לנ"ל, בחינת יתר ההתנגדויות מתייתרת. ככל ומבקשי התכנית יהיו מעוניינים לקדם בעתיד תכנית חדשה, יצטרכו לקבל הסכמת הבעלים כנדרש. התכנית תיבחן מחדש בהתאם לתכנון שיוצע.

3. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לדחות את התכנית.**

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1328285
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בר חיים אליהו
עורך התכנית:	ירמיקי עודד אליעזר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31/12/2024
כתובת	הגדוד החמישי 20 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30665	18	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של כל יח"ד בארבעה בניינים צמודים. רק בניין אחד מקבל תוספת משמעותית ותוספת ממ"ד, בחזית הצפונית. יש לבחון תוספת בניה בעמודות בחזית האחורית לכל יח"ד בבניינים הנוספים בצורה אחידה ומסודרת, בתיאום מחלקת התכנון. בהמשך לנ"ל, יש לציין ע"ג נספח הבינוי ולהוסיף הוראה לתקנון, כי תותר הסבת שטח המקלט הקיים לשטח משותף לכל הדיירים, כגון חדר עגלות, אחרי שיוקמו כל הממ"דים בבניין. על פי תצ"א ובהתאם למסומן בנספח הבינוי, קיימת בניה ללא היתר בקומת הקרקע בחזית הצפונית של הבניינים ובחזית הדרומית. ככול וניתן להכשיר במסגרת התכנית בתחום קווי הבניין יש לתאם זאת מול מחלקת התכנון , ככול ולא ניתן יש לסמן להריסה בנספח הבינוי ובתשריט מצב מוצע. מוצעת תוספת בניה בקומת המחסנים לכל יח"ד. יש לבטל פתח שחרור עשן המסומן עבור כל מקבץ מחסנים. בתחום החלקה קיימים עצים שאינם מופיעים בתכנית המדידה ובתשריט. יש להציג את כל העצים בחלקה. עצים שאינם בתחום קווי הבניין יסומנו לשימור. ככל וישנם יותר מחמישה עצים, והם לא מסומנים לשימור, יש להכין סקר עצים ולקבל אישור אגף שפ"ע, בתיאום מחלקת התכנון. על פי המצוין בהוראות התכנית, מוצעת תוספת של 5 דיוריות. דיוריות יתאפשרו רק

בדירות בקומת הגג, דיוריות יהיו בדירות שיש בהם פתרון ממ"ד או חדר מחוזה.

להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.

להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 3.2 טבלת שטחים את השטחים במצב המאושר.

לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד בכל בניין בנפרד. ההרחבות בתוספת הקומה בכל בניין יבנו בנפרד לכל דירה

להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים הקיימים על הגג ואופן הגישה אליהם. בתיאום מחלקת התכנון.

להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג החדש על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר וכי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.

להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין חלחול מי נגר, הריסה, עצים לשימור ועקירה ולהשמיט סעיף עתיקות (6.3.1).

לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.

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

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

לשלוח הודעות אישיות לכל 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. 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.

הוראות התכנית:

דברי ההסבר לתכנית – לתקן את התכנית החלה במקום. סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התכנית בסמכות מקומית. סעיף 1.5.4 – יש להשלים מספרי הבתים. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 3335 ותכנית 3058, יחס כפיפות. להשמיט תכנית 3058 א'. סעיף 1.7 – להשלים פרטים. סעיף 5 – לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית. תשריט מצב מוצע לציין מידות לקווי בניין בנקודות בהן המרחק הקטן ביותר מגבולות החלקה.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

תוספת בניה ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות.

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים כללי לאזור מגורים ב.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 - a. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א' ו-ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - b. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יחיד הקיימת בה, ולשם תוספת מחסנים עבור יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - c. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. הגדלת מספר קומות מ-3 מעל מפלס 0.00 ל-4 קומות מעל מפלס 0.00.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 12/09/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 11/11/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת: אלון מעתוק, אחד מבעלי הזכויות של דירה 21 (קומה ראשונה) בכתובת הגדוד החמישי 20, פסגת זאב, ירושלים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנית המתאר אינה מגובה בתב"ע מאושרת ואינה עולה בקנה אחד עם הבנייה המאושרת בקרבת מקום, מעמיסה על תשתיות קיימות וכו'.
2. המבקש מבקש בניית יחידות דיור על הגג, תוך שהוא מדגיש שהן תהיינה חלק מיחידות הדיור הקיימות בקומה השלישית, כמעין דופלקס. אלא שלא הגג ולא זכויות הבניה על הגג שייכות למבקש, אלא הם משותפים ושייכים לכלל דיירי ארבעת הבניינים, כעולה מתקנון הבית המשותף שלהם המצ"ב כחלק בלתי נפרד מההתנגדות, ולכן הוא לא רשאי להגיש הבקשה, ובטח שלא ניתן להעניק לו את מבוקשו, כעילת דחייה על הסף.
3. כפי שציינה הועדה בהחלטה מ-13.2.25, מלבד קומת הגג החדשה, רק בניין אחד מקבל הרחבה משמעותית תוך קיפוח שלושת הבניינים האחרים, וגזילת זכויות בניה מאותם בניינים אחרים, ללא שוויוניות מתחייבת ביניהם .

הערה: ההתנגדות מוגשת בשם כל בעלי הדירה – אלון מעתוק (המתנגד), עדי מעתוק, אוהד שאול ושחר שאול.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לקבל חלק מה התנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין היעדר הסכמה מצד כלל הדיירים לבניה על הגג שמהווה רכוש

משותף, וכל שינוי בו מחייב אישור כלל הדיירים בהתאם לחוק המקרקעין. נכון למועד זה, לא ניתנה הסכמה מצד הדיירים לביצוע תוספת הבניה – שיעור ההסכמות לתוספת הבניה המוצעת בתכנית הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה ולא חוק המקרקעין, ונבדק בתהליך פתיחת התיק ועמידה בתנאי הסף על ידי הלשכה המשפטית. ככל וישנם בעלים שחזרו בהם מהסכמתם, הנושא ייבחן בשנית על ידי הלשכה המשפטית כתנאי למתן תוקף.

2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שזכויות הבניה ברכוש המשותף הן של כלל הדיירים. זכויות בניה קיימות על הגג שייכות לכל בעלי הדירות בבניין. בקשה זו עלולה לפגוע בבקשות עתידיות של בעלי הדירות. – לא קיימות זכויות בניה במגרש ועל הגג, וזו הסיבה לכך שמקודמת תכנית בבניין עיר חדשה. מוצעת הרחבה של הדירות בקומה העליונה בקונטור המבנה הקיים. הגג המשותף הקיים, יועתק לגג בקומה החדשה ויהיה משותף לכל הדיירים בבניין. לצורך קידום התכנית נדרשה הסכמה של הבעלים בחלקה בהתאם לחוק התכנון והבניה. בדיון להפקדה נדרש לבחון תוספת בניה וממ"ד עבור שאר יחידות הדיר בבניין. לא ביקשו להתנגדויות אז אין צורך להתייחס

3. **לדחות את ההתנגדות** לעניין התאמת התכנית למצב התכנוני המאושר. התכנית המפורטת נועדה מטיבה לשנות ולעדכן את המצב התכנוני הקיים; לפיכך, העובדה שאינה תואמת את המצב המאושר כיום אינה מהווה עילה לדחייתה. התכנית מציעה הרחבות ליחידות דיר קיימות בלבד, ללא תוספת יחידות חדשות, ולא נמצא כי היא מטילה עומס בלתי סביר על התשתיות או הסביבה הבניה.

4. **חוזר על סעיף 2 להרחבות דיר צריך רק 33 אחוז לתוספת יחידות דיר צריך 60 אחוז לדחות את ההתנגדות** לעניין חלוקה בלתי שוויונית של זכויות ההרחבה בין הבניינים. נמצא כי רק אחד מארבעת הבניינים נהנה מהרחבות משמעותיות, ללא אחידות ושוויוניות תכנונית כלפי יתר הבניינים. יודגש כי הוחלט בהחלטת הוועדה להפקדה שיש לבחון תוספת בניה בעמודות בחזית האחורית לכל יח"ד בבניינים הנוספים בצורה אחידה ומסודרת, בתיאום מחלקת התכנון. אולם בעקבות הפנייה לא נכללו הרחבות נוספות בבניינים הסמוכים מהסיבה שבעלי דירות בקומת הקרקע לא הסכימו לכך. תכנית להרחבות דיר היא לא בהכרח שיוויונית והיא מציעה הרחבות בהתאם לאפשרויות בחלקה ובכפוף להסכמות שכנים, ככול ובעתד ירצו דיירים נוספים להגיש תכנית להרחבות ויהיו להם את ההסכמות הנדרשות הם יוכלו להגיש תכנית חדשה.

5. **לדחות יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1320670
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שריקי יורם
עורך התכנית:	קופיאצקי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28/11/2024
כתובת	סומך עובדיה 5 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
31817	2	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/07/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה מתאריך 23/12/2024 יבוטלו : יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה. גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה. יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור. בסעיף : להוסיף סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור, תבוטל הסטיה ניכרת לעניין שימור. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.
04/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

ההחלטה מתאריך 2/4/2025 מבוטלת. יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דן". ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס כפיפות לתכנית המאושרת מס' 3839 למעט לנושאים שהתכנית משנה יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יבוטל סעיף 4 מהחלטת הוועדה הקודמת מתאריך 23/12/2024 הקובע כי " יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דן". ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות התכנית יחס שינוי לתכנית המאושרת מס' 3839. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/12/2024 ימשיכו לחול.	02/04/2025
מכיוון שהתכני בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדובר בתוספת לא משמעותית והגבהה של גג הרעפים – לאור מיקום החלקה בשכונה והבניינים הסמוכים – ניתן לאשר את ההגבה המוצעת. יש לתאם את אופי וחומרי הבניה עם מחלקת שימור בשלב היתר הבניה. גג הרעפים יתואם מול מח' שימור לעת היתר בניה. יש לסמן בנספח הבינוי את החזיתות ההיסטוריות לשימור. יש להעתיק את הוראות השימור ועיצוב שכונתיות של התכנית השכונתית ולקבוע יחס החלפה לתכנית דן. להוסיף סעיף סטיה ניכרת למס' קומות, גובה בינוי, קווי בניין ולהוראות השימור. חו"ד מידע תכנוני :	23/12/2024

יש לתקן את קובץ parcel\gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות :

- יש לתקן את גבולות הקו הכחול שישבו במדויק על קו הגבול מנק' g11 עד לנק' g64, מנק' g64 עד לנק' g71, מנק' g71 עד לנק' g21 ומנק' g21 עד לנק' g11 שבמפת גוש 31817.

- שהקו הכחול לא יחדור לחלקות 1,3-4 בגוש 31817 וחלקה 258 בגוש 30045.

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

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

יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם את הטבלה שבתשריט המוצע :

- יש לשנות את סוג גוש 31817 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.

- יש להשמיט את חלקות 1,3-4 בגוש 31817.

- יש להשמיט את גוש 30045. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.

תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי החלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

הערות טכניות

יש להטמיע את השינויים הנדרשים בהתאם להערות אלו במסמכי התכנית.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' עובדיה סומך 5, שכונת מחנה יהודה, חלקה 2 בגוש 31817

התכנית החלה במקום הינה:

3839- תכנית מתאר לנווה שלום משנת 1997, קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד.

תיאור מצב קיים:

המבנה הקיים בן 2 קומות ומעליו גג רעפים. המבנה חדש ובבנה לאחר הריסת המבנה המקורי.

התכנית מציעה:

הגדלת שטחי בניה והגבהת חלל גג רעפים.

התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

המתנגדת הינה בעלת 1/2 מזכויות הבעלות בחלקה בתכנית דנן, ומתגוררת בדירה התחתונה מבין שתי הדירות בחלקה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה באיכות המגורים

התכנית יוצרת חסימה משמעותית של אור ואוויר לחצר ולדירת המתנגדת, בשל הקמת קיר בגובה 8 מ' ישירות מעל החצר של דירתה, וכן גורמת לפגיעה חמורה בפרטיות עקב מיקום חלונות הבניה החדשה מעל חצר המתנגדת.

2. חשש לשימוש חורג בניגוד לתקנון התכנית

התכנון הפנימי של התוספת, ובפרט מיקום חדר המדרגות, מאפשר בקלות פיצול הדירה לשתי יח"ד נפרדות, בניגוד להוראות התכנית.

3. פגיעה בזכויות קנייניות וזכויות בניה

התכנית הוגשה ללא הסכמת המתנגדת, על אף היותה בעלת 50% מזכויות הבעלות והבניה בחלקה, ותוך פגיעה בזכויותיה הקנייניות, בניגוד להסכם השיתוף.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה באיכות המגורים

מדובר על תוספת בינוי שאינה משמעותית, המבנה הקיים של מגיש התכנית בנוי בנסיגה מקונטור הבינוי של דירת המתנגדת, כך שהתוספת המוצעת מתבטאת בהרחבה של כ-1 מ' בלבד, ולאורך פחות ממחצית החזית. לאור היקף התוספת, מיקומה והנסיגה הקיימת, לא צפויה חסימה מהותית של אור ואוויר לדירת המתנגדת או לחצר שלה.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מספר יח"ד

אף כי נספח הבינוי מציג 2 יח"ד סה"כ, מדובר בנספח מנחה בלבד. טבלה 5 במסמכי התכנית אינה כוללת נתונים מלאים בעניין יחידות הדיר. מאחר ומגיש התכנית לא הציע תוספת של יחידת דיר, נושא זה לא נבחן ולא נדון במסגרת התכנית ולכן יש לתקן את טבלה 5 ולהבהיר כי מס' יח"ד סה"כ עומד על 2 בלבד.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין הנושא הקנייני

הנושא הקנייני נבדק על ידי המחלקה המשפטית של הוועדה במסגרת בחינת תנאי הסף להגשת התכנית, ונמצא כי אין בתכנית פגיעה בזכויות הקנייניות של המתנגדת. לפיכך, אין מניעה תכנונית להמשך קידום התכנית בהיבט זה.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1126135
סוג דיון:	התנגדויות לפי 106 ב
מגיש התכנית:	בירנבאום חיים בנימין
עורך התכנית:	זונפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01/12/2022
כתובת	שד' הרב י. אריה גולדקנופף 39 , רמת שלמה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30563		31	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	הוצגה הסכמה לביטול ההתנגדות אפשרות לבנות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מטרים מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית בתנאים הבאים: בפני הוועדה הוצגה הסכמה בין המתנגדת ליזמים. ההסכמה מציעה כי שלבי הביצוע של התכנית ישונו באופן שהמתנגד יוכל לבנות שתי מרפסות בחזית המערבית בהתאם לתכנית המופקדת ביזז ללא צורך בבניה של התוספות בניה בדירה של השכן מלמטה (דירה 32) . המרפסות ייבנו בשלב הראשון בעומק שיתאפשר ללא בניה של עמודים וייבנו באופן שלא ייפגע באפשרות לבנייה של התוספות בדירה שמתחת בעתיד (דירה 32) . אחרי שייבנו התוספות שמתחת ניתן יהיה להשלים את יתר המרפסת. התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום.

הפרסום ייעשה לדייר שבקומה שמתחת (דירה 32) באמצעות משלוח של דואר רשום. ככול ולא יוגשו התנגדויות בתוך תקופה של 30 יום התכנית תקבל תוקף, ככול ויוגשו התנגדויות התכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה.	
לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון להגעה להסכמות בין היזם למתנגד באמצעות יו"ר הוועדה	27/12/2023
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מבקשת להכשיר שטח שנחפר וקיים בפועל (תיק פיקוח 2021/4615). לכן יש להוסיף למטרות התכנית שמדובר בהכשרת שטח קיים וכן לסמן זאת בהתאם בנספח הבינוי (קו אדום מקווקו) יש לסמן את קווי הבניין על גבי קונטור הבינוי המאושר והמוצע המרפסת המוצעת בחזית המערבית במפלס 2.10- היא מעבר לגבול המגרש. יש לתקן כך שהמרפסת שלא תחרוג מ גבול המגרש. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר קומות. יש לרשום שימוש של מגורים בסעיף 4.1.1 יש להשלים נתונים כמותיים בטבלה 5 ולא להפנות לנספח הבינוי יש לסמן להריסה או להכשרה את כל הבינוי ללא היתר שקיים בתחום המגרש , בתאום עם תכנון העיר. תנאי להפקדה הוא השלמת חו"ד של מחלקת מידע תכנוני ואגף שפ"ע תנאי לתחילת עבודות הוא הריסת עבירות הבנייה בדירה של מגיש הבקשה להיתר 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. תנאי להיתר בניה פתרון חניה בתאום אגף תושיה.	21/12/2022

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש 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 בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית: תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות בבניין ברח' גולדקנופף 39 ו – 41 שכ' רמת שלמה, ירושלים. הוראות התכנית: 1. קביעת הבינויים הבאים בשטח: א. קביעת בינוי להשלמת קומה 2.10- לשם תוספת שתי יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לחפירת קומה 4.80- לשם תוספת מחסנים וחניות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס +2.86) וב' (מפלס +5.72) לשם הרחבת יח"ד הכל בהתאם לנספח הבינוי. 2. קביעת קווי בניין לבניה 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח ל – 1,700.36 מ"ר, מתוכם 1,451.4 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ו – 248.96 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 4. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 10 יחידות דיור ל- 12 יחידות דיור בתא שטח מס' 1. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.	

7. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

8. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה / בריתה.

9. קביעת הוראות בגין ביטול סעיפי סטייה ניכרת מתכנית 14000 ד'.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 08.09.2023 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02.12.2023

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות, שתי התנגדויות נמשכו ונותרה התנגדות אחת.

התנגדות מספר 1 (חיים בירנבאום) והתנגדות מספר 2 (דוד שפירא) הוסרו.

הועדה המקומית דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית בתאריך 10.7.2024

בהחלטת הועדה נקבע כי התכנית תפורסם על פי סעיף 106ב לתקופה של 30 יום.

הפרסום ייעשה לדייר שבקומה שמתחת (דירה 32) באמצעות משלוח של דואר רשום.

ככול ולא יוגשו התנגדויות בתוך תקופה של 30 יום התכנית תקבל תוקף, ככול ויוגשו התנגדויות התכנית

תובא לדיון נוסף בפני הוועדה.

לתוכנית הוגשה התנגדות 1:

מר אהרון פרייל, גודלקנופף 39, 41, דירה מספר 32

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הוגשה ללא הסכמת המתנגד וללא ידיעתו, ובניגוד להוראות החוק לעניין הסכמות.
2. ההרחבה המוצעת בדירת המתנגד בחזית הדירה ועל חשבון חצר קיימת מוצמדת לדירה בשטח של 50 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של 16 מ"ר. כל ערכה של הדירה הינה החצר החיונית למשפחה במשך כל ימות השנה ובמיוחד בחג הסוכות.
3. מתנגדים לבניית מרפסת זיז לדירת משפחת בלוי (השכן בדירה שמעל מס' 34) מעל חצר המתנגד, אשר תגרום לחנק והחשכה, מרפסת הזיז המוצעת תפגע בבניית סוכה בחצר ותוביל להחשכה והאפלה של סלון הדירה ומטרידים שונים. וביתר שאת כשאין בכוונת המתנגד להרחיב את סלון דירתו כלל.
4. מתנגדים להרחבת הסלון בדירת משפחת בירנבאום, דירה 31, הצמודה לדירת המתנגד בקומת הקרקע, ובניית מרפסת מעליה, כיוון שייגרם נזק של מחנק והחשכה והיזק ראייה קשה וחדירה לפרטיות, כל החזית של הבית נפגמת כשלא תהיה שום אחידות בבנייה.
5. התנגדות להכשרת בניה של דירה 31 משפחת בירנבאום, דירה 31, הצמודה לדירת המתנגד בקומת הקרקע בחפירה מתחת לדירות וגלישה לשטח המצוי מתחת לדירת המתנגד כדי להכשיר בניה ויצירה של יח"ד חדשות מתחת למפלס הקרקע.
6. לפני משורת הדין מציעים חלופה:
מגיש התכנית בירנבאום יוכל להכשיר את חריגות הבניה ובלבד שלא יחפור מתחת לדירת המתנגד.
מגיש התכנית לא ירחיב את הסלון של דירתו כלל.

מרפסות זיזיות תיבנינה עד לקו סלון דירת המתנגד, ולא תקרה את החצר הצמודה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לדחות** את ההתנגדות להרחבה המוצעת לדירת המתנגד בחזית יח"ד על חשבון החצר החיונית למשפחה במשך כל ימות השנה ובמיוחד בחג הסוכות. בנוסף, התנגדות להרחבת סלון דירה 31 הצמודה לדירת המתנגדים – בדיון שהתקיים בהתנגדויות הושגה הסכמה בין הצדדים לגבי הבינוי המוצע בתכנית, לרבות הרחבה מוצעת למתנגד. התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין שלביות הקמה של המרפסות מעל חצר המתנגד.
2. **לדחות** את ההתנגדות להקמת מרפסות זיז מעל החצר של דירה 32 באופן שיגרום להחשכה, היזק ראייה ופגיעה בפרטיות ויפגע בגודל הסוכה - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' לאחר שהצדדים הסכימו לתיקון שלבי הביצוע בתכנית כך שהם ישונו באופן שהמתנגד יוכל לבנות שתי מרפסות בחזית המערבית בהתאם לתכנית המופקדת בזיז ללא צורך בבניה של התוספות בניה בדירה של השכן מלמטה (דירה 32). המרפסות ייבנו בשלב הראשון בעומק שיתאפשר ללא בניה של עמודים וייבנו באופן שלא יפגע באפשרות לבנייה של התוספות בדירה שמתחת בעתיד (דירה 32). אחרי שייבנו התוספות שמתחת, ניתן יהיה להשלים את יתר המרפסת.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין חפירה בשטח המצוי מתחת לדירת המתנגד לצורך הכשרת בניה, הוספת מחסן ושטחי שירות, ויצירת 2 יח"ד חדשות בקומת המחסנים - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין מרפסות מעל לחצר המתנגד.
4. **לדחות את הצעת החלופה** לאפשר הכשרת הבניה בקומת המחסנים בלי לחפור מתחת לחצר

המתנגד, הקמת מרפסת זיז עד לקו הסלון של דירת המתנגד, מגיש התכנית (דירה 31) לא ירחיב את הסלון בקומת הקרקע - התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב' רק לעניין מרפסות מעל לחצר המתנגד.

5. **לדחות את ההתנגדות** כי התכנית הוגשה ללא ידיעתו וללא הסכמת המתנגד - חתימתו של המתנגד מופיעה בדף החתימות שאושר ע"י הלשכה המשפטית בשלב עמידה בתנאי סף. בנוסף, הועדה קבעה שיבוצע פרסום נוסף של החלטת הועדה לעניין ההתנגדויות במסגרת סעיף 106ב' על מנת שתהיה למתנגד אפשרות להתנגד לתכנית.

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

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1222611
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הורביץ אברהם
עורך התכנית:	דויטש מירל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/05/2024
כתובת	מיכל 3, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	137	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/07/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה קובעת כי תותר תוספת 2 קומות למבנה הקיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 2. מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקווי בניין של 3 מ' למעט בחזית הקדמית לא מקובלות. יש לצמצם לתחום קווי בניין המקובלים ע"פ המדיניות של 3 מ' כלפי מגרשי מגורים. 3. הוועדה קובעת כי יש להטמיע את חו"ד שימור של עיריית ירושלים בתאום מול לשכת התכנון. 4. יקבעו סעיפי סטיה ניכרת לעניין קו בניין, מספר קומות. 5. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה. 6. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין הריסת עבירות הבניה בהנחיית לשכת התכנון. 7. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין מי נגר בהתאם להוראות תמא 1. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. 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 יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : היקפי בינוי וזכויות בניה – התכנית חורגת מהמותר לעניין מס' קומות וזכויות הבניה : בהתאם למדיניות תוספת קומות ניתן להציע בינוי של 2 קומות בלבד מעל הקיים, התכנית מציעה תוספת 2 קומות וקומת גג רעפים מוגבהת בכ-1.7 מ' מדלפות הגג ומייצרת מופע של קומה שלישית, באופן לא מקובל. יש לבטל את ההגבהה של הקומה ולהציע 2 קומות בלבד עם גג שטוח. התכנית מציעה זכויות בניה מירביים של כ-260% בחריגה מהמדיניות. יש לצמצם זכויות בניה ל-240% בהתאם למדיניות. קומות עמודים מפולשת משמשת כיום למגורים ללא היתר בניה. התכנית מסמנת חלק משטח הקומה כחלק מיחיד 1. יש לסמן את תוספת השטח להכשרה/ להריסה לפי הסימונים המקובלים ובהתאם לחשב את הזכויות. שטח זה יחשב כתוספת שטח עיקרי בחישוב אחוזי הבניה המירביים כאמור לעיל. חניות – התכנית אינה מציעה מקומות חניה חדשים, שכן לאור התקן הנמוך 3:1, עבור 2 יחיד לא נדרשים מקומות חניה. יחד עם זאת התכנית מציעה 3 מקומות חניה מאושרים אשר אינם ישימים לאור הבניה והשינויים שנעשו בחלקה לאורך השנים. התכנית תציג הסדרה של המקומות המאושרים כגון : הגבהת מפלס החצר ממזרח לטובת חניה מעל הקרקע והזזת מתקן אשפה בתיאום עם אגף תברואה, פריצת פתח בגדר לשני מקומות חניה בחזית קדמית והגדלת פתח בקומה המפולשת לטובת חניה פנימית. בתיאום עם אגף תושבי"ה. גדר חדשה תוקם בגבול החלקה ובגובה של עד 1.2 מ'. קווי בניין תשריט מצב מוצע יציג מרחקים של קווי הבניין. מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקווי בניין של 3 מ' למעט חזית קדמית לא מקובלות. יש לצמצם לתחום קווי בניין המקובלים ע"פ המדיניות של 3 מ' כלפי מגרשי מגורים. שימור – המבנה המקורי הינו היסטורי, במהלך בשנים נעשו תוספות בהיתר. על התכנית להציג את הפרטים הבאים : בחלק מהחזית הצפונית ההיסטורית נעשו שינויים באבן, יש להציג חיפוי מחדש של האבן התואמת לאבן הקיימת. יש להציג פרט הפרדה בין החזית ההיסטורית לתוספת מעלית המוצעת. במסמכי התכנית כל החזית מסומנת לשימור כאשר חלק ממנה הינה תוספת מאוחרת, יש לתקן את הסימון כך שרק החלק ההיסטורי יהיה מסומן בסגול	10/06/2024

לשימור כמקובל. תוספת שטחי מחסנים – מוצע שטח למחסנים בקומת המרתף בשטח של כ – 30 מ"ר, יש להציע חלוקה למחסנים בשטח הנ"ל. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים בחזית הרחוב בתיאוף עם אגף שפ"ע חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד גורמים של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע, תוש"ה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'ירשוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לסמן להריסה את כל סגירות המרפסות הקיימות ללא היתר. שטח המגרש אינו תואם בין מסמכי התכנית תשריט מצב מוצע ובין ההוראות. גם סעיף 3.2 סותר את השטח הכתוב בטבלה 5. יש להציג שטח מגרש תואם בין הסעיפים ובין המסמכים.	
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה קובעת כי תותר תוספת 2 קומות למבנה הקיים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 2. מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקווי בניין של 3 מ' למעט בחזית הקדמית לא מקובלות. יש לצמצם לתחום קווי בניין המקובלים ע"פ המדיניות של 3 מ' כלפי מגרשי מגורים. 3. הוועדה קובעת כי יש להטמיע את חו"ד שימור של עיריית ירושלים בתאום מול לשכת התכנון. 4. יקבעו סעיפי סטיה ניכרת לעניין קו בניין, מספר קומות. 5. יקבע בהוראות התכנית כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה.	

6. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין הריסת עבירות הבניה בהנחיית לשכת התכנון. 7. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין מי נגר בהתאם להוראות תמא 1. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. 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 יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות	
מצב קיים	בניין קיים בן 3 קומות
תכניות מאושרות	תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3 ו90% בינוי מירבי.
היתרים	היתר בת.ב. 83/666.1 משנת 1991 לבניית מרפסות. היתר בת.ב. 83/666.2 משנת 1985 לסגירת מרפסות. היתר בת.ב. 83/666.3 משנת 1989 לשינויים בבניין. היתר בת.ב. 83/666.4 משנת 1992 לשינויים בבניין. היתר בת.ב. 83/666.5 משנת 1998 לבניית מרפסות.
תקן חניה	נמוך 1:3 בתוספות
מצב מוצע	הרחבת יח"ד קיימות, תוספת מחסנים בקומת מרתף, תוספת שתי קומות וקומה נוספת מוגבהת , סה"כ תוספת 2 יח"ד בקומות החדשות.

התוכנית הופקדה בתאריך 19/09/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/11/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 - טהרני יצחק ויהודית מרחוב מיכל 3 דירה 1 קומת קרקע

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים בעלי 30% בקרקע, לא ביקשו את הסכמתם לקידום התכנית.
2. למתנגדים סוגרים 2 חלונות, של חדר מגורים ושל חדר השינה.
3. הבניין מאוד ישן בן 100 שנה, נעשו תוספות לבניין ללא חיזוק. קיימים כבר היום סדקים בתקרה.
4. לא מעוניינים להתפנות למקום אחר בזמן הבנייה, המתנגדים אנשים מבוגרים.
5. המתנגדים לא מעוניינים בבנייה כלל.

התנגדות מספר 2 - דיירי בניין אחינועם 10 : הרב בלוי יצחק, זנה עדן, אברהם יחזקאל ניסן, דיטל שלום

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לתוספת 2 קומות אשר תגרום לחסימת אור לבניין השכן שבו מתגוררים המתנגדים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית:

1. לקבל חלק מההתנגדות לעניין שלא פנו אל המתנגדים בקומת הקרקע לקבל הסכמתם, בהיותם בעלי 30% מהקרקע – התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית, עניין ההסכמות נבדק מול היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית ונמצא כתקין לצורך עמידה בתנאי סף. יחד עם זאת, מאחר והמתנגדים טוענים כי הינם בעלי 30% מהקרקע והבניין אינו בניין רב דירות (4 יח"ד), יש לבדוק שנית את נושא ההסכמות כי עומדים במינימום הנדרש לקידום התכנית.
יצוין כי, ככל והמתנגד מתנגד באופן גורף לתוספת בדירתו יש לבטל את כל העמודה מכיוון שלא ניתן לבנות ללא הסכמתו. ככול ויסכים לקדם את התכנית ולא יציג הסכמתו לבנות את הממ"ד במסגרת היתר הבניה, לא ניתן יהיה לבנות את עמודת הממ"דים ויבחן תכנון חלופי עבור הדירות העליונות בצורה מצומצמת ללא העמודה ועם פתרונות מיגון של חדר מחוזק.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין סגירת 2 חלונות בחדר שינה ובחדר מגורים – התכנית אומנם מבטלת חלון בחדר שינה הצפון מערבי עקב הרחבה מוצעת בחדר המגורים, אך מציעה חלון חלופי בקיר ממול.
בנוסף, התכנית מבטלת חלון בחדר המגורים ע"י הרחבת ממ"ד, אך עדיין נותרים 2 חלונות בחדר

המגורים כך שבסה"כ אין פגיעה בכניסת האוויר לחללים.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין שהבניין ישן מאוד ולא מחזק ויש בו סדקים – התכנית החדשה תהיה מלווה ע"י קונסטרוקטור בשלב ההיתר אשר יבחן את הצורך בחיזוק המבנה לפי התקנים הנדרשים.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין שמדובר בזוג מתנגדים מבוגר ואינם מעוניינים להתפנות בזמן הבנייה – נושא חלופת מגורים בשלב הבנייה הינו קנייני ונוגע להסכמים שבין הדיירים ליזם.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין שהמתנגדים לא מעוניינים בבנייה כלל – התכנית מציעה הרחבות גם עבור דירת המתנגדים (דירה מס' 1) הכוללות מרחב מוגן דירתי, מה שיכול לשפר את איכות החיים של הזוג המבוגר בעת חירום ומאפשר מרחב גדול יותר ע"י תוספת שטחים מיכל לדירתם.
6. לדחות את ההתנגדות לתוספת 2 הקומות אשר תגרום להחשכה של דירות המתנגדים בבניין הצמוד - התכנית מציעה תוספת 2 קומות מעל בניין של 3 קומות. מדיניות במקום הינה 6 קומות, התכנית מציעה בסה"כ בניין של 5 קומות עם תוספת מידתית ביחס למדיניות הקיימת במקום. יצוין כי, גם בניין השכן שבו מתגוררים המתנגדים קיבל תוספת קומות וכיום עומד על 5 קומות.
7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1364629
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סולוביציק ארי
עורך התכנית:	זוסמן אבשלום
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/12/2024
כתובת	כנרת 5, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	139	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
06/04/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה צמצום גג הרעפים בהתאם למדיניות מע"ר צפון, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 2. תנאי להפקדת התוכנית קביעת קווי הבניין בהתאם לתוכנית המאושרת והתוספת המוצעת, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 3. תנאי להפקדת התוכנית, יש לסמן את כלל העבירות הבניה שבתחום התוכנית, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 4. יקבע בהוראות התוכנית תנאי לתעודת היתר יהיה הריסת עבירות הבניה בתחום מגיש ההיתר, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 5. יקבע בהוראות התוכנית תנאי בהליך הרישוי יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'. 6. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם למחשבון והוראות לחיזוק מבנים, בהנחיית לשכת התכנון. 7. יקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. 8. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, הריסות ומס' קומות. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. 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 יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
22/01/2025	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

גובה בינוי : יש לצמצם גובה בינוי בהתאמה למדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה.

גג רעפים : יש להציע גג רעפים בגובה תקרת הקומה הרביעית ללא הגבהה מדלפות.

גג הרעפים יתוכנן על כל הגג ושיפועיו ע"פ הגג המקורי בתיאום עם מח' השימור.

כלל המתקנים הטכניים יוסתרו בחלל הגג.

הוראות התכנית :

יש לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין, גובה הבינוי ומס' הקומות.

יש לקבוע הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.

בטבלה 5 -נדרש לבטל "מרפסות בנוסף לשטח עיקרי" היות ואין בשטח המגרש מרפסות מקורות.

יש לתקן את גודל המגרש בטבלה 5 בהתאם למדידה ולסעיף 3.2.

יש לקבוע קווי בניין בתשריט ובנספח הבינוי – בהתאם לתכנית המאושרת והתוספות המוצעות .

יש לקבוע קו בניין נפרד למרפסות זיזיות בחזית אחורית בהתאם למרפסות המאושרת.

יש לסמן להריסה את כלל עבירות הבנייה שבתחום התכנית.

קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית והשלמת חו"ד מחלקת תברואה.

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.

הבניה תבוצע בהינף אחד.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,

אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים. הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להסיר את סימון המרתף כמוצע בנספח הבינוי.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' כנרת 5, מקור ברוך, חלקה 139 בגוש 30069 <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> <u>30069ג'- תכנית מיתאר 62, שנת 1959.</u> <u>12328- תכנית לתוספת 2 קומות וחלל גג רעפים, 2012.</u> <u>תאור מצב קיים:</u> מבנה בן 3 קומות וגג רעפים מוגבה על קומת מרתף. <u>התכנית מציעה:</u> תוספת קומה למבנה הקיים ויח"ד אחת – סה"כ 5 יח"ד ותוספת שטחים בכל הקומות ברובם הכשרת עברות בנייה. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות: האם 2 ההתנגדויות זהות?

התנגדויות מספר 1+2 :

דוד ושרה ביבר, בעלי דירה במבנה בקומה 1
ע"י עו"ד הלל שפירא

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד טוען כי התכנית לא ממצה את הבינוי: ניתן להציע בינוי נוסף מעל הבינוי המוצע בקומת הקרקע על מנת להרחיב את דירתו בחזית הקדמית.
2. המרפסת המוצעת בקומה הנוספת (החדשה-עליונה) פוגעת בבעלי הדירות הקיימים מכיוון שתבטל מהם את האפשרות לתוספת מרפסת סוכה בעתיד.
3. מבקשים שיתוף פעולה ממגישי התכנית להגיש תכנית מתוקנת המיטיבה עם כלל הדיירים.

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 התכנית לא ממצה את תהליך האישור בבינוי המוצע:**
מכיוון שהמבנה המדובר שוכן על רחוב צר במיוחד ברוחב 3 מטרים בלבד – לא נמצאה היתכנות להרחיב את הבינוי לגובה מעל קומת הקרקע מעבר לבינוי שהוצע להכשרה בתכנית.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי המרפסת המוצעת תמנע מבעלי הדירות הקיימים את האפשרות לתוספת מרפסת בעתיד:**
ככל והדיירים הקיימים מעוניינים בתוספת מרפסות סוכה – ניתן להציע מרפסת סוכה על גג ההרחבה בקומת הקרקע בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. במטרה לשמור על מרפסות באופי הבינוי ההיסטורי בשכונה יש לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית הצפונית כך שתהייה נסיגה ב 50 ס"מ משני צידי הבניין, דבר אשר יאפשר גם קיום מרפסת סוכה על גג התוספת המוצעת בקומת הקרקע.
4. **לקבל את ההתנגדות לבקשה להגיש תכנית מתוקנת המיטיבה עם כלל הדיירים:**
ראה המענה לסעיף 2 הנ"ל.

לדחות את יתר התנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1335009
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פורטי שולמית
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/12/2024
כתובת	בן יהודה 16 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	182	כן
30049	52	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/02/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת את מדיניות התכנון למקום ומהווה תרומה להמשך פיתוח מרכז העיר. על כן, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הוועדה תציין כי על החלקה המערבית הכלולה בתכנית חלה תכנית 13864 המציעה מימוש של מדיניות הוועדה. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי תחום התכנית יצומצם כך שלא יכלול את החלקה כאמור. במבנה הנותר, תותר בניה עד 8 קומות בלבד בהתאם למדיניות. מספר הקומות יצומצם בהתאם. 2. יקבע בהוראות התכנית כי המרחבים המוגנים לא יפנו לחזית הרחוב. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. תנאי למתן היתר בניה יהיה ליווי הביצוע ע"י אדריכל שימור. 4. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור (המבנה בחלקה 182). יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה. 5. יש להציג את חזית המבנה האחורית בתיק התיעוד. פתרון הנגישות יקבע לאחר ההשלמה בהנחיית לשכת התכנון. 6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעה של 2 עצים בוגרים לפחות בתחום החצר האחורית בתיאום עם אגף שפ"ע. 7. שטחי המסחר בקומת הקרקע ייקבעו כמחייבים. 8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר. 9. יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התיעוד וע"י אדריכל שימור. 10. יקבעו הוראות שימור בתאום עם לשכת התכנון. 11. לא יותרו מתקנים ותשתיות בחזית הפונה לרחוב. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בתת-הקרקע בלבד. 12. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות, קווי בניין, ואיסור פתחים לחזיתות צידיות. 13. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') מהמבנה נשוא הבקשה. 14. יקבע 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". 15. 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 191 לחוק התכנון והבנייה. 16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 17. 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 : יודגש כי מוצעת חריגה במספר הקומות מעבר למדיניות המקובלת במרכז העיר הקובעת 8 קומות למגורים ועד 10 קומות לשימושים נוספים כגון מלונאות, משרדים או דירות להשכרה וזאת במטרה לעודד עירוב שימושים במרכז העיר. ככל שתוספת יח"ד תיקבע ליחידות דיור להשכרה ל- 20 שנה או ככל שיוצע שימוש תעסוקה – ניתן יהיה לאשר את מספר הקומות המוצע העומד על 9 קומות ו- 10 בשני המבנים. ככל שהשימוש יהיה ליח"ד רגילות – יצומצם הבינוי ל- 8 קומות בכל מבנה עפ"י המדיניות. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם. מעלית – לא ברור איך מגיעים אל המעלית הממוקמת בחזית האחורית החל מקומה חמישית. נראה שהמעלית המוצעת תפגע במרפסות של דיירים (כאמור אין שרטוט חזית אחורית). כמו כן, לא נראה שהמעלית משרתת את הקומות הקיימות. המעלית המוצעת כולאת חלק מהחצר. יש לאפשר גישה לחצר הכלואה. פתרון המעלית מקומה החמישית ומחוץ לקווי הבניין- אינו נגיש ויוצר קווי בניין בעייתיים כלפי השכן מצפון. יש לבחון פתרון למעלית שמשתלב עם גרם המדרגות החדש בגבולות קווי הבניין ללא מדרגות פודסט נוספות. קומות חדשות – מוצע חדר מדרגות חדש מקומה ד' ומעלה שאינו בהמשך לחדר המדרגות המקורי. כמו כן מוצעים חדרים מחוזקים. לא ברורה היתכנות מבחינה קונסטרוקטיבית. הקירות לא תואמים לקירות הקיימים בקומות שמתחת. יש לסמן מע' קונסטרוקטיבית בכל הקומות. יש לבחון חלופה של חדר מדרגות רציף לאורך כל הקומות. תכנון ועיצוב התוספת המבוקשת – למבנה יש צורה ייחודית מדורגת המהווה תמונת ראי למבנה הסמוך בן יהודה 14 אשר לא נכלל בבקשה. יש לתכנן את התוספת בנסיגה ממשית של 1.5 מ' – על מנת להדגיש את המבנה ההיסטורי – כך תתאפשר מרפסת ראווה לשימוש. כמו כן – כשהמבנה השכן ההתאום יגש לתב"ע – אותו עקרון יחול גם עליו. יש להעתיק את הוראות השימור למבנה בחלקה 52 (לשתי הקומות שהיו קיימות). יש לסמן את המבנה בחלקה 182 לשימור בתשריט. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור (המבנה בחלקה 182). יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התיעוד וע"י אדריכל שימור. המרפסות נפגעו בפיצוץ מכונית התופת ב-1948 ונבנו מחדש באופן לא אחיד וללא הפרטים הייחודיים של הבנייה המקורית. חזית אחורית – לא מופיעה בנספח הבינוי וגם לא בתיק התיעוד. יש להשלים	08/01/2025

חצר – קיימת חצר צרה בין המבנים בה מתוכננת המעלית המחלקת אותה. ממערב יש בליטה של המגרש לכיוון חצר הבלוק. יש לנטוע 2 עצים במיקום זה.

הוראות שימור – יש לכלול התייחסות לפרטי בניין לשימור או שחזור – שימור פרטי אבן, שטיחים מעוטרים, חדר מדרגות לרבות טראצו ומעקות. שחזור מרפסות, שיקום חדר המדרגות, שיקום/שחזור חלונות ודלתות ועוד.

תיק תיעוד – השלמת שרטוטי חזיתות. אין תיעוד של הדירות פרט לדירה בקומת הגג. יש להשלים.

שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר כתנאי להיתר בניה

יש להוסיף סעיף לגבי תשתיות – לא על גבי חזיתות ראשיות. בגג יש למקם על גבי האזור המרוחק מהרחוב ובאופן שלא יבלוט.

תנאים למתן היתר :

שיקום המבנה והמתחם יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף קבלן ומשמר מוסמך בעלי ניסיון בשימור בפועל

יש להגיש תיקי תיעוד לאישור מחלקת השימור

יש להגיש חו"ד מהנדס שימור ולכלול חו"ד מפורטת לחיזוק המבנה בהתאם לנדרש

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

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

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

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

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת : מדיניות התכנון, תושייה, מידע תכנוני, כבאות, תברואה, חשמל.

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות : גוש 30049 חלקות 201, 306.

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

הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
חברים שנכחו : דן קינן, חיים כהן, נחי וויס החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת את מדיניות התכנון למקום ומהווה תרומה להמשך פיתוח מרכז העיר. על כן, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. הוועדה תציין כי על החלקה המערבית הכלולה בתכנית חלה תכנית 13864 המציעה מימוש של מדיניות הוועדה. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי תחום התכנית יצומצם כך שלא יכלול את החלקה כאמור. במבנה הנותר, תותר בניה עד 8 קומות בלבד בהתאם למדיניות. מספר הקומות יצומצם בהתאם. 2. יקבע בהוראות התכנית כי המרחבים המוגנים לא יפנו לחזית הרחוב. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. תנאי למתן היתר בניה יהיה ליווי הביצוע ע"י אדריכל שימור. 4. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור (המבנה בחלקה 182). יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה. 5. יש להציג את חזית המבנה האחורית בתיק התיעוד. פתרון הנגישות יקבע לאחר ההשלמה בהנחיית לשכת התכנון. 6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעה של 2 עצים בוגרים לפחות בתחום החצר האחורית בתיאום עם אגף שפ"ע. 7. שטחי המסחר בקומת הקרקע ייקבעו כמחייבים. 8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר. 9. יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התיעוד וע"י אדריכל שימור. 10. יקבעו הוראות שימור בתאום עם לשכת התכנון. 11. לא יותרו מתקנים ותשתיות בחזית הפונה לרחוב. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בתת-הקרקע בלבד. 12. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות, קווי בניין, ואיסור פתחים לחזיתות צידיות. 13. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') מהמבנה נשוא הבקשה. 14. יקבע סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 : "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". 15. 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 191 לחוק התכנון והבניה. 16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 17. 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.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת את מדיניות התכנון למקום ומהווה תרומה להמשך פיתוח מרכז העיר. על כן, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	

1. הוועדה תציין כי על החלקה המערבית הכלולה בתכנית חלה תכנית 13864 המציעה מימוש של מדיניות הוועדה. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי תחום התכנית יצומצם כך שלא יכלול את החלקה כאמור. במבנה הנותר, תותר בניה עד 8 קומות בלבד בהתאם למדיניות. מספר הקומות יצומצם בהתאם. 2. יקבע בהוראות התכנית כי המרחבים המוגנים לא יפנו לחזית הרחוב. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. תנאי למתן היתר בניה יהיה ליווי הביצוע ע"י אדריכל שימור. 4. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור (המבנה בחלקה 182). יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה. 5. יש להציג את חזית המבנה האחורית בתיק התייעוד. פתרון הנגישות יקבע לאחר ההשלמה בהנחיית לשכת התכנון. 6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעה של 2 עצים בוגרים לפחות בתחום החצר האחורית בתיאום עם אגף שפ"ע. 7. שטחי המסחר בקומת הקרקע ייקבעו כמחייבים. 8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר. 9. יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התייעוד וע"י אדריכל שימור. 10. יקבעו הוראות שימור בתאום עם לשכת התכנון. 11. לא יותרו מתקנים ותשתיות בחזית הפונה לרחוב. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בתת-הקרקע בלבד. 12. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות, קווי בניין, ואיסור פתחים לחזיתות צידיות. 13. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') מהמבנה נשוא הבקשה. 14. יקבע 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". 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה. 16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 17. 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.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת את מדיניות התכנון למקום ומהווה תרומה להמשך פיתוח מרכז העיר. על כן, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הוועדה תציין כי על החלקה המערבית הכלולה בתכנית חלה תכנית 13864 המציעה מימוש של מדיניות הוועדה. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי תחום התכנית יצומצם כך שלא יכלול את החלקה כאמור. במבנה הנותר, תותר בניה עד 8 קומות בלבד בהתאם למדיניות. מספר הקומות יצומצם בהתאם. 2. יקבע בהוראות התכנית כי המרחבים המוגנים לא יפנו לחזית הרחוב. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. תנאי למתן היתר בניה יהיה ליווי הביצוע ע"י אדריכל שימור. 4. יש לסמן בנספח הבינוי את חדר המדרגות לשימור (המבנה בחלקה 182). יש לכלול הוראות לשיקומו – הסרת שכבת האבן שנוספה לו בקומת הכניסה, שיקום הטראצו והמעקה, שחזור חלונות ודלת הכניסה. 5. יש להציג את חזית המבנה האחורית בתיק התייעוד. פתרון הנגישות יקבע לאחר ההשלמה בהנחיית לשכת התכנון. 6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעה של 2 עצים בוגרים לפחות בתחום החצר האחורית בתיאום עם אגף שפ"ע. 7. שטחי המסחר בקומת הקרקע ייקבעו כמחייבים. 8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה שיקום קומות המסחר, הסדרת שילוט קבלת הנחיות לנושא זה מאדריכל העיר.	

9. יש לסמן שחזור מרפסות לפי תיק התיעוד וע"י אדריכל שימור.
10. יקבעו הוראות שימור בתאום עם לשכת התכנון.
11. לא יותרו מתקנים ותשתיות בחזית הפונה לרחוב. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בתת-הקרקע בלבד.
12. להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות, קווי בניין, ואיסור פתחים לחזיתות צידיות.
13. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') מהמבנה נשוא הבקשה.
14. יקבע 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".
15. 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 191 לחוק התכנון והבנייה.
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
17. 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.

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית עוסקת במגרש ברח' בן-יהודה 16, מרכז העיר ירושלים, חלקות 182 ו- 52 בגוש 30049.

התוכנית החלה בשטח המגרש:

חלקה 182: מתאר 62 קבעה אזור מסחרי (90% ב 3 קומות).

חלקה 52: תכנית מס' 13864 משנת 2012 קבעה ייעוד של אזור מגורים מסחר ותעסוקה. תוספת 6 קומות מעל 2 קיימות. קו בניין אפס לכל הכיוונים. 6 יח"ד, ו- 8 קומות סה"כ.

תיאור מצב קיים:

קיים מבנה בן 4 וחצי קומות (היסטוריות עפ"י תיק תיעוד) בחלקה 182 ומבנה בן 8 קומות בחלקה 52

התוכנית מציעה:

הגדלת מס' קומות בחלקה 52 מ- 8 ל- 10, ובחלקה 182 מ- 3 ל- 9
הגדלת מס' יח"ד בחלקה 52 מ- 6 ל- 8

התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מגישי התוכנית, (התנגדות עצמית) מיוצגים על ידי עו"ד יעקב בן-צבי (נציג מגישי התוכנית: ישראל אבוחצירא ת.ז. 039756291). המתנגדים הינם הבעלים/יזמים של המגרש ברח' בן-יהודה 16

עיקרי ההתנגדויות:

1. המלצת הוועדה המקומית הייתה לאשר 10 קומות בתנאי ששתי הקומות העליונות יהיו מיועדות לשימוש לדירות השכרה / יחידות תעסוקה/ מלונאות. מגישי התכנית מעוניינים לאמץ המלצה זו.
2. היעדר הנמקה על ידי הוועדה המחוזית: החלטת הוועדה המחוזית לשלול 10 קומות ולצמצם ל-8 התקבלה באופן גורף וללא הנמקה עניינית מספקת. וסטתה כאמור מהמלצת הוועדה המקומית ומהנדס העיר שכן המליצו לאשר 10 קומות, בתנאי וקומות אלו יהיו מיועדות להשכרה / תעסוקה/ מלונאות.
3. פגיעה בתכנון ועיצוב אדריכלי: הגבלת 8 הקומות אינה תואמת את מדיניות התכנון הסביבית שמאפשרת 10 קומות במבנים סמוכים (כגון בן-יהודה 4, 6, הסתדרות 5-3),
4. הגבלת 8 קומות יוצרת "שן חסרה" ופער גבהים לא רצוי מול המבנה הצמוד בהסתדרות 7.
5. פגיעה בכדאיות כלכלית: צמצום הקומות יוצר פחת זכויות משמעותי של כ-450 מ"ר (כ-75% זכויות בנייה בלבד). פחת זה פוגע בכדאיות הפרויקט, במיוחד לאור המטלות הציבוריות הכבדות שהוטלו על היזם (חיזוק נגד רעידות אדמה ושימור ושחזור נרחבים בעלות של מיליוני שקלים).
6. פגיעה בפתרון נגישות משותף: הגבלת 8 הקומות פוגעת בפתרון הנגישות (מעלית אחורית) שתוכנן בשיתוף עם המבנה הצמוד בהסתדרות 7, פתרון התלוי באישור 10 קומות לשני המבנים לשם התיישרות ומעבר גישה.

התנגדות מס' 2:

בעלי זכויות ברח' ההסתדרות 7, חלקה 52 הצמודה לבן-יהודה 16.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בהרמוניה אדריכלית: בשל פערי גבהי קומות השימור, מצב של 8 קומות בבן-יהודה 16 יגרום לפער גובה של כקומה שלמה מול המבנה בהסתדרות 7 (הקיים ב-8 קומות), מה שיגרום למבנה בהסתדרות 7 להיראות "נמוך באופן חריג" ופוגע בהרמוניה ברחוב.
2. תלות בשיתוף הפעולה ובגובה: כל מהות התוכנית המשותפת הייתה לאפשר נגישות (מעבר ומסדרון) מדירות המגורים בבן-יהודה 16 דרך המעלית הקיימת בהסתדרות 7.
3. דרישה להתיישרות: בעלי הזכויות בהסתדרות 7 יאפשרו גישה זו רק אם יתווספו גם להם 2 קומות מעל 8 הקיימות, כדי להתיישר בגובה ל-10 קומות עם בן-יהודה 16.
4. הוצאת החלקה המערבית: הוצאת חלקה 52 (הסתדרות 7) מתחום התוכנית מבטלת את כל ההיגיון התכנוני של שיתוף הפעולה.

5. דרישת המתנגדים (בשתי ההתנגדויות): לאשר 9-10 קומות עבור בן-יהודה 16, להחזיר את חלקה 52 (הסתדרות 7) לתחום התוכנית, ולאשר 10 קומות גם עבורה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הבקשה לשימוש ובהתאם לכך בקשה אישור תוספת קומות 9+10.** מדיניות מרכז העיר ההיסטורי הינה עד 8 קומות למגורים ועד 10 קומות כשמוצע שימוש יח"ד להשכרה / מלונאות / תעסוקה, על מנת לעודד שימושים אלה במרכז העיר. ככל והמתנגדים מוסיפים יח"ד להשכרה / משרדים אין מניעה לאשר בינוי עד עשר קומות וזאת בתנאי שיוצא תכנון הולם ונגיש לכל הקומות ויוצעו שימושים נוספים הקומות 9-10..
2. **נספח הבינוי עדיין לוקה בחסר:** המעלית המוצעת לא נגישה מהקומות ההיסטוריות וחוסמת פתחים בקומות התחתונות, יש חוסר קורלציה בין התכנית לחתך. יש לתקן את כל נספחי התכנית בהתאם.
3. **לדחות את הטענה להיעדר הנמקה על ידי הוועדה המחוזית:** לטענת המתנגדים, החלטת הוועדה המחוזית לשלול 10 קומות ולצמצם ל-8 התקבלה באופן גורף וללא הנמקה עניינית מספקת. עם זאת, היות ובגוף המלצת הוועדה המחוזית ישנה הפנייה להמלצת הוועדה המקומית – אשר נימקה באופן נהיר את המדיניות במרכז העיר, טענה זו נדחית.
4. **לדחות את הטענה לעניין אי התאמה למדיניות:** התוכנית אשר הובאו כסימוכין על ידי המתנגד להתייחסות אינן רלוונטיות כי הן מציעות ייעוד ושימוש מלונאי. היות ותכנית דנן בגרסה אשר עמדה בתנאי הסף לא הציעה ייעוד שימוש מלונאי / דירות להשכרה / תעסוקה - הומלץ כאמור בגרסה המוצגת לאשר רק 8 קומות – בהתאם למדיניות המע"ר.
5. **לדחות את הטענה לעניין עיצוב, פגיעה בהרמוניה ויצירת שן חסרה:** כל תכנית מקודמת לגופה, אין עניין עירוני לייצר "חומה מבונה" אשר כל הבניינים בה בגובה זהה, אין מניעה לייצר בניינים בגבהים שונים באותו מקטע רחוב. נהפוך הוא, העיר ההיסטורית הציעה מגוון בניינים מתקופות שונות אשר יצרו את האופי של המע"ר ההיסטורי כפי שניתן להתרשם מתיקי התייעוד.
6. **לקבל חלקית את הטענה לעניין כלכליות הפרוייקט:** ככל והקומות החדשות 9 ו 10 יציעו שימוש דירות להשכרה ניתן לאשרן, זאת בתנאי שהמגיש יציג תכנון ראוי לקומות אלו, ללא הסתרת פתחים היסטוריים, שימור של החצר והנגשת המעלית לכלל הבניין. שאר הטענות לעניין שימור

וחיזוק המבנה הינן הנחיות סטנדרטיות לכל פרויקט במרכז העיר ההיסטורית ומהוות דרישה גורפת בכל פרוייקט מסוג זה.

7. לדחות את הטענה לעניין פתרון נגישות משותף: לא הוצגו מסמכים נהירים אשר מפרטים את הצורך בחיבור בין שני הבניינים. בשני הפרויקטים מוצעות שתי מעליות, שני גרמי מדרגות. אין התאמה מפלסית בין הבניינים בחתכים ובתכניות, לא הוצג פתרון ראוי לנגישות לשום מעלית בקומות ההיסטוריות בבניין של בן יהודה 16 ועל כן טענה זו נדחית. ככל ויוצג תכנון הולם אשר מתואם מול מחלקת שימור ואדריכל העיר לנושא החצר האחורית ואי פגיעה בפתחים היסטוריים ניתן לשקול מחדש טענה זו.

8. לדחות את ההתנגדות לעניין שיתוף פעולה והרחבת הקו הכחול לטובת חלקה בהסתדרות 7: נספח הבינוי לא מראה באופן נהיר וקוהרנטי את החיבור ואת הצורך בחיבור בין שתי החלקות. כפי שכבר צויין, אין התאמה מפלסית, לא ברור היכן מתבצע החיבור ועל כן התנגדות זו נדחית. ככל והתכנית המצרנית ברחוב ההסתדרות 7 מעוניינת בתוספת קומות, עליהם להציע קומות עליונות בשימוש דירות להשכרה בהתאם למדיניות מרכז העיר גם כן. כל מקרה ייבחן לגופו.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התכנית.

מספר סידורי: 8

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	731455
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פמ"י
עורך התכנית:	בן גור אבי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/02/2022
כתובת	אל חרדוב , א-טור

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/12/2022	קוורום : שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, יעקב הלפרין, דנית שקד, איילון ברנהרד, קיריל פקטה, אורלי זיו החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת עורכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה תכנון ראוי הצפוי לתרום להגדלת ההיצע התעסוקתי ולגיוונו באזור שכונת א-טור ולתרום לפיתוח הכלכלי והחברתי במזרח העיר ובעיר בכלל. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. תחום התכנית נכלל בתכנית האב לשכונת א-טור, א-סוואנה וא-שייח'. הוועדה דנה בתכנית האב ביום 28.03.22 והחליטה לאמץ את עקרונותיה בכפוף למספר תיקונים והשלמות. לעניין אזור התעסוקה שסומן בתכנית האב, החליטה הוועדה כי תכנית האב תותאם לתכנית המפורטת המקודמת לאזור התעסוקה מזרח א-טור (התכנית שבפנינו). בפתח החלטתה ציינה הוועדה כי תכנית האב מבוססת על בחינה פרוגרמטית המבוססת על צפי אוכלוסייה לשנת 2040, וכי היא סימנה לפיתוח מספר מתחמים שלא היו מיועדים לכך טרם קידומה, ולגבי מתחמים אלה הוחלט כי כל מתחם יקודם בתכנון כולל. הוועדה מציינת כי התכנית שבפנינו מקודמת בהתאם לעקרון זה ומציעה תכנון כולל במתחם שלא היה מיועד לפיתוח ערב קידום תכנית האב. 2. הוועדה מציינת כי תכנית זו מצטרפת למספר תכניות לאזורי תעסוקה ותעשייה המקודמות בשולי העיר ירושלים (כגון אום טובא ועטרות) שקידומן נועד לעודד את היזמות והפעילות הכלכלית בשכונות מזרח ירושלים, ולהגדיל את ההיצע והמגוון של מקומות תעסוקה לצד שטחי מסחר ושירותי פנאי מוסדרים ונגישים. הוועדה סבורה כי מיקום התכנית בשולי בעיר, בסמיכות לכביש בין עירוני מס' 1, ובשטח שרובו מופרז אינו בעל מאפיינים סביבתיים ייחודיים, ראוי לשימושים המוצעים בו. 3. הוועדה התרשמה כי התכנית מקודמת תוך שיתוף פעולה עם בעלי העניין בקרקע. התכנית מציעה יעוד קרקע למסחר ותעסוקה בשטח התכנית הנושק לשכונת המגורים, יעוד לתעשייה קלה במעגל פנימי יותר, ומאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים רק במוקד המרוחק ביותר מהמגורים. הוועדה סבורה כי חלוקת שימושים זו מאפשרת ניצול מיטבי של שטח התכנית ומבטיחה יצירת חיץ בין שכונת המגורים לבין השימוש בחומרים מסוכנים. עוד יצוין כי התכנית מציעה מערך דרכים המחבר את אזור התעשייה הן למערך העירוני והן לדרך בין-עירונית, ואשר לוקח בחשבון גם את גישת הולכי הרגל למגרשים הכלולים בתכנית. התכנית אף נותנת מענה לצרכים ציבוריים כלל עירוניים באמצעות קביעת מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ומגרש ביעוד מתקנים הנדסיים.

תנועה :

4. הוועדה התרשמה כי המערכת התנועתית עליה נשענת התכנית נדרשת לשיפור השירות בצמתיה ובמקטעיה השונים, וזאת על מנת להבטיח את היתכנות התכנית ואת יעילות הפתרון התנועתי המוצע בה. יצוין כי בפני הוועדה הוצגה בחינה של ההשלכות התחבורתיות (בה"ת) שנערכה לתכנית, וכי מסקנותיה והמלצותיה נבחנו על ידי יועץ התחבורה של הוועדה.

5. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת השלמות נדרשות לבה"ת, בהתאם להנחיות יועץ התחבורה של הוועדה, וכן תיקון נספח התנועה של התכנית בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

6. בנוסף, הוועדה קובעת כי הוראות התכנית יכללו שלביות לביצוע התכנית, כמפורט בסעיף 18 להלן.

סביבה :

7. הוועדה בחנה את חוות הדעת הסביבתית אשר צורפה לתכנית. הוועדה סבורה כי המסמך הסביבתי שהוכן לתכנית מתייחס לכל ההיבטים הסביבתיים והמטרדים העלולים לנבוע ממנה. כמו כן, התכנית נותנת מענה תכנוני לצמצום המטרדים הסביבתיים העלולים לנבוע מהשימושים המוצעים בה, הן מבחינת הסמיכות לאזורי המגורים בסביבת המתחם, והן מבחינת השימושים המוצעים בתחום התכנית עצמה.

8. בהקשר זה יצוין כי התכנית אינה מתירה בתחומה שימוש בחומרים מסוכנים (הנכללים בנספחים א ו-ב של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה משנת 2020) למעט בתא שטח 157 ובחלקו הדרומי של תא שטח 154. לאחר התייעצות עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, הוועדה השתכנעה כי המיקום המוגבל המוצע לשימוש בחומרים מסוכנים תואם את התנאים הנדרשים בנוגע למרחקי ההפרדה המינימליים מהרצפטורים הציבוריים המוצעים בתכנית ומאפשר את קיום השימושים הללו בכפוף לחקיקה המסדירה היבטים אלה.

9. בהתאם לכך קובעת הוועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בנוגע לשילוב חומרים מסוכנים בתכנית, והצורך בהשלמת הבדיקה הסביבתית לצורך זה, ותיאום הנחיות מיוחדות בעניין זה עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעתם בהוראות התכנית בהנחיית לשכת התכנון. ככל שבהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה שילוב החומרים המסוכנים ידרוש בדיקות נוספות, התכנית תובא לדיון נוסף לשם השלמה בנושא זה.

10. בהמשך לחוות הדעת של היועצת הסביבתית של לשכת התכנון, לפיה הנספח הסביבתי בחן את כל ההיבטים הסביבתיים של התכנית, הוועדה סבורה כי חוות הדעת הסביבתית נותנת מענה להיבטים הסביבתיים הכרוכים בהקמת אזור התעסוקה. עם זאת, ובהמשך לחוות הדעת של היועצת הסביבתית של לשכת התכנון, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חוות הדעת הסביבתית בהתאם להנחיות יועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערותיה במסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון.

11. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת כל היתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשת חוות דעת הכוללת התייחסות להיבטים הסביבתיים הצפויים לנבוע ממימוש התכנית, לרבות הגשת פרשה טכנית סביבתית להצגת השפעות השימושים השונים בתאי שטח שביעוד תעשייה קלה ומלאכה, וכן פתרונות למניעת מטרדים לשימושים סמוכים, כל זאת לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הפתרונות האמורים לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הוראות במסמכי התכנית בנוגע להיבטי

הבטיחות הנוגעים לשימושים המוצעים בתא שטח 160 שביעוד מתקנים הנדסיים, לרבות קביעת מרחקי הפרדה, היקף בינוי וקווי בניין שיבטיחו את האמור. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה תיאום ואישור התכנון בתא השטח עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, וכי תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע התכנון בפועל לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות יועצת הסביבה של לשכת התכנון במסמכי התכנית, לרבות בנוגע להנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, בהנחיית לשכת התכנון.

גמישות :

14. לוועדה נמסר כי קידום התכנית בוצע בשיתוף עם ציבור בעלי העניין בקרקע. יצוין כי התכנית מציעה חלוקה לתאי שטח המצריכה שיתוף פעולה בין בעלי העניין בכל תא שטח לצורך מימוש הפיתוח המוצע. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות בחלוקה לתאי שטח משמעותיים, אשר יאפשרו את מימוש עקרונות התכנית. עם זאת, הוועדה סבורה כי נדרשת גמישות שתרחיב את אפשרויות המימוש העומדות בפני בעלי העניין בקרקע. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי יותר צירוף של תאי שטח. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי מימוש תא שטח, מקורי או מאוחד, יכול להיעשות שלא בהינף אחד, בכפוף לתנאים הבאים :

א. תוגש תכנית בינוי ופיתוח על כל תא השטח, מקורי או מאוחד. בהסכמת כל בעלי העניין בקרקע בתא השטח, או לחילופין, בהסכמה של בעלי עניין בשטח של לפחות 75% משטח תא השטח, שתלווה בחוות דעת שמאית המתייחסת לחלוקת הקרקע ולחלוקת הזכויות בתכנית, באופן שאינו פוגע בשטח שאינו של בעלי העניין שהגישו את תכנית הבינוי והפיתוח.

ב. תכנית בינוי ופיתוח, לרבות כזו שתוגש לעת בקשה למימוש חלקי של תא שטח, תותאם לתשריט התכנית, לרבות לדרכים, לשצ"פים, לזיקות ההנאה ולכל המסומן בו, ותכלול את כל מרכיבי הבינוי והפיתוח, לרבות הפתרון התנועתי, המוצעים בכל תא השטח.

ג. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית.

ד. היתר בנייה בכל תא שטח יהיה תואם לעקרונות תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה לכל תא השטח.

נושאים כלליים :

15. התכנית מציעה זיקות הנאה למעבר רגלי לצורך רחבות כניסה או גינות כיס בכניסה למבנים במספר תאי שטח. הוועדה קובעת כי זיקות ההנאה האמורות יבוטלו ובמקומן ייקבעו הנחיות מתאימות בהוראות התכנית, זאת, על מנת לאזן בין השאיפה ליצירת בינוי ראוי ובין הצורך בגמישות תכנונית לעת מימוש תאי השטח הללו. הטמעת ההנחיות המתאימות תבוצע בהנחיית לשכת התכנון.

16. ייבחנו חלופות השלמה של נתיב הטיילת בתא שטח 760 לרבות אפשרות חיבורה לדרך המוצעת בתא שטח 161 באמצעות זיקת הנאה, הנחיות מיוחדות או באופן אחר, בהנחיית לשכת התכנון.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת אפשרות לשינוי צורת תאי שטח אשר סומנו באופן לא רגולרי, וזאת על מנת לאפשר תכנון יעיל וניצול מיטבי של תא השטח, בהנחיית לשכת התכנון.

שלביות ביצוע :

18. תיקבע בהוראות התכנית שלביות הביצוע שלהלן :

א. יותר מימוש שלא בהינף אחד בתאי השטח, והגשת בקשה למתן היתר לחלק מתא השטח, בכפוף למפורט בסעיף 14 לעיל.

ב. בהתאם להתייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה ולאור הבחינה של ההשלכות התחבורתיות (בה"ת) שנערכה לתכנית, ומסקנותיה והמלצותיה נבחנו על ידי יועץ התחבורה, תיקבע שלביות הביצוע התחבורתית המפורטת להלן :

ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון באחד מתאי שטח 150-158 יהיה :

1. רימזור צומת 2 (צומת אל חרדוב / שיח ענבר. המספור עפ"י הבה"ת).

2. הרחבה (לחתך שני נתיבים לכל כיוון) של קטע הדרך בין צומת 1 (מחלף זיתים – כביש מס' 1 / אל חרדוב) לצומת 3 (שיח ענבר / אל חרדוב סמ' 13 / חמוש), ואישור אגף תוש"ה לעניין זה.

ד. תנאי למימוש למעלה מ-50% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית יהיה :

1. הסדרת נתיב מתחלף (שמאלה/ישר) בזרוע מדרום של הגישה לא-טור מכיוון כביש מס' 1 (צומת 1 מחלף זיתים), ואישור אגף תוש"ה לעניין זה.

2. רימזור צומת 3 (שיח ענבר / אל חרדוב סמ' 13 / חמוש).

ה. תנאי למימוש למעלה מ-70% מזכויות הבניה המוצעות בתכנית יהיה בדיקת תפקוד צומת 5 (רבעה אל עדאווה / מרטין בובר / שיח ענבר / שמואל בן עדיה) לאור השיפורים המוצעים לרשת הדרכים שמיועדים להסיט תנועה מהצומת, והערכת ההשלכות הצפויות של המשך מימוש התכנית על תפקוד הצומת.

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של מערך הדרכים והתשתיות בתחום התכנית ואישור אגף תוש"ה בעיריית ירושלים. תנאי למתן היתר בכל תא שטח יהיה ביצוע גישה לתא השטח, בהתאם לתכנון המפורט שאושר ובאישור אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.

ז. על מנת להבטיח את מימוש ההיבטים הציבוריים של התכנית בד בבד עם פיתוח השטח, תיקבע בתכנית שלביות הביצוע המפורטת להלן :

ח. תנאי לאכלוס בכל אחד מתאי השטח 150-158 יהיה השלמת ביצוע פיתוח המרחב הציבורי בחזית המגרש, לרבות שיקום הרחוב לאחר הבנייה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתאי שטח 152-153 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח 674, תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתאי שטח 153-154 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח 673, תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתא שטח 155 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח 672, ותנאי למתן היתר בנייה ראשון בתאי שטח 158, 160, 400 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח הטיילת בתא שטח 760, ותנאי למתן היתר בניה בתא שטח 160 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח לקטע המשלים את הטיילת המפורט בסעיף 16 לעיל.

י. תנאי לאכלוס אחרון בתאי שטח 152-153 יהיה ביצוע השצ"פ בתא שטח 674 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. תנאי לאכלוס אחרון בתאי שטח 153-154 יהיה ביצוע השצ"פ בתא שטח 673 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה, תנאי לאכלוס אחרון בתא שטח 155 יהיה ביצוע השצ"פ בתא שטח 672 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה, ותנאי לאכלוס אחרון בתאי שטח 158, 160, 400 יהיה ביצוע טיילת 760 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה, ותנאי לאכלוס בתא שטח 160 יהיה ביצוע הקטע

המשלים את הטיילת המפורט בסעיף 16 לעיל. 19. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. 20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות תליית שלטים בחזיתות מספר חלקות ברחובות אל בוסתאן שמצפון לתחום התכנית, אל חיאה שממערב לתכנית, ואל חיאה סמטה 1 בתוך תחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 21. 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 : 1. מטרת התכנית הן יצירת תשתית סטטוטורית לתמרוץ היזמות והפעילות הכלכלית, הגדלת ההיצע והמגוון של מקומות התעסוקה, והשתלבות נשים ממזרח ירושלים בשוק העבודה. לאור חשיבותה של תכנית זו שקודמה ע"י החברה לפיתוח מזרח ירושלים, הוועדה מחליטה להיות מגישת התכנית. 2. יש לקבוע אחוזי בנייה זהים במגרשים באותו ייעוד קרקע. 3. יש לבטל את שני השצפים המוצעים בתאי שטח 670 ו 671 הם קטנים מידי ואין סיבה שיוגדרו כשטח ציבורי בבעלות עירונית , ניתן להגדיר אותם כשטח עם זיקת הנאה לציבור. 4. קווי הבניין בתשריט אינם תואמים לטבלה 5 – יש לסמן בהתאם לטבלה – למשל תאי שטח 158 159 ומסומן בתשריט קוו בניין אפס - יש לתקן בתשריט ל 5 . 5. באופן כללי אין הצדקה לקוו בניין אפס בכל המגרשים למעט לכיוון הכביש הראשי בתכנית , יש לקבוע קוו בניין מינמלי של 3 מטרים לכל הכיוונים. 6. לא ברור הצורך בתא שטח 372 עבור שטח ציבורי פתוח כי לא נראה שיש אפשרות לפתח אותו ככזה בגלל הפרשי הטופוגרפיה- ככול שלא ניתן לפתחו יש לבטל אותו ולהגדיל את המגרשים בהתאם. 7. יש לצרף בנספחי הבינוי חתכים בכוללים את הבניינים הקיימים וסמוכים לתכנית גם כדי להציג אותם וגם כדי להבין את הפרשי הטופוגרפיה וקירות התמך. 8. תאי שטח 161 ו 164 יש לבטל ולשנות לייעוד דרך. 9. הדרך המוצעת בתא שטח 162 עולה בחלק המזרחי על בניינים קיימים- יש לבחון את הצורך בכך ואת המשמעות על הבניינים. 10. לתכנית הוגש נספח הידרולוגי אשר לא כלל פתרונות ניקוז לחלק הדרומי של התכנית. יש לתקן ולהשלים. 11. המחלקה מבקשת כי התכנית תותיר רצועת חיץ ירוקה, ברוחב שייקבע על ידי אגף שפ"ע, בדרום התכנית. מטרת רצועת החיץ היא : 12. למנוע 'חצר אחורית' של אזור תעסוקה אשר יתמלא בג'אנק ולכלוך.	13/10/2021

13. המשך התכנית מדרום נמצא גם כן בייעוד לשטח נוף פתוח ויש צורך ברצועה אשר תייצר הפרדה הדרגתית בין מבני התעסוקה ובין השטח הפתוח מדרום.
14. רצועת החיץ תיתן מענה עבור השהיית הנגר המגיע מהתכנית ותמנע זרימה חופשית של הנגר לעמק מדרום.
15. בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחקי הפרדה של חומרים מסוכנים, לא ניתן לאפשר שימושים קולטי קהל בצמידות לשימושים הכוללים חומ"ס. המחלקה לא מקבלת את סעיפי הגמישות המופיעים בהוראות התכנית ואשר מאפשרים החזקת חומ"ס בכפוף להכנת מסמכים סביבתיים וסקר סיכונים.
16. יש לחלק את התכנית לשלושה מתחמי תכנון, במקום שני המתחמים המוצעים באופן הבא :
17. בשולי התכנית בסמיכות לשכונה יהיו שימושי מסחר ותעסוקה קלה שאינה כוללת חומ"ס ויתאפשרו שימושים קולטי קהל בתאי השטח המיועדים כיום למסחר ותעסוקה : 150, 151, 152, 155.
18. בסמוך אליהם יהיו שימושי תעסוקה שאינם כוללים חומ"ס ואינם קולטים קהל ואינם בעלי רגישות בתאי השטח 153, 154, 156, 158 אשר יהיו באפר בין השימושים הציבוריים וקולטי הקהל לבין השימושים התעשייתיים המחזיקים חומ"ס.
19. בקצה הדרום מזרחי של התכנית, הרחק מהשימושים קולטי הקהל, בתאי השטח 157 ו-159 יתאפשר שימושים המחזיקים חומרים מסוכנים.
20. להסיר בסעיף 4.2.1 את אפשרות השימוש לגני ילדים ומעונות יום בגלל מגבלות של איכות סביבה.
21. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
22. עבור שימושי מסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
23. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות התת קרקעיות של החניון ו/או המחסנים. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
24. תנאי למתן היתר בנייה למבנים בתאי השטח לתעשייה קלה ומלאכה יהיה הצגת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד.
25. תנאי למתן היתר בנייה למבנים בתאי השטח לתעשייה קלה ומלאכה יהיה הצגת מקורות האנרגיה בהם יעשה שימוש.
26. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.
27. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.

28. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים הת"ק יהיו מעל גג המבנה.

29. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

30. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

31. בהוראות התכנית ייקבעו תנאים להיתר הפיתוח :

32. יועץ אשפה יכין חישוב נפחים וכמויות אשפה בהתאם לשימושים. בהתאם לכך ייקבעו כמות ונפח הפחים הנדרשים.

33. שיטת פינוי האשפה המועדפת למתחם היא באמצעות מוטמנים. ניתן למקם מוטמנים באזור בו השיפוע לא יעלה על 5%, תוך מתן עדיפות לחצרות שירות וחזיתות צד או אחוריות ולא בציר הראשי (רחוב אל חרדוב) בו השיפוע 15%.

34. עומק המוטמנים יהיה 3 מ'.

35. יש למקם תשתיות בקרקע במרחק מהמוטמנים ולא בשטח המתוכנן לפחים המוטמנים.

36. יתוכנן מכבש לקרטונים ברחוב המסחרי שישמש מספר בתי עסק.

37. מוצע לבחון התכנות תכנונית לכך שהחצרות התפעוליות הפנימיות יכללו גם פיתוח לשהיית בני אדם ויתפקדו כחצר עירונית פתוחה ומגוננת ולא רק כחצר תפעולית וחניה.

38. רחוב אל חרדוב נמצא בשיפוע חריף של 15%, יש לקבוע הוראות בדבר נגישות הדרך להולכי הרגל לרבות כניסה ממפלס הרחוב אל המסחר המוצע. יש לוודא הטמעת הוראות לעניין מקצב חנויות לאורך הרחוב תוך דרוג מפלסי הכניסות לחנויות דבר שיבטיח מקסימום כניסות נגישות לאורך הרחוב.

39. יש לאפשר סטטוטורית אמצעי הנגשה מכניים חיצוניים במרחב הציבורי, ולא רק דרך המבנים הפרטיים.

40. יש להראות בנספח התנועה מעברי חצייה וממתני תנועה ולדאוג לביצועם בפועל. על המרחב להיות מתוכנן תנועתית כמוטה הולכי רגל ככל הניתן.

41. יש להציע חיבוריות דרך מגרשי החניה (חתך 2-2) במבנים אשר נבנים יחד.

42. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגדרת שלביות ביצוע שתבטיח סלילה ופיתוח של שלד המרחב הציבורי בתאום מול מח' תכנון.

43. רצוי להימנע מקביעת של חזית מסחרית ו/או קולונדה בתשריט, יש להגדיר עבורם עקרונות מילוליים.

44. תנאי מקדים לביצוע בתחום התוכנית יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח בקני"מ

01:50 לכל המרחב הציבורי שבתחום התוכנית, כולל התייחסות גולמית עקרונית (בעיקר בנוגע

למפלסי קרקע) למגרשי הבינוי הסחירים והתחברות למרחבים השונים שסביב תחום התוכנית.

יש להציג גם פתרונות עקרוניים לכל התשתיות ובכללן לנושא תברואה

45. יש לקבוע בהוראות התכנית שבכל דפנות מגרשים פרטיים המשיקים למרחב הציבורי אין להקים גדרות /קירות למעט במקומות שהדבר נדרש מטעמי בטיחות או ביטחון. תותר הקמת גדרות כאמור רק בגובה המינמאלי ביותר ובאישור אדריכל העיר.

46. בתאום מול מח' איכות הסביבה יש לקבוע הוראות בעניין תאורה למניעת מטרדים לשכנים (המתחם צמוד לאזורי מגורים ובשעות הערב יכול להיות כר פורה לפעילות לא נאותה).

47. יש לקבוע הוראות בדבר קירות תמך שלא יעלו על 3 מ' לרבות רצועות חיץ ירוק מוצעות –ניתן להציע פתרונות התגברות על הטופוגרפיה דרך בינוי מדורג או גינון בטראסות.

48. יש לאפשר בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

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

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

51. יש לשמור על גמישות סטטוטורית גבוהה ככל הניתן. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים.

52. יש לתאם את נושא תשתיות החשמל 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).

53. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד למעט במגרש המיועד למתקן הנדסי.

54. לאור העובדה כי התכנית המוצעת ממוקמת בקצה גבול המוניציפלי של ירושלים יש להציג בתשריט את גבול המוניציפלי של ירושלים.

55. יש להפריש בתחום התכנית שטח של 2.0 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שישמש לנפת תברואה ולשטחים עירוניים.

56. סעיף ההפקעה לא יחול רק על דרכים, אלא על כל שטחי הציבור בתחום התכנית. על-כן, יש לתקן את סעיף ההפקעה (סעיף 6.18), כדלקמן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית ויירשמו על-שם עיריית ירושלים, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה".

57. לאור העובדה כי בשלב התכנון נעשה סקר בעלויות, וכי ביצוע התכנית המוצעת תלוי במידה רבה בבעלויות הקרקע במתחם, על יוזמי התכנית המוצעת להעביר את סקר הבעלויות כפי שנאספו למודד העירוני, למפ"י ולאגף הנכסים לקידום הסדר מקרקעין במקום.

58. נדרש תיאום תנועתי בין התכנית המוצעת לבין התכנון המקודם ע"י חברת מוריה בכניסה המזרחית לא-טור ברח' אל חמוש, שנמצא בתכניות לביצוע במסגרת תכנית חומש 3790.

59. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

60. יתאפשרו חיבורים בין חניונים של מגרשים סמוכים, אך בשטחים הפרטיים בלבד ולא כמשתמע מסעיף 6.11ב.

61. כל תא שטח ייבנה בהינף אחד, או שניים לכל היותר.

62. שלביות הביצוע תכלול גם את נטיעות העצים.

63. יש להשלים חו"ד מהמחלקות הבאות: גיחון מים, כבאות, שפ"ע

64. לקבוע בהוראות התכנית כי גובה הבניה המוצע הוא מחייב וסטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת וזאת לצורך שמי יש לדאוג בתכנון לרוחב מדרכות ראוי להולכי רגל בכל שטח והיקף התוכנית, בעיקר לאורך

65. יש לדאוג בתכנון לרוחב מדרכות ראוי להולכי רגל בכל שטח והיקף התוכנית, בעיקר לאורך

חזיתות מסחריות. לא יפחת מ 3.5 מ' לאורך חזיתות מסחריות .

66. לקבוע שלביות ביצוע שתבטיח השלמת כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים בהתאם

להתקדמות מימוש התוכנית - כגון חיוב של שביל צמוד לכל מתחם, בתיאום עם מהנדס העיר.

67. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהא אישור אדריכל העיר לתוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ

250: 1 לאותו המתחם.

68. 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.

69. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

70. 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.

71. סעיף 4.1.2.1- לא ברור יש לבטלו, אם הכוונה לקביעת תכנית יש לקבוע זאת

בטבלה 5.

- 72.סעיף 5.א.4.1.2- יבוטל – גובה הבניה מחייב ונקבע בסטייה ניכרת.
- 73.סעיף 4.1.2.ב- וסעיף 4.2.2.ב -יבוטל סעיף הסטייה הניכרת, הצורך ייבחן בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.
- 74.סעיף 4.1.2.ג- ישונה או יבוטל בהתאם לחות דעת המחלקה לאיכות הסביבה לחלוקה לשלושה אזורים.
- 75.סעיף 6.א.4.2.2- יבוטל – נושא הארקדות ייבחן בשלב היצר הבניה מוך אדריכל העיר ולא יהיה מחייב.
- 76.סעיף 4.9 מתקן הנדסי- יש לאפשר בניה עד שלוש קומות בתיאום עם אדריכל העיר בשלב היתר הבניה ולא להגביל לקומה אחת בלבד.
- 77.סעיף א מתחת לטבלה יבוטל, נספח הבינוי ממילא מנחה, לא ניתן להעביר שטחים מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע.
- 78.סעיף ב מתחת לטבלא 5 יבוטל יש לקובע שטחי שרות עבור חניה בטבלה 5.
- 79.סעיף 6.11 יבוטל לא מדובר על איחוד וחלוקה- לא ניתן ממילא לאחד שני מגרשים בגלל זיקות ההנאה ביניהם .
- 80.
- 81.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.

הערות טכניות :

- 82.ביצוע תיקונים טכניים בהתאם לחוו"ד תושי"ה.
- 83.סימון צהוב להריסה יהיה מתחת לקונטור המבנים ולא ב-offset.
- 84.יש להוסיף את מס' התב"ע בנספח התנועה .
- 85.2. יש לציין תאריך המדידה , האם הינה עדכנית ?
86. חסר סימון קווי זכות הדרך בצד המזרחי של התוכנית , אין המשכיות !
87. חסר מספור מערכת הדרכים , קשה להתייחס ולבחון את המערכת המוצעת ללא ציון שמות או מספרי רחובות .
- 88.חסר רוזטות , לא סומנו רוזטות כלל בכל הרחובות בנספח .
- 89.עדכון המדידה וסימון כל המבנים הקיימים בשטח להריסה.

תיאור חדש להתנגדויות

מצב קיים:

האזור מדרום לרחוב אל חרדוב ברובו שטח פתוח טבעי. החלקים המרכזי והצפוני של התכנית מופרים ומשמשים לחניה של משאיות ואוטובוסים, לאחסנה, ולמבנים שכל הנראה כוללים גם מגורים (כמובן ללא היתר משום שהשטח ביעוד נוף פתוח).

תכנית מאושרת:

3085 – תכנית המתאר לא-טור משנת 1993. שטח זה נמצא בשוליים המזרחיים של השכונה, עד לגבול שטח השיפוט העירוני, ומיועד ל"אזור נוף פתוח". רחוב אל חרדוב (יעוד דרך) חוצה אותו ממערב למזרח. תכנית אב א-טור – קבעה בתחום התכנית יעוד של מגורים, מסחר, תעסוקה.

היתרים:

אין היתרים.

תקן חניה:

לא נקבע תקן בתחום התכנית מאחר ולא מיועד לבינוי לפי התכנית שחלה במקום.

מצב מוצע:

הקמת מתחם תעסוקה ומסחר בשילוב שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת התושבים במזרח שכונת א-טור. התכנית כוללת הסדרה של דרכי הגישה למתחם התעסוקה מהשכונות ומצירי תנועה ראשיים ואת השימושים הבאים:

תעשייה קלה ומלאכה בשטח של כ- 16,185 מ"ר עם בינוי עד 6 קומות

מסחר ותעסוקה בשטח של כ- 13,656 מ"ר עם בינוי עד 6 קומות

מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ- 1,302 מ"ר

התוכנית הופקדה בתאריך 24/05/2024 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/07/2024.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : אסחאק אבו אלהוה בעלים בשטח התכנית בחלק הצפון מערבי של תא שטח 154

עיקרי ההתנגדויות:

- א. המתנגד הוא בעלים של מקרקעין בשטח של 971 מ"ר בתחום תא שטח 154 ביעוד תעשייה קלה וברשותו עסק בשימוש של אולם אירועים המשרת את תושבי העיר ירושלים.
בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 נקבעו השימושים המותרים בתחום תעשייה קלה למעט שימוש לאולם אירועים. מאחר ובמקום כבר מתנהל אולם אירועים ויש מחסור גדול באולמי אירועים בירושלים, אין כל מניעה להוסיף את השימוש הנ"ל כחלק מהשימושים בתעשייה הקלה.
- ב. בנוסף לאולם אירועים, במקום מתקיים עסק למכירת חלקי רכב. התכנית המופקדת סימנה חלק מהבינוי הקיים להריסה. בסעיף 4.1.2 להוראות התכנית נקבע כי ההריסה בכל תא שטח ביעוד תעשייה קלה ומלאכה תבוצע לעת תחילת העבודות. אין כל התייחסות לשימושים הקיימים עד תחילת

ביצוע העבודות. הועדה מתבקשת לתקן את סעיף 4.1.2.d ולהוסיף הוראה המתירה המשך שימושים הקיימים עד לתחילת העבודות.

ג. המתנגד היה חלק פעיל בתיאום התכנית מול מגישת התכנית ובין התומכים של התכנית ולו הובטח וליתר המקדמים של התכנית כי התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה ו/או טבלת איזון או כל הוראה אחרת שתשמור על שווי זכויות המתנגד באופן יחסי. התכנית לא כוללת הוראה כזאת. הועדה מתבקשת לכלול בתכנית סקר בעלויות שנעשה ולא צורף וטבלת איזון לכל תא שטח באופן שישמור על שווי הזכויות היחסי של כל השותפים בכל תא שטח אשר ייקח בחשבון את שווי המבנים הקיימים על החלקה דן ואת העובדה שהופרש חלק מהחלקה לטובת צרכי ציבור.

ד. התכנית התירה חזית מסחרית במספר תאי השטח. לא ברור האם גן בתא שטח 154 אושרה חזית מסחרית, הסימון אינו ברור. אין הגיון להשאיר תא שטח 154 ללא חזית מסחרית כאשר תא שטח 153 עם אותו תכנון מקבל חזית מסחרית. נא להורות על שינוי בהוראות באופן שיאפשר חזית מסחרית גם בתא שטח 154.

התנגדות מספר 2 : האני סייאד בעלים של 4 חלקות המקרקעין שבתחום התכנית בחלק המזרחי עיקרי ההתנגדויות:

א. הובטח למתנגד כי ירשמו הוראות איחוד וחלוקה ו/או טבלת איזון שישמרו על שווי זכויותיו היחסי של המתנגד. מעיון במסמכי התכנית נמצא כי חלק ממקרקעי החלקה של המתנגד יועד לשטח ציבורי, בסעיף 6.10 נקבע כי שטחים אלה יופקעו ע"י הועדה המקומית ולא נקבעו שום הוראות בדבר יחוד וחלוקה או טבלת איזון כל שתשמור על שווי זכויות המתנגד באופן יחסי. יצוין כי במהלך הכנת התכנית, הוכן סקר בעלויות מטעם מגישי התכנית וכן הוכנה טבלת איזון. מסיבה כלשהי סקר הבעלויות וטבלת האיזון נשמטו ונעלמו ממסמכי התכנית. חשוב לציין כי החלוקה לתאי שטח נעשתה בהתאם לסקר הבעלויות שהוכן ע"י מגישי התכנית אך נעלם ממסמכי התכנית. הופסק מו"מ מול המתנגד והמתנגד נשאר ללא כלום. אישור התכנית במתכונתה המוצעת תוציא את המתנגד קירח מכאן ומכאן.

ב. שטח המקרקעין של המתנגד הוא 2,037 מ"ר. אולם, לפי הוראות התכנית מרבית המקרקעין שבבעלות המתנגד מיועדים לצורכי ציבור וכל שנותר הוא שטח של 500 מ"ר בלבד המיועדים לצורכי מסחר ותעסוקה בקצה הצפון מזרחי של התכנית.

בעצם, כל הבעלים בתא שטח 154 נהנים מהתכנית המוצעת וזכו להשבחה של חלקותיהם לעומת זאת חלקות 1 ו 2 בבעלות המתנגד המיועדות לצורכי ציבור לא זוכות לפיצוי.

בנוסף, מעיון בתא שטח 151 עולה כי מרבית הפרשות לצורכי ציבור נלקחו מחלקות 3 ו 4 שבבעלות המתנגד ומנגד בוצעה הפרשה מזערית מיתר השטחים הכלולים בתא שטח זה. ז"א בוצעה הפרשה באופן לא שוויוני.

התכנית פוגעת קשות במתנגד ובבני משפחתו בקניינם ומפלה אותם לרעה יחסית ליתר הבעלים של המקרקעין הכלולים בתחום התכנית. המתנגד מבקש שיתוקנו הוראות התכנית וירשמו הוראות בדבר איחוד וחלוקה או כל הוראה שתשמור על שווי הזכויות היחסי של המתנגד. לדוגמא: תכנית 379594 פיתוח לאורך הכביש האמריקאי נקבעו הוראות השומרות על שוויון היחסי של זכויות בעלי הזכויות בגבול התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין הוספת שימוש לאולם אירועים כחלק מיעוד של תעשייה קלה ומלאכה בתחום תא שטח 154 – נושא הוספת השימושים לאולם האירועים נבחן מול המחלקה לאיכות הסביבה ונמצא כי שימוש לאולם אירועים אינו מתאים בתחום יעוד תעשייה קלה ומלאכה וזאת לאור מגבלה של קרבה לחומרים מסוכנים. ניתן לשקול הוספת שימוש לאולם אירועים בתחום יעוד מסחר ותעסוקה.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין הוספת סעיף בהוראות התכנית המתיר המשך שימושים הקיימים בתא שטח 154 עד לתחילת העבודות – הבינוי והשימושים הקיימים בתחום התכנית אינם חוקיים, לא נכון מבחינה תכנונית לאשר שימושים בשטח שלא מותרים בתחום תא השטח ויכולים לגרום להפרעה להקמה של מתחמים אחרים במתחם.
3. לדחות את ההתנגדות לכך שלא ברור האם תא שטח 154 מקבל חזית מסחרית, הרי שאין הגיון שבתא שטח 153 עם תכנון דומה מקבל חזית מסחרית ותא שטח 154 כנראה שלא מקבל חזית מסחרית – שני תנאי השטח הן 153 והן 154 אשר ביעוד תעשייה קלה ומלאכה מקבילית חזית מסחרית, סעיף 3.1 בהוראות התכנית - טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח מציין זאת.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הוספת הוראות איחוד וחלוקה ו/או טבלת איזון או כל הוראה אחרת שתשמור על שווי זכויות המתנגדים באופן יחסי ולעניין החלקות המזרחיות אשר מופקעות ברובן לשטחים הציבוריים ללא שום פיצוי של בעלי הקרקע - מדובר בתכנית בעלת חשיבות לפיתוח ולהגדלת היצע התעסוקתי בשכונה ובאזור. קיימת חשיבות רבה להסדרה של הדרך המזרחית לתכנית אשר מקשרת בין הכביש העליון לתחתון ומנגישה את אזור התעסוקה לשכונה לטובת כלל התושבים בשכונה. הסדרה של הדרך הינה צורך ציבורי והפקעת השטחים לצרכי ציבור יבוצעו בעת מימוש התכנית עפ"י החוק.

יחד עם זאת, שטח התכנית נמצא באזור לא מוסדר ולא רשום ועל מנת להבטיח את זכויות בעלי הקרקע, יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה עריכת מסמך איחוד וחלוקה וטבלת איזון, או כל מנגנון שתקבע הועדה שיבטיח את התמורה היחסית לכל בעלי הקרקע. לחילופין, יירשם תנאי לקבלת היתר ראשון (דוגמת הוראות שנקבעו בתכנית הכביש האמריקאי) כי בכל מגרש יהיה אישור תכנית בינוי כוללת לכל מתחם. תכנית בינוי תהיה מוסכמת על 75% מבעלי הזכויות במתחם וזאת בכפוף לכך שהוועדה המקומית תשתכנע כי תכנית הבינוי אינה גורמת לפגיעה לבעל זכויות שאינו בין מגישי תכנית הבינוי, לצורך כך יש לקבוע בתכנית חלוקה למתחמים שניתן יהיה לפעול בהתאם.

5. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1500735
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מקומית ועדה
עורך התכנית:	אבו אל היגא וסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	אחמד אסעד דארי , אל-עיסוויה

גוש	חלקה	בשלמות
30901	4	כן
30901	100	כן
30901	3	כן
30901	2	כן
30901	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

שינוי יעוד של הקרקע משטח של מבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב, הכשרת 4 מבנים קיימים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות, הסדרת דרך קיימת כשביל להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.

עיקרי הוראותיה

1. שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב.
2. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הכשרת בינוי קיים.
5. קביעת מס' קומות מירבי ל - 6 קומות.
6. קביעת מס' יח"ד מירבי ל - 36 יח"ד.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

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

	לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מקודמת בשכונת עיסוויה בשטח חום ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 4014 עפ"י תכנית מתאר עיסוויה. בתא שטח הנ"ל המבנים המוצעים להכשרה מסומנים להריסה .

התכנית דנן מציעה להכשיר את המבנים המסומנים להריסה, תוך שינוי יעוד של הקרקע משטח למבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב , הסדרת שביל גישה עם רכב , הפרשה לשטחים פתוחים.

תכנית מתאר עיסוויה קבעה הוראה לעניין מבנים המסומנים להריסה בשטחים חומים כי יתאפשר שימוש מעורב למבני ציבור ולמגורים בשטחים חומים .

התכנית קבעה כי יש להגיש תכנית בינוי לכל המגרש החום שבמסגרתו יוצע טיפול בבנייני המגורים הקיימים בתחומה.

לאור העובדה שבמגרש נבנה בית ספר לאחרונה ואין כוונה להגיש תכנית בינוי לכל המגרש החום או לשנות את מיקום בנייני המגורים , מוגשת תכנית להסדיר זאת, במסגרתה מוצע מעבר להכשרת הבניינים גם שטח ציבורי

פתוח ומעבר להולכי רגל החוצה ממזרח למערב ומתחבר למערכת הכבישים בסביבה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לשנות יעוד של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב במטרה להכשיר את המבנים , בנוסף להסדיר שביל גישה עם רכב ולהפריש שטחים פתוחים לצורכי ציבור.

מספר סידורי: 10

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
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 ,	צוות בקרת תכנון פיזי
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.

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 בניין 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 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.
4. השלמת התיאום עם יועץ התנועה לוועדה לעניין מקומות החניה המוצעים בתכנית והטמעת הערותיו בהנחיית 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 הקרקע, 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.

19/01/2025

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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.	27/11/2024

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 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 חו"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 הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הגדלת הקו הכחול של התכנית והרחבת הדרך.
2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות. וכן לעמוד בתנאים של אגף תושי"ה.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1395870
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אלבויס אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28/4/2025
כתובת	בר כוכבא 103 , הגבעה הצרפתית

גוש	חלקה	בשלמות
	17	כן
	49	לא
	16	כן
	56	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הוראות התכנית

הריסת מבני ציבור קיימים המשמשים לבית ספר, גני ילדים והקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, תרבות, ספורט, חברה, שירותים ורווחה.

עיקרי הוראותיה

- קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית – 39,700 מ"ר מירבי.
- קביעת קווי בניין מירביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים.
- קביעת הוראות לבינוי למבנים חדשים בגובה של עד שמונה קומות, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה.
- קביעת תנאים להליך הרישוי.
- קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
- קביעת שלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התיאום עם חברת חשמל ייעשה כתנאי להיתר בניה. יתווסף סעיף לתקנון התכנית שמתיר במגרש שילוב של חדרי טרנספורמציה לחשמל. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה משיכו לחול.
21/05/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קווי בניין התכנית ממוקמת בסמוך לתחנת דלק הנמצאת בחלק הדרום מזרחי. התכנית תשמור על קווי בניין שנקבעו בתמ"א 18 מתחנת הדלק ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. איכות הסביבה התכנית קבעה הוראות בגין שימושים בתחום החלק הדרום מזרחי של תא שטח 2 הנמצא בתחום הרדיוס הנדרש לשמירת מרחק מתחנת דלק עפ"י הוראות תמ"א 18. השימושים בתחום הנ"ל יקבעו לאחר קבלת חו"ד איכות הסביבה ובהתאם להוראות המחלקה. על כן, סעיפים 4.1.2, 6, 6.1, 6.2, 6.3 יקבעו בהתאם לחו"ד המחלקה לאיכות הסביבה. לאור האמור, תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. היקפי בינוי התכנית מציעה היקפי בינוי יחסית נמוכים בתא שטח 2 אשר הינו תא שטח רחב עם אפשרויות בינוי גדולות. על מנת להגיע לניצול מקסימלי של הקרקע ובינוי מיטבי, יש להגדיל את זכויות הבניה בתא שטח 2 ל140% סה"כ, התכנית מציעה כ - 100%. תכנון התכנית מציעה חניונים על קרקעיים (חתך 1 וחתך 2) המייצרים קירות גבוהים כלפי רחוב החי"ל, מעל תקרת החניונים המוגבהים מוצעים מגרשי ספורט, לא מקובל. יש לתכנן את החניון בתת הקרקע וכך שלא יהיו גדרות או קירות תמך כלפי הרחוב. יש לתכנן את מגרשי הספורט במפלס הרחוב ככל הניתן. ירשם בהוראות התכנית כי גדרות בגבול החלקה יהיו בגובה של 1.2 מ' לכל היותר. ירשם בהוראות התכנית כי קירות התמך שבתחום התכנית יהיו 3 מ' לכל היותר ומעבר לכך ידורגו ותוצע שתילת עצים בתחום המדורג. יש לתקן את סעיף 6.1.5 א. בהתאם.

יש להציע פריסת גדרות וחזיתות כחלק מנספח הבינוי.

יש להציג קו קרקע טבעי במסמכי התכנית. הבינוי ילווה את הטופוגרפיה הטבעית.

יש לציין בהוראות התכנית כי תהיה כניסה נפרדת לכל פונקציה בתכנית.

תנועה וחניה

יש להציג מפרצי חניה, מתחמי הורדה והעלאת תלמידים אשר יבחנו בשלב ההיתר.

התכנית מציעה זכות מעבר בחזית המערבית כחלק מהרחבת המדרכה, יש להסיר את זכות המעבר ולהציע יעוד דרך בתחום הרחבת המדרכה.

יש לרשום בהוראות התכנית כי בשלב ההיתר יבחן מעגל תנועה בצומת הרחובות החי"ל ולוחמי הגטאות.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תוש"ה.

יש לרשום הוראות בגין מעבר ציבורי להולכי רגל בחלק הצפוני של התכנית אשר יקשר בין רחוב בר כוכבא לרחוב החי"ל. המעבר יבחן בשלב היתר בניה.

עצים

החניונים יתוכננו באופן כזה שתישמר כריתה מינימלית של עצים קיימים ותתאפשר נטיעת עצים ישירות לאדמה.

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' לגינוף).

יש לתקן את סעיף 6.1.6.4 ג בהתאם.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.

תשתיות

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. הקמת חדר שנאים יתואם בשלב היתר, בגין כך תירשם הוראה בתכנית.

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.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

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

כללי

התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. בסעיף 2.1 מטרת התכנית יש להוסיף כי "התכנית מציעה הריסת מבני ציבור קיימים והקמה של מבני ציבור חדשים תוך הגדלת זכויות בניה והוספת שימושי חינוך, תרבות, ..." תנאי להריסה של מבני ציבור קיימים יהיה מתן מענה חלופי התיאום עם מחלקות העירייה. תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום תכנון מול אגף למבני ציבור. תנאי להריסת המבנים יהיה אישור אגף נכסים. תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום התצ"ר. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף שפ"ע. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים. בטבלה 5 סעיף ה' יש להוסיף את החצרות המקורות כדלקמן: "אמצעי ההגנה או ההצללה וחצרות מקורות לא ייחשבו במניין השטחים". בטבלה 5 סעיף (1) יש לתקן באופן הבא: "מותר לנייד שטחים מעל הקרקע למתחת הקרקע ומתחת לקרקע למעל הקרקע". גורמים לחוו"ד – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה, חברת חשמל. 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.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 21/05/2025, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בין היתר הוחלט כי כל קירות התמך שבתחום התכנית יהיו 3 מ' לכל היותר.

לאור סיכום עם מהנדס העיר, קירות התמך יהיו 4 מ'.

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,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לתקן את התנאי כי קירות התמך שבתחום התכנית יהיו לכל היותר 3 מ' ל - 4 מ'.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 21/5/2025 ו10/09/2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1305812
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	מנח"ח
עורך התכנית:	רוזנהיים אוריאל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15.12.2025
כתובת	בן ציון 7, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
	181	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית:

הסדרה והגדרת ייעודי קרקע וזכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, קהילה, חברה, תרבות וספורט.

עיקרי התוכנית:

1. תוספת זכויות.
2. הגדרת שימושים.
3. קביעת הוראות בניה.
4. קביעת גובה ומספר קומות.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
7. קביעת תנאים בהליך רישוי.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לשיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוה כולל עצי

זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בניין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדה והרחבת המדרכה הסמוכה ל- 3מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר. יש להגדיל קו בניין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל- 4 מ, לעדכן קו בניין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום. יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע . חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1 יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן. יש 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'. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן של מניעת רעש ממגרשי הספורט המוצעים למגורים, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים	
הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים. התוכנית המוצעת גובלת מדרום בחלקה 116 ביעוד שב"צ במקום בית כנסת וגני ילדים המגשרים על הפרשי טופוגרפיה בין התוכנית המוצעת ורחוב קורות העיתים מדרום. התוכנית המוצעת מסמנת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך גבול המערבי של המגרש מרחוב בן ציון עד לכניסה הראשית של בית כנסת במפלס חצר קיימת של הבית ספר. יש לכלול את חלקה 116 בתחום התוכנית תוך הסדרת חריגת מבנה בית הכנסת לחלקה של התוכנית המוצעת ולהמשיך את זכות מעבר להולכי רגל דרומה עד לרחוב קורות העיתים מעבר זה יתחבר למעבר סטטוטורי לציר רק"ל ברחוב הרב צבי יהודה ולשצ"פ במקום (ממערב לשיבת מרכז הרב). תוך עידוד הלכתיות וחיבורית בשכונה התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות	20/02/2025

התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן

התוכנית נמצאת במגרש פינתי על רחובות בו ציון ודניאל סירקיס ומציעה קו בניין 0 כלפי שתי הרחובות. ברחוב בן ציון מוצעת הרחבת דרך לטובת מפרץ העלאה והורדה והרחבת המדרכה הסמוכה ל- 3מ' ברחוב. התוכנית מתעלמת מרחוב סירקיס הסמוך בו ישנה מדרכה ברוחב של 1.5מ' בלבד כשבחלק הצפוני התוכנית המוצעת אף מבטלת אותה. יש להרחיב את המדרכה במקום ככול הניתן בתיאום עם מהנדס העיר.

יש להגדיל קו בניין דרומי בין מבנה מגורים בחלקה 117 לתוכנית המוצעת ל- 4 מ, לעדכן קו בניין כלפי הרחוב בהתאם לשימור עצים במקום.

יש לקבוע כי לא תותר הקמת חדרי שנאים מעל הקרקע. חדרי שנאים יהיו בתת קרקע בתחום בינוי או ישלבו בקירות תמך בפיתוח יש לתקן סעיף 4.1.2 ה' סעיף קטן 1

יש לסמן קו בניין תת"ק עבור חניה קו בניין החניון ימוקם באופן שיתחשב בעצים בוגרים קיימים ככול הניתן.

יש 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'.

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

לשלוח הודעות אישיות לחלקות מצרניות לתכנית על ידי הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הסמוכים

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 18.06.2025 החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התוכנית בתנאים**

התוכנית מסמנת את כל העצים בתחומה לכריתה. העצים לשימור הינם מחוץ לגבולות התוכנית. במקום ישנם עצים רבים מתוכם הרבה עצי פרי בוגרים בערכיות גבוה כולל עצי זית רבים. התכנון במקום צריך להתחשב ככול הניתן בעצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית, יש לעשות מחשבה מחודשת על הערכים במקום (עצים בוגרים הינם מרכיב זהותי ותרבותי חשוב). לדוגמה נראה ששורת העצים לאורך רחוב בן ציון הינם במפלס הרחוב וניתן לשמרם, יש לסמן להעתקה את כל עצי הזית ועצי פרי נוספים היודעים להתמודד ביתר קלות עם העתקה בתיאום אגרונום לשלבם בתכנון החדש. לפי

תצ"א ישנם מספר רב של עצים לאורך הגבול מערבי של התוכנית שיאנם מופיעים במדידה וסקר עצים יש לעדכן.

עפ"י סקר העצים מה- 16.11.2025 ובהתאם לחוו"ד אגרונום שהוצגה למחלקת התכנון העצים הקיימים בגבול הצפוני של התוכנית מוצעים לכריתה. מדובר בעצי זית שקוטרם מתחת לקוטר המורשה להעתקה עפ"י פקיד היערות, וגודלם הוא כגודל שתיל ממשלה כמו כן מתוכננת באזור יציאת חירום, על כן הוחלט כי לא ניתן להעתיקם בשל אילוצים תכנוניים לא ניתן לשמרם, ולכן יש להציע לעקירה למראת שמדובר בעצי מסוג זית בריאים על פי סקר עצים.

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:

1. יש לסמן את העצים מס' 101,125-150,153 לעקירה, הסעיף הקודם לעניין העצים יבוטל בהתאם.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.06.2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1293554
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	חברת אקו בן גמלא 14 בן גמלא 14
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/9/2024
כתובת	יהושע בן גמלא 14 , קטמון הישנה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30004	50		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
התב"ע מוגשת עבור בנין ברחוב בן גמלא 14 בגוש 30004 חלקה 50 בשכונת קטמון הישנה, ירושלים. בחלקה קיים מבנה ארוך המחולק ל 3 כניסות. ל-2 הכניסות הוצא היתר מס' 21/89 לתוספות תמ"א 38. הכניסה השלישית לא השתתפה בהיתר התמ"א. לכניסה זו יצא היתר מס' 07/507 משנת 2009 שהציע תוספות בניה בחזית הקדמית. התכנית מציעה בכניסה א' וב' הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות. התכנית מציעה בכניסה ג' תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות. 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל הכניסות בקומות קרקע (במפלס -2.50), בקומה א' (במפלס 0.00), בקומה ב' (במפלס +3.00), בקומה ג' (במפלס +6.00), בקומה ד' (במפלס +9.00), ובקומה ה' (במפלס +12.00) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, לשם תוספת 3 יח"ד, ולשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים בכניסות א' ו-ב' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי. ג. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בכניסה ג' לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח 5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-24 יחידות דיור ל-31 יחידות דיור. 6. הגדלת מספר קומות מ-4 מעל ה 0.00 ל-6 קומות מעל ה-0.00. 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : מבוקש לבחון שינוי של קומת מחסנים לדירה וזאת ככול ניתן לאוורר על פי התקנות ולהציע מקום חניה. במסגרת תכנית זו מוצעת תוספת יח"ד נוספות ללא מתן פתרון חנייה נוסף, דבר זה מכביד על האזור מבחינת חוסר בחניות ביחס לכמות יח"ד המוצעות והקיימות. נדרש להציע פתרונות חנייה עבור כל היח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו ללא פטור נוסף מחנייה בחלק האחורי של המגרש. ללא פתרון זה לא תתאפשר תוספת יח"ד. יש לקבל על כך את אישור תושי"ה. פתרון החניה יהיה ללא עקירת עצים. ככול ויוצעו עקירת עצים יש לתת מענה ל 4 מקומות חנייה לפחות נוספים עבור חלק מהדירות שניתנו בתמא. יש להשלים חו"ד מחלקת תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. יש להציע נטיעות של עצים בוגרים חדשים בתחום המגרש. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' תברואה. כללי : יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : אגף שפ"ע, תברואה, תושי"ה, , שפ"ע תחזוקת כבישים וכבאות ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית הופקדה בסמכות הוועדה המקומית תקופת ההפקדה סתיימה בתאריך 18/11/2025 לא הוגשו התנגדויות בתקופה זו . בתאריך 17/12 התקבל מכתב התנגדות . מגיש ההתנגדות טוען שהגיש בטעות לוועדה המחוזית את ההתנגדות. מבוקש להאריך את תקופת ההפקדה על פי סעיפי החוק לצורך מתן אפשרות לקבלת ההתנגדות.
המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

הוועדה המחליטה לאשר ארכה של 30 יום להגשת התנגדויות. ולקבל את ההתנגדות שהוגשה

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1213016
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	זאבי אריאל
עורך התכנית:	לוי אדר' יגאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/11/2024
כתובת	דרך חברון , תלפיות תעשיה דרך משה ברעם 1, פינת דרך חברון, חניון אגד, תלפיות, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30128	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 22 תשריט 20

תכנית זו מציעה הקמת מתחם שימושים מעורבים בקרבת הרק"ל בדרך חברון ושטחה כ 73-דונם.

התכנית ממוקמת על דרך משה ברעם ובסמוך (קו שני) לציר הקו הכחול של הרכבת הקלה בדרך חברון ולכן, ייקבעו 1200% אחוזי בניה מרביים. מתוך אחוזי הבניה המרביים, 25% יהיו מיועדים לשימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות ו 75%-מאחוזי הבניה יהיו מיועדים לשימושי מגורים. התכנית מציעה לשנות את ייעודי הקרקע מאזור תעשייה, שצ"פ ומגורים לאזור עירוני מעורב הכולל - מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני"צ. שצ"פ, כיכר עירונית, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מציעה להרוס את חניון אגד אשר קיים היום במגרש והקמת בינוי הכולל בנינים בגבהים שונים מעל לקומות מסד של מסחר ותעסוקה בחלוקה למתחמים, הקמת מבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור, הקמת שצ"פ ומעברים לטובת הציבור וסה"כ 2,000 יח"ד. כמו כן, התכנית מציעה הסדרת מערך התנועה ויצירת דרכי גישה לתאי השטח בתכנית ותכנון חניונים תת קרקעיים לצורך השימושים השונים המוצעים בתכנית, תוך חיזוק הקישוריות לדרך חברון, ויצירת המשכיות לשכונת גבעת המטוס ודרך טבליא.

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה לשטח עירוני מעורב, דרך חדשה, שטח ציבורי פתוח, שטחים

פתוחים ומבנים לצורכי ציבור

2. קביעת קווי בניין מירביים.

3. קביעת מספר הקומות המירבי לעד 60 קומות עבור מבנה התעסוקה ועד 50 קומות

למגדלי המגורים.

4. התכנית מציעה במסגרת נפסח הבינוי המנחה 8 בנייני מגורים בגבהים משתנים של בין 13 ל 50 קומות (50 ,35 ,13 ,13 ,38 ,48 ,19 ,16)

5. קביעת שטחי בנייה מירביים ל:

א. מגורים- 207432 מ"ר .

ב. שטחי מרפסות מקורות במגורים- 24000 מ"ר.

ג. מסחר- 9144 מ"ר.

ד. תעסוקה – 60000 מ"ר.

ה. סה"כ שטחים במגרש הסחיר – 276576 מ"ר המהווים **1200 אחוזי בניה**.

ו. התכנית מציעה **הפרשה** ציבורית עבור דרכים שצפים ומבני ציבור בהיקף של כ **65**

אחוז

משטח התעשייה הנכנס.

ז. מבנים ומוסדות ציבור- 8500 מ"ר במגרשים הסחירים ועוד 3600 מ"ר בייעוד שטחים פתוחים ומבני ציבור . (3000 מ"ר עבור בריכה אולימפית ו 600 מ"ר עבור אולם כדורסל).

ח. 7000 מ"ר חניון אוטובוסים תת קרקעי.

6. התכנית קובעת 2000 יחידות דיור חדשות .

7. התכנית קובעת כי לפחות 20 אחוז מיחידות הדיור יהיו עד שטח של 80 מ"ר מרבי.

8. שטח ממוצע של יחידת דיור כ 82 מ"ר מרבי. (הערכה לאור העובדה שאין הפרדה בין שטחי שרות לשטחים עיקרים).

9. קביעת הוראות בינוי.

10. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

11. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.

12. קביעת תנאים בהליך רישוי.

13. קביעת הוראות בגין הריסת המבנה הקיים.

14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

15. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.

16. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		0.22	158		דרך מאושרת
		34.83	25513		דרך מוצעת
		2.65	1939		כיכר עירונית
המהווים 1200 אחוז	276576	31.46	23048	20000	עירוני מעורב
המהווים 18 אחוז	3600	26.04	19076		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		26.04	3517		שטח ציבורי פתוח
		100	73253 27.		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים חניון אוטובוסים חיצוני ותחנת דלק					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 1513 שאושרה בשנת 19698 וקבעה את ייעוד הקרקע לתעשייה עבור הקמת מוסך וחניון אגד					
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: מגורים עירוני מוצע ותעסוקה : התכנית קובעת כי בייעוד זה יותרו השימושים על פי תכנית שיאושרו בעתיד ואשר יכללו את השימושים המותרים בסעיף אזור מגורים עירוני מוצע (4.6) ותעסוקה (4.7). ב. התייחסות לתכנית הבנייה: לא נקבע בתכנית המתאר ג. תכנית שכונתית: אין					

ד. תקן חנייה עירוני: תכנית 5166ב			
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			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצע בתכנית
מבני ציבור	כן	כן	מוצע בתכנית
עתודות / אחר	כן	כן	שיפור משמעותי של מערכת הדכים וקביעת שימושי ספורט כלל עירוניים

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה	

לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל"לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 10/12/2024 בודק – עמרי אדר חו"ד תוכנית מס' - 1213016 מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 11 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30128 חלקה 5 – העתק פנקס הזכויות בבעלות פרטיים. נכסים 11974 - שצ"פ ליד רחוב אל קעקאע 44 שטחים מצב קיים שני מגרשים ביעוד שצ"פ ללא מספר מכוח תוכנית 2317, סה"כ שטחים ביעוד ציבורי כ-749.33 מ"ר. מצב חדש מגרשים 4,6,8 ביעוד שצ"פ, סה"כ השטח 9,349 מ"ר. מגרשים 5,7 ביעוד דרך, סה"כ השטח 18,766.10 מ"ר. מגרש 3 מבנים ומוסדות ציבור, סה"כ השטח 5,890.52 מ"ר. הערות הנכסים 1. בתכניות משביחות מסוג זה "מקרקעין פנויים" בהם יש תוספת זכויות אדירה, יש לקבוע הפרדה בין המקרקעין הציבוריים למקרקעין הפרטיים, ואין לקבוע שימוש לצרכים פרטיים בתת הקרקע מכל סוג ואין לקבוע מגרשים תלת ממדים. 2. החניה בתת הקרקע במגרשים אשר ירשמו על שם עיריית ירושלים שימשו את המגרשים הציבוריים בלבד. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה

ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

3. יש לתקן את תשריט המצב הקיים לא מציג את המצב הסטטורי (מגרשי תוכנית 1513) הנוכחי בצורה מדויקת ואת שאר מסמכי התכנית בהתאם.
4. סעיף 4.1.2 א'9 מרפסות סעיף קטן ג' לא יותר מרפסות זיזיות שיחרגו מעל שטחים בבעלות או אשר אמורים להירשם בבעלות עירית ירושלים.
5. סעיף 4.1 ג' עירוני מעורב יש לתקן שטחים המיועדים לצרכי ציבור יעברו וירשמו על שם עירית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה.
6. יש להוסיף/לעדכן סעיפי רישום והפקעה:

הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף עירוני מעורב 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:

7.

8.

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.

9.

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

10.

השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1.

	יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 11. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 12. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 13. 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.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1213016 – מתחם לשימושים מעורבים בקרבת הרק"ל, תלפיות כללי - מדובר בתכנית להקמת מתחם שימושים מעורבים בקרבת ציר הרק"ל, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 1513 לעירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית חלה על חלקה 5 בגוש 30128, מדובר בגוש מוסדר. יש לתקן בתקנון : יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : יש להשמיט את סעיף 2 בפרק 6.2.1 בתקנון ובמקומו יש להכניס את ההוראות הבאות : - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים 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 ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30128 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 5. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לתקן את הגבול הדרומי של חלקה 5, גבול גוש 30128 המשותף עם גוש 30288 בהתאם לגיליון שדה של גוש 30128. - יש לתקן את הגבול הדרום מזרחי של חלקה 5 המשותף עם חלקה 20 בהתאם לגיליון שדה של גוש 30128. - חלקות 8 ו-35 הנמצאות דרום מזרחית לחלקה 5 בוטלו בתצ"ר 3317/2021 ובמקומן נרשמו חלקות 58-61, יש להקים את גבולות החלקות הגובלות בהתאם לתצ"ר זו. - מפת המדידה שהוגשה נערכה 20.07.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע 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
25/05/25 כ"ז אייר תשפ"ה חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 101-1213016 מתחם שימושים מעורבים בקרת הרק"ל, תלפיות ירושלים בינוי ופיתוח: 1. מסמכי התוכנית מציגים בינוי של רבי קומות בסמיכות קיצונית. תנאי להפקדת התוכנית יהיה תיקון מסמכי התוכנית בדגש על הוראות התוכנית להגדרות הברות:	אדריכל העיר

- בין שני בניינים בבניה מרקמית יש להקפיד על מרחק של 8 מ' לכל הפחות.
בניה מרקמית תיחשב עד לגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- בין בניה מרקמית לרב קומות – 10 מ' לכל הפחות.
- בין שני רבי קומות – 15 מ' לכל הפחות.
- במבנים העולים על 25 קומות יש להוסיף למרחק המינימלי 1 מ' לכל קומה נוספת.

2. מומלץ לקבוע קו בניין אחד כללי לכל תא שטח, בשילוב הגבלת תכנית בנויה במפלס הקרקע + מרחקים מינימליים בין אגפי בינוי בגבהים שונים, לטובת הבטחת העקרונות התכנוניים מחד, ומתוך גמישות נדרשת לשלב תכנון מפורט מאידך.
3. מאסות הבינוי האדירות בתא שטח a סביב שטח ביעוד שפ"פ עשויות לייצר מרחב דחוק וחשוך. נושא הרוחות אמנם נבחן בדוח הסביבתי אך יש לעדכן על רקע בינוי נוסף למשל פרויקט "שער דרום" ופרויקט "אמת המים" אשר מדרום מזרח. יש להשלים תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
4. התוכנית כולה ובדגש על הציר החדש במוצע בין מתחם a למתחם b תחומה בכבישים רחבים שאינם עולים בקנה אחד עם תפיסת עידוד ההליכות וליצירת מרחב עירוני המשכי. יש לבחון נחיצות ציר זה או לכל הפחות את האפשרות לצמצמו או אולי לשקעו בשם עקרונות אלו. לעניין זה יש לציין כי הפרשת השטח לכבישים עומדת על כ 30% משטח התוכנית.
5. על פי חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון צפוי חסר משמעותי בשטחי ציבור בדגש על שטחים פתוחים. חוסר זה מצטרף לחוסר הקיים בסביבה. יש להשלים תיאומים לעניין זה ולשוב לחוות דעת נוספת של אדריכל העיר ואגף תכנון העיר במסגרת בחינה מחודשת.
6. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת התיאום לצרכי הציבור לרבות הקצאת הפרשות מבונות בהתאם להוראות מדיניות התכנון.
7. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
8. יקבע בהוראות התכני כי המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים.
9. הבלטת מרפסות ממישור חזית הבניין העיקרית תותר עד 2 מ'.
10. בשלבויות הביצוע, יש לחייב פיתוח שצ"פים כתנאי להיתרים במגרשים הצמודים אליהם.
11. 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.
12. תנאי לאישור התוכנית יהא קבלת אישור אדריכל העיר לתכנון עקרוני של שטח לבנייני ציבור בדגש על פתרון אשר נמנע ממופע של גדרות מוסדות לאורך הרחובות הגובלים.
13. הגישה למבנים תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית.
14. יש להקפיד על כניסות איכותיות ונגישות ללא מדרגות או הפרדה מפלסית מהרחובות אל בנייני המגורים, המסחר ומבני הציבור, תוך הגבלת גמישות במפלס ה-0.0 עד 0.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.
15. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. ככלל, יש להימנע בכלל מקירות תמך.
16. ינקטו אמצעים המבטיחים את פרטיות הדירות מחד, ומאידך ימנעו מופע של קיר אטום לרחוב) ע"י הגבהת גובה הדירה ביחס לרחוב, הפניית חללים לא רגישים לרחוב, שימוש במשרביות וכיו"ב).
17. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי פיתוח העקרוניים, 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.
18. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו,

בהתאם להנחיות העיריה.

19. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים. ככלל יש לתכנן קמות כניסות/יציאות מינימליות ככל הניתן.

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

21. תנאי להפקדה יהא אישור אדריכל העיר לתכנון אשר מתחשב באיתור מקבצי עצים בוגרים באופן אשר יתאפשר שימורם.

22. 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' לגינות).

23. 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.

תשתיות ומסחר:

24. 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 עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

25. יש למקם מתקני מחזור בשטחים פרטיים בלבד.

26. 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.

27. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

28. יש לקבוע 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.

29. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.

30. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים.

31. 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.

32. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פיננסי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פיננסי אשפה.

33. תנאי לאישור התוכנית יהא הטמעת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

34. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי איוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

35. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

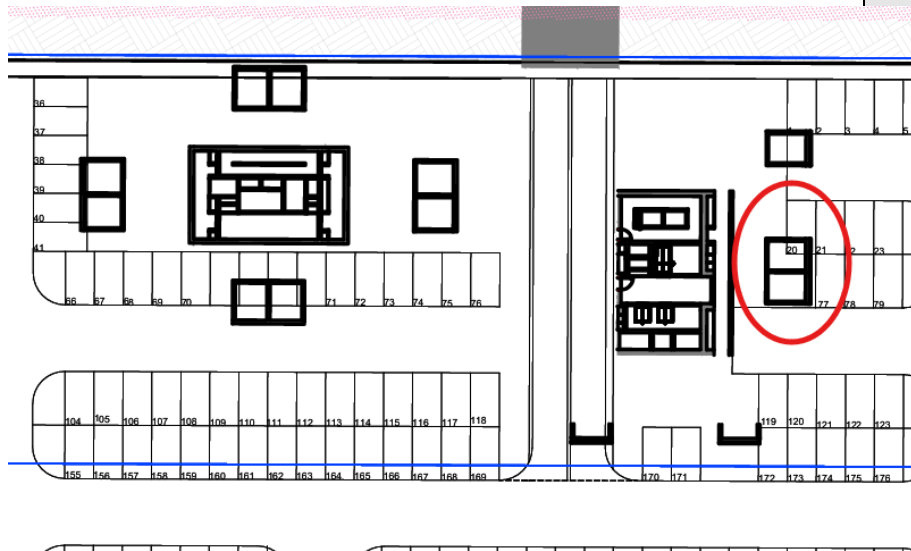
36. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.

37. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

38. 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'.

כללי: 39. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאן הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 40. 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. 41. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאן הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. 42. יש לקבוע הוראות לשלבויות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. 43. יש להכין תוכנית קומפילציה עדכנית (מצב מאושר) - המרחב סביב התוכנית השתנה ויש צורך בעדכון. 44. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר. אדריכל דניאל פרוינד צוות אדריכל ראשי	
הנחיות לבחינת תוכנית תנועה בתב"ע מתחם נצבא(1213016) 1. מידע מתקנון תב"ע a. מה התכנית מציעה/מגבילה : 73 דונם, מתוכם 25% למסחר, תעסוקה ומלונאות ו-75% למגורים (2,000 יחידות דיור). הפרויקט סמוך לקו הכחול b. הוראות ספציפיות לתנועה: חניה: i. 0.2 חניות לכל יחיד הקטנה מ-55 מ"ר, 1:1 עבור כל שאר יחידות הדיור ii. יתאפשרו אמצעים מכניים iii. חניה מתחת לשטח ציבור תפותח רק אם יפותח שטח הציבור c. תנאים להיתר/מעבר שלבים: ביצוע הסדרי התנועה בפועל בסמוך לתכנית+ הגבלות תכנית האב 2. בחינת הקשר תכנוני ומבט כולל: a. ריכוז תב"עות באזור: הפרויקט סמוך לסטריפ דרך חברון ולפרויקט אמת המים מהעבר השני. חובה לבצע תיאום תנועה והנדסי מלא מול פרויקט סטריפ דרך חברון – כולל הליכתיות בין הפרויקטים, רוחב נתיבים, חיבור פיזי וכו'. b. התאמה לקווי רשת עליונים: הפרויקט מתאר כבישים מתאימים לרשת התחבורתית c. התאמה למסמכי תכנון עליונים: התכנית עומדת בתנאי הסף כפי שהוגדרו במסמך תכנית אב לרובע תלפיות המתחדש, יש לשים לב שלפי תכנית האב יש צורך בשלבויות הביצוע בהתאם להתפתחות התנועתית באזור 3. בחינת היררכית רשת דרכים: a. מבנה היררכי: בתכנית האב של תלפיות (חברת עדן) מופיע כי יש צורך בחיבור נוסף מזרח-מערב. התכנית המוצגת מציעה 2 חיבורים כאלו, אך ללא עידוד אקטיבי להליכתיות (עצים, לדוגמה) b. רוחב זכות דרך וחתכים: החתכים המוצעים מאפשרים שימוש טוב בזכות הדרך ברוב המקרים, יש לדון לגבי רחוב בית לחם – איזה תנועה הוא צריך להעביר וכמה נתיבים ראוי שיהיו בו. ההצעה בתכנית זו היא של 2 נתיבים לכיוון: אני לא בטוח שאנחנו רוצים חתך כזה, זה תלוי במה יקרה בדרך חברון בעתיד. מבחינת היקפי התנועה החזויים כאן, 2 נתיבים לכיוון זה רעיון נכון	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

c. **זרימה ותנועה בחניון:** יש מספר חניות בחלק הצפוני שסמוכות מאוד לעמוד ואני לא סבור שיהיו שמישות לכל סוגי הרכבים (בצד הצפוני, לדוגמה בתמונה מטה):



, הזוויות בחניון חדות אך מקובלות

6. השפעה תנועתית:

a. **השפעה תנועתית:** המתחם החדש סמוך לסטריפ דרך חברון, יש לבחון בה"ת של סטריפ דרך חברון כדי לקבל מושג לשינויים שיתרחשו. בנוסף, המתחם סמוך ל-4 צירים שאמורים לעבור שינוי במהלך השנים הקרובות: דרך ברעם אמורה להתחבר לכביש 16 ולהפוך לאחת מהכניסות לעיר, פייר קניג אמור לעבור שדרוג, דרך בית לחם עשויה להשתנות גם ודרך חברון עשויה להצטמצם בנתיבים (בהתאם להשלמת הטבעת המזרחית). יש לוודא כי התכנון הצירי נעשה במקביל ומתואם בין הפרויקטים השונים הן מבחינת השלבויות והן מבחינת החתך העתידי (שעשוי לעבור שינויים) – המסקנה היא **נספח התנועה הנוכחי הינו מנחה בלבד**

b. **קיבולת צמתים:** ריבוי הצמתים והכניסות והוספת כיכר וחיבורים יוצרים מצג של קיבולת סבירה לנפחי התנועה הגדולים, עם זאת – כפי שהוסבר בסעיף קודם, יש לבחון תוכנית זו בהקשר של התוכניות השונות המקודמות סביבה. ועל כן **קשה לקבוע את רמת שירות הצמתים**

c. **תרחישי פיתוח:** לא רלוונטי

7. תחבורה ציבורית:

a. **נגישות לתחב"צ (Walkability):** המתחם קרוב לקו הכחול, מסביב למתחם מדרכות מספקות (3.5 מטר מוצע ברוב החתכים) המאפשרים תנועת הולכי רגל אל המתחם ומחוצה לו

b. **מיקום ורציפות תחנות:** לא רלוונטי

c. **תפעול אוטובוסים/רכב כבד:** ישנה כניסה גם של משאיות וגם של רכבים פרטיים, אך בקומה התפעולית נראה כי יש מספיק מקום להסתובב (רוחב 12 מטר בסמוך למקומות סיבוב)

d. **חנה וסע:** על יד בתי הספר יש להציג פיתרון של פריקה והעלאת נוסעים

e. **תפעול קל של תח"צ:** ריבוי הרמזורים באזור יכריח אנשים להמתין במעברי החציה הרבים הפרוסים באזור, אך המיקום הקרוב של הרק"ל מזמין להשתמש בתח"צ במתחם זה

8. הולכי רגל ונגישות:

a. **רוחב מדרכות:** מספק

b. **רציפות:** ישנה רציפות מבוססת מעברי חציה (רבים, עקב ריבוי הצמתים), יש להציג תכנון משולב עם סטריפ דרך חברון

c. **מעברי חציה:** קיימים מספיק במרחב ואין המלצה מצידנו להוסיף עוד

9. אופניים:

a. רציפות רשת אופניים: שבילי האופניים מסביב לפרויקט מתחברים לרשת שבילי האופניים העירונית b. הפרדה ובטיחות: ישנו נתיב נפרד לאופניים c. תשתית תומכת: לא הוצגו בתוכנית (הוצג בטבלה אך לא בשרטוט) מיקומי חניות אופניים. יש לוודא כי ישנם מקומות חניה על פי התקן באזורים סמוכים למעלית עד כמה שניתן, בנוסף, יש לאפשר הטענת אופניים בחניה או חיבור לחשמל סמוך 10. מיתון תנועה ובטיחות בדרכים: a. מוקדי סיכון: מוקדי הסיכון העיקריים הם הקשר בין העליה לחניונים לבין שבילי האופניים. כביש אשר וינר הסמוך וכן דרך ברעם מאופיינים בתאונות קלות b. מיתון תנועה: יש לדאוג להאטה עם תמיכה גיאומטרית בסביבת הגנים ובתי הספר היסודי c. תאורה, עצים, הסתרות: לא מופיעים עצים בנספח. יש לדאוג לעצים במדרכות (כלל המדרכות עולות על 2.3 שהוא החתך המינימלי לנטיעה), בנוסף יש לוודא כי ישנה תאורה מספקת על מעברי החציה שאינם מרומזרים (לדוגמה – חיבור של פייר קניג) 11. תפעול ואחזקה: a. רכבי חירום ואשפה: הוזכר כבר b. אחזקה: על חשבון היזם 12. סביבה ותת קרקע a. ניקוז: יש לתאם ניקוז עם הגיחון. לא צפויה בעיה עקרונית b. תיאום תשתיות כללי: לא רלוונטי 13. שלביות ביצוע: a. בשלב הבניה: בהתאם לתכנית האב של תלפיות b. התחייבויות עירייה: אין צורך בהתחייבויות עיריה, יש לוודא כי פיתוח השבילים והמדרכות נעשה לבסוף לשביעות רצון העירייה 14. מבט צופה עתיד: a. טכנולוגיה עתידית: לא רלוונטי	
- יש להציע פתרון למעבר ציבורי נגיש, בין הרחובות דרך בית לחם לפייר קניג. המעבר האמור, יהא המשכי. - לאורכם של הרחובות פייר קניג ודרך בית לחם ולאורכו של תא שטח 5, תהא מדרכה רציפה. - 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.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
לא התקבל	מנח"י-

	המחלקה לתכנון עירוני פיזי
יום חמישי 22 מאי 2025 אל : מר אפי זלצמן – מוביל תכנון אזורי, המחלקה לתכנון העיר מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1213016, א.ת. תלפיות [חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 18 מתאריך 9.4.2025 ולגרסת תשריט מוצע 16 מתאריך 8.4.2025] 1. המקום : תלפיות, שטח חניון אגד הנמצא בין דרך משה ברעם ורח' האומן מצפון, דרך בית לחם ממזרח, גבעת המטוס מדרום ומתחם ישיבת איתרי ממערב. גוש 30128 חלקה 5. שטח התכנית 69.7 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תכנית 1513, לפיה רוב השטח מיועד לאזור תעשייה – 68,433 מ"ר. לפי הוראותיה, בשטח יוקמו מוסך וחניון לאוטובוסים עבור חברת "אגד" ובשטחה יחולו הוראות תכנית מתאר 62 לגבי אזורי תעשייה. בקצה הדרומי של השטח חלה תכנית 2317 לפיה השטח מיועד למגורים 5 ולשצ"פ. 3. מצב מוצע : התכנית מציעה מתחם לשימושים מעורבים בקרבת הרק"ל בדרך חברון. מוצע שינוי במערך ייעודי הקרקע לייעודים הבאים : עירוני מעורב – תא שטח 1 בשטח בסך 20,629 מ"ר ; דרך מוצעת – תאי שטח 4 ו-5 בשטח כולל בסך 21,999 מ"ר ; דרך מאושרת – תאי שטח 7 ו-8 בשטח כולל בסך 183 מ"ר, שצ"פ – תא שטח 6 בשטח בסך 386 מ"ר ; שפ"פ – תא שטח 2 בשטח בסך 7,488 מ"ר, וייעוד מעורב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 3 בשטח 19,076 מ"ר. תא שטח 1 בייעוד עירוני מעורב יכלול שימושי מגורים, מסחר ושירותים נלווים למסחר, תעסוקה כגון משרדים, דיור מוגן, בתי חולים, מרפאות ועוד, מלונאות, הקצאות שטחי ציבור מבונים כגון, ביי"ס, גני ילדים, מעונות יום וכד'. הבינוי כולל 12 מגדלים בגבהים שונים בין 12 ל-50 קומות מעל לקומת קרקע וקומות מסד הכוללות לובאי מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, ושטחים בנויים למבני ציבור. לפחות 20% מיח"ד תהיינה קטנות, בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי+שירות). התכנית מציעה סה"כ 2,500 יח"ד, לפיכך מדובר בצפיפות בינוי של 121 יח"ד לדונם נטו בתא שטח 1. בתא שטח 1 מוצע שטח כולל בסך 326,069 מ"ר. זהו גם נתון סך השטח המרבי. מתוכם מוצעים 229,062 מ"ר למגורים, 24,354 מ"ר למסחר, 60,000 מ"ר לתעסוקה, ו-12,653 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. בתא שטח 3 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מוצע שטח בנייה כולל ומרבי בסך 61,043 מ"ר (לפי 320% בנייה). 4. הערכת התכנית : 5.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

6. טרם ההתייחסות לנתוני התכנית, יש להתייחס לעניין פינוי חניון אגד המוצע. אין ספק שמדובר בחטיבת שטח גדולה ומשמעותית באזור מתפתח אשר ניתן לנצל לבניו מתחם עירוני בעל מגוון שימושים, ומדובר בחלופה מועדפת מבחינה אורבנית על חניון האוטובוסים הקיים. עם זאת, יש להציג פתרון חלופי מתאים עבור חניון האוטובוסים, המוסך והשירותים הנלווים להם, במרחב של דרום-מזרח העיר. יש לקבל התייחסות לנושא זה מאגף תושביה וצתא"ל.
7. נפח הבנייה וזכויות הבנייה המוצעים בתא שטח 1 מייצרים בינוי גבוה ומאסיבי מאוד, וזאת למרות שהתכנית לא יושבת ממש על קו הרק"ל, אלא מרוחקת ממנו כ- 100 מ'. זאת ועוד, התכנית עצמה חורגת גם ממדיניות הרכבת הקלה. בדברי ההסבר לתכנית מצוין כי סך הזכויות המוצעות הן 1,200% בנייה מרביים. עם זאת, לפי טבלה 5, סך השטח המרבי בתא שטח 1 מגיע להיקף של 1,580% בנייה, ומתוכם רק המגורים מגיעים ל-1,264% בנייה. בנוסף צפיפות הבינוי כאמור גבוהה מאוד - 121 יח"ד לדונם.
8. הבינוי המוצע בתא שטח 1 יוצר מתחם גבוה מאוד ומסוגר אשר תוחם שטח פתוח פרטי שצפוי בשל כך להיות מוצל באופן קבוע, כמו גם שטחי מוסדות הציבור הצפויים להיכלל בהקצאות מבונות בתא שטח 1. בינוי כזה יוצר מעין "קהילה מסוגרת/מגודרת" (gated community), שאינה מקובלת כיום בעולם התכנון, ולא מתאימה לדעתנו לאזור התכנון. יתר על כן, ע"מ לתת מענה לפרוגרמה הנדרשת יהיה צורך לשלב במתחם מוסדות ציבור שונים, לרבות בייס על יסודי, כפי שיפורט בהמשך. כתוצאה מכך, השטח הציבורי הבנוי הנדרש עבורם לרבות החצרות, יהיה גדול הרבה יותר מהמוצע וישליך על תבנית הבינוי המתקבלת, ויש חשש שהפתרון של היזם יהיה לצמצם את השפ"פ המוצע. בנוסף נציין כי מתחת לשפ"פ גם מתוכנן חניון.
9. מדובר בתכנון של מתחם שהוא בסדר גודל של שכונה בינונית, הממוקם בתפר בין כמה שכונות, על ציר תנועה ומסחר ראשי. תכנון מתחם זה אמור לתת מענה לצרכי הפרויקט עצמו, תוך התייחסות למערך שירותי הציבור באזור הסובב אותו, הכולל את מתחם א.ת. תלפיות, שיכוני תלפיות, "סטריפ דרך חברון" ואזור תלפיות-ארנונה ממזרח לדרך חברון. אזורים אלה עוברים תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים הכוללים תוספת של אלפי יחידות דיור. הדברים אמורים בעיקר לגבי מתחם תלפיות המתחדש בו צפויה תוספת של 11,000 יח"ד לפחות, ואזור שיכוני תלפיות בו צפויה תוספת של כ-4,000 יח"ד.
10. ע"פ פרוגרמה שנערכה במחלקה למדיניות התכנון לפני כחצי שנה עבור המרחב הסובב, כבר כיום קיים מחסור חמור בשצ"פ. בעתיד המחסור אף צפוי להחמיר, בתחום השצ"פים וגם בתחום כיתות בתי ספר ובייחוד בתי"ס על-יסודיים. להלן הנתונים שעלו בבדיקה:

- התכניות הנמצאות כיום בהליכי תכנון במתחם ת. תלפיות (משלב פתיחת תיק ועד מאושרות) כוללות כ-5,200 יח"ד, עבורן נדרש שצ"פ בשטח כולל של כ-47 דונם, לפי מדד "צנוע" של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש בלבד (אשר מהווה מחצית מהמדד הסטנדרטי).
- סך השצ"פ המוצע בתכניות הנ"ל מגיע ל-10.9 דונם בלבד, כלומר 0.5 מ"ר לנפש בלבד!
- באזור שיכוני תלפיות – לפי נתוני יח"ד המתוכננות בתכניות המקודמות ושטחי השצ"פ המתוכננים בהן, סך השצ"פ יעמוד על 1.4 מ"ר לנפש בלבד.
- תכנית סטריפ דרך חברון שאושרה לאחרונה כוללת 3,500 יח"ד, עבורן נדרש שצ"פ בהיקף של 66.5 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש - כיוון שלא מדובר בתכנית התחדשות עירונית במרקם בנוי). התכנית מציעה 26.8 דונם שצ"פ בלבד – 2 מ"ר לנפש.
- לבסוף, בתכניות המקודמות באזור תלפיות-ארנונה ממזרח לדרך חברון צפויות להתווסף כ-2,300 יח"ד והיקף השצ"פ לנפש צפוי לעמוד על 1.4 מ"ר לנפש.
- בשטח עליו מוצעת התכנית, עבור 2,500 יח"ד נדרש סך 38 דונם, בעוד שהיא למעשה כלל לא מציעה שצ"פ ראוי לשמו - זאת מכמה סיבות: (1) התכנית מציעה תא שטח ביעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שלא ניתן לוודא מה היקף השטח הפתוח שניתן לקבל בו; (2) השצ"פ היחיד המוצע בתא שטח 6 כלל לא אפקטיבי; (3) השפ"פ המוצע בתא שטח 2 חסום, מסוגר ומוצל, כאמור לעיל. גם אם יוחלט להקצות כמחצית מהשטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עבור שצ"פ,

כלומר כ-9 דונם, שטח זה יאפשר למעשה 0.94 מ"ר שצ"פ לתושב, ועדיין יישאר חוסר של 29 דונם שצ"פ רק עבור הפרויקט עצמו. מה גם שקיים מחסור גם במבני ציבור, כפי שיפורט להלן.

11.

12.

13. לפיכך, תוספת של 2,500 יח"ד המוצעת בתכנית לא רק שאינה נותנת מענה מספק לפרויקט עצמו מבחינת שצ"פ (פחות מ-1 מ"ר לנפש) אלא אף תעצים את המחסור במרחב תלפיות כולו. יש לזכור כי למתחם המתוכנן יש יתרון מבחינת מיקום, נגישות והיקף השטח ולכן הוא סומן כפוטנציאל למתן שירותי ציבור ייחודיים או כלל-עירוניים, כגון מרכז ספורט משמעותי. המחלקה למדיניות התכנון קיבלה דרישה בנדון ממנהלת אגף הספורט.

14. כל האמור לעיל מביא אותנו למסקנה כי בהיקף הנוכחי של 2,500 יח"ד לא ניתן לתת מענה בנושא מבני ציבור ושטחים פתוחים לצרכי דיירי הפרויקט, תושבי האזור ותושבי העיר. נדרשת הקטנה משמעותית של מספר יחידות הדיור. ניתן להמיר שטחים וזכויות בנייה משימוש מגורים לשימושים אחרים שלא דורשים מענה ציבורי כגון תעסוקה, מלונאות, משרדים בכלל ומרפאות בפרט.

15. מעבר למתואר לעיל, להלן התייחסות פרוגרמטית לנתוני התכנית המוצעת (2,500 יח"ד), זאת להדגיש את הפערים שלדעתנו מחייבים הקטנת מספר יח"ד. ההתייחסות הפרוגרמטית מתבססת על המדדים הבאים: גודל משק בית 3.8 נפשות, ושנתון חינוך 2.2% מהאוכלוסייה. בהנחות אלו, צפויים להתגורר בפרויקט המוצע 9,500 תושבים. גודל שנתון החינוך הצפוי הוא 209 ילדים בשכבה. בהתאם לנתונים הנ"ל, צפוי ביקוש לשירותי הציבור הבאים:

שירותי חינוך:

- 16 כיתות מעון יום. נדרש לתכנן באשכולות של 3 כיתות לפחות.
- 21 כיתות גן ילדים. רצוי במקבצים של 2 כיתות לפחות.
- 42 כיתות בי"ס יסודי. נדרש שטח קרקע כולל בגודל 9.5 דונם.
- 42 כיתות בי"ס על-יסודי. נדרש שטח קרקע כולל בגודל 10.5 דונם.
- חינוך מיוחד – נדרשות 11 כיתות חנ"מ סה"כ בכל שכבות החינוך (2 מעון, 2 גנ"י, 3 יסודי, 4 ע"ס). ככל הנראה יינתן מענה בסביבה.

בריאות, רווחה וקהילה: תחנה לבריאות המשפחה – מתוכננת במתחם שער דרום הסמוך. לשכת רווחה, מועדון לקשיש - לא עוברים סף כניסה.

שירותי חברה ותרבות: אגף קהילתי / שלוחת מתנ"ס - 800 מ"ר בנוי. מועדון נוער / תנועת נוער - נדרש מועדון עבור 500 משתמשים, בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. שימושים אלה ישולבו בבתי הספר בתא שטח 3.

שירותי דת: להערכתנו צפויים כ-1,700 מתפללים באופן תדיר, עבורם נדרש שטח כולל של כ-3,000 מ"ר, שניתן לחלק ל-6 בתי כנסת. כמו כן, נדרש מקווה טהרה לנשים הכולל 2 בורות טבילה – 200 מ"ר בנוי. בעניין שירותי הדת הנדרשים יש לקבל התייחסות ממנהל האגף למבני דת.

שטחים פתוחים: לפי מדד של 4 מ"ר לנפש (סף הבית + תפקודי) נדרש שצ"פ בשטח של 38 דונם.

16.

17.

18. לאור היקף הצרכים הנדרשים בפרויקט כמפורט לעיל, יש לתת את הפתרונות הבאים לשטחים ציבוריים:

(א) יש לחלק את תא שטח 3 לשני מתחמים:

מתחם צפוני בשטח 10 דונם - ייועד לשימושי "ספורט, נופש ופנאי", כמענה לצרכי הרובע והעיר ובהיוועצות עם אגף הספורט, ולאור ההזדמנות שיש בתכנית זו לקבל שטח נרחב לשימושי ספורט ובעיקר מגרש כדורגל תקני. עם זאת, יש לשמור על גמישות בהוראות התכנית ע"מ שהשטח יוכל לשמש למגוון שימושי ספורט, כגון מגרש כדורגל תקני, קאנטרי/מרכז ספורט מקצועי, בריכה, אולמות (קרוב מגע, טאקוונדו, אמנויות לחימה) וכיו"ב. השימושים המדויקים וסוג המתקנים ייקבעו ע"י אגף הספורט בשלב היתר הבנייה.

מתחם דרומי בשטח 9 דונם ייועד לשימושי חינוך (42 כיתות ב"ס יסודי), דת (בית כנסת בשטח 500 מ"ר ומקווה טהרה 300 מ"ר), חברה וקהילה (כגון מועדון נוער או שלוחת מתנ"ס).

ב) סך השטח המוצע בתכנית המוצעת כהפרשה לדרכים (תאי שטח 4 ו-5) נראה גבוה מאוד ומהווה כ-32% משטח התכנית. יש לבחון מול אגף תושי"ה אפשרות לצמצום שטחים אלה ע"י הצרת הדרכים, ובכך ניתן יהיה לייעד את השטחים שישוחררו לשצ"פ. כמו כן, יש לבחון צירוף השצ"פ המוצע בתא שטח 6 שאינו אפקטיבי כלל לאותו שטח שצ"פ.

ג) בתאי השטח הנ"ל המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יש לקבוע זכויות בסך 320% בנייה.

ד) תא שטח 1 יכלול הקצאות שטחי ציבור מבונים לשימושים שונים שלא היה להם מקום בתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, לפי הפירוט הבא:

-

-

-

- בתי ספר על-יסודיים - 42 כיתות. נדרש שטח בנוי בסך 11,000 מ"ר וחצר בשטח של 5,670 מ"ר (לפי 5 מ"ר לתלמיד). יש להעיר כי שטחי מעברים וחצרות מקורות עשויים לשנות את סך השטח הבנוי הנדרש ולכן נתונים אלה עשויים לגדול. יש לקיים תיאום מול מח' תכנון מבני ציבור ומנה"י בכל הנוגע לתכנון, כך שיוכל לתת מענה ל-42 כיתות. החלוקה למוסדות תהא לפי החלטת מנה"י.

- מעונות יום - 16 כיתות. יוקצו ב-4 אשכולות בני 3 כיתות כ"א ועוד אשכול בן 4 כיתות. השטח הנדרש לכל כיתה הוא 147 מ"ר בנוי, כלומר כל אשכול של 3 כיתות יכלול 441 מ"ר בנוי וחצרות צמודות בשטח של 305 מ"ר. עבור ארבעה אשכולות של 3 כיתות נדרש סה"כ 1,764 מ"ר שטח בנוי (4 x 441 מ"ר) ו-1,220 מ"ר חצרות צמודות (4 x 305 מ"ר). יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי. אשכול נוסף בן 4 כיתות יהיה בשטח בנוי בסך 588 מ"ר וחצרות צמודות בשטח בסך 415 מ"ר.

- גני ילדים - 21 כיתות. עבור כל כיתה נדרש שטח בנוי בסך 128 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר. כלומר, עבור 21 כיתות גן נדרש שטח בנוי בסך 2,688 מ"ר וחצרות בשטח 3,675 מ"ר.

- יצוין כי לפי הנחיות משרד החינוך, שימושי חינוך לגיל הרך (גני ילדים ומעונות יום) יכולים להתקיים עד הקומה השלישית מעל לקרקע לכל היותר (כלומר הקומה שמעל קומת הקרקע ועוד קומה אחת שמעליה), זאת בשל הצורך בפינוי מהיר בשעת חירום. לפיכך יובהר כי אין להקצות שטחים עבור שימושים אלה בקומה רביעית ומעלה.

- בתי כנסת בשטח בנוי כולל בסך 2,500 מ"ר, מחולקים ל-4-5 מוסדות, בכפוף לחוות דעת אגף מבני דת.

- לסיכום - בתא שטח 1 יש להקצות 18,540 מ"ר בנוי ו-10,980 מ"ר סה"כ שטחי חצרות (כאמור יש לסייג זאת כיוון ששטחים אלה לא כוללים מעברים וחצרות מקורות). למותר לציין כי לא נראה שהדבר אפשרי במגבלות השטח הנתון.

(10 - יש לציין במפורש במסמכי התכנית המעודכנים את השימושים הציבוריים

הנ"ל, מס' הכיתות המוקצה עבורם והיקף השטחים הבנוי והחצרות של כל שימוש, ולסמן אותם בהתאם בנספח הבינוי שיהיה מחייב בעניין זה.

- (11) הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, מנח"י ושאר האגפים הרלוונטיים.

- (12) יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים המבונים בתחום בנייני המגורים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

- (13) 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".

- (14) לאור היקף הפרויקט, מורכבותו והעובדה שהמימוש שלו לא יתבצע בהינף אחד, יש לעגן בהוראות התכנית סעיפים בעניין שלביות הבינוי, אשר יבטיחו את הקמתם והפעלתם של מבני הציבור וכן את פיתוח השטחים הפתוחים, במקביל להקמת הדירות. בעניין זה יש לקבוע שתא שטח 3 יהיה כלול בשלב הראשון של הפרויקט, על מנת שהעירייה תוכל להיערך מבחינת בינוי בתי הספר והפונקציות האחרות. בנוסף, יש לעגן בהוראות התכנית סעיף שיבטיח כי על כל 500 יח"ד המקודמות בהיתר יידרש היזם להציג פתרון עבור 4 כיתות גן ילדים, מעון בן 3 כיתות, ובית כנסת בשטח 500 מ"ר. כמו כן יש לעגן בהוראות סעיף לפיו בעת הגשת ההיתר ליה"ד 1,750 (מצטבר) יש להראות היתכנות לבי"ס על יסודי (42 כיתות).

- (15) 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.

- (16) כאמור, לפי הפרוגרמה, עבור התושבים הצפויים להתגורר בתחום התכנית נדרש שצ"פ בהיקף של 38 דונם. שטח הקרקע המוצע קטן בהרבה מהנדרש, גם משום שיעוד הקרקע "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" לא מבטיח תשתית ירוקה וטבעית כמצוין לעיל, וגם משום שהשצ"פ היחיד המוצע הוא תא שטח 6 שהוא קטן ולא אפקטיבי. בעניין זה יש להזכיר שוב כי המתחם המתוכנן סומן בין השאר כמתחם בו אמור להינתן מענה לחוסרים הצפויים במתחם א.ת. תלפיות.

- (17) התכנית מציעה שטח ביעוד שפ"פ – תא שטח 2 בגודל 7,488 מ"ר, אשר ממוקם בצורה כלואה המקשה על ההגעה אליו, בין מבני המגורים בתא שטח 1. אנו סבורים כי בשל המחסור הניכר בשטחים פתוחים בתכנית, לצד שטח מגונן ובעל תשתית קשיחה, יש הכרח להותיר שטח של כ-4 דונם כתשתית "רכה" ירוקה, עם אדמה בעומק משמעותי שיאפשר נטיעה וצמיחה של עצים בוגרים וכן להקים גינות משחק. בנוסף חשוב גם לייצר מעבר בכיוון מזרח-מערב במרכזו של תא שטח 1, כיוון שמדובר בקטע מאורך מאוד מצפון לדרום ללא מעבר.

- (18) על מנת לאפשר מרחב פתוח נוסף עבור הציבור, יש לוודא ששטחי המגרשים של בתי הספר היסודיים יהיו פתוחים לציבור אחה"צ. כפי שציינתי קודם, מוצע גם לשקול לשנות חלק מהשטח המיועד לדרכים (כ-3 דונם במידת האפשר) עבור שצ"פ שימוקם בחלק המערבי של התכנית בסמוך לשטחים הציבוריים. יודגש כי גם עם השינויים המוצעים, הגירעון בשצ"פ עדיין עצום – מעל 30 דונם שחסרים כמענה לצורך.

- (19) לפיכך, לאור המתואר בסעיף 9 לעיל בעניין השטח הנדרש לשטחי ציבור מבונים ובסעיפים לעיל בעניין המחסור בשצ"פ, אנו סבורים כי יש לצמצם את מס' יח"ד המוצעות בתכנית על מנת לאפשר מענה הולם לצרכי הציבור הנגזרים. כאמור, המלצתנו היא להסב זכויות בנייה משימוש מגורים לשימושים שאינם דורשים שטחי ציבור כגון תעסוקה ומלונאות.

- (20) יש לשים לב כי בשטח התכנית נמצאים כיום מוסך אוטובוסים וכן שתי תחנות דלק עבור האוטובוסים, אחת סמוך לדרך ברעם בחלק הצפוני של החניון ואחת בצד הדרומי-מערבי של החניון. יש לוודא שתחנות הדלק הנ"ל יפוגו בשלבים הראשונים של ביצוע התכנית, ולדאוג שהקרקע לא מכילה חומרים מזהמים כלשהם, תשטיפים ו/או

שפכים העשויים להוות סכנה או מטרד סביבתי למגורים ולמבני הציבור המתוכננים, ובמידת הצורך לפנותם ולנקות את הקרקע. יש לקבל בנושא זה התייחסות ואישור מהרשות העירונית לאיכות הסביבה. בכבוד רב, גיל נדן	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ביטול חניון אוטובוסים וייצרת מתחם שלם בעירוב שימושים המתחבר לתכניות שמסביב פתרון למתקני ספורט כלל עירוניים	גובה החורג מהמדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת משמעותית של יחידות דיור והיקף תעסוקה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	השלמת מערכת הדרכים העירונית בסביבה	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/10/2025	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 הינו כ- 65 דונם, התכנית ממוקמת חעל דרך משה ברעם ובסמוך לקו השני לציר הקו הכחול ש הרכבת הקלה בדרך חברון. 2. התכנית מציעה שינוי יעוד מאזור תעשייה למגורים, מסחר ותעסוקה, שצ"פ, שפ"פ, מבחנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרך מוצעת. 3. התכנית מציעה להרוס את חניון אגד אשר קיים היום במגרש והקמת בינוי הכולל 12 מגדלים בגבהים שונים, מעל לקומות מסד של מסחר ותעסוקה, הקמת מבני ציבור בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור, הקמת שצ"פ וזיקות הנאה. 4. סה"כ 2500 יח"ד. 5. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 3.11.2024.

6. התכנית לא שובצה זמן רב לדיון מאחר והוועדה המקומית לא משבצת את התכנית לדיון לשם קבלת המלצה ומתן חוות דעת בנוגע לפרוגרמה לשטחי הציבור הנדרשים בתכנית. וזאת למרות שנעשו מס' רב של פניות לוועדה המקומית לשבץ את התכנית לדיון.
7. התכנית תשובץ לדיון במהלך דצמבר 2025, למרות שטרם התקבלה המלצת הוועדה המקומית בעניינה של התכנית.
8. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית שמטרתה הקמת שכונה חדשה תוך ייעול המרחב הציבורי והתשתיות הקיימות והסרת מפגעים סביבתיים.
9. 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 30.7.2026.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה ביטול של חניון אוטובוסים חיצוני שמהווה מטרד ואינו תורם לסביבתו ומציעה המשך של תכנית סטריפ דרך חברון כחלק מהבינוי בכל הסביבה עבור שימושים מעורבים והשלמת הרקמה הבנויה .
2. התכנית שעמדה בתנאי סף היא לא התכנית שמגיעה לדיון.
3. לאחר עמידת התכנית בתנאי סף נערכו מספר רב של ישיבות כדי לאפשר תכנון מיטבי של המתחם והוגשו מסמכים של חלופה שונה לחלוטין וזו החלופה שמגיעה לדיון.
4. יש לתקן את כל המסמכים בהתאם לחלופה המתוקנת ובהתאם לכל ההחלטה המצורפת.
5. התכנית מציעה שטחים גדולים עבור הסדרת מערכת הדרכים במתחם כחלק ממערך תכנון הדרכים בכל המתחם, חיבור לרחוב ברעם מצפון , השלמת הדרכים דרומה בחלקם מתחברים לתכניות מאושרות וחלקם מציעים חיבורים עתידיים דרומה בתכניות שטרם הוגשו.
6. יש לבחון את הצורך בכיכר התנועה הגדולה המוצעת בחלק דרום מזרחי של התכנית הצורכת שטחים גדולים מאוד עבור הרחבת דרכים- יש לשנות לצומת ולצמצם את תחום הדרך בהתאם ולשנות את המגרשים הסחירים בהתאם.
7. יש לבחון את הצורך ביצירת כבישים רחבים כפי שמוצע בתכנית , כדוגמא הכביש הצפוני ברוחב של 30 מטר בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה ולתקן את המסמכים בהתאם.
8. יש להגדיל את הקווי הכחול של התכנית ולכלול את השטח הציבורי הפתוח בחלק הדרום מזרחי של התכנית ולהציע בו חיבור בין הכבישים המוצעים בתכנית וזאת מכיוון שלא ברור מתי יהיה ניתן להמשיך את הכביש דרומה בשטחים בבעלות פרטית- מדובר על המשך כביש פייר קניג דרומה

שהוא הכביש הראשי של כל אזור תעשייה תלפיות והמשך הכביש כפי שמוצע יהיה משמעותי ולא ניתן להשאיר אותו ללא מוצא כפי שמוצע כרגע בתכנית.

9. לצורך הגדלת הקו הכחול הוועדה המקומית מחליטה להצטרף למגיש התכנית.

10. החלופה שמגיעה לדיון מציעה חלוקה של התכנית לשני מתחמים עיקריים – המתחם המערבי בשטח של כ 19 דונם שמיועד לצורכי ציבור שמוצעים בו מתקנים כלל עירוניים נדרשים כגון בריכה אולימפית ומגרש כדורגל לצד שטחים לצורכי ציבור אחרים.

11. יש לשנות את זכויות הבניה המוצעות בשטח זה בצורה משמעותית, שטח לבריכה אולימפית צריך לעמוד על 8000 מ"ר ושטח לאולם ספורט עומד על 2000 מ"ר.

יש לקבוע בשטח זה שטחים של כ 20000 מ"ר עבור מתקני ספורט תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרש בתיאום עם אגף הספורט.

12. בסעיף 4.2.2' כתוב כי גובה קומה מבנה ציבורי לא יעלה על 5 מ'. לבריכת שחייה נדרש כ- 8 מ' נטו יש לתקן בהתאם בתכנון

13. התכנון מראה שהבריכה הינה בתת הקרקע והתקרה הינה גג נושא שצ"פ/ מגרש כדורגל לכן נדרשת תקרת מעבר טכנית של 3 מ' לפחות שתקבע גובהה הסופי בשלב היתר הבנייה.

14. התכנית מציעה חניון אוטובוסים תת קרקעי בהיקף של 7000 מ"ר בשטח לצורכי ציבור – יש לבחון את היקף החניון הנדרש עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה באופן שייתן מענה לחניון אוטובוסים שמבוטל בתכנית בהתאם לבחינה של כלל מערך חניוני האוטובוסים בעיר.

15. החניון יוכל להיות מוצע גם מתחת לכבישים החדשים המוצעים בתכנון לצורך תכנון יעיל של החניון.

16. החניון מוצע בשטח המיועד להירשם על שם העירייה במסגרת האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית – יש לבחון נושא זה מול מהנדס העיר ומחלקת נכסים לעניין הבעלות על החניון והפעלתו.

17. בהתאם לחוות הדעת של תכנית אב לתחבורה בעניין השימושים הקיימים תנאי למתן היתר בניה יהיה מציאת פתרון חליפי לחניון הלילה והמוסך .

18. יש לקבוע על הגג של שטחי הספורט אפשרות להקמת מגרש כדורגל בתיאום עם אגף הספורט, מדובר על צורך עירוני חשוב בעיר.

19. התכנית תציע מעל מתקני הספורט/ חניון האוטובוסים פיתוח של שטחים ציבורים פתוחים/ מגרש כדורגל.

20. יש לבחון תוספת של מגדל עבור דירות להשכרה במגרש הציבורי מעל החניון המוצע בפינה הדרומית של התכנית בתיאום עם מהנדס העיר.

21. לאור העובדה שהתכנית מציע שינוי של חניון אוטובוסים בייעוד תעשייה למגורים, החלופה החדשה מציעה הפקעה מאוד משמעותית לצורכי ציבור בהיקף של כ 65 אחוז, חלק משמעותי

- עבור השלמת מערכת דרכים חשובה במרחב ושטחים ציבורים כלל עירוניים.
22. לאור ההפקעה המשמעותית לצורכי ציבור ולאור הקרבה לציר דרך חברון שהוא ציר רכבת קלה ניתן להתייחס מבחינת זכויות הבניה למתחם על פי מדיניות רכבת קלה ולקבוע את זכויות הבניה על 1200 אחוז משטח המגרש הסחיר.
23. בהתאם יש לקבוע את תמהיל השימושים 75 אחוז למגורים ו 25 אחוז לשימושים אחרים – מסחר תעסוקה כפי שמבוקש בתכנית.
24. לאור העובדה שמדובר על היקף משמעותי של יחידות דיור ועל מגרש ריק יש לקבוע כי 50 אחוז מיחידות הדיור ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות.
25. יש לקבוע בהתאם למקובל כי 20 אחוז מהדירות יהיו דירות בשטח מרבי של 55 מ"ר.
26. מגדל התעסוקה מוצע בגובה של 60 קומות יש לקבוע גובה מקסימלי של 50 קומות.
27. התכנית מציעה 9 מגדלים בגבהים משתנים מ 13 ל 50 קומות – יש לקבוע בתקנון את גובה הבניינים המוצע בכל אחד מהבניינים , מכיוון שנספח הבינוי מנחה לא ניתן להסתפק בקביעה בתקנון שגובה הבניינים יהיה 50 קומות.
28. יש לשמור על תמהיל מגוון של גובה הבניינים כפי שמוצע ולעגן זאת במסמכי התכנית.
29. יש לבחון הגדלה של השטח הציבורי הפתוח המוצע במרכז המתחם עד לקווי הבניין המוצעים וזאת כדי לייצר אותו גדול ואפקטיבי ככול הניתן , וזאת ללא הקטנת זכויות הבניה.
30. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח הכוללת שלד ציבורי לכל התכנית לרבות פריצת דרכים פיתוח שצ"פים ומעברים בתיאום אגף תושי"ה ועם מהנדס העיר.
31. תנאי בהליך הרישוי בכל מתחם יהא אישור תכנית בינוי ועיצוב על ידי הוועדה המקומית אשר תכלול את המתחם כולו וכן התייחסות לחיבור השלד הציבורי למתחמים הסמוכים.
32. תנאי לאכלוס ראשון בכל מתחם ומתחם יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחומו, לרבות שטחי ההפרשות המבונות.
33. לשם הבטחת חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות במפלס הקרקע כלפי שטחים ביעוד ציבורי.
34. קו בניין כלפי דרכים יהיה קו בניין 0. יתר קווי הבניין יקבעו בהנחיית לשכת התכנון.
35. יקבע בהוראות התכנית כי המרחק בין מגדלים לא יקטן מ-30 מטר, אלא אם ההעמדה שלהם אינה מציעה חזיתות זו מול זו (בדומה ללוח שחמט).
36. ההפרשות המבונות המוצעות עבור גני ילדים / מעונות יום / בתי כנסת, יפוזרו בין המתחמים באופן המבטיח מענה ציבורי לכל מתחם.
37. יובטחו מדרכות ברוחב 3.5 מטרים לפחות לאורך כל הרחובות.
38. בהתאם להיקף התכנית ומשך הזמן הצפוי למימושה יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה

תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

39. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 10 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.

מדיניות תתכנון :

40.

איכות סביבה:

41.

מחלקת נכסים:

42. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

43. יש לתקן את תשריט המצב הקיים לא מציג את המצב הסטטורי (מגרשי תוכנית 1513) הנוכחי בצורה מדויקת ואת שאר מסמכי התכנית בהתאם.

44. סעיף 4.1 ג' עירוני מעורב יש לתקן שטחים המיועדים לצרכי ציבור יעברו וירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת האיחוד והחלוקה.

45. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף עירוני מעורב הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.

46. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

47. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בכל מגרש.

48. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

49. 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.

50. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבוריים המבונים.

51. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

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.

52. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
- תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
- תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
53. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
54. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
55. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
56. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד!
57. בין שני בניינים בבניה מרקמית יש להקפיד על מרחק של 8 מ' לכל הפחות. בניה מרקמית תיחשב עד לגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- בין בניה מרקמית לרב קומות – 10 מ' לכל הפחות.
- בין שני רבי קומות – 15 מ' לכל הפחות.
- במבנים העולים על 25 קומות יש להוסיף למרחק המינימלי 1 מ' לכל קומה נוספת.
58. מומלץ לקבוע קו בניין אחד כללי לכל תא שטח, בשילוב הגבלת תכנית בנויה במפלס הקרקע + מרחקים מינימליים בין אגפי בינוי בגבהים שונים, לטובת הבטחת העקרונות התכנוניים מחד, ומתוך גמישות נדרשת לשלב תכנון מפורט מאידך.
59. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
60. יקבע בהוראות התכני כי המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע והיקף שטחי הבניה למסחר מחייבים.
61. הבלטת מרפסות ממישור חזית הבניין העיקרית תותר עד 2 מ'.
62. בשלבויות הביצוע, יש לחייב פיתוח שצ"פים כתנאי להיתרים במגרשים הצמודים אליהם.
63. הגישה למבנים תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית.
64. יש להקפיד על כניסות איכותיות ונגישות ללא מדרגות או הפרדה מפלסית מהרחובות אל בנייני המגורים, המסחר ומבני הציבור, תוך הגבלת גמישות במפלס ה-0.0 עד 0.5 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.
65. 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.
66. יש לשאוף לקרות ככל הניתן את רמפת הכניסה לחניון, ניתן להציע כחלק ממסת הבינוי או כמשטח מגוון פתוח לשמיים. ככלל יש לתכנן קמות כניסות\יציאות מינימליות ככל הניתן.
67. 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.
68. 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).
69. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איורורר 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.
70. יש למקם מתקני מחזור בשטחים פרטיים בלבד.
71. 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.
72. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.
73. יש לקבוע 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.
74. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר.
75. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים.
76. 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.
77. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת

הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב פינוי אשפה.

78. תנאי להפקדת התוכנית יהא בחינת פתרונות לפריקה וטעינה למסחר.

79. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

80. 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'.

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

82. 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 מהנדס העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית בקנ"מ 1:500.

83. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים.

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

85. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת

86. התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה

הערות טכניות

1. בגוש 30128 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 5.

2. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:

3. - יש לתקן את הגבול הדרומי של חלקה 5, גבול גוש 30128 המשותף עם גוש 30288 בהתאם לגיליון שדה של גוש 30128.

4. יש לתקן את הגבול הדרום מזרחי של חלקה 5 המשותף עם חלקה 20 בהתאם לגיליון שדה של גוש 30128.

5. חלקות 8 ו-35 הנמצאות דרום מזרחית לחלקה 5 בוטלו בתצ"ר 3317/2021 ובמקומן נרשמו

חלקות 58-61, יש להקים את גבולות החלקות הגובלות בהתאם לתצ"ר זו.

6. מפת המדידה שהוגשה נערכה 20.07.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1480383
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פיקאלי יוחנן
עורך התכנית :	חיימן ישראל
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	09/11/2025
כתובת	שדרות שמואל מאיר 8 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	29	לא

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

מטרת התכנית :
הרחבות דיור ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות רח' שד' שמואל מאיר 8 , הר חומה.
עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי במערך ייעודי קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג' 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן : א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א', ב', ג', ד', ה' ו-ו' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי . ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתם בהתאם לנספח בינוי. ג. קביעת בינוי ליציאה לגג בהתאם לנספח הבינוי. 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח התכנית בסך של 2,032 מ"ר. מתוכם, 1,216 מ"ר עיקרי ו-816 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. 4. הגדלת מספר קומות מ- 6 קומות ל-7 קומות. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בנייה, כאמור. 6. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	10	698.16	100	כ-291% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים				
		2,032 מ"ר		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

בשטח החלקה קיימים 6 מבני מגורים בני 5-6 קומות.			
שטח נשוא הבקשה הינו על מבנה 1 מתוך ה-6 מבנים בהחלקה, בן 6 קומות ו-10 יח"ד קיימות.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 5053 – משנת 1997, מייעדת את השטח לאזור מגורים, מתחם A. ועד 2,500 יח"ד מרביים.			
היתרים:			
2000/0136.00 – משנת 2000, הופק היתר בנייה עבור בנייה חדשה.			
2000/135.00 משנת 2000, הופק היתר בנייה עבור בניית פרגולה.			
2000/135.01-2 משנת 2003-4, הופקו היתרי בנייה עבור תכנית שינויים.			
עבירות בניה:			
מנתוני המערכת, קיימות מספר עבירות בנייה בחלקה.			
בתצ"א מופיעות מספר סגירות מרפסות בבנייה קלה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 אזור מגורים ללא ציפוף.			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 אזור מגורים ללא ציפוף.			
ו. תכנית שכונתית – אין תכנית אב לשכונה.			
ז. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תאום, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר.		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר.		
מבני ציבור	ל"ר.		
עתודות / אחר	ל"ר.		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1480383 שכ' הר חומה, ירושלים.		
	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור רח' שד' שמואל מאיר .		
	התכנית חלה בחלק מחלקה 29 בגוש 29935, מדובר בגוש שומה.		
	אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.		
	בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :		

- חלקה 29 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 265/2002 הרשומה מתאריך 27.3.05. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר.	
השפעות חברתיות:	ל"ר.	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר.	
סביבה ונוף:	ל"ר.	
אחר:	ל"ר.	

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי, הוועדה מחליטה כי מגישי התכניות יפנו בכתב לשאר בעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים:
2. בנספח הבינוי בתכנית קומה א' בחזית דרומית מזרחית, מוצעת סגירת מרפסת והפיכתה משטח שירות לשטח עיקרי. תוספת זו גובלת בגבול המגרש השכן בקו אפס - תכנון זה אינו מוקבל. יש להסיר תוספת זו מהתכנית ולתקן את התכנית לפי המצב הקיים בהיתר. כמו"כ, יש לתקן את סעיף 4.1.2.א בהתאם.
3. יש לרשום בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים
4. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
5. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
6. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר

הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.

9. 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.

10. 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

11. בתכנית קומה ו' יש להסיר את הפתח להרחבה המוצעת בקומה זו.

12. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנוהל - יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1003177
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	פירו גבי
עורך התכנית :	ניסן ארז
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	06/11/2025
כתובת :	ביתר 34, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30117	42	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 11 תשריט 6

מטרת התכנית :
התכנית מציעה תוספת אחוזי בניה לשם השלמת 2 יח"ד בקומת גג הקיימות בהיתר מס' 2022/0054.00.
עיקרי הוראות התכנית :
- שינוי יעוד ממגורים 1 למגורים ב'. - קביעת היקף שטחי הבניה לסה"כ 1,491 מ"ר. מתוכם, 1,089 מ"ר עיקרי, ו-252 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-150 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת קווי בנין חדשים. - קביעת 10 יח"ד סה"כ - קביעת הוראות למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בנייה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	10	593.43	100	מהווים 225.97% בנייה.
סה"כ		593.43	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים				
בשטח החלקה הוצא היתר בנייה לתוספות על פי תמ"א 38-1 המציעה תוספת של קומה וחצי.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 1721 - משנת 1976 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, 75% בנייה, קווי בנין 6 מ' חזיתי, 5' צדדי, 7' מ' אחורי. תכנית מס' 1721א' - משנת 1986, הפקיעה רצועה בקדמת החלקה לטובת דרך מוצעת. תכנית 15415 - משנת 2021, בקשה עבור תמ"א 38-1.				

היתרים: 1970/1100.00 - משנת 1975, הקמת בניין חדש. 2022/0054.00 - משנת 2024, הופק והוצא היתר בנייה עבור תוספות מכוח תמ"א 38-1.			
עבירות בניה: קיימת עבירת בנייה אחת במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נמצא בעיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ט. תכנית שכונתית – תכנית אב ארנונה ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג' מתחם 5, 240% בנייה ב- 8 קומות, קווי בנין, קדמי 4 מ' צידי 3 מ' ו- 4 מ' אחורי. י. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, איזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		ל"ר.	
אחרת		-	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף נכסי עירייה	לא התקבל
אגף תושבייה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1003177 שכ' ארנונה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת השלמת קומת גג רחוב בית"ר 34. התכנית חלה בחלקה 42 בגוש 30117, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:
	- חלקה 42 נוצרה במפת גוש סופית 30117 מתאריך 24.1.28 - חלקה 42 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 795/2018 הכשרה לרישום מתאריך 3/2020.

גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. - סעיף 1.6 מדובר בתכנית להוספת זכויות בניה שלא מבצעת פרצלציה חדשה המתבססת על תא שטח מתכנית קודמת בה נקבע הוראות איחוד וחלוקה לכן יש לשנות את היחס של התכנית לתכנית התקפה לשינוי ולא להחלפה. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים 1- בהתאם לרשום בנסח : 683 מ"ר. - סעיף 5 במידה ומדובר בחלקה בשלמות עם נסח - יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום. בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב02.09.2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). 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
	הרחבת יח"ד תואם למדיניות	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	מספר קומות בהתאם למדיניות	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. בשטח התכנית קודם היתר בנייה לפי תמ"א 38-1 אשר הוסיפה קומה וחצי. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לשם השלמת 2 יח"ד בקומת הגג - התכנון מקובל.
2. בתשריט מצב מוצע הקו הכחול סומן על חלק מהחלקה ללא השטח המיועד להפקעה לטובת הרחבת דרך. יש להרחיב את גבול הקו הכחול ולכלול בו את השטח המוצע להפקעה, ובהתאם לכך להוסיף סעיף הפקעה בהוראות התכנית.
3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל הפיתוח הקיים בתחום הדרך ובנייה של גדר בתחום מגרש המגורים לשביעות רצון אגף תושיה.
4. בהתאם לאמור לעיל, יש להוסיף בסעיף 3.2 בטבלת השטחים במצב המאושר והמוצע תחת "יעוד"

את הדרך המאושרת שבגבול החלקה.

5. יש להוסיף סעיף הפקעה סטנדרטי בתיאום עם מחלקת נכסים.
6. התכנית לא מציעה תוספת של יחידות דיור ולכן יש לבטל את סעיף החניה – סעיף 4.1.2 ג.
7. יש להבהיר את הכיתוב בתכנית בקומת המרתף- מחסנים בתב"ע עתידית – ככול ומעוניינים להוסיף מחסנים ניתן לעשות זאת במסגרת התכנית, ככול ולא יש לבטל את הכיתוב. יש לבטל במפלס הכניסה את הכיתוב חניה עתידית יזם- ככול ומבוקשת חניה יש להציג אותה במסמכי התכנית ובתיאום מול אגף תוש"ה.
8. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
9. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
11. 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.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 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

13. יש לציין בטבלה 5 את מספר יח"ד הקיימות בתכנית.
14. בנספח הבינוי בחלק מהתכניות מופיעים כיתובים כדוגמת "הפיכת שטח שרות לעיקרי" הלקוחים מתכנית תמ"א 38 שהוגשה בחלקה. יש להסיר כל כיתוב אשר אינו חלק מהתכנית שבנידון.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1026731
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ששתיאל (רותם) רות
עורך התכנית:	ענבר אלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24.11.2025
כתובת	שרירא גאון 8 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30151	61	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 17, תשריט גרסה 11

עיקרי התוכנית שינויי קווי בניין לתוספת מרפסות בחזית קדמית. מטרות התוכנית 1. שינוי קווי בנין: תוספת קו בניין עלי לתוספת מרפסות זיז במרחק 1.6 מ' מגבול התוכנית ושינוי קו בניין כללי: חזית אחורית 1.7 מ', חזית צידית מזרחית 2.9 מ', חזית צידית מערבית 2.2 מ', חזית קדמית בהתאם למאשר מכוח תוכנית 38/2 – 3 מ'. (ככל הנראה שינוי קו בניין נבע ממדיה מדויקת יותר של המיקום החזיתות לשימור) 2. קביעת הוראות בגין השימושים המותרים- מגורים ג' 3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'		317.88	100	791.89	התוכנית מציעה שינויי בקווי בניין לתוספות מרפסות לבינוי מוצע מכוח תוכנית 38/2)
סה"כ		317.88	100	791.89	
תיאור המצב הקיים					
בתחום התוכנית קיים מבנה היסטורי המיועד להריסה ובניה מכוח תוכנית 38/2 תיק היתר 2021/141. שטחים מאושרים בהיתר: שטחים עיקרים 546.88 מ"ר ועוד 245.01 שטחי שירות, סה"כ מירבי 791.89 מ"ר, 5 קומות, חזית קומה ראשונה היסטורית. 10 יח"ד, 2 יח"ד בקומה טיפוסית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תוכנית מתאר 62 – משנת 1959 – יעוד אזור מגורים 2, 3 קומות, קווי בניין קדמי 6 מ', צדדים 4 מ', אחורי 5 מ'.			
היתרים:			
2021/0141.00- משנת 2024- היתר מכוח תוכנית 38/2 – מאפשר בינוי בן 5 קומות, 10 יח"ד, 791.89 מ"ר שטחים מרביים כולל חזיתות קומה ראשונה לשימור.			
עבירות בניה:			
ל"ר – בניה מכוח היתר מאושר טרם התחילה. מבנה קיים הכולל עבירות בניה טרם נהרס.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בתחום המגרש קיים מבנה היסטורי- עפ"י היתר מאושר נשמרות חזיתות מוצעות לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר- יב. לפי תוכנית אב המתהווה לקרית משה וגבעת שאול המבנה נמצא במתחם א', ולמגרשים עד 400 מ"ר הבינוי יוגבל 4 קומות לפי זכויות קיימות. בנספח השימור הוא מסומן בכתום בקטגוריית "בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בניה". אחוזי בניה לפי זכויות קיימות עם ההערה הבאה מתחת לטבלה 5: "במגרשים עם בניה היסטורית לשימור תבחן אפשרות למתן הקלה במספר הקומות וזכויות הבנייה בתמורה לשימור הבניין" יג. תקן חנייה עירוני – בינוני לפי 5166 ב'			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	תכנית 1026731 מתייחסת לשינוי קו בניין קדמי לצורך תוספת מרפסות. מחלקת השימור מאשרת את תוספת המרפסות המוצעות. לתשומת לב תכנון עיר: יש להתאים את החזיתות ההיסטוריות המסומנות לשימור

לתכנית ההיתר המאושרת 2021/0141.00.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
ל"ר		
ל"ר		
ל"ר		
ל"ר		
ל"ר		
סביבה ונוף:	תוכנית מציעה מרפסות כלפי רחוב בתוך קווי בניין	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוקת התכנון והבני, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- לפי החלטת הוועדה מה-28.06.2022 בתיק היתר מס' 2021/0141.00 הוחלט כי יבוטלו מוקומות חניה בתחום המגרש, כמו כן מציינת כי מדובר בבניין במרחק הליכה של כ-100 מ' מציר רק"ל ומדובר בדירות קטנות של כ-60 מ"ר, על כן יש להסיר את הסעיפים לעניין החניה בהוראות התוכנית.
- תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
- לסמן לשימור את העצים שאינם בתחום הבינוי, למעט מינים פולשים, בתיאום עם אגף שפ"ע.
- 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.
- 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

הערות להוראות התוכנית:

טבלה 5:

- יש להוסיף עמודה לשטחי מרפסות ולציין שטחים מוצעים עבור מרפסות בנוסף לשטחים מאושרים
- יש לציין מספר יח"ד
- בדברי הסבר יש לשנות את הבאה " התוכנית אינה משנה את השטחים המאושרים עפ"י תמ"א 38/1"- ל"38/2", בכל מקום הרלוונטי.

נספח בינוי:

9. תוכנית קומת כניסה מפלס 0.00- יש לסמן חזיתות לשימור בחאצ' סגול, מרבית החזיתות.
10. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי.
11. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע
12. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג ב אפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש לרבות מרפסות יתוחם בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. יש לציין ע"ג התכנית שטח מרפסות מאושרות שמבוקש להסב למגורים ולתחם בקו אדום רצוף. אם מדובר במרפסת שנסגרה ומבוקש להכשירה, יש לתחם בקו אדום מקוטע. יש לציין על גבי התכנית בינוי מאושר בהיתרי בניה. גבול התכנית יוצג בכחול. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1062876
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עבידת שאדי
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/11/2025
כתובת	ג'בל אל-מוכבר 35, ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
30925	1	כן

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

התכנית מציעה תוספת בניה למבנה מגורים קיים, עיקרי הוראותיה: - שינוי יעוד הקרקע ממגורים 6 מיוחד למגורים ב'. - קביעת שטחי הבניה המירביים ל-445 מ"ר מירביים. מתוכם 364 מ"ר עיקרי ו-81 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת 3 יח"ד סה"כ. תוספת יח"ד 2 יח"ד. - קביעת מס' קומות ל-3 קומות מעל הקרקע. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת הוראות זיקת הנאה למעבר ברכב. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה. - קביעת הוראות בגין הריסה. שטח יח"ד ממוצע עיקרי+ממ"ד הינו 133 מ"ר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		26.19	4.01	
מגורים		218.54	33.45	
מגורים ב	3	408.64	62.54	המהווים 109% בנייה
סה"כ		653.37	100	
תיאור המצב הקיים				
במצב קיים מבנה בן קומה אחת עם כביש גישה(לא סטטורית) מרחוב ג'בל מוכבר, בחזית מזרחית קיימים עצים בוגרים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית 2683א משנת 1996 לפיתוח ובינוי בסוחרה אל גרביה- שינוי לתכנית מתאר- אזור מגורים 6, בינוי של 2 קומות ב%37.5 משטח המגרש. עד 3 יח"ד לדונם.			
היתרים :			
היתר מספר 2024/0464.00 נידון בועדת משנה, החלטת הועדה להעביר לאישור הוועדה המחוזית.			
עבירות בניה : 1999/3883.00- משנת 1999, תיק נסגר ב2024.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור פיתוח עירוני			
טו. התייחסות לתבנית הבנייה תכנית מתאר 2000- אזור מגורים, בינוי של עד 6 קומות בכפוף לתנאים.			
טז. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		החלק המזרחי של המגרש מסומן לרגישות נופית בתמ"א 35 לאזורי נוף.	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
צוות בקרת תכנון פיזי	אין מניעה לקידום התכנית בכפוף ל אישור מח' תכנון התנועה . ובתנאי תיאום זיקת ההנאה וקבלת אישור כל בעלי המבנים והמגרשים לאורך זיקת ההנאה המוצעת.		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
אגף תברואה	לא התקבל		
חברת חשמל לישראל	לא התקבל		
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל		
אגף רישוי	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1062876 שכ' גבל אלמוקבר, ירושלים.		

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הדגלת מס' קומות ומס' יח"ד. התכנית חלה בחלקה פיקטיבית 1 בגוש 30928, מדובר בגוש לא מוסדר. בדיקה מול תקנון התכנית : יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 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, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 5/6/2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	שימור רוב העצים הקיימים והעתקה של 2 עצים.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. על פי מדיניות תכנית מתאר 2000 ניתן לאפשר בניה של עד 4 קומות ככל חתך ועד 180 אחוזי מרבי או תוספת של 2 קומות מעל בניין קיים- היות והתכנית מציעה סה"כ שלוש קומות ניתן לקדמה.

2. נדרשת בחינה של היתר מאושר מספר 2024/0464.00 ביחס לתוספת הזכויות המבוקשות. תנאי להפקדה יהא תיאום מול מהנדס העיר וסימון להריסה חריגות בנייה אם קיימות כאלה וסימון התוספות בהתאם.

בינוי

3. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
4. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

תנועה וחניה

5. יש לתאם את התכנית מול אגף תושייה כתנאי להפקדתה.

עצים

6. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
7. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

שלביות ביצוע

8. לא תותר בנייה בשלבים, הבנייה תבוצע בהינף אחד.

כללי

9. לא יותר ניווד משירות לעיקרי.
10. 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. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
11. יש לבצע תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 5/6/2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
12. יש להשלים חוות דעת מחלקות : כבאות, אגף תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים, אגף תושייה.
13. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
14. 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.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1073816
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שיכון ובינוי
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/11/2025
כתובת	גילה בין הרחובות צביה ויצחק מצפון ותרשיש מזרח. ממזרח למתחם שבו וממערב לרחוב נשר.

גוש	חלקה	בשלמות
28053	24	כן
28053	33	לא
28053	13	כן
28053	18	כן
28053	32	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 15.

התחדשות עירונית במתחם "תרשיש" (על צביה ויצחק) ע"י פינוי והריסת 15 מבנים המכילים 144 יח"ד. התכנית מציעה בינוי מתחם מגורים מעורב שימושים על ציר רק"ל הכולל 2 מגדלים בני 39 קומות, 5 מבנים בבניה מרקמית בני כ-12 קומות המכילים 576 יח"ד, הפרשות מבונות לשטחי ציבור ושטחי מסחר מלווי רחוב.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד הקרקע הקרקע מ- אזור מגורים 5, מתקן הנדסי ושצ"פ לייעודי הקרקע: אזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת זכויות בניה ושטחי בינוי ע"פ הפירוט הבא:
 - מגורים: 55,520 מ"ר עיקרי ו- 25,000 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - מסחר: 1,600 מ"ר עיקרי ו- 300 מ"ר שירות.
 - מבנים ומוסדות ציבור: 5,176 מ"ר עיקרי מעל הקרקע.
 - 48,000 מ"ר שטחי שירות וחניה תת"ק.
- סה"כ שטחי מגורים ומסחר: 82,420 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע המהווים 1,323 אחוזי בניה מירביים. סך כל השטחים כולל מבנ"צ 87,596 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע.
- קביעת מס' היח"ד ל- 576. סה"כ תוספת 432 יח"ד, מכפיל 4.0.

5. שטח יח"ד ממוצע 96.3 מ"ר + ממ"ד.
- צפיפות הבינוי המוצעת הינה כ- 93 יח"ד לדונם.
6. קביעת מס' הקומות ל- 39 מעל הכניסה הקובעת ו-8 מתחת לכניסה הקובעת.
7. קביעת קווי בניין על קרקעי ותת"ק מירביים.
8. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי.
9. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
11. קביעת הוראות לתכנון ורישום שטח תלת ממדי.
12. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
13. קביעת הוראות לניהול ושימור מי נגר עילי, שמירה על עצים בוגרים ופיתוח.
14. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ותנאים לאכלוס בשטח.
15. קביעת שלבי הביצוע 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	576	6,227	60.94	סה"כ 82,420 מ"ר. מתוכם 1,900 מ"ר עיקרי ושירות עבור מסחר ו- 80,520 עיקרי ושירות למגורים.	1,323% בניה מירביים.
מבנים ומוסדות ציבור		1,294	12.66	5,176 מ"ר בכל תאי השטח.	400% בניה מירביים.
שצ"פ		2,696.84	26.39		
סה"כ	576 יח"ד	10,217.91	100%	87,596	
תיאור המצב הקיים					
מתחם מגורים הכולל מבני בן 15 מבני מגורים רציפים בעלי גינות משותפות על ציר רק"ל עתידי בין הרחובות צביה ויצחק מצפון, תרשיש מדרום, שבו ממזרח ותרשיש / נשר ממערב. מעבר לכביש מצפון על רחוב צביה ויצחק (ציר הרק"ל) ממוקמים מתחם מבני ציבור "מרכז גבהים", "ספורטק ווילף", ו- "בית אור".					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1905 - תכנית המתאר לשכונה, שנת 1977. 2605 - פתוח שטח למג', 2 דרכים, ב"צ, מעברים (מתחם 03) שינוי תכנית מתאר לא חלוקה, שנת 1980. 5/28/03 - שכון צבורי 1289/54 – תרשץ, שנת 1984.					

היתרים:			
1980/0090.00 - תרשיש 3 - לישראל שיכון ופיתוח			
1980/0091.00 - תרשיש 511 - לישראל שיכון ופיתוח			
1980/0092.00 - תרשיש 511 - תוספת מבנה-מגרש בנוי - לישראל שיכון ופתוח			
1980/0093.00 -			
1980/0094.00 -			
1980/0095.00 -			
1998/0867.00 - תרשיש 515 - בניית מרפסת הופק-הוצא היתר בניה 18/04/1999 יעקב בניטה			
1980/0090.02 - תרשיש 12 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קייםהופק-הוצא היתר בניה 13/12/2006			
יהושע שמואלי			
2018/0844.00 - צביה ויצחק - עבודות בדרכים הופק-הוצא היתר בניה 10/12/2019 קובי ממליה אגף תוש"יה עיריית י-ם			
עבירות בניה:			
2013/3364.00 - עבירה - נפתח תיק פיקוח - 27/02/2013 - בניה ללא היתר			
2016/8568.00 - תלונה - נפתח תיק פיקוח - 19/03/2017 - בניה ללא היתר			
2018/6359.00 - עבירה - נפתח תיק פיקוח - 14/11/2018 - עבירה לא משמעותית			
2019/7003.00 - תלונה - נפתח תיק פיקוח - 23/10/2019 - בניה בניגוד להיתר			
2021/7878.00 - עבירה - ניתן צו הפסקת עבודה שיפוטי - 03/10/2021 - עבירת בניה			
2023/6301.00 - תלונה - התקבלה תלונה - 23/07/2023 - שימוש חורג/שנוי יעוד			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא רלוונטי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני.			
יח. התייחסות לתכנית הבנייה- מדיניות רק"ל			
יט. תכנית שכונתית- ל"ר			
כ. תקן חנייה עירוני- גבוה ע"פ 5166/ב.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני מוטה תח"צ, תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	שטחי שצ"פ חסרים.
מבני ציבור	כן/	כן	נדרש להרחיב יעוד קרקע למבנ"צ.
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	להלן חו"ד לעניין בקרת תכנון פיזי לדרכים בלבד : 1. תכנית מס' 101-1073816 : פרויקט מגורים בין הרחובות צביה ויצחק (על ציר הרק"ל) ורח' תרשיש, במפגש עם רח' המרגלית, בשכונת גילה ירושלים, 2. החומר התכנוני הועבר במייל מתאריך 7/3/2023 - יועצי תנועה וכבישים : אמאב תחבורה, 3. נדרש קבלת אישור צוות התנועה. 4. נושא חשוב : במידה והתכנית מציעה קווי בניין עבור החניון ב 0 בסמוך לרחוב צביה ויצחק או בסמוך לרחוב תרשיש : יש לרשום תנאי חשוב להיתר בניה : יש להגיש תצהירים בהסתמך על תכנון קונסטרוקציה ובהסתמך על יועץ הקרקע בנושא חפירות בסמוך לרחוב קיים הכולל רכבת ובנושא תכנון וביצוע עוגגם בשלבי החפירה והבנייה, ובנושא תכנון הקירות של החניון שיוכלו לעמוד בעומסי הכביש והרכבת. 5. בנספחי התכנית מוצעת כניסה ויציאה לחניון מ רח' צביה ויצחק שמתוכנן בו קו רק"ל : לכן יש לבצע תיאום תכנון מול צוות תכנית אב לתחבורה וכן לקבל מכתב אישור מהם, בנוסף יש לתאם מול צוות תכנית אב תכנון כל הפיתוח לאורך התכנית שגובל ברחוב צביה ויצחק, 6. בנספחי התכנית מוצעת כניסה ויציאה לחניון מ רח' תרשיש : לכן מומלץ להסדיר הייעוד הסטטוטורי שלו שיתאים ל דרך גישה לרכבים.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	22/08/2023 ה'אלול/תשפ"ג הערות המחלקה לתכנית 1073816 מתחם תרשיש 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס מבנה קיים ולבנות 2 מגדלי מגורים וביניהם שני בניינים מרקמיים, לשלב בבינוי חזית מסחרית ומבני ציבור ולהפריש שטח לשצ"פ עבור כיכר עירונית. 3. התקבל מסמך סביבתי מאת לשם שפר 4. רעש- המסמך הציג את בחינת התסקיר שנערכה לקו הירוק וממנה עולה כי לא צפויה חריגה למגורים. עם זאת יש לערוך בחינה מפורטת לעת מתן היתר בנייה בדגש על ההפרשה הציבורית בתכנית אשר לה קריטריון מחמיר יותר. 5. איכות אוויר- יבוצעו בדיקות לעת התכנון המפורט. 6. הצללות- צפויה חריגה על החזיתות הדרומיות של מבני המגורים ברחוב צביה ויצחק 28 ו- 30 ועל חלק מגג צביה ויצחק 30. בתוך התכנית הגג הירוק צפוי לקבל הצללה וקומות המסד של המבנה הצפוני צפויות לקבל להצללה. 7. רוחות- קיימת חריגה של רוחות 'לא נוחות' בחלקים בתכנית ועל כן יש להתקין אמצעים למיתון הרוח ולקבוע זאת בהוראות התכנית. 8. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 9. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמיים והגגות העליונים בתכנית, יהיו גגות

מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 11. 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. 12. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 13. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 14. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 15. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 16. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 17. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 18. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי. בברכה, יעל צור	
1. יש לקבל ולהטמיע את חוות דעת של מחלקת מדיניות תכנון, ולאחר מכן לעדכן חוות דעת מחלקת מבני ציבור. 2. בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 6 יש להסיר את המילה "מרפאות". מרפאה אינה מהווה הפרשה לצרכי ציבור. 3. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית 4.1 (ח) כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה אישור מחלקת תכנון מבני ציבור. 4. יש להוסיף לסעיף 6.10 תאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור ואישור ההפרשה הציבורית. 5. יש להוסיף כי תנאי למתן היתר הבניה הינו פינוי כל השטחים הציבוריים מכל בניה באחריות מגישי הבקשה. סטיה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת. יש להוסיף תנאים	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
מדובר בפרויקט של 540 יחידות דיור ומסחר. שיטת פינוי האשפה באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 קוב עם שוט אשפה (לבנינים 35 קומות) ומוטמנים לבנינים הנמוכים המפתח לכל 20 יחידות דיור מוטמן 1 ולא יותר מ2 מוטמנים בכל נקודה. יש למנות יועץ אשפה כדי לאמוד את כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. יש צורך בחברת אחזקה שתהיה אחראית על התפעול נקיון ותחזוקה של חדרי האשפה. מסחר- יש למקם חדר לאיסוף קרטונים עם מכבש קרטונים משותף לכל העסקים במתחם.	אגף תברואה

בשלב קבלת ההיתר תבדק גם אפשרות לפינוי אשפה באמצעות מערכת פנאומטית עם טרמינל אחד לכל המתחם	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
* 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 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. - ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב. - הכניסה מהמרחב הציבורי אל החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה. - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים). - יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.	

-	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית מס' 1073816 מתחם תרשיש – גילה יועץ תנועה – אמאב להלן הערות לנספח מעודכן מתאריך 11.07.23 1. מדרכה לאורך רחוב צביה ויצחק צרה מאוד. יש להרחיב עד 3.0 מ' לפחות 2. לא מובן מה יעוד רחוב תרשיש. חניה? אין התייחסות בתקנון. יש לכלול את הרחוב לתוך קו הכחול ולשנות את יעוד הרחוב לדרך. 3. יש להציע הסדרת רחוב תרשיש. חסרות מדרכות. יש לתכנן. 4. יש לתכנן רחבת סיבוב מעגלית בקצה הרחוב ליד מבני ציבור מתוכננים. אפשר על חשבון המגרש. לא ניתן לתכנן כיתות גן ללא רחבת סיבוב. יש לאפשר זרימת כלי רכב ליד מבני ציבור. 5. יש להציע הסדר צומת תרשיש במקום סיבוב הרחוב. 6. יש להציע הסדרת צמתים לאורך רחוב המרגלית – כניסה לתרשיש 7. כניסה לחניה מרחוב צביה ויצחק. יש לוודא ולסמן שדה ראיה תקין. יש לקבל אישור צת"ל. 8. יש לתכנן חניה עפ"י תקן התקף. ניתן להציע הפחתה של התקן אך לא פחות מ-1.33 עפ"י ההצעה תקן חדש בירושלים	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 5 מתחם תרשיש 3-6 , 9-12 בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית נכס 4690 : גוש/ חלקה 28035/33 העתק רישום מפנקס השטרות, עיריה מכר לפי סעיף 5 , בשלמות, שטח החלקה 1972 מ"ר, בתחום התכנית כ 1081 מ"ר (מדוד ע"ג gis) מתוכו מגרש 6 מתב"ע 2605 שצ"פ , וחלק מנכס 4692 ביעוד מבנה ציבור. גוש/ חלקה 28053/13 בבעלות עיריה, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי, בשלמות. שטח החלקה 2,934 מ"ר. מגרש 6 מתב"ע 2605 שצ"פ גוש/ חלקה 28053/18 בבעלות עיריה, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכון ציבורי, בשלמות. שטח החלקה 148 מ"ר מגרש 6 מתב"ע 2605 שצ"פ נכס 4692 גוש/ חלקה 28053/32 רישום מיום 22/12/86 , העתק רישום מפנקס השטרות, עיריה מכר לפי סעיף 5 , בשלמות, שטח החלקה 696 מ"ר תב"ע 2605 שטח לבניין ציבורי מגרש 4 וחלק מגוש/ חלקה 28035/33. היקף שטח בבעלות העיריה במצב הנכנס : כ 4,859 מ"ר (ע"פ מדידה ע"ג gis) ע"פ מצב מוצע(סעיף 3.2 בהוראות התכנית) שטח ביעוד ציבורי הנו 4422.65	אגף נכסי עיריה

הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת לשנות יעוד שטח ממבני ציבור לשצ"פ, יש לקבל חוו"ד מחלקת מבני דת. כמו כן יש להציג המצב המאושר וע"פ תב"ע 2605. 2. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. 4. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז', ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. 5. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיוון/ נספח האיחוד וחלוקה.	
אל: אדר' יוסי פרץ – מוביל תכנון אזורי, המחלקה לתכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע, 1073816 מתחם תרשיש, גילה =חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 19 ולגרסת תשריט מוצע 15 מתאריך 15.9.2025 1. המקום: גילה, רח' תרשיש, 3-6, 9-12 שטח בין רח' צביה ויצחק מצפון ורח' תרשיש מדרום. ג. וש 28053 חלק ות, 13, 18, 24, 32, 33. שטח התכנית 10.640 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על רוב שטח התכנית חלה תב"ע, 2605 המייעדת שטחים לאזור מגורים 2 (6,227 מ"ר), (שצ"פ 3,724 מ"ר), (שטח לבניין ציבורי) 511 מ"ר (ומעבר ציבורי) 120 מ"ר). רצועה צרה לאורך הגבול הצפוני של התכנית ברח' צביה ויצחק מיועדת לפי תב"ע 209593 לשצ"פ ולדרך מוצעת. בשטח קיים בניין "רכבת" מדורג בן 5 קומות הכולל 144 יח"ד. הבניין מוקף בשטח פרטי וציבורי פתוח שחלקו משמש כמעבר ציבורי. לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 11,568 מ"ר. המגרש המיועד למבני ציבור (מגרש 4 לפי תב"ע 2605) מיועד לשימוש בית כנסת, אולם השטח ריק. 3. מצב מוצע: מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי ביעודי הקרקע לאזור מגורים ד' – תא שטח 1 בשטח בסך 6,227 מ"ר; מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 11 בשטח 1,294 מ"ר; ושצ"פ – תא י שטח 21-22 בשטח כולל בסך 2,697 מ"ר. מוצעת הריסת המבנים הקיימים והקמת שני מגדלי מגורים בחלק המזרחי והמערבי של המתחם, וביניהם שני בנייני מגורים מרקמיים. הבינוי כולל מגדלי מגורים ה מוצעים בגובה של 39 קומות, מהן 37 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר, בניין מגורים בגובה 10 קומות מעל 2 קומות מסחר ועוד בניין ל"דיור מכליל" עם שטחי ציבור בגובה של עד 8 קומות מעל מפלס רח' תרשיש. המסחר מוצע בחזית מסחרית כלפי ציר הרק"ל ברח' צביה ויצחק.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בשני צדי שטח התכנית מוצע שצ"פ לשימוש של כיכרות עירוניות פתוחות. בין הבניינים במתחם מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי עבור הציבור.
סה"כ מוצעות 576 יח"ד. בכך מתקבלת צפיפות בינוי של 92- יח"ד לדונם.

סך השטח הכולל המוצע בתא שטח 1 הוא 130,420 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 82,120 מ"ר (1,318% בנייה), ושטח עיקרי בסך 57,120 מ"ר, מתוכם 55,520 מ"ר למגורים (מתוכם 800 מ"ר למועדוני דיירים), ו-1,600 מ"ר למסחר. בתא שטח 11 מוצע שטח בנוי בסך 5,176 מ"ר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור (400% בנייה). תותר בנייה של 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לה.

הערכת התכנית:

- 1) שטח התכנית המוצעת נמצא על ציר הרכבת הקלה בגילה ומול המתחם הציבורי בגבעת חזני והמרכז הקהילתי "גבהים".
- 2) מוצעת צפיפות בינוי נטו של 92 יח"ד לדונם, זו צפיפות גבוהה מאוד.
- 3) מסמכי התכנית מציגים מצב מאושר לפי תרש"צ. יש לתקן זאת כיוון שתתבצע לא קובעת יעודי קרקע. כך למשל המגרש המיועד לבניין ציבורי חסר בהצגת המצב המאושר.
- 4) בהנחת גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 576 יח"ד צפויים להתגורר 2,189 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (48 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש לשימושים הבאים: מעון יום – 4 כיתות; גן ילדים – 5 כיתות; בי"ס יסודי – 11 כיתות; בי"ס על-יסודי – 11 כיתות.
- נדרש שטח לבתי כנסת עבור כ-500 מתפללים קבועים. נדרש שטח בנוי של כ- 1,000 מ"ר עבור 2-3 בתי כנסת.
- שצ"פ שכונתי - ל פי מדד של 2.4 מ"ר לנפש, נדרש שטח של 5.2 דו נם.
- 5) שטח לבנייני ציבור: התכנית מציעה תא שטח בגודל של כ 1.3- דונם בלבד. לצורך מתן מענה לכיתות בי"ס היסודי הנדרשות מתוספת יח"ד המוצעות בתכנית, יש להפריש שטח קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-3 דונם. סך הקרקע המיועדת לייעודים ציבוריים במצב המאושר הוא כ-4.3 דונם, והוא כולל מגרש בייעוד של בניין ציבורי בגודל של כ-0.5 דונם. לעומת זאת, סך הקרקע בייעוד ציבורי במצב המוצע הוא כ- 4 דונם בלבד. לפיכך ניתן בהחלט לדרוש שטח קרקע בסך 3 דונם למבני ציבור. ניתן לבחון הפרשת קרקע למבני ציבור בשטח מעט קטן יותר מ-3 דונם, במידה ובפרויקט מצרני יוצע שטח קרקע סמוך אשר יתחבר לשטח זה ובכך יתקבל שטח משמעותי למבני ציבור אשר ייתן מענה של כיתות בי"ס יסודי עבור שני הפרויקטים (לפחות 4.5 דונם סה"כ).
- 6) סך השצ"פ המוצע קטן, כמחצית מהשטח הנדרש, כלומר 1.2 מ"ר לנפש. בנוסף לכך, מגרשי השצ"פ המוצעים אינם רגולריים בצורתם, נראה כי הם סומנו בשטחים הנתורים לאחר הצבת המבנים בין הבינוי לבין גבולות התכנית אשר אינם מיושרים, כך שנוצרו למעשה שטחים מאורכים ומפותלים המיועדים לשצ"פ, ובהתחשב בכך שגם מדובר בשטח משופע, קשה יהיה לפתח בהם גינות ר אויות לפנאי ולמשחק.

שטחי שצ"פ אלה משמעותיים גם בשל היותם מעין שערי מ/מבואות של צירי הליכה חשובים בין רח' צביה ויצחק והמתחם הציבורי בגבעת חזני שמעבר לו לבין רח' המרגלית שמדרום. לאור זאת, מוצע להרחיב את תא שטח 21 ב חצי דונם על חשבון שטח בחלקו המערבי של תא שטח 1, ובאופן דומה להרחיב מעט את תא שטח 22 בחלקו הצר, על חשבון 300 מ"ר מצדו המזרחי של תא שטח 1. בכך יגיע סך שטחי השצ"פ ל- 3.5 דונם.

7) בהמשך לנאמר לעיל, וב התאם לפרוגרמה הנדרשת כנזכר לעיל, יש להציג באופן

מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י, הקצאות לשטחי ציבור 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 - 5 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמודים או בשלוש; 3) בתי כנסת בשטח כולל בסך 1,000 מ"ר. בנוסף, יש להקצות שטח בנוי בסך של כ - 200 מ"ר לשימושי חברה וקהילה, כגון האב תעסוקתי או חלל עבודה משותף. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הצ'יבור המבונים. עבור מעון היום יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי. 8) בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ואגף חברה. יש לקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4. 9) 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. 10) יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 11) התכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. 12) בהערות לטבלה 5 מופיעה הערה ד' לפיה "תותר גמישות עד 10% במספר יח"ד למגורים וללא שינוי בהיקף השטחים". אנו מתנגדים לסעיף זה ויש להסירו. ככל ייעודכן מס' יח"ד המוצעות יש להעביר מסמכים תואמים לבחינתנו והפרוגרמה תעודכן בהתאם. בכבוד רב, גיל נדן העתק: אדר' ענבר וייס-עברי - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר יצחק הנאו - מנהל האגף למבני דת אדר' ענת קליינמן - מנהלת האגף למבני ציבור מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון - הממונה על מדיניות תכנון גב' אופירה לוי - הממונה על גיוון ונוף, אגף שפ"ע עו"ד אלעד גונן - הממונה על תועלות ציבוריות, האגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' ענבל מזרחי - הממונה על מעונות יום, מנח"י גב' אפרת שניאורזון- נחמיה - הממונה על תכנון, מנח"י אדר' דניאל פרוינד - מנהל מח' בכיר לעיצוב אדריכלי, צוות אדריכל העיר אדר' נטע גולשטיין-לוי - ראש צוות, מח' תכנון העיר מר עומרי אדר - פרננט לבקרת תכנון, אגף הנכסים	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד, עירוב שימושים, התחדשות עירונית ושיפור המרחב הציבורי.	התאמה לחזון העיר
התכנית מתעלמת משטח חום מאושר בשטח 500 מ"ר ומשנה את ייעודו ללא תמורת קרקע	תוספת שטחי ציבור, תוספת שטחים	כלכלת היישוב/ הרשות:

השפעות חברתיות:	למבני ציבור.	בייעוד ציבורי.
תשתיות ותחבורה:	תוספת פתרון חניה תת"ק.	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה כיכר ציבורית משולבת מסחר.	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לייעל את התכנון ולשפר את המרחב הציבורי הצטרפות העירייה להגשת התכנית אינה מחליפה את הצורך מותנת בכך שיוצגו הסכמות בעמידה על פי התקנות בעניין היקף ההסכמות הנדרש לקידום התכנית. ככול שלא יוצגו ההסכמות הנדרשות תהיה החלטת ההצטרפות בטלה הוועדה מתנה את ההצטרפות שיוצגו מרפסות סוכה לפחות לכל הדיירים שיש להם כיום מרפסות סוכה

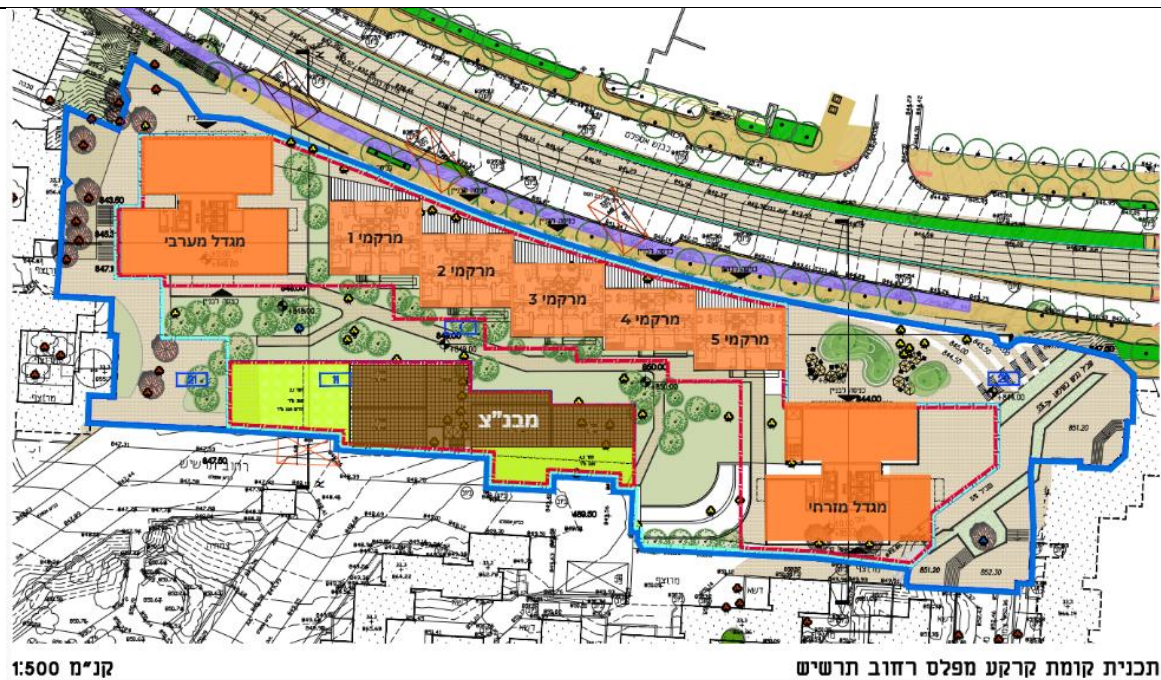
המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית המוצעת מגדילה את היצע יחידות הדיר תוך יצירת חזיתות פעילות לציר רק"ל, שטח ציבורי פתוח, כיכר מסחרית ושטחי ציבור. לאור התועלות אנו ממליצים להפקיד את התוכנית. יחד עם זאת, קיימות מס' סוגיות אשר דורשות התייחסות ומענה ובעלות השפעה על התכנון המוצע:

סכמת הבינוי המוצעת:

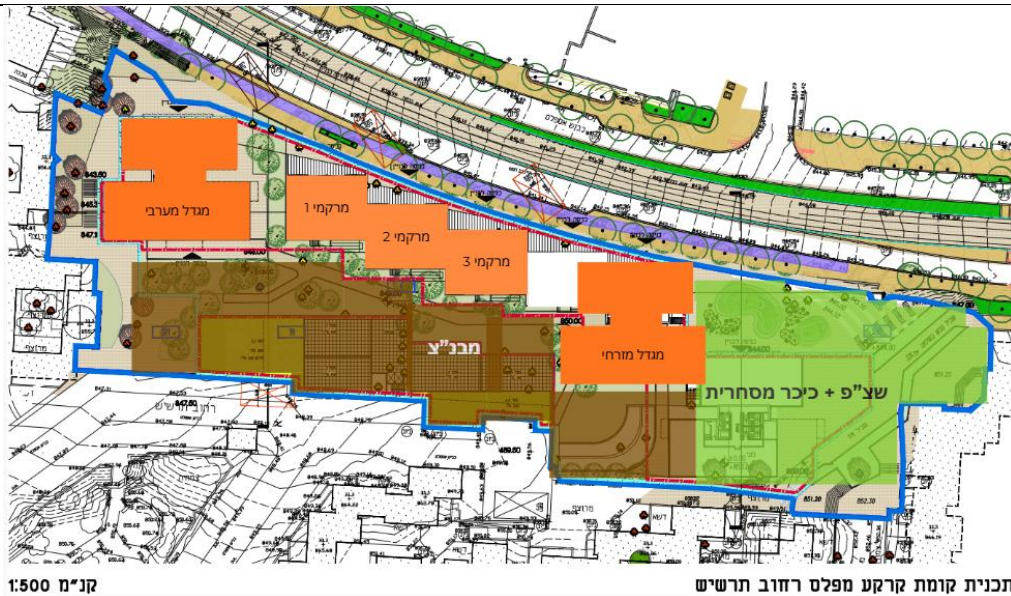


סכמת בינוי מוצעת (קיימת)

2. סכמת הבינוי המוצעת מורכבת מ-2 מגדלי מגורים בני 39 קומות וביניהם 5 מבני מגורים מרקמיים בני 12-13 קומות במסת בינוי אחידה ורציפה. בנוסף, על רחוב תרשיש, מוצע מבנה דרומי נפרד לצרכי ציבור. שטחי השצ"פ המוצעים הינם כיכר עירונית באזור המזרחי של התכנית ורצועה נוספת ממערב אשר חוצה את התכנית מצפון (צביה ויצחק) לדרום (תרשיש).

3. שטחי השצ"פ קטנים בכ-1.2 דונם מהמצב הנכנס למצב היוצא. היקף השטחים הפתוחים המוצעים אינם מספקים הן ברמת השטח והן ברמה התכנונית. בנוסף, מגרשי השצ"פ המוצעים אינם רגולריים בצורתם, ונראים כיתרת השטח הנותר לאחר הצבת מבני המגורים. השטחים מאורכים ומפותלים ובהתחשב בכך שגם מדובר בשטח משופע, קשה יהיה לפתח בהם גינות ראויות לפנאי ולמשחק. בנוסף, בין המבנים המרקמיים למבני צ' המוצע ישנה רצועת קרקע משמעותית במרכז התכנית אשר הינה חלק משטח המגורים. התכנון המוצע מותיר שטחים פתוחים (חלקם פקטיים) לא יעילים וללא אפשרות לתכנון אפקטיבי.

על מנת לאפשר ניצול מיטבי ומקסימלי בקרקע אנו ממליצים לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:



סכמת בינוי מעודכנת – רעיונית. תכנון מפורט ע"י עורך התכנית

4. יש להסיט את המגדל המזרחי מערבה ולמקמו על רחוב צביה ויצחק כדי להתרחק מבניין המגורים הקיים מדרום לתכנית ע"ח 2 מהמבנים המרקמיים ולהציע 6 דירות בקומה במגדלים (במקום 5), ע"מ לשמר את כמות היחיד המוצעת ואת כלכליות הפרויקט.
הסטת המגדל מערבה תאפשר יצירת שצ"פ רחב ואפקטיבי בעל כיכר מסחרית אשר תהיינה בעלת שטח מספק לתכנון מיטבי ולאפשר את המעבר הנגיש מרחוב צביה ויצחק לתרשיש. המגדל יתפקד כמגדל מגורים מעל קומת מסד מסחרית כלפי רחוב צביה ויצחק והכיכר העירונית.
5. בהמשך לשינוי ההעמדה המוצע, השביל הדרומי בין המגורים למבני צ' מתייתר ועל כן יש להגדיל את השטח החום ולייצר שביל ציבורי ברוחב של 3 מטרים שיאפשר כניסות לבתי המגורים מדרום. שטח הקרקע בייעוד מבנים ומוסדות למבני ציבור יוגדל ככול הניתן, בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון. הגדלת השטח החום תאפשר גמישות תכנונית לפונקציות הנדרשות ע"פ המחלקה למדיניות התכנון.
6. יש לקבוע בשטח החום את השימושים הבאים: מבני חינוך כגון מעון יום, גן ילדים, בי"ס יסודי, בי"ס על יסודי – ללא ציון מס' כיתות.
7. יש לתכנן מעבר נגיש דרך שטח המגדל המוצע מהכיכר המסחרית לכיוון מבנה הציבור ממזרח למערב וכן מרחוב צביה ויצחק דרומה. מפלס הקרקע התחתון של השטח החום יהיה זהה למפלס הכיכר המרכזית ככל הניתן ע"מ לאפשר כניסה נגישה הן מרחוב תרשיש והן מרחוב צביה ויצחק והכיכר המסחרית. ייקבע בהוראות התכנית כי תכנון מפורט של מבנה הציבור יבוצע בשלב היתר הבניה בתיאום עם המחלקה למבנה ציבור.
8. המגדל המזרחי יהיה בעל חזית מסחרית לכיוון השצ"פ המזרחי ולרחוב צביה ויצחק.
9. שטח המבנה הציבורי יהיה בעל קו בנין 0 ע"מ כלפי רחוב תרשיש כדי להתיר גמישות תכנונית.
10. מפלס השצ"פ המזרחי יהיה רציף ונגיש וללא מדרגות ככל הניתן לכיוון הצלע הצפון מזרחית של גבול התכנית ע"מ לאפשר ניצול מיטבי והנגשה מקסימלית של הכיכר העירונית.

שטחי ציבור:

11. בהתאם לפרוגרמה הנדרשת ע"פ חו"ד מדיניות תכנון ובנוסף לעדכון התכנון בייעודי הקרקע שצויין לעיל, יש להציע את הפונקציות הבאות:
12. 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
13. גן ילדים - 5 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 650 מ"ר בנוי ו-875 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמידים או בשלוש
14. 2-3 בתי כנסת בשטח כולל בסך 1,000 מ"ר.
15. שטח בנוי בסך של כ- 200 מ"ר לשימושי חברה וקהילה, כגון האב תעסוקתי או חלל עבודה משותף.
16. ככל וסכמת הבינוי (הרעיונית) המומלצת תתקבל והשטח החום יוגדל ע"פ ההמלצה ניתן יהיה לוותר על ההקצאות המבונות הדורשות חצרות חיצוניות (גני הילדים ומעונות היום).
17. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. עבור מעון היום יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.
18. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י, מבני דת ואגף חברה. יש לקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב.
19. יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.
20. חצר גני הילדים הממוקמת מעל חניון/ גג תתוכנן עם אדמה בעומק 50 ס"מ לפחות.
21. התכנית תתיר גמישות למיקום ההפרשות המבונות לשלב ההיתר.
22. 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 איזורור ואור טבעי, בנגישות מלאה מהרחוב ובעלי כניסה נפרדת, בתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.
23. 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.
24. התכנית תאפשר גמישות גובה קומה ציבורית לאור המורכבות ותכנון של תקרות מונמכות.
25. חצרות גנ"י/ מעונות יום יהיו ברובן המוחלט לא מקורות בקירוי קבע. הקירוי ומיקומו יתואם בשלב התכנון המפורט להיתר עם מחלקת מבני ציבור.
26. תנאי לטופס 4 יהיה בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור ואישורו.
27. השטח הציבורי יאפשר פעילויות מגוונות לרווחת תושבי השכונה/צרכי מינהל קהילתי וכיו"ב. יש להוסיף סעיף בתקנון התכנית המגדיר כי השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון. השימוש הציבורי הסופי של ההפרשה המבונה יקבע באופן שישלים וייתן מענה לשכונה תוך הסתכלות על השימושים הציבוריים שיבנו בשטח החום הסמוך, ובשטחים הציבוריים בסביבה הקרובה. באופן זה יתאפשרו מגוון של שירותים ציבוריים במרחב.
28. 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".

29. התכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה.

תנועה וחניה:

30. בנספחי התכנית מוצעת כניסה ויציאה לחניון מרח' צביה ויצחק שמתוכנן בו קו רק"ל, תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום תכנון של פיתוח השטח והכניסות לחניונים מול צוות תכנית אב לתחבורה ואישורם.

31. יש להראות מפרצי הורדה והעלאה.

32. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור קונסטרוקציה ע"י יועץ קרקע בנושא חפירות בסמוך לרחוב קיים הכולל רכבת, תכנון וביצוע עוגנים בשלב החפירה ובשלב בניית קירות החניון לבחינת העומסים.

33. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל ברחובות צביה ויצחק ותרשיש.

34.

35. בתאום מול תוש"יה יש לתכנן רחבת סיבוב מעגלית בקצה הרחוב ליד מבני ציבור מתוכננים. יש לאפשר זרימת כלי רכב ליד מבני ציבור.

36. תנאי להיתר בנייה ובתאום מול תוש"יה - יש להציע הסדר צומת תרשיש.

37. כמו כן ובהמשך לסעיף הקודם, יש להציע הסדרת צמתים לאורך רחוב המרגלית – כניסה לרחוב תרשיש.

38. כניסה לחניה מרחוב צביה ויצחק: יש לוודא ולסמן שדה ראייה תקין, יש לקבל אישור צתא"ל.

39. החניה תהיה מקום חניה 1 לכל יחידת דיור לאור הצמידות לקו רכבת קלה.

40. ייקבע בהוראות התוכנית כי התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, הוראות התכנית ותנאים למתן היתר בניה:

41. לא יותר בינוי מבני עזר ותשתיות מעל הקרקע. ייקבע בהוראות התכנית כי כלל התשתיות יהיו תת"ק.

42.

43. תכסית תת קרקעית מקסימלית 85%.

44. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

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

איכות הסביבה:

46. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.

47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמיים והגגות העליונים בתכנית, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.

48. רוחות- קיימת חריגה של רוחות 'לא נוחות' בחלקים בתכנית. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין אמצעים למיתון רוחות.

49. 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.

50. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה

יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

51. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

52. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה / חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

53. ייקבע 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.

54. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבנות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

55. - להוסיף הוראות לקן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום על שמאי הוועדה המחוזית.

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

57. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

תברואה:

58. יש למנות יועץ אשפה בשלב התכנון המפורט כדי לאמוד את כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. יש צורך בחברת אחזקה שתהיה אחראית על התפעול נקיון ותחזוקה של חדרי האשפה.

59. שיטת פינוי האשפה לבניינים בגובה +35 קומות תהיה באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 קוב עם שוט אשפה ומוטמנים לבניינים הנמוכים. לכל 20 יחידות דיור מוטמן 1 ולא יותר מ2 מוטמנים בכל נקודה.

60. מסחר- יש למקם חדר לאיסוף קרטונים עם מכבש קרטונים משותף לכל העסקים במתחם.

61. בשלב קבלת ההיתר תיבדק גם אפשרות לפינוי אשפה באמצעות מערכת פנאומטית עם טרמינל אחד לכל המתחם.

נגישות:

62. ייקבע בהוראות התוכנית כי, 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 איכפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.

63. ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות

- המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
64. הכניסה מהמרחב הציבורי אל החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה.
65. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
66. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
67. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.

נכסי עיריה:

68. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז', ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
69. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
70. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.

כללי

71. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
72. 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.
73. 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.
74. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
75. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
76. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
77. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
78. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
79. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
80. אין לאפשר תוספת של עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתוכנית, יש להסיר הערה (ז) בטבלה 5 מהוראות התוכנית- יש לקבוע במסגרת התכנית את כל יחידות הדיוור המבוקשות בהתאם לדוח השמאי.
81. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
82. 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'.
83. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה
84. ושימושים ציבוריים אחרים
85. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של
86. המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
87. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.

88. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת
89. ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה
90. בכניסה במפלס הקרקע.
91. 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.
92. 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.
93. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
94. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
95. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
96. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
97. 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.
98. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
99. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
100. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
101. יש לקבוע בשלביה הביצוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים.
102. 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.
103. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
104. ייאסרו קירות תמך ו\או גדרות העולים על 3 מ'.
105. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').
106. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
107. 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.
108. תוקף התכנית יהא ל-10 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בניה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.

הערה

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

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

הערות טכניות

109. בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 6 יש להסיר את המילה "מרפאות". מרפאה אינה מהווה הפרשה לצרכי ציבור.
110. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית 4.1 (ח) כי תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה אישור מחלקת תכנון מבני ציבור.
111. יש להוסיף לסעיף 6.10 תאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור ואישור ההפרשה הציבורית.
112. יש להוסיף כי תנאי למתן היתר הבניה הינו פינוי כל השטחים הציבוריים מכל בניה באחריות מגישי הבקשה. סטיה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

מספר סידורי: 20

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1437755
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נבנצל אסף
עורך התכנית:	דלה פרגולה מיכל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/10/2025
כתובת	יהושע בן גמלא 10, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	172	כן
30004	126	לא
30004	71	כן
30004	173	כן

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

מטרת התכנית: פינוי בינוי ברחוב בן גמלא, הריסת שלושה מבנים קיימים והקמת שני מבנים חדשים. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעודי קרקע ממגורים 1 ושביל להולכי רגל, ליעוד מגורים ד', שביל ודרך מוצעת. 2. קביעת היקף שטחי בנייה לסה"כ 28,858 מ"ר מתוכם: 16,779 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 12,079 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת מספר קומות ל- 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת 132 יח"ד, מדובר בתוספת של 90 יח"ד ביחס לקיים. (3.14 ביחידות דיור) 5. קביעת קווי בניין מרביים. 6. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי. 7. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים. 8. קביעת הוראות לטובת הפקעה. 9. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי.

10. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.
צפיפות הבינוי המתקבלת היא כ-42 יח"ד לדונם נטו, וכ-37 יח"ד לדונם ברוטו.
שטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון ליח"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'	132	3,080.73	85.95	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך : 260 מ"ר מגורים : 16,813 מ"ר סה"כ : 17,073 מ"ר	מהווים 554.18% בניה.
שביל	-	290.54	8.11		
דרך מוצעת	-	213.25	5.95		
סה"כ	132	3,584.51	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיימים שלושה מבני מגורים בני שלוש קומות ומספר עצים בוגרים. כמו"כ בחזית מזרחית שביל להולכי רגל.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 ובחלקו הצפון מזרחי, שטח לבניינים ציבוריים. תכנית מס' 3177 - משנת 1985, חלה על חלקה 71, מייעדת את החלקה לאזור מגורים 1, 109% בניה ב-3 קומות.					
תכנית מס' 3177 - משנת 1985, חלה על חלקות 173,173, מייעדת את החלקות לאזור מגורים 1, אחוזי הבנייה בהתאם לתכנית בינוי. ייתר ההוראות בכפיפות לתכנית מתאר 62.					
היתרים:					
קיימים מספר היתרים במערכת העירונית.					
עבירות בניה:					
קיימות מספר עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית ממוקמת בעיר ההיסטורית.					
לא קיימים אלמנטים לשימור בתחום התכנית. ראה חו"ד מחלקת שימור מטה.					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
כא. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית אזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. כב. <u>תכנית אב מושבות</u> – מגורים 3- עיבוי מרקם קיים, לפי טור ב' 215% בנייה מרביים ב6 קומות. כג. התכנית נמצאת <u>במתחם ברוריה</u> שהיא עדכון לתכנית אב למושבות - באזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים עד 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע ציבורית -סה"כ 10 קומות. ועד 475% בנייה מרביים. כמו"כ, מתחם זה הוגדר כמתחם של 4 מבנים לפחות. כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה. וקווי בניין 4- מ' בדופן מגרש שכן, 2 מ' לדופן הרחוב במדרכה צרה לצורך נסיעת עצים. והרחבת זכות הדרך ברח' יהושע בן נון. כד. תקן חנייה עירוני – גבוה.

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

תואם, אזור פיתוח עירוני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מוצע שפ"פ לטובת דיירי הבניין
מבני ציבור	כן	כן	מוצע גני ילדים.
עתודות / אחר	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

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1437755 – בשכונת קטמון. כללי - מדובר בתכנית המבקשת פינוי בינוי ברחוב בן גמלא 8, 10 ויהושוע בן נון 38 בירושלים. התכנית חלה בחלקות 71,172,173,126 בגוש 30004, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקות 71,126 נוצרו במפת גוש סופית 30004. חלקות 172,173 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 588/2004 הרשומה מתאריך 30/3/2008. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: סעיף 1.7.2 נדרש לשנות תחולה מרקע למחייב למסמך טבלאות איזון והקצאה/נספח איחוד וחלוקה. סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה/נספח איחוד וחלוקה/נספח תלת מימד ועל ה'תחולה' להיות מחייב. נדרש להכניס לתקנון: בפרק 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 ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. לחילופין ניתן להכניס את ההוראות שפורסמו ע"י לשכת ירושלים: איחוד וחלוקה: במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בכל תחום התכנית הנוסח יהיה כדלקמן: התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן: תא/י שטח 2,3 כוללים מגרשים תלת ממדים מספר Y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותרו הם השימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

הקרקע של תאי שטח מס' 2,3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1, Z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום. במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול תשריט התכנית: בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מפת המדידה שהוגשה נערכה ב – 6/8/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). 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.	
אין עניין שימורי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[נחוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות התכנית 7 מתאריך 25.6.25]	אגף תכנון העיר - המחלקה

למדיניות התכנון	1. מיקום : גוש 30004, חלקה 71, 172-173 שטח התכנית : כ-3.5 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62 ואת תכנית 5166ב. 3. מצב קיים : בשטח קיימים 3 מבני מגורים קיים הכוללים 42 יח"ד. שלושת המבנים מוצעים להריסה. 4. תיאור התכנית : - הריסת המבנים הקיימים ובנייה של שני מבנים בני 11 קומות במקומם. - קביעת הוראות בדבר גובה בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע. סה"כ מוצעות עד 145 יח"ד, תוספת של 103 יח"ד. - מוצעות שתי כיתות גני ילדים בהפרשה מבונה (260 מ"ר בנוי). 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : אזור תכנית זו ושכונות הסביבה הקרובה (מתחם ברוריה, רסקו) עתיד לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. לאור זאת, נדרש לתת מענה לצרכי ציבור בכל תכנית, לרבות עבור צרכי חינוך, שטחים פתוחים, חברה, רווחה, תרבות ועוד.... על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. - לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן : - שתי כיתות גני ילדים (כפי שמוצע). כל כיתה 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. סה"כ הפרשה מבונה נדרשה - 260 מ"ר בנוי + חצרות. על מיקום ההפרשה המבונה להיות ככל הניתן בחלקה הצפון מזרחי של המגרש, בצמוד לשביל הסמוך הקיים. באופן זה יוכל להיווצר קשר פדגוגי ותפעולי עם גני הילדים הקיימים (והעתידיים) בשטח למבני ציבור מעברו השני של השביל (חלקה 134 ו-135). - התכנית כוללת בתוכה את השביל הקיים (גוש/חלקה 30004/126) המוביל מרחוב יהושע בן נון לרחוב ריש לקיש. כיום השביל לא מונגש, ויש להנגישו בתכנית זו, ולאפשר גישה לפרוייקט ולגני הילדים בהפרשה המבונה משביל זה. - בחלקה קיימים מספר רב של עצים ויש לשמרם ככל הניתן. על כן להערכתנו יש לבחון הפרשת שטח עבור שצ"פ בין מבני המגורים (כיום על פי נספח הבינוי נראה פיתוח של שפ"פ) עם גישה מרחוב בן גמלא ממערב והשביל הציבורי ממזרח. בנוסף לכך, חצרות גני הילדים הנדרשות יוכלו לאפשר שימור של חלק מהעצים בשטח. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות

נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - 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. - בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
חוו"ד מקדמית לתוכנית מס' 1437755 מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 7 שם התכנית : פינוי בינוי ברחוב בן גמלא 8, 10 ויהושוע בן נון 38 בירושלים התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30004/126 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 319 מ"ר נכס 2597 שביל. בתחום התכנית כ- 215 מ"ר(מדוד ע"ג gis). היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית	אגף נכסי עיריה

מצב מאושר 201 מ"ר ביעוד שביל

*מצב מוצע: 213.25 מ"ר ביעוד דרך ו290.54 ביעוד שביל.

*הערה: רובו חפור בתת הקרקע.

הערות הנכסים

1. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.

יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.

בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף.

2. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית:

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, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

	ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. לאורך הרחובות יהושע בן נון ויהושע בן גמלא, תהא מדרכה רציפה. 4. 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.
	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית של המבנים הקיימים תוך הריסה ובנייה מחדש.	התאמה לחזון העיר
	ל"ר.	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר.	השפעות חברתיות:
	מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש.	תשתיות ותחבורה:
גובה הקומות ואחוזי הבנייה, אינו תואם את המדיניות. קיימים עצים רבים לעקירה.		סביבה ונוף:
	-	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה התחדשות עירונית ומהווה ניצול יעיל של הקרקע והפרשה מבונה לטובת גני ילדים.
2. יחד עם זאת, לאור העובדה כי תכנית האב סימנה את אזור התכנית כמתחם אחד הכולל 4 מבנים להתחדשות עירונית כוללת, וכי המבנה הרביעי אשר מצפון לתכנית (חלקה 171) קודם בהליך תמ"א 38-1 שלעת עתה לא מקודמת. יש לבחון מחדש את הצטרפותו של המבנה הנ"ל לתחום התכנית שבנידון כך שניתן יהיה להציע תכנון מיטבי של 2 מבנים בתכנית גדולה יותר תוך שיפור משמעותי של השלד הציבורי ולהציע שצ"פ איכותי בין המבנים לטובת כלל תושבי השכונה.
3. התכנית מציעה חריגה של קומה אחת, ושל כ-80% בנייה ביחס למדיניות מתחם ברוריה המאפשרת 475% בנייה מרביים ב-10 קומות. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם ככל האפשר את זכויות הבניה ומס' הקומות המוצעים בהתאם. ככול וניתן יהיה לצמצם את זכויות הבניה עדיף לבטל את החיבור בין הבניינים.
4. התכנית כוללת בתוכה את השביל המוביל מרחוב יהושע בן נון לרחוב ריש לקיש. כיום השביל לא מוגש, ויש להנגישו בתכנית זו, ולאפשר גישה לפרויקט ולגני הילדים בהפרשה המבונה משביל זה.
5. מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס רחוב בן גמלא ויהושע בן נון. תותר גמישות ממפלס זה בהיקף של עד 0.5 מ'. בהתאם לכך, יש לציין על גבי התוכניות והחתכים את המפלס יחסי והמפלס אבסולוטי, וכן לתקן את סעיף 8.ב.4.1.2 בהתאם.
6. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור. יש לתקן את סעיף 13.ב.4.1.2 בהתאם.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

8. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להציע 2 כיתות גן ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה לכל כיתה בגודל 175 מ"ר כהפרשה מבונה. סה"כ 260 מ"ר בנוי + 350 מ"ר חצרות. על הגן ילדים להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת
9. התכנית מציעה שתי כיתות גן בקומת הקרקע במבנה הממוקם בצפון התכנית על רחוב בן גמלא בחזית מערבית. יש להציע את הגנים בחזית המזרחית הפונה לשביל המוצע בתכנית גנים יהיו בסמיכות לגנים ומבני ציבור הקיימים בחלקה הגובלת, ובתאום מול אגף מבני ציבור.
10. תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים. בהתאם לכך יש לתקן את סעיף 3.ו.4.1.2 בהוראות התכנית.
11. השטחים המיועדים לצורכי ציבור הן בקרקע והן בהפרשות מבונות יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

נכסים:

12. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.

13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
14. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
15. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
16. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחניה:

17. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
18. יש להציע מפרצי העלאה והורדה לטובת גני הילדים המוצעים בתכנית בתיאום מול אגף תושי"ה.
19. יש לבחון את הצורך בהרחבה של רחוב יהושע בן נון לצורך יצירת מדרכה ראויה.

עצים:

20. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
21. מתשריט מצב מוצע נראה כי קיימים מספר עצים לעקירה מחוץ לתחום התכנית. אין לסמן עצים מחוץ לקווי הכחול של התכנית. כמו"כ, נראה כי קיימים עצים רבים עקירה בתחום התכנית. יש לבחון את שימור העצים ככל האפשר.
22. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
23. כתנאי למתן היתר, יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן.

נגישות:

24. לאורך הרחובות יהושע בן נון ויהושע בן גמלא, תהא מדרכה רציפה.
25. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

כללי:

26. התכנית אינה מציעה מסחר בתחומה. יש להסיר את מונח "מסחר" בסעיפים שבהוראות התכנית. יחד עם זאת, ככל ומתוכנן מסחר, יש לסמן זאת בנספח הבינוי ולהוסיף זאת תחת סעיף שימושים.
27. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך, סעיף ב' וג' שבטבלה 5 מתייתרים. יש להסירם.
28. לא תותר תוספת קומה עבור מתקנים טכניים מעל הקרקע, יש לתכנן מתקנים אלו בקומות התת"ק. בהתאם לכך יש להסיר את סעיף ו' שבטבלה 5.
29. בהתאם לתנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
30. לא תותר הבלטת מרפסות וכל בינוי אחר לרבות אלמנטים עיצוביים מעבר לקווי הבניין.
31. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ'.
32. תנאי להפקדת התכנית יהא השלמת התיאום וקבלת אישור מח' תברואה.
33. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.

34. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. לא ברור הסעיף לעניין טופס אכלוס נפרד לחניון.

35. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע תחזוקת כבישים, כבאות, חברת חשמל ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.

36. 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

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

38. 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

39. יש להוסיף בסעיף 4.1 בכותרת מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

40. יש לפרט בסעיף 4.1.1 את השימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שהוגדרו ע"י מחלקת מדיניות התכנון.

41. בסעיף 7.1 יש להסיר את החלוקה לבקשת טופס 4 ב-2 שלבים. טופס 4 יינתן בגמר הבנייה כולה ללא חלוקה לשלבים.

42. בסעיף 3.ג.4.1.2, יש לשנות את המונח "מחסן אופניים" ל"חדר אופניים".

43. לא תותר תוספת יח"ד מעבר למצוין בטבלה 5. בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף 2.ב.4.1.2 וכן את סעיף 10.ב.4.1.2. שבהוראות התכנית, וכן את סעיף ה' שבטבלה 5.

44. יש להסיר את סעיף ח' שבטבלה 5.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1360486
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אלעזר הראל
עורך התכנית :	שנהב גיל צבי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	30/09/2025
כתובת	בן יוסף שלמה 1 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30209	17	כן
30209	67	כן
30209	52	כן
30209	18	כן
30209	16	כן
30209	12	כן
30209	6	כן
30209	20	כן
30209	65	כן
30209	24	כן
30209	68	כן
30209	10	כן
30209	33	כן
30209	19	כן
30209	51	כן
30209	66	כן
30209	75	כן
30209	25	כן
30209	22	כן
30209	4	כן
30209	23	כן
30209	13	כן
30209	14	כן
30209	30	כן
30209	64	לא
30209	11	כן
30209	28	כן
30209	50	כן
30209	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות _5 תשריט 5

הריסת 18 מבנים בני 4-6 קומות ופינוי 493 יח"ד קיימות, בית כנסת וגני ילדים לטובת הקמת 12 מבנים חדשים עבור 2504 יח"ד חדשות בשילוב שימושי מסחר ושטחים לצרכי ציבור, שצ"פים, שטח לבית ספר והארכת דרך :

1.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש במתחמים עצמאיים ללא הסכמת בעלים.
2.	שינוי יעוד ממגורים, שטחים פתוחים, מבני ציבור ומסחר, למגורים (כולל שימושים נוספים כגון מסחר ומוסדות ציבור), מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
3.	קביעת יעודי קרקע.
4.	קביעת סה"כ 2504 יח"ד, (מכפיל 5.07, שטח יח"ד ממוצע כ 100 מ"ר
5.	קביעת זכויות בניה לסה"כ 529,672 מ"ר, מתוכם : <u>מגורים</u> : 529,672 מ"ר סה"כ, מתוכם 325,672 שטחים כוללים מעל הכניסה הקובעת ו- 204,000 מתחת לכניסה הקובעת. <u>מסחר</u> : 1200 מ"ר מכל הכניסה הקובעת. <u>הפרשות למבנים ומוסדות ציבור בשטח ביעוד מגורים</u> : 3750 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. <u>מבנים ומוסדות ציבור בשטח חום</u> : 21,000 מ"ר שטחים כוללים, מתוכם 10,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-11,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. <u>שטחי חניונים מתחת לשצ"פים</u> : 29,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
6.	קביעת גובה מבנים ל-8 מבנים בני 44 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 52 קומות מעל המפלס הדרומי מעל חניון תת"ק, ארבעה מבנים בני 11 מעל מפלס הקרקע ועוד קומות בהתאם לטופוגרפיה קומות מעל חניון תת"ק עבור מגורים ותעסוקה.
7.	קביעת הוראות בינוי בתחום התכנית.
8.	קביעת זכויות בנייה ומספר קומות למבני ציבור.
9.	קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10.	קביעת שלביות והוראות להריסת מבני המגורים הקיימים.
11.	קביעת הוראות להקמת חניונים ורישום תלת מימדי.
12.	קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל/רוכבי אופניים.
13.	קביעת הנחיות לעקירה/שימור/העתקה לעצים בוגרים הקיימים בשטח התכנית.
צפיפות נטו : 113 יח"ד לדונם. צפיפות ברוטו : 53 יח"ד לדונם.	

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מוצעת		6,822.41 (ת.ש 801-810)	14.41	
מבנים ומוסדות ציבור		6,991.63 (ת.ש 304+309)	14.78	המהווים 300% בנייה
מגורים	2504	22,154 (ת.ש 101-108)	46.83	325,672 מ"ר סה"כ למגורים. 1,200 מ"ר למסחר. 3,750 מ"ר למבני"צ. המהווים 1470% בנייה למגורים.
שצ"פ		11,341 (ת.ש 301-303 305-308+)	23.97	

סה"כ		47309.45	100	
תיאור המצב הקיים				
במצב קיים ישנם 13 מבנים בני 4-6 קומות הכוללים 493 יח"ד, מבנה מסחרי, 2 גני ילדים ובית כנסת. קיימים שטחי חנייה עיליים ורשת שבילים ומעברים ציבוריים להולכי רגל. מצפון מערב לתכנית קיים שצ"פ שחלק קטן ממנו כלול בתכנית.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 1984 המאושרת משנת 1974 קבעה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, שביל להולכי רגל, שצ"פ ושטח לבנייני ציבור. תכנית 3894 המאושרת משנת 1990 קבעה הוראות לשם הרחבות דיור ובניית מרפסות במבני המגורים בתחום התכנית.				
היתרים:				
ל"ר מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.				
עבירות בניה:				
ל"ר מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
כה. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית סומן כאזור מגורים עד 12 קומות. כו. תכנית שכונתית שטח התכנית נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית בשכונת תלפ"ז – שלא אושרה, אך מנחה לבחינת תכניות מפורטות. במסגרת תכנית זו שטח התכנית נמצא ברוב שטח מתחם י"ט. גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו בין 9 ל-17 קומות עם דירוגים בקומות העליונות, בפועל בתכניות בכוונה הגובה נבחן באמצעות הצורך השמאי והקומות בהתאם. כז. תקן חנייה עירוני- גבוה.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30				
תואם - אזור פיתוח עירוני				
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18	ל"ר			
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון	
מבני ציבור	כן	כן		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק				
התובע העירוני	לא התקבל			
הרשות הארצית				

לא התקבל	לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1360486, תלפיות מזרח [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 30.9.2025] המקום : תלפיות מזרח, שטח התחום בין רח' שלמה בן יוסף מצפון, רח' משה ברזני ממזרח, מדרום וממערב. שטח התכנית 47.310 דונם. מצב סטטוטורי : על רוב השטח חלה תב"ע 1984 לפיה השטח מיועד לאזור מגורים 1 (35,085 מ"ר), שטח לבניין ציבורי (1,892 מ"ר), שטח למעבר ציבורי (5,608 מ"ר), וכן אזור מגורים ב' לפי תב"ע 644055 (2,206 מ"ר) ומגורים 1 לפי תב"ע 3788 (2,520 מ"ר). במתחם קיימים 15 בנייני מגורים (חלקם מחוברים) בני 4-6 קומות ובהם 493 יח"ד. בשטח התכנית קיימים שני מגרשים בייעוד מבני ציבור ע"פ תב"ע 1984 – מגרש ב' בו קיימות 2 כיתות גן ילדים ומגרש ד' בו קיים בית כנסת. לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 32,307 מ"ר. מצב מוצע : שינוי יעודי הקרקע למגורים – תאי שטח 101-108 בשטח כולל בסך 22,154 מ"ר ; מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח 304 ו-309 בשטח כולל בסך 6,992 מ"ר ; שטח ציבורי פתוח – תאי שטח 301-303 ו-305-308 בשטח כולל בסך 11,341 מ"ר ; ודרך מוצעת – תאי שטח 801-810 בשטח כולל בסך 6,822 מ"ר. מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים ויצירת מתחם חדש לשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים.	

מוצעת הקמת 8 בנייני מגורים בבנייה מגדלית (טיפוס G) בני 43 קומות הכוללים 276 יח"ד כ"א, בתאי שטח 101, 102, 103, 104, 105 ו-108; והקמת 4 בניינים בבנייה מרקמית (טיפוס H) בני 9 קומות הכוללים 74 יח"ד כ"א, בתאי שטח 106 ו-107.

מוצעות סה"כ 2,504 יח"ד, כלומר צפיפות בינוי נטו של 113 יח"ד לדונם בתאי השטח בייעוד למגורים, כאשר הצפיפות נטו בתאי השטח הכוללים בבנייה מגדלית היא 151 יח"ד לדונם, ובתאי השטח הכוללים בבנייה מרקמית הצפיפות היא 39 יח"ד לדונם.

סך השטח הכולל המוצע לשימוש מגורים הוא 529,672 מ"ר, מתוכו 325,672 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

בבנייני המגורים מוצעים בנוסף: "מתקנים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר מועדון ילדים וכו'". בתא שטח 101 מוצע גם שטח למסחר – חזית מסחרית הכוללת שימושים מסחריים, הסעדה, בריאות וספורט, בהיקף של 1,000 מ"ר. כמו כן מוצעים שטחי ציבור מבונים בסך 3,750 מ"ר.

בתא שטח 304 המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצע שטח בנוי בסך 21,000 מ"ר, מהם 10,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

הערכת התכנית:

מדובר בתכנית פינוי-בינוי המוצעת על מתחם י"ט לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח. השטח הכלול בתכנית המוצעת מיועד לפי תכנית האב למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך.

התכנית מציעה כ-2,500 יח"ד – מדובר בכמות יח"ד משמעותית בשכונה שכיום מונה סה"כ כ-5,000 יח"ד, ולפיכך ההשלכות של יישומה של התכנית ותוספת האוכלוסייה הצפויה לאכלס את המתחם הנדון צפויים להשפיע באופן ניכר על האזור. בהתחשב בצרכי הציבור שיפורטו בהמשך, עלינו להעיר הערה חשובה: סך שטח הקרקע הנדרש למבני ציבור ולשצ"פ הוא כ-32 דונם לכל הפחות. אם מוסיפים לכך את השטח המצוין בייעוד דרך מוצעת (כ-7 דונם) אנו מגיעים לשטח קרקע הנדרש עבור שטחי ציבור בסך של כ-39 דונם. בהינתן התכנון הנוכחי של 2,500 יח"ד לא יתאפשר לתת מענה הולם ואיכותי של מבני ציבור ושטחים פתוחים לצרכי דיירי הפרויקט, ואין אפשרות לתת מענה לצרכים אלה בשכונה כיוון שכולה עוברת תהליכי התחדשות עירונית ותוספת של יח"ד. לאור זאת אנו ממליצים להקטין את מספר יחידות הדיור המוצעות. התכנית המוצעת חורגת מהמדיניות באזור מבחינת נפחי הבנייה המוצעים, ומבחינת גובה המבנים - 49 קומות, מהן 44 קומות מעל הכניסה הקובעת, בעוד שלפי נספח המתחמים של תכנית האב גובה המבנים במתחם זה הוגדר לכל היותר ל-60 מ' ו-18 קומות עיליות. גם צפיפות הבינוי גבוהה באופן ניכר בתאי השטח הכוללים מגדלים. יש לבחון לעומק את הסוגיות הנ"ל, ובמידה ותגוש גרסה מעודכנת של התכנית, יש להפנותה אלינו לצורך חוות דעת מעודכנת.

בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.6 נפשות, בתחום התכנית הכולל 2,504 יח"ד צפויים להתגורר 9,014 תושבים, עבורם נדרשים השירותים הבאים: חינוך - לפי שנתון חינוך בגודל 2.0% (180 ילדים לשנתון), צפוי ביקוש ל-14 כיתות מעון יום, 18 כיתות גן ילדים, 40 כיתות ביי"ס יסודי ו-40 כיתות ביי"ס על-יסודי.

שצ"פ - לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 21.6 דונם.

בתי כנסת – נדרש שטח בסך 2,000 מ"ר בנוי עבור 4-6 בתי כנסת – יש לתאם את החלוקה מול מנהל אגף מבני דת.

תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב) – נדרשת תחנה עבור 4 אחיות בשטח בנוי בסך 250 מ"ר. ניתן לשלב בחזית מסחרית.

שלוחת מינהל קהילתי – 500 מ"ר בנוי.

מועדון נוער – נדרש מועדון בשטח 400 מ"ר בנוי, סמוך לשטח פתוח.

כמענה לכיתות ביה"ס הנדרשות, התכנית מציעה את תאי שטח 304 ו-309 ששטחם הכולל הוא כ-7 דונם. שטח הקרקע המוצע כלל לא מספק עבור כמות כיתות בתי הספר הנדרשות. בתכנית זו יש לספק מענה מלא עבור כיתות ביה"ס יסודי - 42 כיתות, ומענה חלקי עבור כיתות ביה"ס על-יסודי - 30 כיתות. עבור 42 כיתות ביה"ס יסודי נדרש שטח בנוי בסך 4,500 מ"ר ל-24 כיתות ועוד 3,220 מ"ר ל-18 כיתות, אשר בבינוי של 6 קומות ניתן לבנות בתכנית קרקע בסך 1,286 מ"ר. בנוסף נדרש שטח חצר בגודל של 3,240 מ"ר עבור ביה"ס 24 כיתות ועוד 2,430 מ"ר עבור ביה"ס 18 כיתות. סה"כ שטח חצר בסך 5,670 מ"ר. עבור 30 כיתות ביה"ס ע"ס נדרש שטח בנוי בסך 8,200 מ"ר אשר בבינוי של 8 קומות ניתן לבנות בתכנית קרקע בסך 1,025 מ"ר. בנוסף נדרש שטח חצר בגודל של 4,050 מ"ר. לפיכך, עבור בתי"ס יסודיים נדרש שטח קרקע בסך 6,956 מ"ר, כלומר כ-7 דונם, ועבור ביה"ס ע"ס נדרש שטח קרקע בסך כ-5 דונם. יש עוד להדגיש כי מדובר בבינוי חדשני וגבוה יחסית של מבני הציבור.

לצד בתי הספר הנ"ל, יש צורך לשלב בשטח המיועד למבני ציבור שלוחת מינהל קהילתי בשטח בנוי של 500 מ"ר, וכן מועדון נוער בשטח של 400 מ"ר, אשר יפנה לשצי"פ. לסיכום, עבור בתי הספר והשימושים הנלווים הנ"ל נדרש שטח קרקע של כ-13 דונם. במידה והתכנית תציע עבור מוסדות אלה שטח קרקע קטן יותר, באמצעות פתרונות כגון שימוש בקומות עיליות עבור חצרות, יש לבחון זאת תוך הוכחת היתכנות מול האגף למבני ציבור ומנח"י ולקבל אישורם על כך.

יש לקבוע עבור השטח למבני ציבור קו בניין 0 כלפי שטחי הדרך והשצי"פ הגובלים בו. יש להקצות בבנייני המגורים שטחים ציבוריים מבונים עבור השימושים הבאים: 15 כיתות מעון יום – חמישה אשכולות של 3 כיתות. השטח הבנוי הנדרש לאשכול של 3 כיתות הוא 510 מ"ר וחצרות בשטח 305 מ"ר. סה"כ נדרש עבור מעונות היום שטח בנוי בסך 2,550 מ"ר ושטח חצרות בסך 1,525 מ"ר. 18 כיתות גני ילדים – שטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר עבור כל כיתת גן. סה"כ נדרש שטח בנוי ל-18 כיתות גן בסך 2,340 מ"ר וחצרות בשטח 3,150 מ"ר. מומלץ לתכנן את כיתות הגן במקבצים של 2-3 כיתות.

תחנה לבריאות המשפחה - נדרשת תחנה עבור 4 אחיות בשטח בנוי בסך 250 מ"ר. ניתן לשלב בחזית מסחרית.

מבני דת - כאמור נדרש שטח בנוי בסך 2,000 מ"ר עבור 4-6 בתי כנסת, בנוסף לבית הכנסת הקיים שיהיה צורך לפנות.

מעבר לכך, בהתחשב בסך יח"ד המוצעות בתכנית זו ובצירוף תכניות נוספות בסביבה עולה צורך במקווה טהרה לנשים אשר נדרש עבור כל 4,000 יח"ד. נדרש שטח בנוי בסך 200 מ"ר. לפיכך מוצע להקצות מגרש בשטח של כ-0.5 דונם למבני ציבור לדת, אשר השימוש בו ייקבע לבית כנסת ומקווה לנשים. בית הכנסת ישולב מעל המקווה, בכניסות נפרדות וללא קשר עין, רצוי במפלסים שונים. התכנון יתואם מול האגף למבני דת. בהתאם לכך שטח בית הכנסת הנדרש יקוּז מהשטח הנדרש בהקצאות מבונות המפורט לעיל.

יש לקחת בחשבון שכיום פועלים בשטח התכנית בית כנסת ושתי כיתות גני ילדים המיועדים להריסה. לשם הבטחת רציפות השירות של מוסדות אלה בטרם הריסתם יש להבטיח בניית 2 כיתות גן ובית כנסת בהקצאות מבונות במבנים הראשונים המיועדים לבנייה.

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, מבני דת, מינהל תרבות וחברה והמינהל לשירותי קהילה.

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.

יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. כאמור לעיל, לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצי"פ בשטח של 21.6 דונם, בעוד שהתכנית מציעה שצי"פ בסך 11.3 דונם, שהם למעשה 1.2 מ"ר לנפש בלבד. במידה ולא נראה שהתכנית מסוגלת לספק שצי"פ בהיקף הנדרש, ניתן לשקול להקטין את שטח השצי"פ המוצע ל-18 דונם (2 מ"ר לנפש), ובתנאי שיהיה שטח רגולרי איכותי שניתן לפתח כראוי לשימוש הציבור, כולל עומק מספק לנטיעה ושגשוג של עצים בוגרים.

יש לנסח בהוראות התכנית סעיפים בנוגע לשלביות הפיתוח, לפיהם על כל כמות מוגדרת של יח"ד המקודמות בהיתר יקודמו במקביל שטחי הציבור הנדרשים כמענה עבורם, בהקצאות המבונות וכן במגרשים הציבוריים, על מנת לתת מענה לצרכים הגדלים בשירותי הציבור עם תוספת האוכלוסייה הצפויה.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
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.	המחלקה לנגישות
חוו"ד לתוכנית מס' 1360486 מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : התחדשות עירונית מתחם י"ט ארמון הנציב התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30209/4 בעלות עיריה, שטח החלקה 400 מ"ר מקרקעי יעוד דרך, חלק מנכס 5054. 30209/6 בעלות עיריה, שטח החלקה 4,899 מ"ר נכס 5925 דרך. 30209/10 בעלות עיריה, שטח החלקה 3,449 מ"ר נכס 5263 שצ"פ. 30209/19 בעלות עיריה שטח החלקה 739 מ"ר, נכס 5261, ביי"כ הגדול הספרדי. 30209/20 בעלות עיריה שטח החלקה 1,162 מ"ר, נכס 4236 2 גני ילדים	אגף נכסי עיריה

30209/65 בעלות עיריה, שטח החלקה 857 מ"ר, חלק מנכס 5262 30209/66 בעלות עיריה, שטח החלקה 775 מ"ר, חלק מנכס 5262 30209/67 בעלות עיריה, שטח החלקה 277 מ"ר חלק מנכס 5262 30209/68 בעלות עיריה, שטח החלקה 93 מ"ר חלק מנכס 5263 30209/75 בבעלות עיריה, שטח החלקה 197 מ"ר, נכס 13647 30209/64 בבעלות עיריה חלק מנכס 5176 בתחום התכנית כ 1183 מ"ר (מדוד ע"ד gis) ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית סה"כ השטח ביעוד ציבורי מצב מאושר 14,1015.8 מ"ר מצב מוצע *25,155.09 מ"ר סה"כ היקף קרקע בבעלות עיריה במצב מאושר כ-14,031 מ"ר ובמצב מוצע 25,155.09 מ"ר הערה: מוצע תלת מימד בתת הקרקע הציבורית בהיקף של 4,335 מ"ר. הערות הנכסים 1. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף. 2. הסכם בגין שטחים מבונוים: יש לערוך הסכם בגין השטח הבנוי בבעלות עיריה ובשימוש עמותה (גני ילדים ובית כנסת). הנכסים הבנויים אשר בתחום התכנית ויהרסו במסגרת התכנית, ייבנו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלא תמורה. 3. הריסת המבנים של גני הילדים ובית הכנסת תעשה על חשבונם של מגישי התכנית בלא תמורה. בינוי המבנים בשלמותם לא תפגע בפוטנציאל הפיתוח יתר השטחים בתחום המגרשים לבנייני ציבור ועל יזמי התכנית יהיה להגיש תכנית מנחה לעניין זה. 4. במידה ותידרשנה הפרשות מבונויות ע"י מחלקת מדיניות התכנון, הפרשות אילו יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. ויתוספו להוראות התכנית סעיפים בדומה לדוגמא מטה: 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, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר 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.	
תוכנית 1360486 התחדשות עירונית מתחם י"ט בשכונת ארמון הנציב מצרפת הערות אשר ניתנו בישיבה שהתקיימה במרץ 2025 מאז לא הוגשה תוכנית עדכנית ולא התקיים דיון המציג תוכנית עדכנית. לשם מתן חו"ד יש להציג תכנון לאחר מתן התייחסות לכלל ההערות והצגת התכנון מחדש בפני המחלקה הערות מהדיון: 1- נדרשת בחינה של חתכי הרחוב המוצעים ברחובות שבתחום התכנית תוך בחינה של שבילי האופניים ומפרכי ההורדה והעלאה, נדרש תיאום נוסף בנושא זה מול אגף תושבי"ה-	אגף תושבי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

לא התקיים	
2- נדרש תיאום נוסף מול אגף תושי"ה בכל הנוגע לשיפועים המוצעים- לא התקיים	
3- רוחב המיסעה המוצעת לרח' בן יוסף, הרחוב הינו נחשב כרחוב מאסף בעל בינוי בינוני/גבוה ולכן נדרשת מסעה של 6.5 מ', נדרש להציע רוחב זכות דרך של 15.5 מ' לפחות- לא הוצג	
4- נדרש להראות חתך באזור המבנה הציבורי על רובוביץ'- לא הוצג	
5- תיאומים נדרשים מול תכנית אב לתחבורה- לקבל מידע לגבי תכנון שבילי אופניים בסביבת הפרויקט/ לקבל מידע לגבי מעברים מכאניים (פרויקטים מצרניים) בסביבת הפרויקט, במידה ומקודמים ע"י צוות תכנית אב לתחבורה./ לקבל את התכנון האחרון של קו הרק"ל העתידי + מיקום תחנות מוצעות- האם התבצע?	
6- במתחם 1,2,4 סומנו 2 כניסות למגרש (בראזי ורובוביץ').(מדוע?- לא הוצג	
7- מתחם 3 גישה 1 - יש להציג ע"פ הנחיות במתחם 3 גם 2 גישות- לא קיבל התיחסות	
8- נדרש לבחון גישות לחניונים תוך יצירת זיקות הנאה בין המתחמים לצורך ניצול הטופוגרפיה.- לא הוצג	
9- נדרש תיאום נוסף עם אגף תושי"ה לצורך אישור הגישות לחניונים.- לא התקיים	
10- לצורך בחינת תקן החנייה, נדרש להציג טבלה שמציגה את הפערים בין התקן הנדרש לבין ביקושי החניה המוצעים.- לא הוצג	
11- המעברים יתואמו עם התכניות המצרניות לצורך יצירת המשכיות/רציפות ביניהם.- לא הוצג	
12- יש להרחיב את הקו הכחול צפון כלפי גו"ח 30209/64 לצורך מיקום מעבר מכני ובהתאם בחינה של העמדת המבנים בחלקה זו לצורך גישור על הטופוגרפיה.- לא הוצג	
13- נדרשת בחינה מחודשת בכל הנוגע לשלבויות הביצוע של מימוש המתחמים, כל זאת בדגש על מימוש החיבור המוצע של רח' רובוביץ' לשלמה בן יוסף כבר בשלב הראשון.- לא הוצג	
14- רח' בן יוסף צריך להיות מינימום זכות דרך של 19.5 מ' ולא 17 כפי שמוצע כעת	
לאחר ביצוע והצגת כלל ההערות יהיה ניתן לבחון את הצטרפות העירייה כמגישה, ככל שתתקבל בבקשה ע"י היזמים הנושא ייבחן.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד, שטחים ציבוריים ויעול השימוש בקרקע	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מסחר	
השפעות חברתיות:	שיפור השלד הציבורי ותוספת מוסדות ציבוריים ושצ"פים משמעותיים	
תשתיות ותחבורה:	חיבור כביש רובוביץ עם שלמה בן יוסף ויצירת רשת שבילים ומעברים. חיבור לקו רק"ל עתידי.	
סביבה ונוף:	פיתוח נופי, הקמת טיילת	עקירת עצים רבים
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית להתחדשות עירונית והסדרת המרחב הציבורי. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי

התקנות.	
04/08/2025	להוריד מסדר היום

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה התחדשות עירונית למתחם הכי גדול ומורכב בשכונה , מציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של לצד הרחבת השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים.
חלופת התכנון שעמדה בתנאי סף מציגה קו כחול שלא כולל את השטח הנמצא בצפון מערב ביעוד שצ"פ ברובו וכולל גם מעט מגורים (חלקה 64) , יש לכלול בתכנית שטח זה ולשקול בהמשך לכך לצרף גם את השטח של הכביש הצמוד מצפון לו (חלק מחלקה 62) , שטח זה אינו אפקטיבי כשצ"פ בגלל טופוגרפיה קשה וניתן לפתח אותו כמבנה למגורים שישב על ציר רק"ל עתידי ויכלול שימושי מסחר ובהתאם להציע שצ"פ במיקום מיטבי אחר בשטח התכנית בתיאום עם מהנדס העיר..
2. בהמשך לכך יש לכלול בתכנית (בחלקה 64) מעבר מכני בתחום שטח זה עבור הנגשת המתחם והשכונה לרק"ל בתיאום עם תכנית אב לתחבורה , מדובר על מעבר המוצע גם במסגרת התכנון של המשך הקו הסגול לשכונה..
3. יש לייצר מעבר ציבורי בין ת.ש 105 ל ת.ש 106, על מנת לחלק את הבלוק המוצע ולייצר מעבר הולכי רגל לשצ"פ משמעותי המוצע.
4. יש לבחון חילופי שטחים בין מבני המגורים המוצע בת.ש 102 ו-103 לשטח למבנים ומוסדות ציבור המוצע בת.ש 304 על מנת לייצר שבתי הספר יוצעו בלב המתחם .
5. התכנית מציעה מכפיל של 5.07, מכפיל גבוה ביחס לשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך בהתאם לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים.
6. נדרש תיאום מול מחלקת מהנדס העיר והמחלקות הרלוונטיות והצעת מענה פרוגרמטי בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון.

פרוגרמה לצורכי ציבור :

7. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון נדרש לתת מענה בתכנית לשימושים הבאים :
- 8.

- א. יש לספק מענה מלא עבור כיתות בייס יסודי - 42 כיתות, ומענה חלקי עבור כיתות בייס על-יסודי - 30 כיתות.
- ב. עבור 42 כיתות בייס יסודי נדרש שטח בנוי בסך 4,500 מ"ר ל-24 כיתות ועוד 3,220 מ"ר ל-18 כיתות, אשר בבינוי של 6 קומות ניתן לבנות בתכסית קרקע בסך 1,286 מ"ר. בנוסף נדרש שטח חצר בגודל של 3,240 מ"ר עבור בייס 24 כיתות ועוד 2,430 מ"ר עבור בייס 18 כיתות. סה"כ שטח חצר בסך 5,670 מ"ר. לפיכך, עבור בתי"ס יסודיים נדרש שטח קרקע בסך 6,956 מ"ר, כלומר כ-7 דונם.
- ג. עבור 30 כיתות בייס ע"ס נדרש שטח בנוי בסך 8,200 מ"ר אשר בבינוי של 8 קומות ניתן לבנות בתכסית קרקע בסך 1,025 מ"ר. בנוסף נדרש שטח חצר בגודל של 4,050 מ"ר. עבור בייס ע"ס נדרש שטח קרקע בסך כ-5 דונם.
- ד. שלוחת מינהל קהילתי בשטח בנוי של 500 מ"ר.
- ה. מועדון נוער בשטח של 400 מ"ר, אשר יפנה לשצי"פ.
- ו. עבור בתי הספר והשימושים הנלווים הנ"ל נדרש שטח קרקע של כ-13 דונם. במידה והתכנית תציע עבור מוסדות אלה שטח קרקע קטן יותר, באמצעות פתרונות כגון שימוש בקומות עיליות עבור חצרות, יש לבחון זאת תוך הוכחת היתכנות מול האגף למבני ציבור ומנח"י ולקבל אישורם על כך.
- ז. ככול ולא ניתן לייצר עוד מגרש של כ-6 דונם עבור בתי הספר יש להציע הפרשה מבונה של בית ספר תיכון בתחום אחד ממגרשי המגורים המוצע.
- ח.
9. יש לקבוע עבור השטח למבני ציבור קו בניין 0 כלפי שטחי הדרך והשצי"פ הגובלים בו.
10. יש להקצות בבנייני המגורים שטחים ציבוריים מבונים עבור השימושים הבאים:
- א. 15 כיתות מעון יום - חמישה אשכולות של 3 כיתות. השטח הבנוי הנדרש לאשכול של 3 כיתות הוא 510 מ"ר וחצרות בשטח 305 מ"ר. סה"כ נדרש עבור מעונות היום שטח בנוי בסך 2,550 מ"ר ושטח חצרות בסך 1,525 מ"ר.
- ב. 18 כיתות גני ילדים - שטח בנוי בסך 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר עבור כל כיתה גן. סה"כ נדרש שטח בנוי ל-18 כיתות גן בסך 2,340 מ"ר וחצרות בשטח 3,150 מ"ר. מומלץ לתכנן את כיתות הגן במקבצים של 2-3 כיתות.
- ג. תחנה לבריאות המשפחה - נדרשת תחנה עבור 4 אחיות בשטח בנוי בסך 250 מ"ר. ניתן לשלב בחזית מסחרית.
- ד. שטח בנוי בסך 2,000 מ"ר עבור 4-6 בתי כנסת, בנוסף לבית הכנסת הקיים שיהיה צורך לפנות.
- ה. מקווה טהרה לנשים אשר נדרש עבור כל 4,000 יח"ד. שטח בנוי בסך 200 מ"ר. לפיכך מוצע להקצות מגרש בשטח של כ-0.5 דונם למבני ציבור לדת, אשר השימוש בו ייקבע לבית כנסת ומקווה לנשים. בית הכנסת ישולב מעל המקווה, בכניסות נפרדות וללא קשר עין, רצוי במפלסים שונים. התכנון יתואם מול האגף למבני דת. בהתאם לכך שטח בית הכנסת הנדרש יקוּזז מהשטח הנדרש בהקצאות מבונות המפורט לעיל.
11. מעבר לשטחים הציבוריים הנדרשים על פי הפרוגרמה נדרש לתת מענה לבית כנסת ושתי כיתות גני ילדים המיועדים להריסה שפועלים כיום בשטח התכנית. לשם הבטחת רציפות השירות של מוסדות אלה בטרם הריסתם יש להבטיח בניית 2 כיתות גן ובית כנסת בהקצאות מבונות במבנים הראשונים המיועדים לבניה.
12. 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, מבני דת, מינהל תרבות וחברה והמינהל לשירותי קהילה.
13. כתנאי למתן היתר בנייה - 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.
14. יש לעגן סעיף הפקעה לפי "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

בינוי ופיתוח:

15. לא ברור היכן מוצע שטח לתעסוקה המופיע בהוראות התכנית, ככול ומוצע יש לסמן וככול ולא מוצע יש לבטל.

16. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה 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.
17. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
18. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
19. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
20. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבינוי ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
21. יוצע מחסן אחד בלבד ליחיד, בשטח של עד 8% משטח יחיד.
22. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
23. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
24. תמהיל דירי: 20% מיחיד יוצעו כיחיד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר, שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע (ללא דירות ה 55 מ"ר).
25. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

26. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
 27. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
 28. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
 29. תנאי להפקדה יהיה אישור הנכסים.
 30. הפרשות מבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. ויתווספו להוראות התכנית סעיפים בדומה לדוגמא מטה:
 31. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
 32. 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.
 33. יש להוסיף סעיף 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 ממגיש התכנית.
 34. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
 - א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
 - ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
 - ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבינוי ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
 - ד. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
- ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

נגישות:

35. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרגה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
36. 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.
37. 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.

תנועה וחנייה:

1. 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.
2. בשל הסמיכות לציר הרק"ל עתידי ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
<3. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
4. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
5. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
6. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
7. נדרשת בחינה של חתכי הרחוב המוצעים ברחובות שבתחום התכנית תוך בחינה של שבילי האופניים ומפרצי ההורדה והעלאה, נדרש תיאום נוסף בנושא זה מול אגף תושי"ה- לא התקיים
8. נדרש תיאום נוסף מול אגף תושי"ה בכל הנוגע לשיפועים המוצעים- לא התקיים
9. רוחב המיסעה המוצעת לרח' בן יוסף, הרחוב הינו נחשב כרחוב מאסף בעל בינוי בינוני/גבוה ולכן נדרשת מסעה של 6.5 מ', נדרש להציע רוחב זכות דרך של 15.5 מ' לפחות- לא הוצג
10. נדרש להראות חתך באזור המבנה הציבורי על רובוביץ'- לא הוצג
11. תיאומים נדרשים מול תכנית אב לתחבורה- לקבל מידע לגבי תכנון שבילי אופניים בסביבת הפרויקט/ לקבל מידע לגבי מעברים מכאניים (פרויקטים מצרניים) בסביבת הפרויקט, במידה ומקודמים ע"י צוות תכנית אב לתחבורה/ לקבל את התכנון האחרון של קו הרק"ל העתידי + מיקום תחנות מוצעות- האם התבצע?
12. במתחם 1,2,4, סומנו 2 כניסות למגרש (בראזני ורובוביץ'). מדוע?- לא הוצג
13. מתחם 3 גישה 1 - יש להציג ע"פ הנחיות במתחם 3 גם 2 גישות- לא קיבל התייחסות
14. נדרש לבחון גישות לחניונים תוך יצירת זיקות הנאה בין המתחמים לצורך ניצול הטופוגרפיה- לא הוצג
15. נדרש תיאום נוסף עם אגף תושי"ה לצורך אישור הגישות לחניונים- לא התקיים
16. המעברים יתואמו עם התכניות המצרניות לצורך יצירת המשכיות/רציפות ביניהם- לא הוצג
17. נדרשת בחינה מחודשת בכל הנוגע לשלבויות הביצוע של מימוש המתחמים, כל זאת בדגש על מימוש החיבור המוצע של רח' רובוביץ' לשלמה בן יוסף כבר בשלב הראשון- לא הוצג
18. .

עצים:

19. בתחום התכנית קיימים לפי סקר עצים 279 עצים בוגרים, לא ברור אלו עצים מוצעים לכריתה. מדובר על כמות עצים משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.
20. יש להציג את סקר העצים על גבי התשריט ותכנית קומת הקרקע כמקובל.
21. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
22. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

23. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
24. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים 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.
25. 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.

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

תברואה:

27. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
28. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב כמויות אשפה ופגישה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי:

29. 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 יימסר 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.
30. 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.
31. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
33. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
34. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
35. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
36. 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.
37. 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.
38. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
39. 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.
40. 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' לגינן).

41. 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
42. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית שיאפשרו את הקמת התכנית במספר שלבים ובאופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
43. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
44. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
45. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
46. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
47. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
48. לא יותר ניוד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
49. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
50. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
51. תנאי 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
52. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
53. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
54. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

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

55. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 10 שנים.
56. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
57. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, איכות הסביבה. חח"י, תברואה, תוש"ה, שפ"ע גננות, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות וכבאות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
58. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
59. 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: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1365931
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בן דוד גולדן י.ז. בע"מ
עורך התכנית:	רזניק ברוך מרדכי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/10/2025
כתובת	בין הרחובות עולי הגרדום, המחותרות וגרונר דב ממזרח, שלמה בין יוסף ממערב.

גוש	חלקה	בשלמות
30209	70	כן
30209	45	לא
30209	5	לא
30209	31	לא
30209	53	כן
30204	33	לא
30209	79	כן
30209	81	כן
30209	36	כן
30209	49	כן
30209	37	כן
30209	38	כן
30209	44	כן
30209	39	כן
30209	72	כן
30209	71	לא
30209	40	כן
30209	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 18

מטרת התכנית: התחדשות עירונית המציעה הריסת המבנים הקיימים והקמת 4 מגדלי מגורים חדשים בני 41 קומות מעל חנייה תת קרקעית לאורך רחוב עולי הגרדום במזרח התכנית ו-3 מבנים מרקמיים בני 5 קומות לאורך רחוב שלמה בן יוסף בחזית המערבית, סה"כ 860 יח"ד. מוצע מבנה נוסף בן 3 קומות לשימושי מסחר

ומבני ציבור, שטח למוסדות ומבני ציבור עבור בית ספר יסודי בן 12 כיתות ושצ"פ. התכנית מציעה קישוריות נוחה להולכי רגל לרחוב עולי הגרדום, תוך גישור על פערי גובה טופוגרפיים, וכן ציר הליכה מרכזי בכיוון צפון-דרום. עיקרי הוראותיה:

1. קביעת ייעודי הקרקע הבאים: מגורים, מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, דרך מוצעת, שביל.
2. קביעת השימושים הבאים: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים, חצרות משק ואחסנה.
3. קביעת מס' קומות וגובה הבנייה ל- 41 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד 47 קומות מהמפלס המערבי בארבעת המגדלים המוצעים. 3 מבני מגורים מרקמיים במערב התכנית עד 5 קומות מעל קומת מסחר, מבני מסחר ומוסדות ציבור בני 1-6 קומות.
4. קביעת מס' יחידות דיור ל- 860 סה"כ. תוספת של 688 יח"ד על המאושר (מכפיל 5). שטח יח"ד ממוצעת 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
5. קביעת סה"כ שטחי בנייה לסה"כ 187,810 מ"ר מתוכם:
 - מגורים בשטח כולל של 118,680 מ"ר: 75,680 מ"ר עיקרי ו- 43,000 מ"ר שרות סה"כ.
 - מסחר בשטח 2510 מ"ר עיקרי ו- 290 מ"ר שרות סה"כ.
 - תעסוקה בשטח 1430 מ"ר עיקרי ו- 160 מ"ר שרות סה"כ.
 - שטחי ציבור מבונים בסך 2,500 מ"ר עיקרי ו- 30 מ"ר שרות סה"כ.
 - בתא שטח 10 - מבנים ומוסדות ציבור 2,500 מ"ר שטח עיקרי.
 - חניון בת.ש 21 בס"כ 55,600 מ"ר שרות.
6. קביעת חורשה לשימור.
7. קביעת זכויות מעבר לרכב ולמעבר להולכי רגל.
8. קביעת קווי בנין עיליים ובתת הקרקע וכן מרחק מותר בין מבנים.
9. קביעת חזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי ותנאים בהליך הרישוי.
11. קביעת מס' קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ל- 8 קומות תת"ק.
12. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
13. קביעת תנאים לשמירה או עקירה של עצים בוגרים.
14. קביעת מבנים להריסה.
15. קביעת הוראות לרישום בתלת מימד.

צפיפות:

כ- 98 יח"ד לדונם במגרשי מגורים.
סה"כ לתכנית- 33.7 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		85.82	0.35		
דרך מוצעת		838.01	3.41		
מבנים ומוסדות ציבור- ת.ש 10		2222.34	9.04	2,500 מ"ר עיקרי	המהווים 112% בנייה
מגורים ומסחר-ת.ש 5	400	2748.54	11.19	- מגורים 115,780 מ"ר - מסחר 2,800 מ"ר - תעסוקה 2,200 מ"ר - שטחי ציבור מבונים 2,530 מ"ר	המהווים 1,318% בנייה למגורים.
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור- ת.ש 2	400	2946	11.99		
מגורים מסחר ותעסוקה- ת.ש 1	60	3084.69	12.55		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור- ת.ש 3		2252.82	9.17	1,390 מ"ר	המהווים 61% בנייה
שטח פרטי פתוח- ת.ש 21		5278.64	21.48		
שטח ציבורי פתוח		5113.56	20.81		
סה"כ	860	25,570.43	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים ישנם 17 מבני שיכון למגורים בני 3-5 קומות הכוללים 172 יח"ד, שטח לחנייה עילית הכולל כביש ומבנה מסחר בן קומה אחת. שטח התכנית מלא בעצים בוגרים סביב הבינוי כמו כן קיימת חורשת עצים בצפון התכנית הנקראת 'חורשת המחתרות'.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1885 המאושרת משנת 1974 קבעה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, הכולל מגורים, שטח לחנייה ולחנות, ושצ"פ. תכנית 3894 המאושרת משנת 1990 קבעה הוראות לשם הרחבות דיור ובניית מרפסות במבני המגורים בתחום התכנית.					
היתרים: ל"ר מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה. לא נמצאו במערכת העירונית היתרי בנייה שנמצאים בתהליך בזמן האחרון.					

עבירות בניה : ל"ר מאחר והמבנים הקיימים בתחום התכנית מוצעים להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כח. עפ"י תכנית מתאר 2000 שטח התכנית סומן כאזור מגורים עד 12 קומות. כט. 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 ברוב שטח מתחם י"ז. גובה הבינוי המומלץ בתכנית האב הינו בין 18 ל-21 קומות עם דירוגים בקומות העליונות. כמו כן זוהתה נקודת תצפית משמעותית בפינת הרחובות עולי הגרדום ודב גרונר בגבול המזרחי של המתחם. ל. תקן חנייה עירוני : גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
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	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
מבני ציבור	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחוות דעת מח' מדיניות תכנון
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון	לא התקבל

	מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 18 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30204 חלקה 33 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 25/5/1989, מכוח מכר לפי סעיף 5 מחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית 3,852 מ"ר. גוש 30209 חלקה 79 - העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 9/1/2012 מכוח פיצול. שטח החלקה בתחום התוכנית 3,858 מ"ר. חלקה 5 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-193 מ"ר. חלקה 70 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-74 מ"ר. חלקה 71 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-218 מ"ר. חלקה 72 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריית ירושלים בשלמות מיום 17/7/1989 מכוח מכר לפי סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים. שטח החלקה בתחום התוכנית כ-105 מ"ר. חלקות 81,31,43,40,53,38,49 – רישום בפנקס השטרות, בבעלות מדינה. חלקות 36,37,39,44,45 – רישום בפנקס השטרות, בבעלות פרטיים.	

סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התכנונית כ-8,300 מ"ר. נכסים 5094 - גן ציבורי חורשת המחתרות. 5054 - רחוב שלמה בן יוסף + חניה. 5264 - שביל ליד רחוב שלמה בן יוסף 12. שטחים שטח התוכנית 24.57 דונם מצב קיים תוכנית 1885א מגרשים 46, 37, 38, 7, 6, 8, 9, ו-3, ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים, סה"כ שטח 1,068 מ"ר. מגרש צ 2 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-3,310 מ"ר. מגרש t709 (ב-gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-3,324 מ"ר. מגרשים t16, t16, t409, t509 (ב-gis העירוני) ביעוד דרכים, שטח המגרשים כ-259 מ"ר. תוכנית 1885ד' מגרש 7א ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים, שטח המגרש כ-75 מ"ר. תוכנית 1984 מגרשים 52-53, ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים, שטח המגרשים כ-377 מ"ר. סה"כ שטח ציבורי במצב הנכנס כ-8,413 מ"ר לפי הפירוט הבא : 1,520 מ"ר ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים. 259 מ"ר ביעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים.	

6,521 מ"ר ביעוד שצ"פ בבעלות עיריית ירושלים.

113 מ"ר ביעוד שצ"פ בבעלות פרטית/מדינה.

מצב חדש

תאים שטח 50-51 ביעוד שצ"פ, שטח התאים 5,113.56 מ"ר.

תא שטח 10 ביעוד מבנים ומסדות ציבור, שטח התא 2222.34 מ"ר.

תאי שטח 32-39 ביעוד דרך, שטח התאים 923.83 מ"ר.

תאי שטח 21-24 ו-41-44 ביעוד שפ"פ, שטח התאים 5,278.64 מ"ר.

סה"כ שטחים ציבוריים בתכנונית 13,537.73 מ"ר. לפי הפירוט הבא:

שטח ציבורי שירשם לזכות פרטיים 5,278.64 מ"ר.

שטח ציבורי שירשם לזכות עיריית ירושלים מכוח התוכנית 8,259.73 מ"ר.

הערות הנכסים

1. בתחום התכנונית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של 1,520 מ"ר, עבור שטחים זכאית העירייה לחלק מהשבחה שפרויקט זה מייצר. במסמכי התוכנית אין טבלאות איזון, יש להגיש לאגף טבלאות איזון בהן העירייה מופיע מעל לקו עבור שטחים אלו.

2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.

3. לפי מדידת האגף ישנו חוסר של 50 מ"ר בסה"כ השטחים אשר ירשמו לזכותה מדידה זו מבוצעת באמצעות מערכת ה-gis ואינה מדויקת יש לשמור על היקף השטח בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס ויוצא.

4. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.

5. סעיף 4.3.2 ב' שטחים מבונים לצרכי ציבור יש לתקן, רשם השטחים המובנים ירשמו לשם הרשות לפי המפורט בסעיף 6.1, יש לשנות לסעיף 6.3.2. יש לתקן ביעודים הנוספים בהם קיימת הפרשה מבונה.

יש לתאם את השטחים הציבוריים המבונים למול האגף למבני ציבור.

6. לא תותר התקנה של מתקני תשתית או מתקנים הנדסיים או כל שימוש אחר אשר משרת את המגרשים הפרטיים בשטחי השצ"פ. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. 7. סעיף 6.1.2' לא תתור הבלטה של מרפסות לתוך שטח בבעלות או שירשם לזכות עיריית ירושלים. 8. סעיף 6.1.6 לא תתור החדרה של עוגנים בשטחים בבעלות או שירשמו לזכות עיריית ירושלים כל שימוש בשטח עירוני דורש אישור אגף הנכסים. 9. סעיף 6.4.1 המרשה של שטחי מסחר להשכרה, אנו מתנגדים לסעיף זה הוא יכול ליצור עומס פרוגרמטי שלא ניתן לו מענה יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון גם לסעיף זה. 10. יש להוסיף לסעיפי הרישום, תנאים והפקעה את הנוסח הבא : 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. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 12. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 13. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 14. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1365931 – מתחם י"ז, ארמון הנציב	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת

המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית פינוי-בינוי בשטח של כ 24- דונם בשכונת ארמון הנציב ירושלים, התכנית חלה על החלקות הבאות : גוש שומה 30204 – חלק מחלקה 33. גוש שומה 30209 – חלק מחלקות 5,31,71 וחלקות 36-40,43-45,49,53,70,72,79,81. חלקות 36-40,43-45,49 רשומות כבית משותף. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות : - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגושים 30204,30209 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. 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 : - 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 הרישום 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. רישום: - יש להשמיט את סעיפים 1-2 ו4 מפרק זה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש 30204: - חלקה 33 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 131/1986 הרשומה מתאריך 07.08.1989. גוש 30209: - חלקות 5,31,36-40,43-45,49,53,70-72 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 135/1986 הרשומה מתאריך 17.09.1989. - חלקות 79,81 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 778/2010 הרשומה מתאריך 23.02.2012. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שיכלול את חלקה 45 בשלמות, שישב במדויק על קוי הגבול מנק' גבול 1363 עד לנק' 582, מנק' 582 עד לנק' 583 ומנק' 583 עד לנק' 682 מתצ"ר 135/1986. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מבדיקה ראשונית עולה כי התכנית לא עמדה בתנאי סף. עם זאת, להלן פירוט חוו"ד מחלקת היטל השבחה להוראות התכנית: סעיף 1.6 - יש להשלים יחס התכנית לתכניות 3894 ו- 3894א. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע: תא שטח 2 יש לתקן שימוש מסחר לתעסוקה ולא לציין רק בהערות לטבלה. סעיף ו - יש להגדיר בין אילו שימושים יותר ניווד משטח עיקרי. סעיף ח - יש להגדיר לאלו שימושים יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים. סעיף ט - המחלקה תבקש להוסיף סעיף ביחס לזכויות מותנות בתכנית. הערות לטבלה: הערה מס' 4 - יש להגביל שטחים שיותר לניוד. בנוסף נבקש לערוך בדיקה ביחס להיקף זכויות הבניה הכולל שניתן לאשר בתחום התכנית. סעיף 6.4.1 - הנחיות מיוחדות: יש לרשום מגבלת שיעור היקף זכויות שיותר ליעד לדיוור להשכרה מתוך שיעור הזכויות למגורים בתחום התכנית. סעיף 7.1 - יש לציין שלביות ביצוע. יובהר כי מאחר והתכנית לא עמדה בתנאי סף, נבקש להעביר לחוו"ד המחלקה כאשר תוגש תכנית חלופית למתחם.	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים:	המחלקה לנגישות

1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו 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.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
יש לתאם פגישה להצגת התכנית במחלקת תכנון סטוטורי לתנועה ודרכים יש להגיש תכנון פיזי על סמך תכנון הסדרי תנועה ולתאם פגישה במח' להצגת התכנון	צוות בקרת תכנון פיזי
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 101-1365931 מתחם י"ז, מגורים, מסחר ומוסדות ציבור, ארמון הנציב, ירושלים 1. כללי קביעת מסגרת תכנונית למתחם פינוי-בינוי בשטח של כ-24 דונם בשכונת ארמון הנציב ירושלים, בין הרחובות עולי הגרדום, המחתרות, גרונר דב, שלמה בן יוסף וכן חורשה קיימת בחלקה הצפוני של התוכנית. התכנית המוצעת כוללת שינוי ייעוד קרקע ומאפשרת עירוב שימושים. במסגרת התוכנית יוקמו 860 יח"ד חדשות על חשבון הריסת 172 יח"ד קיימות, עם 4 מגדלים בני כ-40 קומות לאורך רחוב עולי הגרדום, ומבנים מרקמיים לאורך רחוב שלמה בן יוסף. התוכנית כוללת גם שטחים למבנים ומוסדות ציבור, לרבות בית ספר יסודי בן 12 כיתות, וכן הפרשות מבונות לצורכי ציבור, כגון: גני ילדים, מעונות יום ובית כנסת במגרשים הסחירים. התכנית מבטיחה קישוריות נוחה להולכי רגל לרחוב עולי הגרדום, תוך גישור על פערי גובה	המחלקה לאיכות הסביבה

טופוגרפיים, וכן ציר הליכה מרכזי בכיוון צפון-דרום. 2. הערות למסמכים הסביבתיים : 2.1 נספח סביבה : 2.1.1 רעש : סעיף 1.4.3 במסמך הסביבתי טוען כי אין חריגות רעש מתחבורה, המסך לא מתייחס כלל לתוספת התחבורתית המשמעותית שתיווצר בעבות הפרויקט (ופרויקטים מאושרים נוספים בסביבה). יש לבצע ניתוח תחבורתי מלא ובהתאם לכך לבצע הערכות אקוסטיות מתחבורה. 2.1.2 איכות אוויר : כנ"ל בנוגע להשפעות תחבורתיות על איכות האוויר. לא נעשה מודל איכות אוויר מתחבורה לבחינת רמת זיהום האוויר בדגש על חצרות בית הספר והשימושים הרגילים. נדרש לבצע מודל תחבורתי כתנאי להפקדה. 5. קרינה : חסר סעיף קרינה במסמך- יש להשלים. 2.1.3.1 סעיף 4.13 ב אינו מקובל, חדר הטראפּו לא יוקם 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 . 9. מתקנים להפקת אנרגיה כגון גנרטור חירום ימוקמו בחדרים טכניים ייעודיים. חדרי טרנספורמציה, הקמת מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל ו/או מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום המבנה יידרשו לבדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות. 2.1.4 אקולוגיה : 2.1.4.1 המסמך מתייחס למיני צומח ובע"ח בסביבת התוכנית אך לא נותן הנחיות ו/או המלצות תכנוניות לשימור ו/או צמצום פגיעה. 2.1.4.2 נוכח צמידות התכנית לשטח פתוח ממזרח, תחום התכנית והבניינים בה יוארו באופן שמתחשב בנתוני הסביבה, והתכנון יקפיד על מניעת זיהום אור מחוץ לגבול התכנית, בדגש לחורשת האורנים במזרח התכנית. 2.1.5 חומ"ס : לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים. 2.2 ניהול נגר וניקוז : הנגר יופנה לשטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים	

וקפלי הקרקע ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות 2.3 מיקרואקלים : חסר מסמך מיקרואקלים – נדרש כנתאי להפקדה. באופן כללי המסמך הסביבתי נראה כמו טיוטה של מסמך עם הרבה הערות ושאלות שככל הנראה לא נמחקו בטקסט. הרשות מבקשת כי דוח סביבתי ודו"ח מיקרואקלים מעודכנים בהתאם להערות הנ"ל יוגשו לאישורה כנתאי להפקדת התכנית. 3. ישנה כריתה משמעותית של עצים בתוכנית גם בשטחים המתוכננים להיות שצ"פ, יש לצמצם קו בינוי תת"ק ולדאוג לשמר יותר עצים. 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית : 10. יש חוסר התאמה בין הנספח הסביבתי להוראות התוכנית בנוגע לאחזרת חומ"ס בתחום התוכנית. 11. יש לשמור על שטחים מחלחלים וללא הגבלות שהייה ונגישות. אזור התוכנית מוגדר כבעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע באזור זה. 12. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה ברמה של לפחות 3 כוכבים. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c . 14. חדר הטרפז לא יוקם 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 . 15. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח קרינה. 16. 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. הערות המחלקה. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע בליווי נספח הידרולוגי. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה 3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים	

וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 20. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר מכל קומת המסחר לגג הבניין העליון. 21. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 23. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 24. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה. 25. 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. 26. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש וזיהום אוויר 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.	
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 20 ולגרסת תשריט מוצע 19 מתאריך 3.9.2025] 1. המקום : תלפיות מזרח, שטח בין רח' עולי הגרדום ממזרח ורח' שלמה בן יוסף ממערב. שטח התכנית 24.570 דונם. 2. מצב סטטוטורי : שטח התכנית מיועד לאזור מגורים 1 לפי תב"ע 1984 ו-1885א (20,762 מ"ר), לשצ"פ לפי תב"ע 1885א (3,613 מ"ר) ולדרך לפי תב"ע 1885א (167 מ"ר). בשטח התכנית קיימים 17 בנייני מגורים (חלקם מחוברים) בני 3-5 קומות הכוללים 172 יח"ד. לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 14,447 מ"ר. 3. מצב מוצע : שינוי במערך ייעודי הקרקע לייעודים הבאים : מגורים, מסחר ותעסוקה - תא שטח 1 בשטח בסך 3,085 מ"ר ; מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 2 בשטח בסך 2,946 מ"ר ; מגורים ומסחר - תא שטח 5 בשטח בסך 2,748 מ"ר ; מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 3 בשטח בסך 2,253 מ"ר ; מבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 10 בשטח	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בסך 2,222 מ"ר; שטח פרטי פתוח - תאי שטח 21-24, 41-44 בשטח כולל בסך 5,278 מ"ר; שטח ציבורי פתוח - תאי שטח 51-52 בשטח כולל בסך 5,113 מ"ר; דרך מוצעת - תאי שטח 31-34, 39 בשטח כולל בסך 838 מ"ר; ודרך מאושרת - תאי שטח 35-38 בשטח כולל בסך 86 מ"ר.

מוצעת התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים ויצירת מתחם חדש לשימושים מעורבים הכולל הקמת 4 מגדלים בני 41 קומות (a-d) בתאי שטח 1-2 לאורך החזית המזרחית ברח' עולי הגרדום, לרבות קומות מסד הכוללות מסחר ושימושי ציבור בהקצאות מבונות, שלושה מבנים מרקמיים בני 5 קומות למגורים (e-g) בתא שטח 5 לאורך החזית המערבית ברח' שלמה בן יוסף, מבנה מרקמי בן 3 קומות לשימושי מסחר ומבני ציבור בתא שטח 3, וכן שטח למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

מוצעות סה"כ 860 יח"ד, מתוכן 800 יח"ד בתאי שטח a-d ו-60 יח"ד בתאי שטח e-g.

סך השטח הכולל המוצע לשימוש מגורים הוא 118,680 מ"ר, מתוכו 115,780 מ"ר בשטח מרבי (1,318% בנייה), ו-75,680 מ"ר בשטח עיקרי (862% בנייה).

בנוסף, מוצע שטח למסחר בסך 2,800 מ"ר (בכל הבניינים), שטח לתעסוקה בסך 2,200 מ"ר (בכל הבניינים) ושטחי ציבור מבונים בסך 2,530 מ"ר (בכל הבניינים).

בתא שטח 10 המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצע שטח כולל בסך 6,400 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי בסך 2,500 מ"ר.

הערכת התכנית:

6. מדובר בתכנית פינוי-בינוי המוצעת על מתחם י"ז לפי תכנית האב להתחדשות עירונית בתלפיות מזרח, וכוללת גם שטחים ממתחם ט"ז מדרום ושטח שצ"פ מצפון למתחם י"ז בו קיימת חורשה אותה התכנית משמרת. השטח הכלול בתכנית המוצעת מיועד לפי תכנית האב למגורים ולשצ"פ.

7. התכנית המוצעת חורגת מהמדיניות באזור מבחינת נפחי הבנייה המוצעים – מעל 1,300% בנייה מרביים, מבחינת גובה המבנים - 41 קומות מעל הכניסה הקובעת (תוך תוספת הערה כי תותר תוספת 2 קומות למבנה טכני – הערה ד' לטבלה 5), בעוד שלפי נספח המתחמים של תכנית האב גובה המבנים במתחם זה הוגדר לכל היותר ל-73 מ' ו-21 קומות עיליות בחזית רח' עולי הגרדום (חתך ב-ב בנספח). נדרש להבהיר מדוע קיים פער גדול בין גובה המגדלים המוצעים בחזית רח' עולי הגרדום לעומת המבנים המוצעים בחזית רח' שלמה בן יוסף. נראה שניתן להנמיך את המגדלים ולהגביה את המבנים המרקמיים בהתאמה. צפיפות הבינוי המוצעת חריגה במיוחד – מעל 132 יח"ד לדונם (!) בתאי שטח a-d, בעוד שבתאי שטח e-g הצפיפות נטו היא 22 יח"ד לדונם. הצפיפות הממוצעת בכל מתחמי המגורים היא 98 יח"ד לדונם.

יש לבחון לעומק את הסוגיות הנ"ל – זכויות הבנייה, גובה המבנים וסך יח"ד המוצעות וכנגזרת מכך גם הצפיפות הגבוהה, ובמידה ותוגש גרסה מעודכנת של התכנית, יש להפנותה אלינו לצורך חוות דעת מעודכנת.

10. בהערות לטבלה 5 מופיעה הערה (4) לפיה "תותר המרת שטחי תעסוקה לשטחים עבור דיור להשכרה". אנו מתנגדים לסעיף המאפשר תוספת יח"ד גם אם הן להשכרה.

11. בהיתן גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 860 יח"ד צפויים להתגורר 3,268 תושבים.

לפי שנתון חינוך בגודל 2.0% (65 ילדים לשנתון), עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר בבניינים המוצעים בתכנית צפוי ביקוש ל-5 כיתות מעון יום, 7 כיתות גן ילדים, 15 כיתות ביי"ס יסודי ו-15 כיתות ביי"ס על-יסודי.

לפי מדד של 2.4 מ"ר שצ"פ לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 7.8 דונם.

כמו כן נדרש שטח בסך כ-1,200 מ"ר בנוי עבור בתי כנסת.

14. תא שטח 10 המוצע בתכנית זו נמצא בסמוך לשטח בגודל של כ-1.8 דונם המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מתחם המחותרות – תב"ע 817742 הסמוכה מדרום (תא שטח 5). סך השטח הכולל של שני המגרשים הנ"ל הוא כ-4 דונם. הכוונה היא לחבר את השטחים הנ"ל לצורך יצירת שטח מספק להקמת ביי"ס יסודי הנדרש באזור זה. יש לציין כי סך יח"ד המתוכננות בשתי התכניות הנ"ל הוא כ-1,380 יח"ד, ובהתאם לזאת השטח הציבורי הנוצר כאן אמור להכיל ביי"ס בן 24 כיתות שייתן מענה פרוגרמטי לתושבי שני הפרויקטים. יש לבצע בעניין זה בדיקת היתכנות מול האגף למבני ציבור ומנח"י, על מנת לוודא שהשטח אכן יכול להכיל ביי"ס 24 כיתות. בנוסף, יש לנסח בהוראות התכנית סעיף שיבהיר כי תא שטח 10 בתכנית המוצעת יהווה השלמה לתא שטח 5 בתכנית 817742.

15. התכנית תכלול הקצאת שטחים ציבוריים מבונים עבור: (1) מעון יום - אשכול של 5 כיתות, בשטח בנוי בסך 796 מ"ר (ע"פ פרוגרמה מעודכנת של משרד החינוך), ושטח חצרות בסך 575 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון; (2) גן ילדים - 7 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 910 מ"ר בנוי ו-1,225 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בצמודים או בשלוש; (3) 2-3 בתי כנסת בשטח כולל בסך 1,200 מ"ר.

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. 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.

18. 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". 19. 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. 20. יש לעגן בהוראות התכנית שלביות לפיה המבנים הקיימים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 10) ייהרסו בשלב ראשון על מנת לאפשר העברת השטח לבעלות העירייה וקידום הקמת ביה"ס הנזכר לעיל. 21. חלק גדול מהשטחים הפתוחים המוצעים מיועדים לשפ"פים בהם מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי. עם זאת, חלקם צרים ולא רגולריים. ניכר שיש כוונה לייצר מעבר רגלי החוצה את המתחם מצפון לדרום, אולם לא ברור כיצד מתבצע המעבר בין תא שטח 21 ותא שטח 22. יש להגדיר באופן ברור הוראות לגבי הפיתוח והתחזוקה של השפ"פים, בעיקר בתאי שטח 21-22. מתי מפתחים אותם, מי מפתח אותם וכיצד הפיתוח והתחזוקה מתחלקים בין בעלי העניין. יש לקבל על כך התייחסות מאגף שפ"ע ומצוות אדריכל העיר. 22. לא ברור מדוע המבנה המוצע בתא שטח 3 לשימושי מסחר ומבני ציבור הוא מבנה מאורך בן 3 קומות. מוצע לתכנן מבנה גבוה יותר כגון 6 קומות, בעל תכנית קטנה יותר, על מנת לשחרר שטח פתוח נוסף ולייצר שצ"פ משמעותי במרכז המתחם אשר גם יקל על הנגשת המעבר בין רח' שלמה בן יוסף ועולי הגרדום. 23. יש להבטיח שמפלס הפיתוח של השפ"פ המוצע בתא שטח 21 בגבול הדרומי של התכנית הוא באותו מפלס עם השצ"פ המאושר בתכנית 817742 (תא שטח 26) על מנת לייצר רצף שטחים פתוחים שניתן לפתח.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד, שטחים ציבוריים וייעול השימוש בקרקע.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מסחר	
השפעות חברתיות:	שיפור השלד הציבורי ותוספת מוסדות ציבוריים ושצ"פים משמעותיים	
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	חניון תת"ק בתכנית גבוה
סביבה ונוף:	פיתוח שטחים פתוחים ושמירה על חורשת המחותרות	עקירת עצים רבים
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטחים הציבוריים.

הצטרפות העירייה להגשת התכנית מותנת בכך שיוצגו הסכמות על פי התקנות בעניין היקף ההסכמות הנדרש לקידום התכנית.

ככול שלא יוצגו ההסכמות הנדרשות תהיה החלטת ההצטרפות בטלה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, בשילוב עם המתחם ממזרח, תכנית התחתרות. לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור :
2. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 5, תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
3. יש לקבוע כי מפלס הפיתוח של השפ"פ המוצע בתא שטח 21 בגבול הדרומי של התכנית יהא המשכי ורציף בכל היבטי התכנון לרבות המפלסים עם השצ"פ המאושר בתכנית 817742 (תא שטח 26) על מנת לייצר רצף שטחים פתוחים.
4. יש להציג באופן ברור את הכניסות המוצעות לחניון התת"ק ולתאם עם הכניסות המוצעות בתכנית המצרנית 817742 על מנת לא לייצר כפילויות, יש לבחון את הכניסה המוצעת מרחוב עולי הגרדום ביחס לחלק מרחוב המחתרות ממזרח.
5. יש לכלול בתכנית מעבר מכני בתחום שטח השצ"פ/שפ"פ ות.ש 3 באופן המשכי למעבר מכני בתכנית מצרנית מדרום (1360486 – מתחם י"ט) עבור הנגשת המתחם והשכונה לרק"ל עתידית, זאת לאור הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בתיאום עם תכנית אב לתחבורה , מדובר על מעבר המוצע גם במסגרת התכנון של המשך הקו הסגול לשכונה.
6. יש לבחון את המרת שפ"פ הכולל זיקת מעבר להולכי רגל מוצע בת.ש 23 וחלק צפוני משפ"פ מוצע בת.ש 21 וכן חלק צפוני משפ"פ מוצע בת.ש 41 לטובת שצ"פ.
7. יש לבטל הגמישות המבוקשת ביחס להמרת שטחי תעסוקה המוצעים לטובת יח"ד להשכרה, זאת על מנת לאפשר מגוון שימושים, כמו כן מוצעות בתכנית 860 יח"ד למגורים ומעט שטחי

תעסוקה הנחוצים בשכונה.

פרוגרמה לצורכי ציבור:

1. תא שטח 10 המוצע בתכנית זו נמצא בסמוך לשטח בגודל של כ-1.8 דונם המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מתחם המחברות – תב"ע 817742 הסמוכה מדרום (תא שטח 5). סך השטח הכולל של שני המגרשים הנ"ל הוא כ-4 דונם. הכוונה היא לחבר את השטחים הנ"ל לצורך יצירת שטח מספק להקמת בייס יסודי הנדרש באזור זה. יש לציין כי סך יח"ד המתוכננות בשתי התכניות הנ"ל הוא כ-1,380 יח"ד, ובהתאם לזאת השטח הציבורי הנוצר כאן אמור להכיל בייס בן 24 כיתות שייתן מענה פרוגרמטי לתושבי שני הפרויקטים.
2. יש לתאם מול האגף למבני ציבור ומנח"י, על מנת לוודא שהשטח אכן יכול להכיל בייס 24 כיתות.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תא שטח 10 בתכנית המוצעת יהווה השלמה לתא שטח 5 בתכנית 817742.
4. התכנית תכלול הקצאת שטחים ציבוריים מבונים עבור:
 - א. אשכול של 5 כיתות, בשטח בנוי בסך 796 מ"ר (ע"פ פרוגרמה מעודכנת של משרד החינוך), ושטח חצרות בסך 575 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון;
 - ב. 7 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 910 מ"ר בנוי ו-1,225 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בצמידים או בשלוש;
 - ג. 2-3 בתי כנסת בשטח כולל בסך 1,200 מ"ר.
5. 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.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית שלביות לפיה המבנים הקיימים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 10) ייהרסו בשלב ראשון על מנת לאפשר העברת השטח לבעלות העירייה וקידום הקמת ביה"ס הנזכר לעיל.
7. חלק גדול מהשטחים הפתוחים המוצעים מיועדים לשפ"פים בהם מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי.
8. לא ברור כיצד מתבצע המעבר בין תא שטח 21 ותא שטח 22. יש להגדיר באופן ברור הוראות לגבי הפיתוח והתחזוקה של השפ"פים, בעיקר בתאי שטח 21-22. מתי מפתחים אותם, מי מפתח אותם וכיצד הפיתוח והתחזוקה מתחלקים בין בעלי העניין. יש לקבל לתאם מול אדריכל העיר כותנאי להפקדה.
9. יש לקבוע ולתאם מול מהנדס העיר את מפלס הפיתוח של השפ"פ המוצע בתא שטח 21 בגבול הדרומי של התכנית הוא באותו מפלס עם השצ"פ המאושר בתכנית 817742 (תא שטח 26) על מנת לייצר רצף שטחים פתוחים שניתן לפתח.

בינוי ופיתוח:

10. 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.

11. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
12. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
13. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
14. 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.
15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
16. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול. יש להסיר בהתאמה לכך סעיפים בנושא בהוראות התכנית. (4.2.2.8, 4.1.2.5)
17. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות. כמו כן, גלריות מוצעות יובאו במניין השטחים ולפי הנחיות מרחביות.
18. תמהיל דיור : 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית יהא עד 100 מ"ר בממוצע (ללא דירות ה 55 מ"ר).
19. יש לקבוע שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושרות תוך הבחנה ביחס לשטחי הבנייה הכוללים מעל ומתחת לקרקע.
20. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

21. בתחום התכנית קיימים מגרשים ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים בשטח כולל של 1,520 מ"ר, עבור שטחים זכאית העירייה לחלק מהשבחה שפרויקט זה מייצר. במסמכי התוכנית אין טבלאות איזון, יש להגיש לאגף טבלאות איזון בהן העירייה מופיע מעל לקו עבור שטחים אלו.
22. תנאי להפקדת התוכנית יהיה אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון.
23. לפי מדידת האגף ישנו חוסר של 50 מ"ר בסה"כ השטחים אשר ירשמו לזכותה מדידה זו מבוצעת באמצעות מערכת ה-gis ואינה מדויקת יש לשמור על היקף השטח בבעלות עיריית ירושלים במצב נכנס ויוצא.
24. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.
25. סעיף 4.3.2 ב' שטחים מבונים לצרכי ציבור יש לתקן, רשם השטחים המובנים ירשמו לשם הרשות לפי המפורט בסעיף 6.1, יש לשנות לסעיף 6.3.2. יש לתקן ביעודים הנוספים בהם קיימת הפרשה מבונה.
26. לא תותר התקנה של מתקני תשתית או מתקנים הנדסיים או כל שימוש אחר אשר משרת את המגרשים הפרטיים בשטחי השצ"פ. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
27. סעיף 6.4.1 המרה של שטחי מסחר להשכרה, אנו מתנגדים לסעיף זה הוא יכול ליצור עומס פרוגרמטי שלא ניתן לו מענה יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון גם לסעיף זה.
28. יש להוסיף לסעיפי הרישום, תנאים והפקעה את הנוסח הבא :
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.
29. 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.

30. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר

ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

31. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

תנועה וחנייה:

32. יש להשלים את חוות דעת תושי"ה ולהטמיע במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

איכות הסביבה:

33. יש לבצע ניתוח תחבורתי מלא ובהתאם לכך לבצע הערכות אקוסטיות מתחבורה.

34. יש לבצע ניתוח להשפעות תחבורתיות על איכות האוויר. לא נעשה מודל איכות אוויר מתחבורה לבחינת רמת זיהום האוויר בדגש על חצרות בית הספר והשימושים הרגישים.

35. נדרש לבצע מודל תחבורתי כתנאי להפקדה.

36. חדר הטראפו לא יוקם 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. יש לתקן את סעיף 4.13 ב.

37. מתקנים להפקת אנרגיה כגון גנרטור חירום ימוקמו בחדרים טכניים ייעודיים. חדרי טרנספורמציה, הקמת מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל ו/או מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום המבנה יידרשו לבדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות.

38. המסמך מתייחס למיני צומח ובע"ח בסביבת התוכנית אך לא נותן הנחיות ו/או המלצות תכנוניות לשימור ו/או צמצום פגיעה.

39. לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.

40. ניהול גר וניקוז: הנגר יופנה לשטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות

41. נדרש להשלים כתנאי להפקדה מסמך מיקרואקלים.

42. יש להציג ולתאם מול מחלקת איכות הסביבה ולקבל את אישורה כתנאי להפקדת התכנית את הדוח הסביבתי ודו"ח מיקרואקלים מעודכנים בהתאם להערות הנ"ל.

43. ישנה כריתה משמעותית של עצים בתוכנית גם בשטחים המתוכננים להיות שצ"פ, יש לצמצם קו בינוי תת"ק ולדאוג לשמר יותר עצים.

44. יש לסנכרן את הנספח הסביבתי והוראות התוכנית בנוגע לאחזרת חומ"ס בתחום התוכנית.

45. יש לשמור על שטחים מחלחלים וללא הגבלות שהייה ונגישות. אזור התוכנית מוגדר כבעל

- חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע באזור זה.
46. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה ברמה של לפחות 3 כוכבים.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.
48. חדר הטרופו לא יוקם 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.
49. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח קרינה.
50. 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. הערות המחלקה.
51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע בליווי נספח הידרולוגי.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,
54. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
55. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
56. 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.
57. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש וזיהום אוויר 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.

נגישות:

58. 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.
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. 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.

61. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

עצים:

62. לפי סקר העצים התכנית מציעה כריתה של 173 עצים בוגרים ומציעה שימור של 183 עצים ו-3 עצים להעתקה. כאשר העצים שהתכנית מציעה לשימור נמצאים בעיקר בשטחים עירוניים או בשטח חורשה שהתכנית משמרת או מחוץ לקו הכחול של התכנית. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן. ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.

63. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתיאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

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

תשתיות:

65. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

66. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים 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.

67. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.

68. 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.

69. 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.

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

71. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תברואה:

72. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.

73. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת תברואה. כתנאי לקבלת היתר יש צורך בתחשיב

כמויות אשפה ופגישה נוספת עם אגף תברואה לקביעת כמות ופתרון סופי וקבלת אישורם לתכנית.

כללי:

74. יש לקבוע יחס להחלפה לתכניות 3894 ו-3894א.
75. יש לתקן בהערות לטבלה 5 :
- א. סעיף ו - יש להגדיר בין אילו שימושים יותר ניווד משטח עיקרי.
- ב. סעיף ח - יש להגדיר לאלו שימושים יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים.
- ג. סעיף ט - יש להגביל שטחים שיותר לניוד.
76. יש להוסיף סעיף ביחס לזכויות מותנות בתכנית
77. סעיף 6.4.1 - הנחיות מיוחדות, יש לקבוע מגבלת שיעור היקף זכויות שיותר לייעד לדיוור להשכרה מתוך שיעור הזכויות למגורים בתחום התכנית.
78. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן :
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
- ז. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :
- ח. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ט. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- י. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- יא. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
- יב. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- יג. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- יד. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- טו. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- טז. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
79. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
80. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.
81. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
82. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
83. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח

עיקרי.

84. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
85. 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.
86. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית שיאפשרו את הקמת התכנית במספר שלבים ובאופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
87. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לכל השטחים הפתוחים, השבילים והשטחים עם זיקות הנאה לציבור ותנאי לטופס 4 יהיה ביצוע שלהם בפועל.
88. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
89. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
90. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
91. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
92. לא יותר ניוד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
93. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
94. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
95. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
96. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
97. תנאי להפקדה יהא קבלת אישור מחלקת תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים.
98. תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנון להסדרי תנועה עם מחלקת בקרת תכנון פיזי.
99. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף בעניין פקיעת תוקף התכנית ל- 7 שנים.
100. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
101. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, מנח"י, 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.
102. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.
103. 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 והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

104. יש לתקן את סעיף 6.4.1.1. בנוגע ליח"ד להשכרה, באם יאושר, מדובר על ת.ש 1 ולא 2 כפי שכתוב.

105. יש לתקן את סעיף יד' להוראות טבלה 5- תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. ולא 30% כפי שנכתב.

106. יש לתקן את סעיף 2 ואת סעיף 6 להוראות טבלה 5 לעד 20% משטח הדירה ליח"ד.

107. יש לתקן את סעיף 3 ואת סעיף 7 להוראות טבלה 5 לעד 12 מ"ר ליח"ד.

108. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות ולהגיש לבדיקה חוזרת, במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את התכנית היות ואינה ניתנת לרישום.

א. יש לדייק את הקו הכחול שיכלול את חלקה 45 בשלמות, שישב במדויק על קו הגבול מנק' גבול 1363 עד לנק' 582, מנק' 582 עד לנק' 583 ומנק' 583 עד לנק' 682 מתצ"ר 135/1986.

ב. 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.

מספר סידורי: 23

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1320159
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נשר נחום
עורך התכנית:	חינסקי מיכל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/11/2025
כתובת	שד' משה דיין 24 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
31306	32	לא

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

מטרת התכנית: תוספת בניה לשם הרחבות ליח"ד קיימות, והכשרת עבירות בניה ברח' שד' משה דיין 24 פסגת זאב, ירושלים. הוראות התכנית: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א' ב' ג' ד' ה' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח וקביעתם ל-3,432.80 מ"ר, מתוכם 2,481.7 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו-951.10 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. - הגדלת מספר הקומות בבניין ל – 7 קומות. - קביעת מספר יח"ד בבניין ל – 22 יח"ד. - קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור. - קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	22	1,409.79	100	3,432.80 מ"ר	243.5 % בנייה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	22	1,409.79	100	3,432.80	
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים בניין בן 5/6 קומות, על ציר רכבת קלה. קיימות סגירות בבניה קלה בחזיתות בקומת הקרקע והחניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3381 משנת 1995, קבעה את המגרש כאזור מגורים 2 מיוחד. חלק ממגרש 16, סה"כ שטחים 5,365 מ"ר מרביים לשימושים עיקריים, מתוכם 130 מ"ר למסחר ותוספת של 8% משטח הבניה המירבי למחסנים וחדר הסקה וחדר מכונות ואשפה, 25 מ"ר לחדרי מדרגות בקומה. 65 יח"ד. 3 בניינים במגרש. 5/6 קומות כולל קומות חניות. מדובר באחד משלושה בניינים.					
היתרים: 1996/0498.00 – הופק בשנת 1996 הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל הקרקע. סה"כ שטחים מאושרים 2577.00 מ"ר, מתוכם 1650.90 מ"ר עיקרי, 996.11 מ"ר שירות.					
עבירות בניה: בבנין יש מספר סגירות קלות וצווי הריסה לשני מחסנים שנבנו בשטח של חניות.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. לב. התייחסות לתכנית הבניה – לא קיימת תכנית אב בשכונת פסגת זאב. לג. תקן חניה עירוני – גבוה לד. מדיניות רק"ל – התכנית יושבת על ציר רק"ל.					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1320159 – רח' משה דיין 24, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 3381 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה על חלק מחלקה 32 בגוש 31306, מדובר בגוש מוסדר. יש להוסיף לתקנון: 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: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה 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 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!	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 32 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 702/2015 הרשומה מתאריך 13.02.2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר. 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	תוכנית אב לתחבורה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית מציעה הרחבות דיוור.	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	הכשרה של עבירות בניה	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1- יש לסמן להריסה את הבינוי הקיים בחזית הצפונית לכוון חלקת המגורים הסמוכה.

2- יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.

- 3- יש לבטל מרפסת זיז בודדת בקומה ה' בחזית הדרומית המוצעת לדירה 22 בגלל הקרבה לגבול המגרש . דירה זו מקבלת מרפסת זיז בחזית דרומית ומרפסת גג.
- 4- יש לסמן קו בניין לבינוי המוצע להרחבה וקו בניין עילי נפרד למרפסות הזיז המוצעות.
- 5- יש להציג את מיקום המתקנים הטכניים (כגון דודי שמש, קולטים ומערכות נוספות) בגג המבנה החדש ואת אופן הגישה אליהם.
- 6- קיימות עבירות בניה וסגירות קלות שלא מסומנות במסמכי התכנית. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה, בצורה גרפית ומילולית, ולהציג את כל הבינוי שקיים בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות ובתשריט. עבירות בניה שניתן להכשיר יסומנו להכשרה בתיאום מחלקת התכנון. לא תותר בניה בחומרים קלים, כל הבינוי המוצע יהיה באבן. יש להוסיף הוראות להריסה בתכנון.
- 7- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת השטחים המסומנים להריסה בתחום השטח של מגיש הבקשה להיתר.
8. לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1 באופן שתוספת הבניה על הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ובלי תלות בתוספת הבניה בחזיתות. תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. כל החזית הצפון מערבית לכוון שדרות משה דיין תיחשב עמודה בפני עצמה. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.
- 8- יש להכפיף את התכנית לתכנית 3381א בסעיף 1.6.
- 9- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 10- 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.
- 11- לחלוק הודעות לכל בעלי הבניינים בתחום התכנית והמצרניים לתכנית .
- 12- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 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 טכניות

13- דברי הסבר לתכנית – לציין כי התכנית מבקשת להכשיר עבירות בניה.

14- סעיף 1.4 – לתקן את מספרי הסעיפים לפיהם התכנית מוגשת בסמכות הועדה המקומית.

15- סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.

16- להוסיף מספר קומות בטבלה 5.

17- להוסיף סעיף 7.2 – מימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.

נספח בינוי

18- לתקן מפלס של קומה ד' בתכניות.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1193127
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	שקד אסף
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/11/2025
כתובת	אום ליסון השטח מצוי במורדות הדרומיים של שכונת אום ליסון, ירושלים וצמוד לכביש הטבעת המזרחית מצדו המזרחי.

גוש	חלקה	בשלמות
31235	1	גוש לא מוסדר

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

מטרת התכנית: שינוי יעוד מדרך מאושרת ושטח נוף פתוח לבית קברות. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מדרך מאושרת ושטח נוף פתוח לבית קברות. - קביעת קווי בניין לאזור התכנסות ומבנה טהרה. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי הביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
בית קברות		5,359.21	91.79	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 120 מ"ר
דרך מאושרת		479.57	8.21	
סה"כ		5,838.79	100	
תיאור המצב הקיים				
שטח ריק,				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 14585, יעדה חלק משטח התכנית לאזור משולב לשטח של בנייני ציבור ולדרך, דרך מאושרת ומוצעת.				

היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: לי"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
לה. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לשטח נוף פתוח. לו. תכנית אב צור באהר ייעדה את שטח התכנית לשטח נוף פתוח, דרך מוצעת ובית עלמין. לז. תקן חנייה עירוני – לא קיים.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ודרך אזורית.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	לי"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לי"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1193127 הקמת בית עלמין מוסלמי, אום ליסון 1. כללי 2. התכנית מבקשת שינוי ייעוד משטח נוף פתוח ושטחים פתוחים לבית קברות 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 3 ולמונה הוראות 5 4. הערות המחלקה לתכנית 5. התכנית חלה באתר טבע עירוני : גאיות דרגה. הוגש סקר טבע מקדמי לתכנית ותמונות מהשטח. 6. לתכנית הוגש נספח ניהול נגר שהציג את יעד הנגר לניהול ואת האמצעים לאיגום וויסות בתכנית. 7. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

8. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההמלצות וההנחיות המפורטות בנספח ניהול הנגר. 9. יש להגיש נספח נופי סביבתי שיציג את קו המגע של התכנית עם השטחים הפתוחים הסובבים אותו. 10. בסמיכות לתכנית מאושרים כבישים גדולים ומשמעותיים ללא תכנון מפורט, יש לבחון לעת מתן היתר את המצב הסטטוטורי של הכבישים ולבחון התאמה של התכנית (מפלסים, נוף, שיקום וכו'). 11. יש לטפל במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות. 12. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות. 13. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 14. יש להימנע מהשפעות שוליים ולקבוע הנחיות למניעת זיהום אור וסניטציה. 15. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה בתיאום עם המחלקה ויבחנו הנושאים הסביבתיים של עבודות ההקמה לרבות היבט אקולוגיה.	
הקמת היתר עלמין מוסלמי בשכונת אום ליסון בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת למציאת פיתרון לפינוי אשפה	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1193127 – שכ' אום ליסון כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד משטח נוף פתוח ודרך שנקבעו בתכנית 14585 לבית קברות. התכנית חלה בגוש 31235 חלקה פיקטיבית 1, מדובר בגוש לא מוסדר הנמצא בהליכי הסדר ולו מפה ארעית. יש להוסיף 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: - בחלק מתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2495/2020 אשר הוכנה בהתאם לתכנית 14585 ונחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית בתאריך 25.05.2021. לא נמצאו תיעוד גבולות נוספים, לכן יש לצרף אישור מודד מחוזי לעניין הגבולות. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע: - בקובץ plan יש לדייק את גבולות תא שטח 3, יש להמשיך את הקשת של הדרך מנק' גבול 159, 125 ו161 מתצ"ר 2495/2020. - 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
הקמת בית עלמין מוסלמי	אגף לשיפור פני

בשכונת אום ליסון אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש לאשר בשלבי הביצוע את תכנון הצמחייה. 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1193127 מוצע הקמת בית עלמין לתושבי אזור אום ליסון על שטח ביעוד נוף פתוח אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- עדכון הוראות התוכנית ע"י הכנסת נספח התנועה כמנחה ופרטי יועץ התנועה לסעיפים 1.7 ו 1.8.4 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה 3- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 4- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 5- בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון פיזי	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ועדת התכנון מחודש 6/2025 ביקשה את חו"ד אגף מבני דת. ראשית יאמר כי אגף מבני דת בעיריית ירושלים מתעסק אך ורק במבני דת יהודיים. אך לבקשת הוועדה ולאחר בדיקה להלן התייחסותי. תמ"א 19 קובעת את נושאי הקבורה, גבולות התכנית הם גבולות המדינה. התשריטים הכלולים בתכנית הם אך ורק של בתי עלמין יהודיים. בהתאם לכך לא ניתן להבין האם הוראות התמ"א הם על כל שטחי המדינה (יהודיים ושאינם יהודיים) או רק בשטחים הכלולים בתשריטים שצורפו לתכנית. בתמ"א 19/7 נעשו שינויים בהיבט חובת הקבורה הרוויה (רבודה), כך למשל בשנת 2014 נקבע ש"לא תאושר תכנית מפורטת אלא לאחר שהוצגה בפני מוסד התכנון תכנית לקבורה רבודה בהיקף של לפחות 50 % מהשטח המיועד לקבורה". ובסעיף 3.9.1. נקבע "את צרכי קבורה של בני דתות שונות יש לספק על ידי אתרי בתי עלמין נפרדים. מכל הנ"ל לא ברור האם התמ"א מתייחסת לכלל שטחי הקבורה בארץ או רק לבתי עלמין	האגף למבני דת

יהודיים, שכן נושא בני דתות שונות כן מופיע בתכנית. לעומת זאת, התכנית גם טרחה לציין כי בתי העלמין יתנו מענה לכל עדה ע"פ רצונה והמסורת שלה. לסיכום: כלל לא ברור האם חובת קבורה רבודה היא אך ורק לקבורה יהודית (ע"פ התשריטים הכלולים בתכנית) או לכל בתי העלמין בארץ בהתאם לגבולות התכנית - גבולות המדינה, או שבכלל למרות ההנחייה לקבורה רבודה בלפחות 50% משטחי הקבורה, יש להתייחס לכל עדה ע"פ המסורת שלה, קרי: גם לאלו שע"פ המסורת, דת, וכו' אינם מוכנים להקבר בקבורה רבודה. נראה שבמקרה ספציפי זה אין צורך להדרש לשאלה היות ובית העלמין אום ליסון המתוכנן הוא בשיטת קבורה פוסתקיייה, שיטת הפוסתקיייה – שיטת הקבורה הנהוגה באזורים צפופים בירושלים כוללת חדר קבורה תת קרקעי עבור משפחה גרעינית לכמה דורות, שמחולק לשני תאי קבורה או יותר, לנשים, לגברים לעיתים לילדים. לכל תא קבורה / קבר ישנו פתח חיצוני שסגור בשגרה על ידי לוח אבן. בעת הצורך פותחים את לוח האבן, מזיזים את עצמות הנפטר הקודם הצידה וטומנים את הנפטר. ניתן לקבור באותו קבר רק לאחר תקופת המתנה של 3 עד 5 שנים. על פניו, מדובר בסוג של קבורה רוויה. והוא ע"פ המסורת, דת וכו' של הציבור המוסלמי לו הוא מיועד.	
תכתובת מייל מתאריך-24.11.2025. משוחרר בהתאם להנחיית הממונה אולג פורר ממחל' תושי"ה לאחר תיאום מולו. ראו המייל למטה מ. 13/1/2025 בכפוף לאישור נספח התנועה שלום מוחמד עשו איתי פגישת תיאום הם מתחברים למערכת כבישים קיימת כרגע הם מתואמים כבר עם העתידי של הטבעת המזרחית אין צורך לתאם שינויים מערכתיים עם התוכנית של איתן תדבר איתי אסביר לך אם משהו לא ברור פורר אולג ממונה על תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים אגף תחבורה ופיתוח תשתיות	צוות בקרת תכנון פיזי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הוספת בית עלמין לשכונה	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:

תשתיות ותחבורה:	מוצע פתרון חנייה.	
סביבה ונוף:	שינוי יעוד מנוף פתוח.	
אחר:	-	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/08/2025	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לצורך קידום בית עלמין לשכונת אום ליסון.
04/06/2025	לדחות את ההכרעה לצורך קבלת התייחסות של מנהל אגף מבני דת

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה מברכת על הכנת תכנית שתתן מענה לנושא הקבורה לאוכלוסייה המוסלמית באזור.
2. מאחר ובסמיכות לתכנית מאושרים כבישים גדולים ומשמעותיים ללא תכנון מפורט. יש לבחון לעת מתן היתר את התאמת התכנית ביחס למצב הסטטוטורי של הכבישים וביחס לתכנית הנ"ל.
3. יש להגיש נספח נופי סביבתי שיציג את קו המגע של התכנית עם השטחים הפתוחים הסובבים אותו.
4. יש להוסיף זמן משוער לביצוע התכנית.
5. כתנאי למתן היתר, יש לתאם את נושא האשפה מול אגף תברואה.
6. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
7. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני ובתיאום מולם.
8. השלמת חוו"ד המחלקות הנדרשות: מח' שפ"ע - גנות, רשות העתיקות, ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
10. 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

11. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנוהל - יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
1. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.
12. כמו"כ, יש לציין את גודל המגרש בטבלה 5.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1360924
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רזק מיראל
עורך התכנית:	אבו חוסין אחמד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/11/2025
כתובת	אל עטאא 4 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	308	כן

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

1. הכשרת שטחים קיימים ללא היתר ותוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה בבית חנינא. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן : 3. תוספת קומה מעל בניין מגורים קיים, והכשרה שטחים קיימים ללא היתר 4. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 5. הגדלת מספר קומות מ- 3 ל- 4 קומות מעל קומת חניה ושירות. 6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 4 יחידות דיור ל- 5 יחידות דיור. 7. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור. 8. הגדלת שטחי הבניה בשטח . 9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 10. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה. 11. קביעת הוראות בעניין עצים לעקירה, להעתקה ולשימור. 12. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 13. הכשרת קומת חניה הקיימת בפועל, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
אזור מגורים ב	5	760.49	100	מהווים 160 אחוזי בניה
				היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע 1215

מ"רבים					
		100	760.49		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין הכולל 3 קומות מעל קומת מרתף בולטת חלקית מעל לקרקע					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 126037 שאושרה בשנת 2015 התכנית קבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים ב. קבעה להריסה את הקיר המזרחי בגלל קרבה לגבול המגרש קבעה בינוי של 4 קומות מעל לקרקע וקומה אחת חלקית מתחת לקרקע 6 יחידות דיור שטחי בניה בהיקף של 950 מ"ר עיקרי מעל לקרקע, 150 מ"ר שרות מעל לקרקע ו 77 מ"ר שרות מתחת לקרקע. על החלקה חלה תכנית מספר 762708 שאושרה בשנת 2022 שהיא תכנית כללית לבית חנינה ושועפאט שמאפשרת בכל מגרשי המגורים עד דונם וחצי בניה של עד 160 אחוז ב 6 קומות בבניינים קיימים.					
היתרים: מס' 97/278.01 .					
עבירות בניה: כמסומן בנספח הבינוי					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לח. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני לט. התייחסות לתכנית הבנייה: בהתאם לתכנית התקנונית הכללית עד 160 אחוזי בניה בתוספת על בניין קיים מ. תכנית שכונתית: תכנית אב בית חנינה מא. תקן חנייה עירוני: בינוי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
				תואם	תמ"א 35
				תואם	תמ"א 1

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1360924 שכ' בית חנינה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה מעל בניין קיים התכנית חלה בחלקה 308 בגוש 30614 מדובר בגוש בהסדר ירדני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 מדובר בחלקה בשלמות, יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום בלוח זכויות. - סעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית 3457א וכי היחס של התכנית הינה שינוי/החלפה ובהערה ליחס כפיפות להוראות איחוד וחלוקה. - סעיף 3.1 יש לתקן ייעוד ותאי שטח. (בהתאם לקובץ plan) - סעיף 3.2 מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בלוח זכויות: 748 מ"ר. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט מדובר בחלקה בשלמות יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום בלוח זכויות 748 מ"ר. - פרק 6 – יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 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. הנחיות מיוחדות : - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בחליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני 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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית ע לפי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתקן את כל מסמכי התכנית באופן שמטרת התכנית תהיה שינוי קווי בניין וביטול להריסה של הקיר

המזרחי המסומן להריסה בתכנית המאושרת.

2. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לכך וכל יתר הסעיפים יבוטלו.
3. שינוי קוו הבניין יאפשר הוצאת היתר בניה מכוח התכניות המאושרות.
4. 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.
5. 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.
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.
7. 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.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1415090
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מנין המרכז
עורך התכנית:	קלפר ארז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/11/2025
כתובת	אבן גבירול 20, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	36	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

מטרת התכנית: תוספת 4 קומות לבית כנסת קיים בן קומה אחת. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ שטחים כוללים של 1,362 מ"ר. 2. קביעת 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, תוספת של 4 קומות מעל קומה אחת קיימת. 3. קביעת בינוי לתוספות ותוספת קומות. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 5. קביעת הוראות בינוי. 6. קביעת תנאים למתן היתר. 7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 8. קביעת הוראות מבנה לשימור.

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

מבנים ומוסדות ציבור	780.85	100	1,362	מהווים %174.42 בנייה.
סה"כ	780.85	100		
תיאור המצב הקיים				
בתחום החלקה קיים מבנה לשימור עם חצר קדמית בן קומה אחת מעל קומת מרתף, המשמשת כבית הכנסת "חורב". בחצר האחורית בוצעה סגירה קלה המשמשת את מתפללי ביהכ"ס. בתחום החלקה קיימים מספר עצים לשימור אשר הינם בעלי ערכיות גבוהה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מתאר 62 - משנת 1959, אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 2. בינוי עד 4 קומות ב 120% בנייה. תכנית מתאר רחביה 9988 אשר ייעדה את החלקה למבנים ומוסדות ציבור. התכנית קבעה שימושים ובין השאר שימוש בית כנסת בחלקה. בנוסף, ניתנו הנחיות שימור למבנה שסיווגו את המבנה לבניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בנייה. לפי תוכנית המתאר באזור זה מותר לבנות לפי אזורי מגורים א' ו-ב'. לפי אזור מגורים א' מותר לבנות עד 4 קומות מעל כניסה קובעת ולפי אזור מגורים ב' מותר לבנות עד 5 קומות מעל כניסה קובעת.				
היתרים: 1957/0100.00 משנת 2015, בנייה חדשה עבור גן ילדים.				
עבירות בניה: תיק 68485-02-24 תיק פיקוח 2023/7752 – בוצעה סגירה קלה למרפסת דרום מערבית בשלב בניה מאוחר; לפני שנתיים הוקמה בחצר המערבית קונס' קבועה המשמשת את בית הכנסת, הוגש כתב אישום.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
בתחום החלקה מצוי בנין מגורים (כיום משמש כבית כנסת) חד-קומתי מעל קומת מרתף שהוקם בשנות העשרים תקופת המנדט הבריטי, מהמבנים הראשוניים של שכונת רחביה. המבנה תוכנן בהתאם לעקרונות התכנון של שכונת גנים רחביה, תכנית בינוי 1/3 משטח המגרש, במיקום התואם את הסימון בתכנית בנין עיר של ריכארד קאופמן, מוקף גינה. הבניין הוא יצירת מופת נוספת של האדריכלים הירושלמים אליעזר ילין וילהלם הקר שבו את המבנים הראשוניים בשכונה (לדוגמא רמב"ן 14, אבן עזרא 22), מבנה אבן מודרני המשלב אלמנטים מזרחיים-מקומיים בדומה לאדריכלים מקבילים שפעלו בתקופתם בחיפוש אחרי סגנון בניה מקומי. המבנה נבנה כבית מגורים עבור דניאל אוסטר שהיה ראש עיריית ירושלים היהודי הראשון בתפקיד זה. המבנה ממוקם בחלק הקדמי של המגרש לרח' אבן גבירול, חזית ראשית סימטרית תוכננה עם חלוקה ל3, החלק המרכזי בולט ותואם את תכנון הפנים של חלל מרכזי, במרכז החזית דלת כניסה ראשית שהובילה לחלל הפנים התחום ארבע קשתות ומודגש באמצעות הגבהה של תקרת צלעות שיאפשרה חלונות קטנים מארבע כיווני אויר ממנו הכניסות לחדרים. יתר חזיתות המבנה תוכננו בצורה אופיינית מסד אבן טובזה ומעליו אבן בעיבוד תלטיש עדין, סידור וגודל הפתחים, פרטי הבניה נגרות ומסגרות. בחזית מערבית אחורית תוכננה מרפסת מוגבהת בהתאמה למפלס הפנים שפנתה לכיוון חצר אחורית. חזיתות אבן המבנה נשמרו בשלמות למעט שינוי מהותי בחזית ראשית מזרחית - ביטול דלת הכניסה ותכנון ארון קודש במקומה, נשמרו פרטי סורגים (עמ' 3-62 בתיעוד). לא נשמרו פרטים בחלל הפנימי. משנת 1937 ועד היום המבנה משמש עבור תנועת נוער עזרא וכבית כנסת ובית מדרש - חורב. בתחום החלקה והסביבה הקרובה נטועים 21 עצים בוגרים מהם 16 עצים בערכיות גבוהה/גבוהה מאוד.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				

1. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות.
2. תכנית המתאר לרחביה 9988 – יעוד חום, מבנים ומוסדות ציבור.
- א. המבנה המצוי בחלקה נכלל ברשימת השימור נספח 2 לתכנית אתר בית אוסטר.
- ב. בהוראות התכנית סעיף 4.2.1 ב' נכתב כי יותר שימוש בית כנסת בחלקה הנדונה. סעיף 4.2.2 א' קובע כי לא תותר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה או לתוספת בניה לבניינים קיימים אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח שתתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב בתכנית 9988 ועל עקרונות.
- ג. אתר 2582 ברשימת השימור נספח 2 לתכנית בקטגורי של 'בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור בסעיף 6.1.
3. 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	ל"ר		
מבני ציבור		כן	בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 3 שם התכנית : בית כנסת חורב בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30038/36 העתק רישום מפנקס השטרות, בבעלות "אהל יצחק", שטח החלקה 787.14 מ"ר.

ע"פ סעיף 3.2 הנוראות התכנית יעוד השטח מבנים ומוסדות ציבור. שטח התכנית 780.85 מ"ר. מבקש : מנין המרכז, ירושלים מבוקש תוספת בינוי לבניין קיים הערות הנכסים בעלות פרטית, אין מדובר בנכס עירוני.	
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1415090 שכ' רחביה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת בנית בית כנסת חורב. התכנית חלה בחלקה 36 בגוש 30038, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש : - חלקה 36 נוצרה במפת גוש סופית 30038. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לשומה. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מבנים ומוסדות ציבור- בהתאם לרשום בנסח : 787 מ"ר. נדרש להכניס לתקנון : הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

	יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
האגף למבני דת	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. לאורכו של רחוב אבן גבירול, תהא מדרכה רציפה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רחביה רחוב אבן גבירול 20, גוש : 30038 חלקה 36. שטח התכנית : 0.787 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 9988 לרחביה (תא שטח 302) אשר קבעה את היעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור" ומבנה עם הוראות לשימור. כן נקבע כי ניתן להוסיף קומות לבניין. השימושים המותרים : בהתאם לסעיף 4.21.1 הנם שירותי ציבור נרחבים וסעיף ב' מציין ספציפית לגבי חלקה זו כי יותר גם בית כנסת, בהתאם לקיים בשטח. זכויות הבנייה : בהתאם לתכנית המתאר לירושלים, תכנית 62. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת להרוס חלקים, להרחיב את קומת הקרקע ולהוסיף 5 קומות חדשות. סה"כ מוצע בניין בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - מדובר במבנה הסטורי לשימור בן קומה אחת. בבעלות שאינה בעלות עירונית, אלא פרטית. - התכנית אינה מסמנת בתשריט את כל האלמנטים להריסה – ראה המבנה מאלומניום הנמצא בחלק האחורי של המבנה (בחלק המערבי). - התכנית אינה מסמנת בנספח הבינוי את התוספות המבוקשות (יש לסמן בקו בצבע אדום). לפיכך קשה להבין את התוספות המבוקשות.

- נספח הבינוי לא ציין השימושים בכל קומות המבנה. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : - יש לציין השימושים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית. - חווד יחידת השימור העירונית תוטמע במסמכי התכנית. - על מנת שניתן יהיה להתייחס לתכנית יש לתקן את מסמכיה בהתאם למפורט להלן : - יועבר תשריט מתוקן ובו יסומנו כל האלמנטים הנדרשים להריסה. - יועבר נספח בינוי מתוקן המצג את כל התוספות המבוקשות בקו בצבע אדום ויצוינו השימושים בכל הקומות. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.)	
סדר יום ועדת שימור תאריך 23/11/25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2025/33 מספר תיק 7057 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : הרחבת בנין לשימור ותוספת בניה 4 קומות חדשות בקונטור הבנין המורחב עבור מבנה ציבור התייחסות למבנים ואתרים לשימור : עיר היסטורית רשימת שימור עירונית אתר 3490 תכנית המתאר לרחביה אתר 2582 ברשימת השימור נספח 2 לתכנית בקטגורי של 'בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה' עליו חלות הוראות השימור בסעיף 6.1 מצב קיים : האתר ממוקם במתחם לשימור רחביה א' חלקה הפונה ממזרח לרח' אבן	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

גבירול וממערב לשד' הכוזרי. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים חד-קומתי מעל קומת מרתף שהוקם בשנות העשרים תקופת המנדט הבריטי, מהמבנים הראשוניים של שכונת רחביה. המבנה תוכנן בהתאם לעקרונות התכנון של שכונת גנים רחביה, תכנית בינוי 1/3 משטח המגרש, במיקום התואם את הסימון בתכנית בנין עיר של ריכארד קאופמן, מוקף גינה. הבנין הוא יצירת מופת נוספת של האדריכלים הירושלמים אליעזר ילין וילהלם הקר שבנו את המבנים הראשוניים בשכונה (לדוגמא רמב"ן 14, אבן עזרא 22), מבנה אבן מודרני המשלב אלמנטים מזרחיים-מקומיים בדומה לאדריכלים מקבילים שפעלו בתקופתם בחיפוש אחרי סגנון בניה מקומי (כדוגמת אוסטין בארב הריסון בירושלים, אלכסנדר ברוולד בחיפה). המבנה נבנה כבית מגורים עבור דניאל אוסטר שהיה ראש עיריית ירושלים היהודי הראשון בתפקיד זה. המבנה ממוקם בחלק הקדמי של המגרש לרח' אבן גבירול, חזית ראשית סימטרית תוכננה עם חלוקה ל3, החלק המרכזי בולט ותואם את תכנון הפנים של חלל מרכזי, במרכז החזית דלת כניסה ראשית שהובילה לחלל הפנים התחום ארבע קשתות ומודגש באמצעות הגבהה של תקרת צלעות שיאפשרה חלונות קטנים מארבע כיווני אויר ממנו הכניסות לחדרים. יתר חזיתות המבנה תוכננו בצורה אופיינית מסד אבן טובזה ומעליו אבן בעיבוד תלטיש עדין, סידור וגודל הפתחים, פרטי הבניה נגרות ומסגרות. בחזית מערבית אחורית תוכננה מרפסת מוגבהת בהתאמה למפלס הפנים שפנתה לכיוון חצר אחורית. חזיתות אבן המבנה נשמרו בשלמות למעט שינוי מהותי בחזית ראשית מזרחית - ביטול דלת הכניסה ותכנון ארון קודש במקומה, נשמרו פרטי סורגים (עמ' 3-62 בתיעוד). לא נשמרו פרטים בחלל הפנימי. משנת 1937 ועד היום המבנה משמש עבור תנועת נוער עזרא וכבית כנסת ובית מדרש - חורב. בוצעה סגירה קלה למרפסת דרום מערבית בשלב בניה מאוחר ; לפני שנתיים הוקמה בחצר המערבית קונס' קבועה המשמשת את בית הכנסת, הוגש כתב אישום, תיק 68485-02-24 תיק פיקוח 2023/7752. בתחום החלקה והסביבה הקרובה נטועים 21 עצים בוגרים מהם 16 עצים בערכיות גבוהה/גבוהה מאוד היתרים מאושרים : לא נמצא. קיימת בארכיב רישוי בקשה 1957/911 לתוספת בניה שלא הונפקה תכניות מאושרות : תכנית המתאר לרחביה מס' 9988 בתוקף מתאריך 25/08/2015 יעוד חום – מבנים ומוסדות ציבור, המבנה המצוי בחלקה נכלל ברשימת השימור נספח 2 לתכנית אתר בית אוסטר הוראות התכנית סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור מפרט שימושים מותרים בסעיף א' וסעיף ב' פרטני. סעיף 4.2.2. א' לא תותר הוצאת היתרי בניה.. אלא לאחר הפקדה ואישור של תכנית מפורטת בשטח. מצב מוצע : הרחבת קומת קרקע קיימת ותוספת בניה 4 קומות חדשות בגבולות קו בנין	

מוצע 4 מ' סה"כ מבנה בן 5 קומות מעל קומת מרתף מורחבת בקונטור הבנין המוצע. יעוד מבנים ומוסדות ציבור. בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 חסר פירוט לגבי השימושים המוצעים. לא מוצעת חניה בתחום המגרש. עצים קיימים הנטועים בחלקה סומנו לשימור למעט 3 עצים לכריתה עפ"י המלצות סקר עצים. התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 28/10/25 מונה תדפיס הוראות_4, תשריט מצב מוצע_3, נספח בינוי מתאריך 25/02/25, תיק תיעוד (שפירא, 24/12/24), סקר עצים (קראוזה 24/12/24) וועדת שימור: החלטות הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים המפורטים: 1. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של בנין לשימור למעט התחברות תוספת הבניה כמפורט. אין לאשר הריסה של חזית מערבית אחורית מקורית אלא פירוק והעתקה במסגרת הרחבת הבניה. ניתן לבחון לעת מתן היתר הגדלת פתחים בחזית אחורית בתיאום המחלקה לשימור. יש לשמור על גובה חזיתות אבן ללא פירוק שורות עליונות, שמירה על פרט קופניג אבן גג עליון. 2. יש לקבוע הוראות לשחזור חזית מזרחית קדמית ע"ב מצב מקורי משוער הבנין לשימור המצוי בנכס, ביטול מדרגות כניסה ראשית (היה במקור, מצב נוכחי אינו מקורי). פרטי ארון קודש חזית מזרחית לתאום מפורט (מפנה לדוגמא אבן בית כנסת צימבליסטה באוני' ת"א, נכלל ברשימת השימור ת"א-יפו). 3. מערך קשתות הפנים בחלל הפנימי ייקבע לשימור ועיצוב חלל הפנים בקומת הקרקע ייקבע לשחזור ככל הניתן בהתאמה למצב מקורי משוער על מנת שלא יהיה נתק בין מעטפת בנין לשימור חוץ ופנים. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי פרטי בניה מקוריים קיימים מיועדים לשימור, פרטי בניה חסרים בבנין לשימור מיועדים לשחזור בהתאמה למצב המקורי, פרטים בניה חדשים יתואמו לאופי הבנין לשימור. 5. תוספת הבניה בקומת הקרקע תיקבע בהמשכיות לקונטור החזית הדרומית, כמבוקש, ותוך שמירה על פינה צפון מערבית הבנין לשימור, שמירה ושימוש בשתי דלתות קיימות (עמ' 76 בתיעוד). 6. יש להתאים את התכנית להוראות התכנית סעיף 4.2.2 א' להלן "תכנית הבניה מעל מפלס הכניסה לא תעלה על 60% משטח החלקה". קו הבניה ייקבע בהמשכיות לחזית דרומית ובנסיגה מחזית צפונית על מנת לשמור 2 פתחים דלתות בשימוש. קו בנין תת קרקעי יותאם לקונטור הבניה במפלס הקרקע. 7. תוספת הבניה בקומה ראשונה תיסוג לכל האורך מחזית מזרחית הבנין לשימור על מנת לשמור על 3 כיווני אוויר (צפוני, מזרחי, דרומי) של אלמנט חלל מרכזי מוגבה בקומת קרקע	

המשמש אולם תפילה.	
גג הבנין לשימור ישמש מרפסת פתוחה בקומה א' בכפוף להתקנת פרט מעקה מסגרות קל.	
8. יש להציע שיפור תכנוני העמדה וחשיבות חזית דרום מערבית המהווה חזית ראשית לשד' הכוזרי.	
9. יש לעדכן קו בנין מוצע בהתאם לנספח בינוי ולתקן בהתאמה את הוראות הבינוי בסעיף 4.1.2 א'.	
10. יש לפרט בהוראות התכנית ובנספח שימושים מוצעים לצרכי ציבור. לא תותר תוספת בניה למגורים. תירשם הוראת סטיה ניכרת לנושא השימוש הציבורי.	
11. יש להוסיף הוראות בדבר בניה חדשה של גדרות לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי לרח' אבן גבירול ומערבי לשד' הכוזרי בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר כולל מיקום מערכות בשטח צידי. (לפי צילום 1925 ייתכן ולא נבנו בשלב הבניה ההיסטורי גדרות אבן); יש לתכנן שערים ממזרח וממערב.	
12. יש להשלים הוראות שימור מפורטות בסעיף 4.1.2 ג'. הוראות הבינוי והשימור ייקבעו כסטיה ניכרת.	
13. ייכתב בהוראות התכנית כי נספח הבינוי ייקבע כמנחה מבחינת עיצוב אדריכלי, לתאום בשלב היתר.	
14. לשלב בתכנית הפיתוח נטיעות עצים ממינים האופייניים לשכונה.	
15. לעת מתן היתר יבחן הצורך לאלמנט מפריד בחזיתות הצד.	
16. ימוקם שלט הסבר בתיאום המועצה לשימור אתרים.	
17. יש לצרף בשלב הבקשה להיתר אדריכל שימור שיהא אחראי על תכנון וביצוע נספח שימור ושחזור.	
18. תנאי למתן היתר יהא קבלת אישור מח' פיקוח על פירוק קונס' בחצר מערבית תיק פיקוח 23/7752.	
19. יש להשלים בתיק תיעוד פרק 5 תיעוד אדריכלי מצב מקורי משוער הבנין לשימור.	
20. תנאי להפקדה יהא קבלת אישור מח' השימור.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	עיבוי מבנה ציבור	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר.	
השפעות חברתיות:	ל"ר.	
תשתיות ותחבורה:	לא מוצע פתרון חנייה בתחום התכנית.	
סביבה ונוף:	שימור חזית קדמית במלואה, והעתקת חזית אחורית לשימור לתוספת המוצעת.	
אחר:	-	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה הבינוי המוצע - לאור העובדה כי מדובר בתוספת קומות על מבנה ציבור ומאחר ותחום החלקה נמצא בין אזור מגורים א' המאפשר 4 קומות ואזור מגורים ב' המאפשר 5 קומות, ניתן לאפשר את גובה הבינוי המוצע של 4 קומות חדשות מעל קומה אחת לשימור.
2. בנספח הבינוי יש לפרט יותר ולציין ע"ג כל קומה את השימוש המוצע. כמו"כ, יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.1 תחת 'שימושים' את פירוט השימושים המוצעים בתכנית.
3. לא תותר תוספת קומה טכנית בקומת הגג, למעט חדר מדרגות ומעלית. יש לתקן בהתאם את סעיף ב' בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
4. במידה ומתוכנן להציע מרפסות זיזיות, יש להציע זאת במסגרת התכנית ולסמנם ע"ג נספח הבינוי. מרפסות זיזיות אשר יוצעו בקומות החדשות יהיו עקביות ויתוכננו בהתאם להנחיות מח' שימור. בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 4.1.2.א'4. בהוראות התכנית.

קווי הבינוי:

5. קו הבינוי ייקבע בהמשכיות לחזית דרומית ובנסיגה מחזית צפונית על מנת לשמר 2 דלתות בשימוש.
6. קו בנין תת קרקעי יותאם לקונטור הבניה במפלס הקרקע.
7. יש להתאים את קווי הבינוי בתשריט ובנספח הבינוי בהתאם לבינוי המוצע ובהתאם לחזית הראשית המוצעת לשימור.
8. קונטור המבנה בקומות החדשות יוצעו בתחום קווי הבינוי באופן מלא ובתיאום מול מח' שימור.
9. בהתאם לאמור לעיל, יש לתקן את סעיף 4.1.2.א'2. שבהוראות התכנית.

הנחיות שימור:

10. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבינוי לשימור למעט התחברות תוספת הבניה כמפורט.
11. אין לתכנן חצר אנגלית לקומת מרתף בחזית ראשית מזרחית. יש לתקן תיאור חזיתות הבינוי לשימור.
12. יש לפרק ולהעתיק את חזית מערבית אחורית מקורית במסגרת הרחבת הבניה, ולציין זאת בכתב בתכנית בקומת הקרקע.
13. יש לשמור על גובה חזיתות אבן ללא פירוק שורות עליונות, שמירה על פרט קופינג אבן גג עליון.
14. יש לקבוע הוראות לשחזור חזית מזרחית קדמית ע"ב מצב מקורי משוער הבינוי לשימור המצוי בנכס, ולבטל מדרגות כניסה ראשית כפי שהיה במקור, וכן לשחזור פרטי ארון קודש בחזית מזרחית לתאום מפורט.
15. יש לקבוע לשימור את מערך קשתות הפנים בחלל הפנימי, וכן עיצוב חלל הפנים בקומת הקרקע ייקבע לשחזור ככל הניתן בהתאמה למצב מקורי משוער על מנת שלא יהיה נתק בין מעטפת בנין לשימור חוץ ופנים.
16. ייקבע בהוראות התכנית כי פרטי בניה מקוריים קיימים מיועדים לשימור, פרטי בניה חסרים בבנין לשימור מיועדים לשחזור בהתאמה למצב המקורי, פרטים בניה חדשים יתואמו לאופי הבינוי לשימור.

17. תוספת הבניה בקומה ראשונה תיסוג לכל האורך מחזית מזרחית של הבניין לשימור על מנת לשמור על 3 כיווני אוויר של אלמנט חלל מרכזי מוגבה בקומת קרקע המשמש אולם תפילה. גג הבניין לשימור ישמש מרפסת פתוחה בקומה א' בכפוף להתקנת פרט מעקה מסגרות קל. יש לסמן זאת בתכנית קומה 1 בנספח הבינוי.
18. יש להציע שיפור תכנוני ולייחס חשיבות לחזית דרום מערבית המהווה חזית ראשית לשד' הכוזרי.
19. יש לבחון אפשרות של שער כניסה ממזרח לצד גבול מגרש דרומי על מנת לאפשר מעבר רציף וקשר עין חיבור בין רח' אבן גבירול ושד' הכוזרי.
20. יש להוסיף הוראות בדבר בניה חדשה של גדרות לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי לרח' אבן גבירול ומערבי לשד' הכוזרי בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר כולל מיקום מערכות בשטח צידי.
21. יש לקבוע הוראות לשחזור גדרות בהתאמה למצב מקורי משוער.
22. הוראות הבינוי והשימור ייקבעו כסטייה ניכרת.
23. חיזוקים הנדסיים יבוצעו בדפנות הפנימיות של הבניין לשימור.
24. במידה ומתוכנן להציע מרפסות זיזיות, יש להציע זאת במסגרת התכנית ולסמנם ע"ג נספח הבינוי. מרפסות זיזיות אשר יוצעו בקומות החדשות יהיו עקביות ויתוכננו בהתאם להנחיות מח' שימור.
- בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 4.1.2.א' 4. בהוראות התכנית.
25. ייכתב בהוראות התכנית כי נספח הבינוי ייקבע כמבנה מבחינת עיצוב אדריכלי, לתאום בשלב היתר.
26. בהתאם לאמור לעיל, יש לפרט הוראות שימור אלו בסעיף 4.1.2 ג' בהוראות התכנית.
27. יש לצרף בשלב הבקשה להיתר אדריכל שימור שיהא אחראי על תכנון וביצוע נספח שימור ושחזור.
28. כתנאי למתן היתר יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור.
29. תנאי למתן היתר יהא קבלת אישור מח' פיקוח על פירוק קונס' בחצר מערבית.
30. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' השימור למסמכים מתוקנים.
31. יש להשלים בתיק תיעוד פרק 5 תיעוד אדריכלי מצב מקורי משוער לבניין לשימור.

בינוי ופיתוח:

32. יש להוסיף הוראות בדבר בניה חדשה של גדרות לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי לרח' אבן גבירול ומערבי לשד' הכוזרי בהתאם להוראות הבינוי בתכנית המתאר כולל מיקום מערכות בשטח צידי.
33. יש לשמור על מדרכה רציפה לאורכו של רחוב אבן גבירול.
34. כמו"כ, יש לסמן להריסה בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי את כל עבירות הבנייה אשר אינם מוצעות להכשרה בתחום התכנית.

חנייה ותנועה:

35. כל המבנה עטוף בעצים בוגרים לשימור וכל פתרון חנייה שיוצע בתחום התכנית, יגרום לעקירת עצים מיותרת ופגיעה בחצר המאפיינת את המגרש כעיר גנים במסגרת תכנית מתאר רחביה, לכן יינתן פטור חנייה מהתקנת מקומות חנייה בתחום המגרש. בתיאום עם תושי"ה, נדרש תשלום לקרן חנייה בתיאום עם תושי"ה בהליך הרישוי.

כללי:

36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
37. יש לקבוע 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.
38. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
39. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
40. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
41. 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.
42. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: רשות העתיקות, תושי"ה תנועה וחנייה, אגף למבני דת, שפ"ע עצים וגננות (בהתאם לסימון עדכני לעצים).
43. 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

44. בסעיף 1.6, יש לציין את התכניות הקודמות, וכן לציין יחס של החלפה לתכניות מאושרות בתחום החלקה.
45. קיים אי התאמה בין שטח התכנית המוצע בטבלה 3.2 לטבלה 5, יש לתקן בהתאם.
46. יש להעתיק את ההתנייה בסעיף 7.1 לסעיף 7.2 תחת "מימוש התכנית".

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1420678
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חלימי יונתן מאיר
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/11/2025
כתובת	הרב עוזיאל 19 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	334	כן

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

מטרות התוכנית:
תוספת קומה חדשה עבור תוספת בנייה להרחבת יח"ד, תוספת בנייה ומעלית לבניין הקיים.
עיקרי התוכנית:
- שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספת בנייה ומעלית, כמפורט בנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה עבור הרחבת יח"ד כמפורט בנספח הבינוי. - קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית. - קביעת קווי בניין לבניין כאמור. - הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ל- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה. - קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס'	שטח המגרשים ביעוד	היקפי	הערות

	יח"ד	מ"ר	%	בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	
מגורים ב'	8	797.5 2		1357	שטח התוכנית לפי מצב מאושר 795 מ"ר
סה"כ	8	797.5 2	100	1357	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה מגורים מדורג בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2- קומות מתחת לכניסה הקובעת. בבניין קיימות 8 יח"ד מאושרות בהיתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1042 משנת 1979 (תכנית כוללנית לשכונת בית וגן) אשר ייעדה את החלקה לייעוד מגורים 1. 84% בנייה מרבים. בינוי עד 3 קומות.					
היתרים:					
1975/0513.00- משנת 1976- בניה חדש בעבור מגורים. מבנה מדורג בן 4 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ שטחי בניה 700.47 מ"ר, 8 יח"ד , 9 מקומות חניה בתחום המגרש. קומת מרתף וקומת קרקע כוללות מחסנים מוצמדים לדירות ומקלט משותף. 1975/0513.00- משנת 1978- היתר שינויים- תוספת 3 מ"ר – לא קיים היתר סרוק					
עבירות בניה:					
2017/3151.00- משנת 2017- הכשרת מקלט לעסק/מגורים 2024/7277.00- משנת 2025- בניה בניגוד להיתר – תיק נסגר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מב. תכנית מתאר 2000. חלקה עד דונם, בינוי עד 6 קומות. תוספת 2 קומות על הקיים. 200-240 אחוזי בנייה מרבים. תקן חנייה גבוה. מג. תקן חנייה עירוני- גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		ל"ר			
תמ"א 1		ל"ר			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל- לא מוצעות יח"ד חדשות
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1420678 כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל, 19 ירושלים התכנית חלה בחלקה 334 בגוש 30164, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 334 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1234/2007 הרשומה מתאריך 24/2/2011. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים:

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 17/3/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). מתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	
24 נובמבר 2025 הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1420678- תוספת קומה ובנייה רחוב עוזיאל 19, ירושלים להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1420678 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. קיים תיק עביר בניה 2017/3151.00- משנת 2017- עבור הכשרת מקלט לעסק/מגורים. תנאי להפקדת התוכנית קבלת אישור פיקוח והבניה להכשרת המקלט. חשוב לציין כי לא יבוטל מקלט קיים כל עוד לא ניתן פתרון מיגון חילופי ליח"ד. 2. בקומה 2- התוכנית מציעה הרחבות על חשבון מעבר מקורה משותף. מהלך זה מחייב קבלת הסכמות בשיעור 33% מבעלי הזכויות, בהתאם לתקנות

3. מוצעים חללים (חדרים) ללא אוורור תיקני (לדוגמה קומה 2-). יש להציע בינוי העומד בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין אוורור.
4. חזית מזרחית בקומות מוצעות יש להציע פתחים בדומה לקיים, כמו כן בחזית מערבית.
5. בחלקה מצרנית 96 קיימת הרחבת בניה אשר פולשת לגבולות התוכנית. ככל הנראה נבנתה ללא היתר, מדובר בבניה קלה לפי GIS. יש לסמן להריסה את כל העבירות הבניה בתחום התוכנית. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל.
6. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.
7. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית שינוי בבינוי כמפורט: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרות. בחזיתות מדורגות- תתאפשר הרחבת דיור לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביח"ד אחרות כל עוד ההרחבות יוצעו בקו אחיד באותה החזית ובאותה הקומה.
9. יש להשלים חוו"ד: הרשות הארצית לכבאות והצלה, תברואה
10. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
11. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

12. בנספח בינוי יש להציג שטח הניה מוצע וקיים.
13. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי
14. בתוכנית פיתוח/קרקע יש להציג מקומות חניה בהתאם למאוסר בהיתר.

מספר סידורי 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1421429
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נוף רוממה 360 בע"מ
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/11/2025
כתובת	49, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	178	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 4

מטרת התוכנית:

תוספת קומות ויח"ד והמרת שטח שרות לשטח מסחר במבנה מגורים קיים.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת ייעוד לאזור מסחרי ומגורים מיוחד.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, קביעת סך שטחי הבניה ל-25,571 מ"ר מירבי מתוכם:
 - 11,600 מ"ר שטח עיקרי ו-3,550 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת לשימוש מגורים.
 - 5,991 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת לשימוש מגורים.
 - 1,430 מ"ר שטח עיקרי ו-255 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת לשימוש מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 6 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומת יציאה לגג לצורך הקמת מתקנים טכניים, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי להמרת שטח שרות לשטח מסחר בקומת קרקע, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי להרחבת קומת חניון קיימת (מפלס -8.76), ביטול 4 מקומות חניה ותוספת

11 מקומות חניה, בהתאם לנספח הבינוי.
4. הגדלת מספר קומות מ-9 קומות מגורים ל-11 קומות מגורים מעל קומת מסחר ו-3 קומות חניון תת-קרקעיות, סה"כ 15 קומות.
5. הגדלת מספר יח"ד מ-79 ל-85 יח"ד.
6. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
אזור מסחרי ומגורים מיוחד	85	2,123.88	100	16,835	793% בנייה.
סה"כ	85	2,123.88	100	16,835	
תיאור המצב הקיים					
מבנה קיים בן 9 קומות מגורים מעל קומת מסחר (במפלס 0.00) ו-3 קומות תת-קרקעיות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית 0966 משנה 1977 – מייעד כאזור מגורים מס' 2. - תוכנית 0966 משנה 1980 – מייעד כמגרש בניה למסחר קמעונאי ומעבר ציבורי פתוח להולכי רגל. - תוכנית 3028 משנה 1983 – מייעד כאזור מסחרי ושטח פתוח ציבורי. - תוכנית 7374 משנה 2008 – מייעד כאזור מסחרי ושטח פתוח ציבורי.					
היתרים:					
- היתר 2009/0082.01 משנה 2010 – חפירה ודיפון. - היתר 2009/0082.00 משנה 2012 – בניית המבנה עפ"י התב"ע המאושרת. - היתר 2009/0082.02 משנה 2016 – תוכנית שינויים.					
עבירות בניה:					
- תלונה 2019/4162.00 משנה 2019. - עבירה 2019/4191.00 משנה 2019. - עבירה 2019/5971.00 משנה 2019. - עבירה 2019/8296.00 משנה 2019. - עבירה 2019/8304.00 משנה 2019. - עבירה 2020/8832.00 משנה 2019.					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, ללא ציפוף. מה. באזור לא לציפוף תכנית המתאר קובעת שלא ניתן להוסיף יחידות דיור חדשות אלא רק הרחבות דיור. מו. תכנית אב או מדיניות: אין. מז. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד והמרת שטח שרות לשטח מסחר רח' שאולזון 49-51 ירושלים התכנית חלה בחלקה 178 בגוש 30255, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 178 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 824/2008 הרשומה מתאריך 07.07.2008.	

גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים לתשריטים או הצהרת מודד : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים התום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
24 נובמבר 2025 אל : יונה כהן- אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1421429- תוספת קומות ויח"ד והמרת שטח שרות לשטח מסחר רח' שאולזון 49-51 י-ם להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1421429 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון
	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 4 שם התכנית : תוספת קומות ויח"ד והמרת שטח שרות לשטח מסחר רח' שאולזון 49-51 בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית	אגף נכסי עיריה

גוש/ חלקה 30255/178 – נכס 8306 - משמש את המינהל הקהילתי הר נוף	
הערות הנכסים	
לא נוכל לתת את אישור הנכסים לתכנית זו עד אשר ימסרו החניות כפי שהתחייבו בתכנית מאושרת קודמת 7374א תנאי לאישור התב"ע יהא מסירת החניות למשתמש בנכס העירוני, לשימוש בפועל.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד הרחבת מסחר	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		מוצע לבטל חניות של המסחר ולהוציא אותם לרחוב ולשנות את המיקום של החניה לפריקה וטעינה
סביבה ונוף:		
אחר:		לא נמסרו חניות עירוניות בהתאם לתוכנית המאושרת

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התוכנית מציעה לבטל: 10 מקומות חניה (בשימוש מסחרי), מקום חניה לפריקת משאית, חצר תפעולית ופרוגרמות טכניות (קרטוניה ואשפה). עבור ההרחבת קופ"ח קיים ולמקם מרפאות בשטח זה. לא מקובל לבטל חניות על פי התקן עבור המסחר ולהוציא אותם לרחוב על חשבון חניות ציבוריות קיימות המשמשות את כלל הציבור, יש להציע מקומות חניה בקומת החניון התת קרקעי עבור כל מקום חנייה שמבוטל, בעדיפות לתת חניות אלה בקומת החנייה התת קרקעית הראשונה ולסמן אותם בהתאם בנספח.
2. לגבי שינוי המיקום של החניה התיפעולית יש לקבל את אישור אגף תושיה למיקום המוצע.
3. **תנאי למתן היתר בניה למסחר המוצע בתת הקרקע יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות בנושא אוורור.**
4. **אשפה –** לטובת ההרחבה ביטלו את מקום האשפה. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לחפירה המוצעת מתחת לבניין.
6. **קומת גג** – כל מערכות הטכניות יקומו בקומת גג, בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים.
7. **חזית** – העיצוב האדריכלי (סוג אבן וחלונות) של התוספת יהיה אחיד לכל מבנה.
8. **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 התוכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
9. תנאי לאישור התוכנית יהיה מסירת החניות כפי שהתחייבו בתוכנית מאושרת קודמת 7374 א לעירייה.
10. יש להשלים בסעיף 7.2 – זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 10 שנים.
11. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התוכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התוכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התוכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התוכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
12. 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.
13. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ 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.

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1435502
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עבד אללטיף סעד
עורך התכנית:	אבו אל היגא וסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/11/2025
כתובת	מוניר חסאן , אל-עיסווייה

גוש	חלקה	בשלמות
30900	1	כן

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

מטרת התכנית
שינוי במערך יעודי הקרקע, הסדרת כבישים, הקמת 3 בניינים חדשים בני 9 קומות ו18 יח"ד בכל בניין.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד קרקע מעירוני מעורב לדרך.
2. שינוי יעוד קרקע מדרך למגורים ד' ועירוני מעורב.
3. קביעת מס' יח"ד מירבי – 53 יח"ד.
4. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
5. קביעת הוראות בגין הפקעה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		1,368.77	32.17	
דרך מוצעת		910.88	21.41	
מגורים ד'	36	1,136.07	26.70	4,765
עירוני מעורב	18	838.88	19.72	3,523
סה"כ		4,254.6	100	
תיאור המצב הקיים				
מגרש חניה ומבנים ארעיים				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מתאר עיסוויה 790758 אשר קבעה הוראות לבינוי לפי מתחמים התכנית מוצעת בתחום תאי שטח הבאים:			
169			
167			
166			
225			
בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסוויה נין לחרוג לתא שטח החלקה הסמוכה או לצמצם חלק מתא שטח לטובת בינוי בחלקה הסמוכה בשיעור של 15%.			
היתרים: לא נמצאו היתרים			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנים אינם מסומנים לשימור בכרססת השימור העירונית עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מט. התייחסות לתכנית הבנייה – 4 קומות 180%. נ. תכנית שכונתית – תכנית מתאר עיסוויה. נא. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1, ו1:3 בתוספות.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	

מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר	שינוי תוואי דרך		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף נכסי עירייה	מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 4 שם התכנית : שינוי במערך יעודי הקרקע, והקמת 3 בניינים חדשים בשכ' עיסאווייה התכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה – 30900/1 שטח לא מוסדר, בוצעה הפקעה 5 ו 71 של קטע דרך מאושרת בדרום התכנית. תיק הפקעה 23816. היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 1,768 מ"ר ביעוד דרך במצב מוצע 2,279.65 מ"ר ביעוד דרך מאושרת פלוס דרך מוצעת הערות הנכסים 1. מדובר בשטח לא מוסדר, יש לפנות לענבל, מנהלת תחום והסדרת מקרקעין באגף הנכסים בנוגע לקידום הליך הסדר. 2. יש להוסיף להוראות התכנית תנאי להיתר אישור הנכסים ולשנות נוסח סעיף הפקעה כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה - אישור אגף הנכסים. 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 ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, 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. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 3. הערה: בנוסח הוראות 9 אשר נבדק, קיים סעיף הפקעה.(אין צורך לרשום אותו פעמיים. יש להשמיט את סעיף 6.3.2)
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת עיסאווייה ברחוב מוניר חסן, גוש 30900 חלקה 1. שטח התכנית כ-4.254 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 790758 שקבעה את היעודים לעירוני מעורב ודרך. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית להקמת 3 בניינים חדשים לשימוש מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית מבקשת לשנות ייעוד קרקע מעירוני מעורב לדרך, מדרך למגורים ד' ועירוני מוערב. התכנית מציעה סך הכל 54 יחידות דיור בשלושה בניינים בני 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת. • התכנית לא משנה אחוזי בנייה והיא תואמת לתכנית המתאר. • לאחר תיאום ובדיקה מול תכנון עיר, לא נדרשות הפרשות ציבוריות מעבר לשינוי הדרך הסטטוטורי המוצע. • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. • יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
חו"ד צוות בקרת תכנון פיזי : אין מניעה עקרונית לקידום התכנית - התכנית מציעה דרכים חדשים והרחבת דרכים בהתאם למצב הכבישים הקיים בפועל, בכפוף לחו"ד צוות התנועה לקראת דיונים להפקדת התכנית יש למסור לנו תכניות מעודכנות.	צוות בקרת תכנון פיזי
מוצע הריסה של מבנה קיים ובניה של 3 בניינים חדשים. מפרט הבינוי יהיה ע"פ תב"ע מאושרת 790758 מוצע ביטול זכול דרך מוצעת ושינוי תוואי דרך על בסיס מצב קיים, השינוי שומר על הכניסות למגרשים קיימים. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : (נספח מה 17/8/2025) 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 4- הערות לתקנון : - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166' בכפיפות	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
1. כללי מדובר בשטח בשכונת עיסאווייה שגודלו 4.253 דונם. התכנית מציעה שינוי במערך יעודי הקרקע, שינוי מיקום הדרך ושינוי בגבולות החלקות הסמוכות לדרך, כך שיהיה תואם את הטופוגרפיה הקיימת בשטח. הקמת 3 בניינים חדשים. תדפיס הוראות 2 ותשריט 1. 2. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית (ייתכן ולאחר התיאום והגשת הנספחים הנדרשים יהיו שינויים):	המחלקה לאיכות הסביבה

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה אכסון מלונאי חדש יהיה A ולמגורים 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. תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים. 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 שנאי 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. חובת תכנון פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם הקרקע ואינם מאווררים באופן מאולץ 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 9. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה. 10. 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. 11. 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.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הקמת מבנים חדשים בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסווייה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	התכנית מציעה מסחר ותעסוקה	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	התכנית מסדירה את תוואי הדרך הקיים	
סביבה ונוף:	ל"ר אין עצים בסביבה	לא מוצעת הפרשה של שטחים פתוחים
אחר:		

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך הקיימת והרחבה תוך ביטול דרך מאושרת. יצוין כי בשכונת עיסוויה קיימת תכנית מתאר מאושרת אשר קבעה זכויות בניה עבור מגורים וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית הנ"ל קובעת בין היתר זכויות בניה והיקפי בינוי חדשים, משנה יעוד קרקע ממגורים מעורב למגורים, לא מקובל. זכויות בניה יעודי קרקע של מגרשי מגורים יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מתאר עיסוויה. על כן, מסמכי התכנית יתוקנו לעניין שינוי תוואי דרך בלבד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות וגבולות התכנית

- א. התכנית מציעה הסדרה של תוואי הדרך הקיימת תוך ביטול הדרך שנקבעה בתכנית מתאר עיסוויה מאחר והיא אינה הגיונית מבחינה תנועתית ולא נכון לבטל כביש קיים בפועל ומתפקד.
- התכנית מציעה החלפת שטחים בין הדרך המבוטלת למוצעת ומציעה יעוד עירוני מעורב בתחום הדרך המבוטלת בתא שטח 1 תוך הרחבה של התא שטח דרומה לתא שטח 166 .
- כתוצאה משינוי הכביש יש השפעה של תאי שטח 2 ו 3 בתכנית המוצעת.
- ב. לאור השינוי בכבישים התכנית מציעה שינוי במתחמים המאושרים למגורים- 169, 166, 167, 225 – לאור העובדה שאין כוונה לשנות את כל ההוראות בתכנית עיסוויה לעניין תכנון כולל של מתחמים יש לתקן את התכנית באופן שהתכנית תציע רק את חילופי הקרקע עבור הסדרת הדרכים.
- ג. כל יתר המסמכים כולל נספח בינוי יבוטלו והתכנית תמשיך להיות כפופה להוראות של תכנית המתאר המאושרת של עיסוויה.
- ד. מגרש מספר 1 יהיה חלק ממתחם 166 על פי תכנית עיסוויה הכללית.
- ה. מגרשים 2 ו 3 יהיו חלק ממתחם 225 על פי תכנית עיסוויה הכללית.
- ו. מתחם 169 על פי תכנית עיסוויה הכללית יצטמצם בעקבות הסטת הכביש צפונה.

2. קווי בניין

התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, לא מקובל. יש לצמצם את הקו בניין התת

קרקעי כך שישאיר לפחות 20% מקרקע הפנויה מבינוי על מנת לאפשר חלחול מי נגר טבעיים ושתילת עצים.

3. כללי

א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.

ב. יש לציין כי נספח התנועה הוא מנחה.

ג. בסעיף 1.6 יש להוסיף את תכנית 5166ב' בכפיפות. יש לשנות נוסח סעיפי הפקעה כדלקמן:

- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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

- יש להשמיט סעיף 6.3.2, רשום פעמיים.

4. 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.

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

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

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

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1445055
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סגל יחיאל מנחם דוד
עורך התכנית:	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05/11/2025
כתובת	תל ארזה, עזרת תורה רח' ניסן בק 24, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30104	17	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

מטרת התכנית:

שינוי קווי בניין ותוספת מרפסות זיז, ותוספת קומה תת קרקעית לשם תוספת מקווה טבילה ושטחי תפעול ומערכות טכניות, ברח' ניסן בק 24.

הוראות התכנית:

- הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל – 845.33 מ"ר, מתוכם 519.16 מ"ר שטחים עיקריים (437.12 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 82.04 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו – 326.17 מ"ר שטחי שירות (88.60 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 237.57 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת). ותוספת של 82.51 מ"ר שטחי מרפסות.
- שינוי קווי בנין.
- תוספת בינוי לקומה תת קרקעית במפלס 7.90 - לחדר עגלות, בור טבילה, חדרי טכניים.
- הגדלת מספר הקומות מ – 5 קומות וחלל גג רעפים בשימוש מעל שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת למחסנים, ל – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת למחסנים ומקווה טבילה וחדרים למערכות טכניות.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי הביצוע 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	4	151.50	100	607.76 מ"ר	401% בניה המרביים מעל הקרקע.
סה"כ	4	151.50	100	607.76 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים בניין בן 5 קומות וגג רעפים. משותף עם בקיר משני צדדים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1110139 – מאושרת משנת 2024 - בסמכות ועדה מקומית קביעת בינוי להרחבת יחידת דיור קיימת בחלל גג רעפים קיים+ הרחבת מרפסות מאושרות. מאושרות 4 יח"ד, 5 קומות מעל הכניסה, קומה אחת מתחת לבניה הקובעת, חלל גג רעפים בשימוש. סה"כ שטחים ל 705.23 מ"ר כוללים. מתוכם 475.46 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 229.77 מ"ר שטחי שירות. תכנית 752923 – מאושרת משנת 2020 – בסמכות ועדה מחוזית תוספת קומה חדשה מעל 3 קומות מאושרות ותוספת קומה בתת הקרקע – סה"כ 4 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מתחת לכניסה. תוספת יח"ד חדשה אחת, סה"כ יח"ד 4. סה"כ שטחים מאושרים – 652.82 מ"ר כוללים. מתוכם 433.21 מ"ר שטחים עיקריים ו- 219.61 מ"ר שטחי שירות ו- 57.51 מ"ר שטחי מרפסות. תכנית 3379 משנת 1985 אשר ייעדה את החלקה לאזור מגורים 2 מיוחד. 84% בנייה. בינוי עד 2 קומות וגג רעפים. יותר שימוש בחלל גג רעפים רק במקרה שלא ניתן לנצל את זכויות הבנייה בשתי קומות.					
היתרים:					
2018/370.00 מאושר משנת 2020 הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים – סה"כ 3 יח"ד. סה"כ שטחים מבוקשים 317.91 מ"ר. 2020/640.00 מאושר משנת 2022 הפיכת קומת מחסנים לשטח עיקרי- הרחבה לדירה 1, ותוספת קומת מחסנים תת קרקעית. סה"כ 4 קומות מעל הקרקע עם קומת רעפים מכנית ושתי קומות תת קרקעיות. סה"כ שטחים מבוקשים 654.72 מ"ר. 2020/640.1 הופק היתר בשנת 2025 פיצול יח"ד מספר 1, חיבור יח"ד 3+4 ליח"ד אחת שימוש בחלל גג רעפים, שינויים פנימיים והרחבת מרפסת.					
עבירות בניה:					
2023/3049.00 התקבלה תלונה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

הפקת טופס פטור לבקשה להיתר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני עד 6 קומות.			
ב. מדיניות שכונת מחניים מאפשרת בינוי עד 4 קומות + גג רעפים מעל קומת מרתף.			
ג. תקן חנייה עירוני – נמוך 1:3.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - 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	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1445055 שכ' תל ארזה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת מרפסות סוכה וקומת מרתף ברח' ניסן בק 24. התכנית חלה בחלקה 17 בגוש 30104, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 17 נוצרה במפת גוש סופית 30104 מתאריך 6.6.1950 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש.

בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום 152 מ"ר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
10 נובמבר 2025 אל: נורה שקור- אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1445055 תוספת מרפסות סוכה וקומת מרתף ברח' ניסן בק 24, ירושלים להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1445055 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	האגף למבני דת

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	במצב המאושר התכנית חורגת מהמדיניות בשכונת מחניים לעניין מספר קומות וגובה בינוי ומהבינוי הקיים והמאושר באזור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	מוצעות מרפסות זיז חורגות לתחום הדרך.
סביבה ונוף:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. בחזית הצפונית מוצעות מרפסות סוכה החורגות משטח החלקה לתחום שטח ציבורי פתוח בעומק של עד 2.50 מ' ולא בעומק אחיד. זאת בנוסף למרפסות המאושרות לכל יח"ד. בחלקה מצרנית ממזרח מאושרות מרפסות זיז מעל דרך. מרפסות זיז יוצעו בעומק של 1.50 מ' מקסימום. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. בהמשך לנ"ל, נראה שהמרפסות סגורות – כמו שמופיע בחתך 2-2, ומדובר בתוספת של שטחים עיקריים. לא תותר סגירת מרפסות זיז. יותרו מרפסות סוכה בלבד מחוץ לתחום החלקה.
3. שטח המקווה הינו שטח לשימוש עיקרי. יש לוודא שהתכנית עומדת בתכנית בסמכות הוועדה המקומית מבחינת השטחים המוצעים בתכנית.
4. התכנית מציעה חפירת מרתף חדש מתחת לבניין קיים, אשר צמוד לשני מבנים קיימים משני צדדיו. תנאי להיתר יהיה אישור קונסטרוקטור – מהנדס בניין.
5. מוצע שינוי בחלוקת הדירות בבניין ביחס לתכנית המאושרת, למרות שתואם להיתר שהופק. יש לציין את זה במסמכי תכנית, ועל גבי נספח הבינוי במלל. יש להציג אישור כל בעלי העניין בנכס. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור הלשכה המשפטית.
6. מדובר בחלקה בשלמות עם נסח טאבו. יש לתקן את גודל המגרש בטבלה 5 בהתאם לשטח הרשום 152 מ"ר.
7. להשמיט סעיף 6.1.1 עתיקות. מדובר בתוספת לבניין מאושר בהיתרי בניה.
8. בנספח הבינוי, יש להציג התאמה בין המאושר בתכנית המאושרת והיתרי הבניה שהופק, למוצג במסמכי התכנית ותוספת השטחים המוצעת.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. 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.
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 והבנייה.

12. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תושי"ה שפ"ע אחזקה.

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

13. סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכה ויצירה להוראות התכנית, תשריט מצב מוצע. יש לציין בנספח הבינוי כי הוא מחייב חלקית. מחייב לעניין מספר קומות, קווי בניין גובה הבניין.

14. סעיף 5 – יש לתקן את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת לשלוש בטבלת זכויות והוראות בניה. לציין קומה נוספת בחלל גג רעפים.

15. 7.2 סעיף: מימוש התכנית: לציין 7 שנים למימוש התכנית.

נספח הבינוי

16. יש לסמן את גבול התכנית בקו כחול בתכניות חתכים וחזיתות.

17. מידות התכנית אינן תואמות את המידות בתכנית המאושרת.

תשריט מצב מוצע

18. יש לסמן מידות לקו הבניין וקו הבניין העילי מגבולות התכנית / חלקה.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1456102
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ים גלית
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/10/2025
כתובת	ניסן אברהם 12, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	263	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

מטרת התוכנית: הרחבות יח"ד ותוספת קומה. עיקרי הוראותיה: 9. קביעת ייעוד למגורים ג. 10. הגדלת שטחי הבניה בשטח, קביעת סך שטחי הבניה ל-1,034 מ"ר מירבי מתוכם: ○ 474 מ"ר שטח עיקרי ו-166 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ○ 126 מ"ר שטח עיקרי ו-268 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. 11. יותרו הבינויים הבאים בשטח: ○ המרת שטח שירות לשטח עיקרי בקומות קרקע תחתונה וקרקע, בהתאם לנספח הבינוי. ○ תוספות בניה בקומות קרקע תחתונה, קרקע, א' ו-ב', לשם הרחבת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי. ○ תוספת קומה חלקית על הגג במפלס +9.60 לצורך הרחבת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי. 12. קביעת מס' קומות ל-5 קומות מגורים מעל קומת מחסנים, סה"כ 6 קומות. 13. קביעת מס' יח"ד ל-8 יח"ד. ללא תוספת יחידות דיור. 14. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

15. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
16. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
152% בנייה	640	100	502.92	8	מגורים ג'
	640	100	502.92	8	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
במגרש מאושר מבנה מגורים בן 4 קומות, וקומת שירות תת-קרקעית חלקית, סה"כ 8 יח"ד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית מיתאר 62 לגוש 30414 משנה 1959 – מייעד כאזור מגורים 6. - תוכנית 6574 משנה 2001 – מייעד כאזור מגורים 6. - תוכנית 977165 משנה 2023 – איחוד וחלוקה ותוספת זכויות.					
היתרים: - היתר 2019/0349.00 משנה 2021 – תמ"א 38 הריסה ובניה. - היתר 2019/0349.1					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – עד 6 קומות ה. מדיניות יובלים גנים – 160% ב-4 קומות מעל קומות חניה ו. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תואם					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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1456102 שכונת קריית יובל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה לבניין מגורים רח' ניסן אברהם 12. התכנית חלה בחלקה 263 בגוש 30414, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 263 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2022/3887 הרשומה מתאריך 17.11.24. גבולות החלקה/ות וכן הקו הכחול אינם/תואמים לגבולות החלקה/ות שבתצ"ר ו/או במפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו. בכבוד רב, ליטל חן בודקת תכניות (תב"ע)
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	30 אוקטובר 2025 אל : יונה כהן- אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1456102- תוספת בניה לבניין מגורים רח' ניסן אברהם 12.

להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1456102 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	מהנדס תמא 38 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:

תוכנית מציעה תוספת שטחי בניה עיקריים ותוספת קומה, עבור הרחבת יח"ד קיימות.

1. **קו כחול** – חוסר תאום בין נספח הבינוי/GIS ובין תשריט מצב מוצע. יש לתקן ולסמן את אותו גבול התוכנית לכולם. בנוסף, יש לקבל את אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
2. **גישה לגג** – יש לסמן בצורה יותר ברורה את גישה לגג בנספח הבינוי.
3. תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה ביטול כל הפיתוח והבינוי בתחום השצ"פ מדרום לתכנית המשמש באתר עבודה של הבנייה, בנייה של גדר בתחום מגרש המגורים ופיתוח השטח ונטיעת לפחות 4 עצים בשטח בתיאום עם אגף שפע.
4. יש לסמן בצורה ברורה את התוספות המוצעות בתכנית מעבר לזכויות הבניה המאושרות בכל הקומות כולל שינוי של שטחי שרות לשטחים עיקריים בהתייחס להיתרים המאושרים בחלקה.

5. יש לבטל את חדר האשפה שמצוי בחלק הדרומי של החלקה עם נגישות משטח השצ"פ – אין הצדקה לכך שפינוי האשפה מהחלקה יהיה דרך השטח הציבורי הפתוח.
6. יש לרשום בסעיף 7.2 : זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
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. 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.
9. 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

- **ספת קווים** – יש לסמן את הקירות הקיימים עם פנים בצבע אפור, הלבן יהיה רק לתוספות מוצעות.
- **טבלה 5** – יש לתאם את גודל המגרש עם מה שכתוב בטבלה 3.2.

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1461375
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מורדוך אברהם
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/11/2025
כתובת	לופו שמואל 17, צפון תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30136	39	כן

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

מטרת התכנית: תוספת 2 קומות עבור יח"ד חדשה והרחבות דיור. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניין שברח' לופו שמואל 17 בהתאם למפורט להלן: א. תותר תוספות בניה במפלס: +7.08, +10.62, +14.16, +17.70, +21.12 לשם הרחבות יח"ד קיימות בהן בהתאם למפורט בנספח בינוי. ב. תותר תוספת 2 קומות מעל הבנין הקיים לשם תוספת יח"ד חדשה בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי. - קביעת שטחי הבניה לסה"כ 1,974 מ"ר. מתוכם, 1,220 מ"ר עיקרי, ו-159 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-595 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת מספר יח"ד ל-7 יח"ד סה"כ. תוספת של יח"ד אחת. - הגדלת מס' קומות מ-4 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת קווי בנין לבנייה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין הריסה. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

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

		לקרקע			
מגורים ג'		7	837.69	100	מגורים 164.61% בניה.
סה"כ			837.69	100	
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 4.5 קומות מעל הכניסה הקובעת וחצי קומה בחלק האחורי של המבנה מתחת לכניסה הקובעת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2954 ה - משנת 2005, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1. ו-839 מ"ר שטחי בניה סה"כ במגרש ו-6 יח"ד.					
היתרים:					
1998/0532.0 – משנת 1998, הופק והוצא היתר בנייה עבור בניין חדש.					
1998/0532.4 – משנת 2000, הופק והוצא היתר בנייה עבור 5% תוספת הרחבת גג					
עבירות בניה:					
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.					
במסגרת התכנית מוצעת הכשרת עבירות בנייה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית נמצאת בעיר ההיסטורית, אגן העיר העתיקה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ז. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני ללא ציפוף.					
ח. מדיניות צפון-תלפיות קובעת תוספת של עד 5 קומות.					
ט. 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	כן	לא			
מבני ציבור	כן	לא			
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח -	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1461375 שכ' תלפיות, ירושלים.

מחלקת המידע התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 קומות עבור יח"ד והרחבות דיור ברח' שמואל לופו 17. התכנית חלה בחלקה 39 בגוש 30136, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 39 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 540/1997 הרשומה מתאריך 11.06.07. 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 מיוחד - בהתאם לרשום בנסח: 2627 מ"ר. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח - יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום. בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מהמדיניות בקומה אחת.		התאמה לחזון העיר
	ל"ר.	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר.	השפעות חברתיות:
לא ניתן פתרון חניה עבור יח"ד החדשה.		תשתיות ותחבורה:
	ל"ר.	סביבה ונוף:
	-	אחר:

המלצת מהנדס העיר
להפקיד את התכנית בתנאים
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת של יח"ד אחת ב-2 קומות מעל הקיים. מדובר בחריגה של קומה אחת ממדיניות צפון תלפיות, הקובעת תוספת של עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ברחוב שמואל לופו. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם.
2. בדברי ההסבר לתכנית מצויין כי מוצעות 2 מק"ח בתחום החלקה. מבדיקה בנספחי התכנית - חניות הנ"ל לא מצוינות. יש להציע פתרון חניה עבור יח"ד המוצעת בתיאום מול אגף תושי"ה, ככול ולא ימצא מקום לתוספת מקומות חניה על פי התקן תוספת הקומה תהיה עוד הרחבת יחידת דיור בלבד.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
4. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
5. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
6. יש לשנות את סעיף 7.2 לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה עשר שנים ולא כפי שכתוב.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
9. 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.
10. 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

11. לפי הנחיות מבא"ת ובהתאם לנוהל - יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1464148
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	השאם טייא
עורך התכנית:	דאר טאה אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/10/2025
כתובת	אל איאם סמטה 8 12-14 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	181	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

תוספת שתי קומות עבור 2 בניינים קיימים והשלמת קומות, בשכ' בית חנינא – ירושלים. 1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד וחזית מסחרית לאזור מגורים ג. 2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות על שני בניינים קיימים והשלמת קומות. 3. הגדלת שטחי בנייה כוללים וקביעתם ל - 3,987 מ"ר. מתוכם 3,167 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו - 820 מ"ר שטחי שירות (414 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 406 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 4. הגדלת מספר יח"ד ל - 20 יח"ד. 5. הגדלת מספר הקומות ל- 5 מעל קומת חניה תת קרקעית בבניין הדרומי (בניין 2) ו-5 קומות בבניין הצפוני (בניין 1). 6. קביעת קווי בניין לבנייה. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. 8. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

מגורים ג'	20	2,503.55	100	לקרקע	3,581
מהווים 143.03% בניה. מתוכם 3,167 מ"ר עיקרי ו- 414 מ"ר שרות. ועוד 240 מ"ר למרפסות מקורות.					
סה"כ	20	2,503.55	100	3,851	
תיאור המצב הקיים					
2 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל מפלס הרחוב. הבניין הדרומי מורכב משני אגפים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 6671 מאושרת משנת 2002 – גוש/חלקה 30611/181 ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. אישרה שחלות על אזור הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 1. 75% בניה מרביים משטח המגרש נטו. 8% משטח הבניה המרבי עבור מחסנים. חדר מדרגות, חניה ומקלטים בהתאם לתקנות. מספר יח"ד לא יעלה על 5 יח"ד לדונם. מספר קומות המרבי הוא 3 קומות מעל קומת מרתף מיועדת לשטחי שרות. קווי בניין יהיו: קדמי – 6מ', צדדי – 3מ', אחורי 5מ'. תב"ע 3000 מאושרת משנת 1991 – אזור בנייה עד 2 קומות למגורים. צפיפות ואחוזי בניה יקבעו בתכנית מפורטת.					
היתרים: 2005/0146.01 – הופק היתר בניה לבנייה חדשה. 2 בנינים, הבניין הדרומי בעל 2 כנסיות ובעל קומת מרתף עבור מחסנים וחניה. סה"כ 12 יח"ד. 1,842.10 מ"ר עיקרי, 27.12 מ"ר מרפסות מקורות ו-542.26 מ"ר שרות (עבור מקלטים, מתקנים, אחסנה, חניה, מבואות ומדרגות). סה"כ מאושרים 2,411.48 מ"ר.					
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
נחל עטורות (צפון)					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
י. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות יא. תכנית שכונתית – אזור מגורים, 160% בניה, תוספת עד 2 קומות מעל בניין קיים, סה"כ עד 6 קומות. יב. תקן חנייה עירוני - בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1464148 שכ' בית חנינא, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא. התכנית חלה בחלקה 181 בגוש 30611, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקה 181 נוצרה במפת גוש מוסדר ירדני משנת 1942. חלקה 181 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 6/2005 הכשרה לרישום מתאריך 30.05.2005. חלקה 181 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1278/2016 הכשרה לרישום מתאריך 03.08.2016. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. 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. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
10 נובמבר 2025 אל: אביגאל עדן נחמיאס- אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1464148- הגדלת זכויות הבנייה בשכונת בית חנינא ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1464148 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד והרחבות יח"ד	הכשרת עבירות בנייה
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. לתקן קו בניין בהתאם לקונטור הבניין המאושר והתוספת המוצעת.
2. להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא קווי הבניין, מס' הקומות וגובה הבינוי.
3. תוספת הבניה מעל הבניין הקיים תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
4. יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים המשותפים על הגג של מבני המגורים. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין מתקנים משותפים. המתקנים המשותפים יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית אל המתקנים המשותפים על הגג לכל הדיירים.
5. יש להציע גישה בנספח הבינוי ובנספח התנועה למקומות החניה המוצגות בנספח הבינוי במפלס 2.45/750.0- הנמצאות ממזרח לבנין 1 בסמיכות לקו הכחול.
6. יש לקבל אישור אגף תושייה בנוגע להצעת חניות חדשות ליה"ד המוצעות.
7. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
8. 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.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. 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.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1472943
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	האדייה תיירות בע"מ, ועדה מקומית ירושלים
עורך התכנית:	שתייה לובנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/10/2025
כתובת	דרך רמאללה סמטה 120, עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
29511	66	כן
29511	77	לא
29511	72	לא
29511	51	לא

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

הקמת מבנה מגורים חדש בשכונת עטרות, בן 6 קומות, סה"כ 24 יח"ד וקביעת דרך חדשה. 1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מלונאות, דרך מאושרת ושטח ללא תכנון, למגורים ד' ודרך מוצעת. 2. קביעת דרך חדשה בשטח ללא תכנון לשם התחברות לדרכים מאושרות. 3. קביעת שטחי בנייה כוללים ל – 4,577 מ"ר. מתוכם: 2,691 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 1,886 מ"ר שטחי שירות (364 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 1,522 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 240 מ"ר שטח מרפסות. 4. הגדלת מס' הקומות מ – 3 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה, ל- 6 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת מס' יחידות הדיור ל – 24. 6. קביעת קווי בניין חדשים. 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

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

	מרבי מעל לקרקע				
דרך מאושרת		4.17	85.99		
דרך מוצעת		50.4	1,038.19		
מגורים ד'	3,055	45.43	935.86	24	
מהווים 326.44% בניה מרביים מעל הקרקע.					
סה"כ		100	2,060.03		
תיאור המצב הקיים					
כ – 70 מ' מדרום לשדה התעופה עטרות, באזור עם בתים צמודי קרקע. שטח המגרש ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 5357 מאושרת משנת 2003 – אישורה בחלקה 66 יעוד אזור מלונאות. 2,221 מ"ר מעל מפלס +0.00, מתוכם 1,990 מ"ר עיקרי ו-231 מ"ר שרות – 1,417 מ"ר מתחת מפלס +0.00, מתוכם 834 מ"ר עיקרי ו-583 מ"ר שרות. סה"כ 3,638 מ"ר. מאושר מבנה בית מלון עבור 58 חדרים. 3 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. חניון תת קרקעי בקומה אחת. דרך חדשה בצמוד לגבולות התכנית. תכנית 764936 בתהליכי אישור - מובלעת בשטח ללא תכנון בתכנית עטרות 764936 שנמצאת בתהליכי תכנון.					
היתרים: לא הופק היתר בניה בקשה להיתר 2009/788 - בית מלון בן 5 קומות מעל 2 קומות תת -קרקעיות סה"כ. לא הופק היתר.					
עבירות בניה: לא נמצא תיק פיקוח					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר – מגרש עד שטח של דונם אזור מגורים עירוני, בניה עד 6 קומות ו 240 אחוז מרבי מעל לקרקע , יד. תכנית שכונתית - אין טו. תקן חנייה עירוני – בינוני טז. תמ"א 35 ומגבלות בניה משדה תעופה – אזור חשוף לרעש מטוסים תמ"א 35 ומגבלות בניה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		אזור חשוף לרעש מטוסים.	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
מתמ"א 15 - תפרוסת שדות תעופה		לא שומר על המרחקים המותרים	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	כן	כן	דרך מוצעת

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1472943 כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי יעוד ממלונאות למגורים בשכונת עטרות, ירושלים. התכנית חלה בחלקות 66,77 בגוש 29511, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול תצ"ר:

- חלקות 66, 77 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 119/1951. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
אל: אביגאל נחמיאס – מחלקת תכנון העיר מאת: דני פייזר – המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1472943 – עטרות מונה תדפיס: הוראות 4, תשריט 3 1. מיקום: ממזרח לדרך רמאללה סמטה 120 גוש: 29511, חלקה: 66 + חלק מחלקה: 77 שטח: 2.064 דונם 2. מצב סטוטורי: 5357א - מצב מאושר: ע"פ תכנית 5357א, ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא 'אזור מלונאות'. שטחי הבנייה המרביים המותרים מעל מפלס הקרקע הם 2,221 מ"ר ומותר לבנות עד 3 קומות. - מצב קיים: המגרש ריק מבינוי. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע במגרש מ-'מלונאות' ל-'מגורים ד', וגם מציעה ייעוד של דרך בשטח ללא תכנון. התכנית כוללת בניית 24 יח"ד בבניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעיות. סך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 2,732 מ"ר. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - שינוי ייעוד קרקע מ-'אזור מלונאות' ל-'מגורים ד' והגדרת ייעוד 'דרך' בשטח ללא תכנון - סה"כ 24 יח"ד חדשות - סה"כ 2,732 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים - קביעת מספר הקומות המרבי ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - האזור סביב תכנית זו הוא ללא תכנון ולרוב לא מוגדרים בו ייעודי קרקע. על מנת	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

לתכנן את השכונה באופן מיטבי ולספק שירותי ציבור בהיקף מתאים, יש צורך לבחון את התכנית כחלק ממכלול שאר המגרשים בהם אין יעוד ולא באופן נקודתי כמגרש נפרד. - לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים לתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד חדשות	תכנון חלקה בודדת באזור ללא תכנון וסמוך לשדה תעופה. התכנית עוברת את אחוזי הבניה המקובלים באזור למגורים במגרש עד 1 דונם.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		אין התייחסות להפרשות לצרכי ציבור כתוצאה מתוספת יח"ד.
תשתיות ותחבורה:	תכנון דרך מוצעת להתחברות לדרכים קיימות.	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך מתחום התכנית ועד לדרך מאושרת, על מנת לאפשר גישה סטטוטורית אל שטח התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מוצעת בסמוך לשדה תעופה עטורת, ולכן נדרש לקבל אישור רשות שדות התעופה לתכנית המועת.
2. מכיוון שהתכנית מציע השינוי ייעוד ממלונאות למגורים יש לקבל את אישור משרד התיירות לתכנית.
3. בבניה חדשה קווי הבניין יהיו 3 מטר לפחות מגבולות המגרש, אין הצדקה באזור זה להציע קוו בניין אפס לרחוב.
4. אחוזי הבניה יצומצמו ל – 240 %, כמקובל במדיניות הבינוי למבנים עד 6 קומות.
5. במסגרת התכנית מוצעת דרך חדשה על מנת לחבר את שטח התכנית לדרכים סטטוטוריות. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון הדרך וחיבור לתשתיות ואל מערכת הדרכים הקיימת, ואישורה מול אגף תוש"ה. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הדרך בפועל.
6. יש לקבל אישור אגף תוש"ה לחניה המוצעת בתכנית.
7. התכנית תציעה הפרשה של גן ילדים בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
8. התכנון מציע את קומת החניה מעל לקרקע בחלקה, (חתך ב-ב) – החניון יהיה תת קרקעי לחלוטין.
9. יש לקבל חוות דעת מחלקת איכות הסביבה, להקמת מבנה מגורים בסמוך לאזור ששימש בעבר שדה תעופה, ואזור התעשייה עטורת, לרבות בחינת קרקע, רעש, קרינה ושימושים מזהמים סמוכים. יש להטמיע הנחיותיהם במסמכי התכנית.
10. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

11. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
 12. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
 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 חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
 15. 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.
 16. ככל וידרשו חדרי שנאים, ימוקמו בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
 17. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
 18. שטח המרפסות המוצעות בתכנית יהיה בהתאם לתקנות. שטח מרפסות מקורות יחושב כשטח עיקרי וייכלל בסך שטח הדירה.
 19. יש לתקן את סעיף 7.2 אין צורך לקבוע פקיעת תוקף לתכנית, יש לשנות את הסעיף ל: זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
 20. להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות.
 21. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 22. 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:
23. 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

24. סעיף 4.א.2.1.4 ב – יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית. במקומו ייקבע ששטח המרפסות יהיה בהתאם לתקנות.
25. סעיף 4.א.2.1.4 ג – יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית.
- סעיף 4.א.2.1.4 ד – יש להשמיט סעיף זה מהוראות התכנית.

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1080597
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רמ"י
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/07/2023
כתובת	מנחת- התחום שבין אצטדיון טדי למבנה הארנה כולל שטח תחנת המשנה של חברת החשמל. שכונת קטמונים ח-ט, פארק אלמליח ומגרשי הטניס העירוניים תוחמים את המתחם מצפון, שדרות בגין ממערב, רחוב דוד בבנישתי מדרום ופארק המסילה מדרום-מערב.

גוש	חלקה	בשלמות
30503	64	כן
30503	63	כן
30503	71	כן
30460	27	כן
30460	24	לא
30461	5	לא
30503	61	לא
30199	69	לא
30199	76	כן
30429	40	לא
30460	29	כן
30503	69	כן
30429	31	לא
30460	34	כן
30503	62	לא
30199	83	כן
30503	66	כן
30503	68	כן
30503	55	כן
30199	51	לא
30199	71	כן
30199	82	לא
30503	70	כן
30503	65	כן
30199	78	לא
30429	71	לא
30429	58	כן

לא	57	30429
לא	22	30429
כן	39	30460
לא	49	30460
כן	41	30429
לא	41	30460
כן	40	30460
כן	74	30199
לא	60	30199
כן	67	30199
לא	62	30199
לא	64	30199
כן	67	30503
כן	54	30503

עיקרי התכנית ומטרותיה

חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 7

פינוי התחמ"ש הקיים והקמת מתחם עירוני מעורב שימושים בתחום מתחם הספורט ונופש באגן מלחה, כמפורט:

1. קביעת מיקום חלופי לתחמ"ש הקיים ומיקום לתחמ"ש נוסף במבנים בנויים.
 2. קביעת סך יח"ד ל- 954 יח"ד רגילות ו- 250 יח"ד דיור מיוחד (דיור מוגן)
 3. שטח ממוצע ליח"ד 111 מ"ר עיקרי.
 4. קביעת סך השטחים הסחירים המרביים בתכנית ל- 415,685 מ"ר.
 5. קביעת שטחי הבניה לפי שימושים: 233,070 מ"ר מרבי לשימוש תעסוקה, 25,000 מ"ר מרבי לדיור מיוחד, 25,370 מ"ר למסחר, 132,265 מ"ר למגורים.
 6. קביעת 2,320 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים בשטחים הסחירים.
 7. קביעת גובה הבניינים ל- 25 קומות מעל כניסה קובעת.
 8. קביעת מערך תנועה חדש תת-קרקעי, כולל כניסות, יציאות וחניה.
 9. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד, כמפורט:
- 9.1 **מגורים מסחר ותעסוקה**- מגורים ושימושים נלווים, תעסוקה, הפרשות מבונות לצורכי ציבור, מסחר, שטחים פתוחים בזיקות הנאה, חניונים מתקני דרך כגון תחנות.
 - 9.2 **דיור מיוחד מסחר ותעסוקה**- דיור מוגן (250 יח"ד) ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר, מעבר להולכי רגל וחיבור לרק"ל, חניונים.
 - 9.3 **מסחר ותעסוקה**-תעסוקה, מסחר, הפשרות מבונות, זיקות הנאה, חניונים.

9.4 **מבנים ומוסדות ציבור** - תא שטח 501 ארנה/היכל הפיס. שימושים המותרים לפי תכנית 8585. תא שטח 503 - מוסדות חינוך קהילה ורווחה, מסחר, חצר משק. מתקן הנדסי לקו הכחול- קיים ומאושר בתכנית 178129

9.5 **ספורט ונופש** - אצטדיון טדי, שימושים מותרים לפי תכנית 608174, מסחר, דרכים ומערכות.

9.6 **מבנים מוסדות ציבור ותחבורה** - מבנים ומוסדות ציבור, גשר הולכי רגל, בתת הקרקע שימושים להפעלת הדיפוז, מנהרה לרק"ל, חניונים.

10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה, רישום תלת מימד וקביעת הוראות לרישום תצ"ר / תמ"ר

11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

12. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	954	27,943.13	13.61		
מסחר ותעסוקה		4,167.47	20.03		
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	250	13,195.26	6.43		
ספורט ונופש		39,045.45	19.02		
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה		6,028.17	2.94		
מבנים ומוסדות ציבור		29,308.34	14.27		
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		8,170.98	3.98		
שטח ציבורי פתוח		3,070.44	1.5		
דרך משולבת		11,744.32	5.72		
דרך מוצעת		1,702.52	0.83		
דרך מאושרת		59,231.5	28.85		
דרך ו/או טיפול נופי		1,717.82	0.84		
סה"כ	1,204	205,325.39	100		250- דיוור מיוחד.
תיאור המצב הקיים					
מרכז הספורט העירוני- ארנה, אצטדיון טדי, תחמ"ש, שטחי חניונים עיליים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3481- תחמ"ש משנת 1997.					
608174 אצטדיון טדי מ- 2019.					
8585 ארנה ירושלים משנת 2006					
178129- הקו הכחול משנת 2018					
13138 משנת 2011					
3419א משנת 1989					
תכנית 3420 משנת 1989					

מתאר 62.			
היתרים: ל"ר.			
עבירות בניה: ל"ר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור תעסוקה. יח. התייחסות לתכנית הבנייה- תכנית אב לדרום מערב מלחה המאפשרת את העתקת התחמ"ש והקמה של מתחם עירוני מעורב ושילוב של שימושי מגורים. יט. תקן חנייה עירוני- אזור מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני- אזור מוטה תח"צ ממזרח- דרך פרברית מהירה מדרום- דרך ראשית			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
		תמ"א 35	
		תמ"א 1	
מדרום לשטח התכנית.		תמ"א 18	
		אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	לא	
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	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1080597 מרכז ספורט, תעסוקה ומגורים, מלחה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לפתח את המתחם העירוני החדש לצד אצטדיון טדי ומבנה ארנה, הכולל שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים, דיור מוגן ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלק מהגושים הבאים: גושים מוסדרים – 30199,30429,30460,30461,30503 יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.7 בסוג המסמך "קביעת מגרש תלת מימדי" יש לשנות את התחולה מ'מנחה' ל'מחייב'. - בס' 6.7 ה יש להשמיט את המשפט "נספח התלת מימד – נספח מס' 12 הינו מנחה בלבד". כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בהחלת הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הכולל פרסום להתנגדויות וכן דיון בוועדה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

תלת ממד: - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תאי השטח המסומנים בתשריט ובנספח התלת ממד וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. - גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד המצורף לתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020. יש לצרף לנספח תלת הממד איזומטריה של כל אחת מהצורות הנגרעות, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר. בטבלה יש לציין מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק'. בנוסף יש לצרף חתך איזומטרי הצבוע לפי ייעודי הקרקע. יש לצרף לנספח תלת הממד את הטבלה הבאה: תא שטח ייעוד המקרקעין (ראשי) גריעה תיאור הגריעה נפח (מ"ק) מס' נק' רום עליון (מ') רום תחתון (מ') קואורדינטות שטח היטל אופקי (מ"ר) מיקום ביחס לפני הקרקע ציר y ציר x 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 תצ"ר ומפות גוש: גוש 30199: - בחלקה 51 קיימת מפת גוש סופית ותצ"ר מס' אליפסה 3697/2021 הכשרה לרישום מתאריך 02/2022. - בחלקות 60,62,64,67,69,71,74,76 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 741/2006 הרשומה מתאריך 22.05.2008. - בחלקה 83 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 292/2013 הרשומה מתאריך 18.08.2013. - בחלקות 86-87 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2310/2019 הרשומה מתאריך 16.06.2020. גוש 30429: - בחלקה 22 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 593/1996 הרשומה מתאריך 20.06.2002. - בחלקה 31 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 594/1996 הרשומה מתאריך 12.06.2002. - בחלקה 40 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 668/2001 הרשומה מתאריך 17.07.2023. - בחלקה 41 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 669/2001 הרשומה מתאריך 17.07.2007. - בחלקות 57-58 וחלקה 71 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1171/2011 הרשומה מתאריך 02.10.2014. גוש 30460: - בחלקה 24 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 685/1994 הרומה מתאריך 18.03.1999. - בחלקות 27 ו29 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 739/2006 הרשומה מתאריך 22.05.2008. - בחלקה 34 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1093/2011 הרשומה מתאריך 30.03.2014. - בחלקות 39-41,49 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1173/2011 הרשומה מתאריך 02.10.2014. גוש 30461: - בחלקה 5 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 247/2001 הרשומה מתאריך 18.03.2002. גוש 30503:	

- בחלקות 54-55,61-71 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 742/2006 הרשומה מתאריך 22.05.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"רים אלו. יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע: בטבלה שבס' 1.5.5 ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע: - בגוש 30199 יש להשמיט את חלקות 78 ו82 היות ואלו מספרי החלקות הישנים וחלקות אלו מבוטלות, במקומם יש לצרף לרובריקה "מספרי חלקות בשלמותן" את חלקות 86-87. יש צורך בתיקון התקנון, התשריט המוצע ונספח התלת ממד בהתאם לרשום לעיל וכן צירוף נסחי טאבו עדכניים לגבי החלקות שבתכנית, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
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
תוכנית מס' 1080597 מרכז ספורט, תעסוקה, ומגורים דרום מערב - מלחה ירושלים יועץ תנועה - ר.ע.ם בה"ת - pgl הערות ראשוניות לנספח תנועה (מהתאריך 25.04.22): 1. הבה"ת שצורף מציג מספר תוכנית אחרת, שאינו זהה למספר התוכנית בנוסף הינו ישן משנת 2021 ! 2. נספח התנועה מציג את אזור הקו הכחול של התוכנית על אף שההשפעה של התוכנית רחבה מאד והינה הרבה מעבר לקו הכחול בגלל היקף הבינוי המוצע ובגלל אופי השימושים	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

המוצעים בתוך שטחי התוכנית שמחייבים התייחסות לכלל המערכת בסביבה הרחוקה של התוכנית ולא רק בהיקף הקו הכחול . נדרשת התייחסות לנושא זה. 3. נספח התנועה ערוך בקנ"מ 1:1000 , קנ"מ זה מתאים לראיה כללית אך נדרש להכין נספח תנועה בקנ"מ 1:500 לפחות לאזור התחום בקו הכחול של התוכנית . להשאיר את הנספח בקנ"מ 1:1000 כנספח כללי 4. חסר סימון קווי זכות הדרך . יש להשלים 5. בגלל חשיבות תנועת הולכי הרגל במתחם עצמו ואילו , חשוב להציג מדרכות רחבות ורציפות , לסמן מסלולי ההליכה מהמתחם למוקדי משיכה /יצירה . מ/אל תחנות הרכבת הקלה מ/אל הקניון , מ/אל תחנת רכבת ישראל וכו' וכו' 6. יש להציג את פתרונות ההסעות באוטובוסים , את מקומות החניה שמיועדים לתת שירות ואת תחנות ההעלאה וההורדה בתוך שטח התוכנית . מפני שכל החניון מתוכנן בתת-קרקע, יש להגיש תכנית מפורטת לתנועת הולכי רגל לעבר מבני ציבור. 7. יש להטמיע את מסקנות הבה"ת , נדרש על פי מסקנות הבה"ת הרחבה של קטע דרך (מקטע צפוני) ברחוב אגודת ביתר . המלצה שלא קיבלה מענה . 8. יש להציע פתרון חניה חלופי עבור חניון אוטובוסים הקיים 9. יש להציג את כניסות / גישות עבור הולכי הרגל לכל המתחמים והשימושים בתוכנית , לסמן את המדרכות מ/אל הכניסות ולחברן למוקדי המשיכה להולכי הרגל 10. יש להציג פתרונות לחניה תפעולית עבור שטחי המסחר , להראות פתרונות פינוי אשפה שלא יפריעו לתפקוד השוטף של המתחם 11. יש לתאם את התוכנית עם צוות תוכנית אב לתחבורה . 12. יש להטמיע את תכנון הנת"צ שמקודם ע"י תוכנית אב לתחבורה בציר בינבינשתי 13. יש להטמיע את התכנון של הקו הסגול – משרד מתן 14. לא ברור היכן מוצע כל היצע החניה לפי טבלת מאזן החניה המצורפת לנספח . חשוב להראות את מקומות החניה לרכב פרטי , אוטובוסים /אופניים /אופנועים וכו' . בכל פעם שיש הפנייה למקומות חניה מחוץ למתחם התוכנית להראות ברקע הנספח את מקומות החניה המוצעים ולמספרם . 15. יש להראות בשטח הנספח מקומות שמיועדים לחנית דו גלגלי .	
מרכז ספורט, תעסוקה ומגורים דרום מערב התכנית לא מקודמת	אגף רישוי ופיקוח - הממ' להיטלי השבחה
אין התנגדות לתוכנית המוצעת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 11	אגף נכסי עיריה

התכנית נחתמה ע"י אגף הנכסים לצורך עמידה בתנאי סף. תנאי להפקדה יהא חתימה עם אגף הנכסים על נספח האיחוד והחלוקה. התכנית תירשם כתכנית עם הנחיות לרישום בתלת מימד. יש לתקן נוסח סעיף 6.7(6) חניה: מדובר בסעיף ישן שהועתק מתב"ע קודמת. לציין כי קיום אירועים יהא בכפוף לאישור בהתאם לנוהל הסעים/ מערכת הסעת המונים/אחר. יש לקבל ניסוח מדויק מול תושי"ה.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
העתקת התחמ"ש לטובת הקמת מתחם עירוני מעורב	תוספת בינוי בין טדי לארנה.	התאמה לחזון העיר
תוספת של שטחי תעסוקה ומסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
תוספת של מגוון יח"ד לרבות דיור מוגן		השפעות חברתיות:
אזור עתיר תח"צ		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/09/2025	בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. מדובר בתכנית החלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-205 דונם באזור אגן מלחה. 2. התכנית מציעה תוספת של 954 יח"ד, 250 יח"ד דיור מוגן, כ-207,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-180000 מ"ר שטחי מסחר. 3. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 17.7.2023. 4. התכנית טרם שובצה לדיון בשל הצורך בתיאומים על מול חברת חשמל בנוגע להעתקה מורכבת ותקדימית של תחמ"ש בשטח גדול, וכן בשל שינויים פרוגרמטיים משמעותיים של עיריית ירושלים בנוגע להעתקת מגרשי הספורט של קבוצת בית"ר ירושלים לשטח התכנית, והצורך בתכנון עדכני בהתאם. 5. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית שהוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל, בהמשך לתכנית האב לדרום מערב אגן מלחה, הצפויה לסייע להתחדשות וצמיחת האזור תוך חיבור לרקמת המגורים של אזור קטמונים ולמקודי הציבור העירוניים שנמצאים במרחב.

6. התכנית תשובץ לדיון להפקדה במהלך חודש דצמבר 2025. 7. בשל הטעמים המפורטים, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.12.2026.	
התכנית ירדה מסדר היום.	23/12/2024
בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. מדובר בתכנית החלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-205 דונם באזור אגן מלחה. 2. התכנית מציעה תוספת של 954 יח"ד, 250 יח"ד דיור מוגן, כ-207000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-180000 מ"ר שטחי מסחר. 3. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 17.7.2023. 4. התכנית טרם שובצה לדיון בשל הצורך בתיאומים על מול חברת חשמל בנוגע להעתקה מורכבת ותקדימית של תחמ"ש בשטח גדול, וכן בשל שינויים פרוגרמטיים משמעותיים של עיריית ירושלים בנוגע להעתקת מגרשי הספורט של קבוצת בית"ר ירושלים לשטח התכנית, והצורך בתכנון עדכני בהתאם. 5. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית שהוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל, בהמשך לתכנית האב לדרום מערב אגן מלחה, הצפויה לסייע להתחדשות וצמיחת האזור תוך חיבור לרקמת המגורים של אזור קטמונים ולמקודי הציבור העירוניים שנמצאים במרחב. 6. התכנית תשובץ לדיון להפקדה במהלך חודש ינואר 2025. 7. בשל הטעמים המפורטים, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.12.25.	04/11/2024
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד-מיעארי, שקמה סיג, אבישי בר אושר, אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן. החלטה: 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 ממוקם באזור אגן מלחה, ממזרח לקניון מלחה מדרום לשכונת קטמונים ח-ט, ומצפון לרחוב דדו בבנישתי. שטח התכנית כ-205 דונם וכלולים בו אצטדיון טדי, הארנה ותחנת המשנה של חברת החשמל. 2. התכנית מציעה שינוי במערך ייעודי הקרקע, העתקת התחמ"ש מערבית	15/07/2024

לאצטדיון טדי תוך יצירת תא שטח נרחב, ויצירת רבע מעורב שימושים הכולל כ- 1,000 יח"ד, 250 יח"ד מוגן, כ-200,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-18,000 מ"ר שטחי מסחר. כמו כן, התכנית מציעה מרחב ציבורי רציף ונגיש במפלס עליון מעל מפלס הרחובות הקיימים, אשר יחבר את המתחמים השונים באזור אגן מלחה – רכבת ישראל, הגן הטכנולוגי, קניון מלחה, מתחם הספורט עד לחיבור לפארק המסילה ולפארק נחל רפאים.

3. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 17.07.23.

4. במהלך שלב הבדיקה התכנונית, התקיימו ישיבות תיאום שבהן עלה הצורך בשינויים בפרישת ייעודי הקרקע בתכנית בשל היבטים סביבתיים, וכן נמסר כי חברת החשמל מעוניינת לבצע בדיקה מעמיקה לעניין העתקת התחמ"ש.

5. התכנית תשובץ לדיון הפקדה לאחר השלמת בדיקת חברת החשמל, וקיבוע התצורה הסופית של מערך ייעודי הקרקע והבינוי המוצע בתכנית.

6. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה תוספת משמעותית של יח"ד, מסחר ותעסוקה, וכן תוספת פיתוח בראיה רחבה למרחב חשוב ומרכזי בדרום ירושלים, אשר מצוי כיום בתת ניצול. זאת, תוך יצירה של מרחבים נרחבים יש מאין, ופיתוח מרחב נהיר ונגיש לטובת חיבוריות והליכתיות בין מתחמים ייחודיים בעלי חשיבות כלל עירונית.

7. 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 15.07.25.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מדובר על תכנית בשטח משמעותי של כ- 200 דונם, באגן מלחה, ממזרח לקניון מלחה וגט"י מלחה, מדרום לשכונת קטמונים ח-ט, מצפון לרחוב בנבנישתי וממערב לשכונת פת. בתחום התכנית קיימים מתקנים עירוניים חשובים- אצטדיון טדי, הארנה ותחנת המשנה של חברת החשמל.

התכנית מציעה את העתקת התחמ"ש מערבית לאצטדיון טדי ויצירת רבע מעורב שימושים הכולל כ-954 יח"ד, 250 יח"ד מוגן, 233,070 מ"ר שטחי תעסוקה ו-25,350 מ"ר שטחי מסחר. כמו כן, התכנית מציעה הסדרה של המרחב הציבורי בשני מפלסים עיקריים לצורך רציפות ונגישות - במפלס עליון מעל מפלס הרחובות הקיימים, אשר יחבר את המתחמים השונים באזור אגן מלחה – רכבת ישראל, הגן הטכנולוגי, קניון מלחה, מתחם הספורט עד לחיבור לפארק המסילה ולפארק נחל רפאים.

התכנית עמדה בתנאי סף ב 17.7.2023 למרות זאת התכנית טרם שובצה לדיונים לאור התיאומים הרבים שנדרשו בשל המורכבות הקיימות בתכנית.

כיוון שבהמלצה זו מדובר על שינויים משמעותיים לעומת התכנית שהוגשה, והעובדה שמדובר על שטח אסטרטגי עירוני, יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים המצורפים להמלצה זו, ולחזור ולקבל את עמדת מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנית המתוקנת.

יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים:

1. יש לרכז את הבינוי העירוני המעורב רק לשטח התחמ"ש שיפונה, וביתר המרחב לאפשר את שני המפלסים- מפלס הרחוב והמפלס העליון, שיתפקד כשטח ציבורי פתוח נגיש ורציף.
2. הבינוי המוצע בשטח הארנה, תכנית מספר 8585, יבוטל כדי לא לפגוע בתפקוד של מתקן הספורט וברמתו הבינלאומית.
3. בתכנית מוצע בינוי בין טדי לארנה לצורך יצירת מרחב כניסה משותף במפלסים הנכונים של מתקני הספורט – אין להציע שום בינוי מעל מפלס זה. המפלס יתפקד כשטח ציבור פתוח בלבד.
4. מתחת למפלס הכיכר יוצעו שימושים מעורבים שייתמכו בקריית הספורט לרבות מסחר וחניה, בתאום עם מהנדס העיר.

הבינוי בשטח מגרש התחמ"ש הקיים-

1. יש להותיר את השימוש עבור 250 יחידות דיור מוגן.
2. היקף יח"ד יקבע לאחר בדיקה כלכלית שתאפשר את העתקת התחמש ופיתוח הכיכר הרחב הציבור.
3. יוצעו מגדלים בגובה מרבי של כ- 40-45 קומות, 5-6 דירות בקומה, בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי.
4. יוצע מסחר מלווה רחוב בלבד, וללא מסחר בקומות עליונות/ תחתונות ממפלס הרחוב/ מרחב ציבורי.
5. תעסוקה- יוצעו שני מגדלי תעסוקה בחלק המערבי של המגרש.
6. לאחר עדכון חלופת התכנון, יש להשלים את חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לגבי צורכי הציבור הנדרשים, הן כהפרשות מבונות והן במגרשים חומים בתחום התחמש בלבד.
7. כמו כן יש להשלים את חוו"ד מחלקת איכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית, ובהתייחס בין היתר למגבלות התחמ"ש ולתחנת הדלק הקיימת מדרום.
8. יש להשלים את חוו"ד אגף תושי"ה, ולעדכן את הבה"ת ככל שידרש.
9. שלביות הביצוע של התכנית תכלול את פיתוח המרחב הציבורי בין טדי לארנה כחלק בילתי נפרד מפיתוח המתחם ההעירוני המעורב והעתקת התחמ"ש, בתאום מהנדס העיר.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1491299
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ויסקופף ג'פרי
עורך התכנית:	קלפר ארז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/10/2025
כתובת	, נחלאות, שערי חסד רחוב נחלת צדוק 8 שכונת שערי חסד.

גוש	חלקה	בשלמות
30041	27	כן

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

תוספת שתי קומות למבנה קיים והכשרת הרחבת בינוי כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 652 מ"ר מתוכם 640 מ"ר שטח עיקרי (חלקו בתת הקרקע) ו- 12 מ"ר שטחי שירות המהווים 256% בניה. - הגדלת מס' קומות מ-2 וגג רעפים ל-4 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות שימור - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	1	255.18	100	652 (מתוכם 190 שטח עיקרי בתת הקרקע)	256% בניה
סה"כ		255.18	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 2 קומות וקומה שלישית מובלעת בגג רעפים (גובה של 1.2 מ' מרצפה עד מדלפות גג). המבנה מהווה חלק אינטגרלי מבניה טורית רציפה, המבנה הינו בעל שתי חזיתות הפונות כלפי הרחובות, בנוי					

בנסיגה מקו מגרש מצדו הדרומי, נסיגה חלקית בצידו הצפוני	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
א. 2138 משנת 1977- תוכנית המתאר לשערי חסד ונחלת צדוק אשר בין היתר קובעת חזית דרומית לשימור, תוספת זכויות בניה נפחית-עד 2 קומות וקומת מסד. ב. 2138א משנת 1984-התרת שימוש למגורים בקומת המסד הבולטת מפני הקרקע ב1.5 מ' (בהרחבה לדירה קיימת), הוראות בגין בניית גג רעפים והוראות עיצוב. ג. 2138ב משנת 1992-התרת שימוש למגורים בחלל גג הרעפים. 2138ג משנת 2000-תיקון בגין טעות סופר לתוכנית 2138ב לעניין גובה מירבי לקומה א'. 1287390 קודמה בשנת 2024 בסמכות מקומית, נידונה בוועדה אך לבסוף לא הופקדה בגלל ענייני סמכות.	
היתרים:	
1994/1001.01 הופק היתר בניה בשנת 1997 לשימוש בחלל גג רעפים. גובה רצפה עד תחילת מדלפות – 1.2 מ'. 1994/1001.02 הופק היתר בניה בשנת 2008 לביטול ממ"ד שאושר בהיתר בניה קודם. (בגג הרעפים) 2023/0025.00 ניסיון לקדם היתר בניה להכשרת הרחבת בינוי לדירה קיימת, לא הופק היתר בניה.	
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
חזית דרומית מסומנת כחזית מיוחדת לשימור בתב 2138. המבנה מסומן לשימור כאתר מס' 2018 ברשימת השימור העירונית. המבנה מצוי בעיר ההיסטורית במתחם לשימור.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני. כא. התייחסות לתכנית הבנייה-בנייה טורית רציפה ומדורגת בהתאם לחתך הרחוב. כב. תכנית שכונתית- בשל ערכה המיוחד של השכונה, המדיניות באזור היא לא לאפשר חריגה מהתב"ע התקפה-2138(על תיקוניה). כג. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ תקן 5166 ב.	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
אזור פתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תכנון היר – מחלקת שימור	<u>המלצת מחלקת שימור</u> תאריך 16.12.25 סוג דיון : ועדה לשימור מספר תיק שימור : 7532 התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי : כן (חזית דרומית) התייחסות למסמכים מיום : 10.12.25 <u>מצב מוצע :</u> 1. מוצעת הכשרת והסדרת תוספת בניה בת קומה אחת בצידו הצפוני מערבי של המבנה. 2. מוצע שימור החזית הדרומית + שימור החזית הצפונית (בחלקה). 3. מוצעת תוספת קומה (בשילוב עם גג רעפים ו'קוקיות'). קצהו העליון של גג הרעפים, הינו בגובה זהה לקצה העליון של גג הרעפים של המבנה המצרני ממערב, נחלת צדוק 10 (בהתאם לתב"ע 101-1176445 שאושרה) 4. מוצעת הרחבת שטח המרתף. <u>מצב קיים :</u> המבנה ממוקם בשכונת נחלת צדוק הסמוכה לשערי חסד. השכונה נוסדה בשנת 1906 ע"י חברת יק"א. המבנה מהווה חלק ממבנה טורי הכולל 5 בתים. המבנה בן 2 קומות. החזית הדרומית לשימור (2 קומות) וחלק מהחזית הצפונית מוגדר אף הוא לשימור. <u>תכניות קודמות בשטח התכנית :</u> בשנת 2024 הוגשה תכנית מס' 1287390 (אף נידונה בוועדת השימור) אך לבסוף לא קודמה לימתן תוקף. <u>החלטת ועדת שימור לתכנית 1287390 :</u> א. בהתחשב במצב התכנוני התקף בסביבת המגרש, הגבהת הבניין מעבר ל 11.25 מטר אינה מקובלת וזאת על מנת לשמור על דירוג גגות המלווה את הטופוגרפיה של מורד הרחוב. ב. התקנת מפלס המרתף (-3.05) מותנית בחוות דעת הנדסית הנוגעת להיתכנות הסדרת מפלס זה מבלי לפגוע בחזיתות המסומנות לשימור (הותרתם במקומן, ללא 'פירוק והרכבה').

היתרים: בשנת 2024 יצא היתר מס' 2023/0025.00 המאפשר הכשרת קומת גג כקומת מגורים וכן חלק מהבינוי המוצע בקומות המרתף. המלצת מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: התקנת מפלס המרתף (3.05-) מותנית בחוות דעת הנדסית הנוגעת להיתכנות הסדרת מפלס זה מבלי לפגוע בחזיתות המסומנות לשימור (הותרתם במקומן, ללא 'פירוק והרכבה'). יודגש, כי במידה ולא ניתן הנדסית להתקין את קומת המרתף מעבר לקו החזיתות המקוריות מבלי לפרקם, גבול שטח המרתף לא יחרוג מקו החזיתות כך שלא ידרש לפרקם בכל מקרה. תנאים נוספים: הוראות התכנית: - יש להוסיף הנחיה בהוראות התכנית הנוגעת להתניית התקנת מפלס המרתף (כמתואר לעיל) - הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים." - יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד). - יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. - יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי יעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור. - תנאים למתן היתר: נספח פרטי שימור שיוכן ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. - תיק התייעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר		חריגה ממדיניות תוכנית 2138 בדגש לגובה הבינוי החריג.
כלכלת היישוב/הרשות:		
השפעות חברתיות:		חריגה משמעותית מגודל יח"ד האופייני לשכונה, יחידת דיור אחת ב- 4 קומות כ- 700 מ"ר שטחי בניה בוללים. (כולל שטח עיקרי

בתת הקרקע)		
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

ההמלצה הינה מתייחסת לנספח בינוי מתאריך 8.12.2025

1. ניתן יהיה להכשיר את הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית בפינה המערבית, מאחר ומדובר על בינוי שמאפיין את הבינוי לאורך כל החזית הצפונית של המבן הטורי בו משולב המבנה שבנדון. יש לסמן במסמכי התכנית את הבינוי להכשרה.
2. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, גובה הבנייה, קווי הבניין, ומס' יח"ד (1).
3. עפ"י ה GIS קיימת תוספת בניה מאוחרת שנבנתה ללא היתר ובצמידות לחזית דרומית שסומנה לשימור בתכנית התקפה, סומנה בנספח הבינוי להריסה, יש להוסיף על כך סעיף בהוראות התכנית.
4. יש לסמן את השטח המוצע בתת הקרקע כשטח עיקרי למגורים ולעמוד בתקנות לנושא האוורור. יש לקבוע כי קומת המרתף תהיה הרחבה ליח"ד הקיימת ולא יח"ד נפרדת. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
5. יש לקבוע בהוראות שהתקנת מפלס המרתף (3.05-) מותנית בחוות דעת הנדסית הנוגעת להיתכנות הסדרת מפלס זה מבלי לפגוע בחזיתות המסומנות לשימור (הותרתם במקומן, ללא 'פירוק והרכבה'). יודגש, כי במידה ולא ניתן הנדסית להתקין את קומת המרתף מעבר לקו החזיתות המקוריות מבלי לפרקם, גבול שטח המרתף לא יחרוג מקו החזיתות כך שלא יידרש לפרקם בכל מקרה
6. יש להוסיף הנחיה בהוראות התכנית הנוגעת להתניית התקנת מפלס המרתף (כמתואר לעיל)
7. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת כמפורט: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
8. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).
9. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
10. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.

11. תנאים למתן היתר: נספח פרטי שימור שיוכן ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חוו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
12. תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
13. יש להתאים את מידת הגבול המזרחי והמערבי של חלקה 27 לתצ"ר 299/1924. יש לתקן את הקבצים הדיגטליים וכן התשריט המוצע בהתאם.
14. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
15. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
16. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: כבאות, שפ"ע.
17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1311133
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פאלייב ארתור
עורך התכנית:	אלכופר אמיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/09/2025
כתובת	מעגלות הרב פרדס, מרכז מסחרי, נווה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	10	כן
30643	52	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 22 תשריט 16

הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת 2 מבנים בני 14 קומות למגורים מעל קומות מסחר, תעסוקה ושטח למוסדות ציבור, בשילוב שטח ציבורי פתוח בצומת הרחובות הרב פרדס ושדרות נווה יעקב.

1. שינוי ייעוד ממרכז אזרחי ושטח ציבורי פתוח למגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושביל.

2. קביעת שטח בנוי במבנה לשימושים ציבוריים לבריאות / חינוך / תרבות / רווחה / קהילה / דת/ מגורים לאנשים עם מוגבלות, בשטח של 380 מ"ר.

3. קביעת מגרש לשביל ושטח ציבורי פתוח בהיקף של 634.81 מ"ר קרקע.

4. קביעת השימושים בתא שטח מספר 1 ל: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור.

5. הגדלת שטחי בנייה וקביעתם ל – 24,569 מ"ר כוללים. מתוכם: 12,401 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 12,168 מ"ר שטחי שירות (3,488 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 8,680 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 1,344 מ"ר שטחים למרפסות.

מוצעים למגורים: 11,632 מ"ר מרביים, 8,680 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה, למסחר: 2,613 מ"ר שטחים עיקריים, לתעסוקה: 1,264 מ"ר, למבני ציבור: 380 מ"ר עיקריים.

6. הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל – 14 קומות מעל הכניסה, ו- 4 קומות מתחת לכניסה.

7. הגדלת מספר יח"ד וקביעתן ל-96.

8. שטח ממוצע ליח"ד כ- 100.13 מ"ר.

9. קביעת קווי בניין לבניה.

10. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים ועצים לכריתה.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	96	2,165.42	77.33	15,889	734% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. למגורים – 11,632 מ"ר מרביים, למסחר – 2,613 מ"ר עיקריים, לתעסוקה – 1,2613 מ"ר מרביים, 716% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע (15,509 מ"ר מרביים). בנוסף, למבני ציבור – 380 מ"ר.
שביל		5.02	0.18		
שטח ציבורי פתוח		629.79	22.49		
סה"כ	96	2,800.23	100	15,889	
תיאור המצב הקיים					
בפינת הרחובות שדרות נווה יעקב ומעגלות הרב פרדס, על ציר רכבת קלה, קיים מבנה בן קומה אחת מעל הרחוב וקומה מתחת לרחוב, חלק מהמרכז המסחרי של נווה יעקב. בנוסף, מבנה בן קומה אחת בבנייה קלה שמשמש אולם אירועים. במפגש הרחובות מקבץ גדול של עצים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1978ב' מאושרת משנת 1980 מרכז אזרחי – בניין 0612. חלקה 38 באזור E. מיועד לשטח מסחרי. בין שני חלקי המרכז המסחרי יוקם גשר מעל הכביש. מאושרים שימושים: בבניין 0612 - בנקים, חנויות – בשטח של 490 מ"ר בנוי נטו. בבניין 0614 - סופרמרקט בשטח 2,000 מ"ר בנוי נטו. 3 בניינים בחלקה. שטח ציבורי פתוח – צ.פ. 14. תרש"צ 5/22/02 מאושר משנת 1985 מגרש מסחרי – מגרש מספר 612. גן ציבורי – מגרש מספר 714. 872945 – נווה יעקב מרכז מסחרי – התחדשות עירונית משנת 2020, נגזזה 2023. התכנית הציעה הריסת המבנים הקיימים והקמה של מבנים בשימושים מעורבים: קומת מסחר, שטחי משרדים, מגורים ומבני ציבור, סביב כיכר מרכזית שתשמש כמרכז השכונה. שטח המגרש של התכנית המוגשת הוגדר כשטח ציבורי פתוח וכמגורים, מסחר ותעסוקה.					

התכנית לא קודמה.			
היתרים: בקשה מספר 2006/0691.00 - הופק היתר 2009. הקמת גדר בגבול מגרש דרומי, שינוי פיתוח, שימוש חורג ממסחר לאולם. מבנה בן קומה אחת מעל מרתף.			
עבירות בניה: מספר תיק 2006/0691.00 – ניתן צו הריסה שיפוטי 2014. הקמת גדר בגבול מגרש דרומי, שינוי פיתוח, שימוש חורג ממסחר לאולם. מספר תיק 2023/3519.00 – נפתח תיק עבירה 2023.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. מגרש מעל 1 דונם – 8-12 קומות, 320% אחוזי בניה מרביים. כה. התייחסות לתכנית הבניה – מדיניות רק"ל מגדלית. כו. תכנית שכונתית – אין. כז. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תחנת דלק במרחק של כ - 100 מ'.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	בפינת הרחובות התכנית שומרת על השצ"פ המאושר ומקבץ עצים גדול. התכנית מצמצמת את היקף הקרקע לצרכי ציבור בכמחצית.
מבני ציבור	כן	כן	מוצעים 380 מ"ר שטח בנוי בקומה 1 עבור שימושים ציבוריים.
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
יום חמישי כ"א כסלו תשפ"ו 11/12/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית תוכנית 101-1311133 שדרות נווה יעקב ומעלות הרב פרדס, ירושלים 1. כללי התכנית חלה במתחם בשטח של כ- 2.77 דונם, בשכונת נווה יעקב בפינת רחובות הרב פרדס ושדרות נווה יעקב. במצב התכנוני המאושר רוב שטח המתחם מיועד למסחר וקיים בו מבנה הכולל אולם אירועים המיועד להריסה. התכנית מציעה הקמת 2 מבני מגורים בעירוב שימושים בגובה עד 14 קומות לרחוב מעגלות הרב פרדס. בקומות התחתונות מוצעים שימושי מסחר, תעסוקה וציבורי. סה"כ מוצע בתכנית כ-96 יחידות דיור. התכנית מדייקת את מיקום השצ"פ המאושר מחלקה 10 בצומת הרחובות תוך שמירה על עצים בוגרים קיימים שטח. מונה תדפיס הוראות 22 ותשריט 16. 2. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית (ייתכן ולאחר התיאום והגשת הנספחים הנדרשים יהיו שינויים): 1. בייעוד למבנים ומוסדות ציבור- לא ניתן לאפשר שטחי שירות למסחר, אזורי פריקה וטעינה וכיוצא בכל השימושים שאין להם זיקה לשימוש המבנים ומוסדות הציבור. יש להסיר סעיף זה מההוראות התכנית. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה אכסון מלונאי חדש יהיה A ולמגורים 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. תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות 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. חובת תכנון פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם הקרקע ואינם מאווררים באופן מאולץ 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 10. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח	המחלקה לאיכות הסביבה

מיקרואקלים יכולול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים. 11. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה. 12. 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. 13. 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. בברכה, ניר מרגלית.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
יש לתכנן שוט אשפה עם דחסנית בשלב קבלת ההיתר יש להביא מכתב מחברת אחזקה לתפעול הדחסנית	אגף תברואה
תאריך 5/5/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1311133 נווה יעקב- פינת רחובות שדרות נווה יעקב ומעגלות הרב פרדס מונה תדפיס הוראות 21 מונה תדפיס תשריט 16 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30643 חלקה 10 – העתק רישום פנקס השטרות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, רישום מכוח סעיף 5 לחוק השיכונים הציבוריים מתאריך 27/9/1987. שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התכנית 622 מ"ר. חלקה 52 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים, בבעלות פרטיים. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים 622 מ"ר. נכסים	אגף נכסי עיריה

6169 - שצ"פ ליד רחוב הרב צדקה חוצ'ין 2 5283 - שצ"פ ליד רחוב הרב צדקה חוצ'ין 4 שטחים מצב קיים תוכנית 1978ב מגרש 38 ביעוד מוסד + חנויות+ מסעדות, שטח המגרש כ-1,450 מ"ר. מגרש tp43 (לפי gis העירוני) ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-1,300 מ"ר. סה"כ שטחים ציבוריים במצב נכנס כ-1,300 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח התא 2,165.42 מ"ר. תאי שטח 2 ו-3 ביעוד שצ"פ, שטח התאים 629.79 מ"ר. תא שטח 4 ביעוד שביל, שטח התא 5 מ"ר. סה"כ שטחים ביעוד ציבורי במצב יוצא 634.97 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לתקן את מסמכי התוכנית יעוד הקרקע יקבעו לפי תוכניות מאושרות בלבד ולא לפי ייעודי התרש"צ. 2. מחזיק הנכס בחלקה 52 חתם על כתב התחייבות לפיתוח השטח בחלקה 10 כגינה ציבורית פתוחה, מעשית השטח משמש לחניה, כניסה וגינון לגן האירועים כולל סגירה של מבונה לתוך השטח העירוני. 3. היקף השטח ביעוד ציבורי צריך להישמר, על תוכנית זו להציע שטח ציבורי בהיקף שלא יפחת מ-1,300 מ"ר. 4. האגף אינו מסכים לשינוי מיקום השטחים הציבוריים ומתנגד למערך ייעודי הקרקע שתוכנית זו מציאה. המגרשים הציבוריים צריכים להיות רגולריים ורציפים כך שיתאפשר פיתוח איכותי של השטח הציבורי לדוגמא מגרש 3 ו-4 לא מקובלים. 5. לא תותר הבלטה של מרפסות מעל לשטחים בבעלות עיריית ירושלים אין לחרוג מגרשים ביעוד ציבורי או מגבול התוכנית. 6. סעיף 4.1.2 ז' סעיף קטן 3 למחוק השטחים הציבוריים המבונים ירשמו לשם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף. 7. סעיף 6.1.1 לא יותר שימוש בקרקע עירונית ללא אישור אגף הנכסים. 8. סעיף 6.2.2 סעיף ג' למחוק השטחים הציבוריים המבונים ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף. 9. 6.3.1 סעיף 2 למחוק הבעלות תועבר במסגרת רישום הבית המשותף אישור אגף מבני ציבור להפרשה ורישומה יהיה תנאי למתן תעודת גמר. 10. סוג, היקף ומיקום ההפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. 11. יש להוסיף סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך לפי הנוסח 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:

12.

13.

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.

14.

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

15.

השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים 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: 16. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים. 17. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית. 18. 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.	
ירושלים, כ"ד אלול תשפ"ה 17 ספטמבר 2025 אל: פנינה כהן, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1311133 נווה יעקב (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 16 של הוראות התכנית, וגרסה 22 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות רב פרדס, גוש 30643 (לא מוסדר) חלקות 10,52. שטח התכנית: כ-2.778 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1978 ב' שקבעה את הייעוד לשטח ציבורי פתוח ושטח למסחר. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית שעיקרה הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת 2 מבני מגורים מעל קומות מסחר, תעסוקה ושטח למוסדות ציבור, בשילוב שטח ציבורי פתוח. התכנית מבקשת לשנות ייעוד ממסחר ושצ"פ לייעוד מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, שצ"פ ושביל. מספר יחידות הדיור המוצע הוא 96, סה"כ 14 קומות מעל הכניסה הקובעת. בתכנית ניתנת הפרשה לצרכי ציבור בשטח של 380 מ"ר בשתי קומות לשימוש בריאות / חינוך / תרבות / רווחה / קהילה / דת / מגורים לאנשים עם מוגבלות. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". - יש לקבל חוות דעת נכסים בעניין השטח הציבורי הפתוח המאושר על פי תרש"צ 5/22/2. - יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. - התכנית תכלול הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. - 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.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעזי	
תוכנית 1311133 כיום קיים במקום מבנה הכולל אולם אירועים להריסה. מוצע הקמת 2 מבני מגורים עד 14 קומות. מוצעים שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. התכנית מדייקת את מיקום השצ"פ המאושר מחלקה 10 בצומת הרחובות תוך שמירה על עצים בוגרים קיימים בשטח. מוצע כניסה לחניון תפעולי מדרום המגרש וחיבור לחניון רכבים פרטים מהמגרש הצמוד ממזרח בזיכאת מעבר ע"פ החלטת ועדה מחוזית. 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: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כמנחה/רקע 3- סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה 4- יש להוסיף את זיקאת המעבר התת קרקעי מהמגרש המזרחי ע"פ החלטת וועדה מחוזית כולל ע"פ איזו תוכנית	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1311133 - נווה יעקב - פינת רחובות שדרות נווה יעקב ומעגלות הרב פרדס כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת 2 מבני מגורים מעל קומות מסחר, תעסוקה ושטח למוסדות ציבור, בשילוב שטח ציבורי פתוח בצומת הרחובות הרב פרדס ושדרות נווה יעקב.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

התכנית חלה על חלקות 10,52,62 בגוש 30643, מדובר בגוש שומה וחלקה 52 רשומה בבית משותף.

יש לתקן בתקנון:

- יש להשמיט את סעיף 6.2.2.א מהתקנון היות ותשריט חלוקה אינו מכח תכנית אלא מדובר בהליך רישום בהסכמה ויוזמת בעלי הקרקע (פרצלציה רצונית).

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה 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.
- 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 ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."
- במידה והתכנית תוגדר כחלוקה בהסכמה ותכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו". - במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תא שטח 1).
- במידה והתכנית תוגדר כחלוקה ללא הסכמה ותכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו". במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה (תא שטח 1)

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל 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 ולא המדוד!

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח 2-4 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. תא שטח לא יכול לכלול גם הוראות הפקעה וגם הוראות רישום איחוד וחלוקה היות ומדובר בשני הליכי רישום שונים לכן, יש להפריד בין הוראות רישום אלו. במידה וישנם תאי שטח להפקעה יש לציין תחת סעיף זה אלו תאי שטח יופקעו, במידה וכל הרישום יעשה באמצעות איחוד וחלוקה אין להכניס סעיף הפקעה לתקנון. הוראות ההפקעה יהיו בפרק נפרד ולא כחלק מפרק 'תנאים בהליך רישוי'. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקה 10 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 529/1985 הרשומה מתאריך 09.11.1987. - בחלקות 52 ו-62 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1886/2022 הרשומה מתאריך 11/2023. יש לתקן את קבצי plan, gvul ובהתאם לכך את התשריט המוצע: - יש לתקן את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול בין נק' 23n עד לנק' 21n, שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 53 ויכלול את חלקה 52 בשלמות. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע 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'. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקה 53 היות ותכנית זו לא חלה עליה. - יש להעביר את חלקה 52 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. 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
התחדשות עירונית ועיבוי הבינוי.	על ציר רק"ל, התכנית מציעה	צמצום קרקע לצרכי ציבור בכמחצית ביחס למאושר.
מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה.		
מוצעות הפרשות לצרכי ציבור.		
על ציר רק"ל. מוצע חניון תת קרקעי בתחום המגרש.	על ציר רק"ל מוצע חניה על פי תקן.	
מוצע שצ"פ השומר על מקבץ גדול של עצים.	עקירה של עצים רבים.	סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית ממוקמת במרכז המסחרי של שכונת נווה יעקב על ציר הרק"ל. נפחי הבניה תואמים את מגמת הציפוף לאורך צירי הרק"ל.
2. התכנית מצמצמת את היקף הקרקע ביעוד לצרכי ציבור, שצ"פ, בכמחצית ביחס למאושר בתכנית החלה במקום. היקף הקרקע ביעוד ציבורי ובעלות עירונית במצב המאושר נקבע בהתאם לתרש"צ המאושר בשטח. יש לבדוק מול היועמ"ש של הוועדה המחוזית מה גובר, היעוד לפי תוכנית מאושרת או לפי התרש"צ. במידה והתכנית המאושרת גוברת, היקף הקרקע ביעוד ציבורי לא יפחת מ-1,300 מ"ר בהתאם למצב המאושר. התכנון ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לצמצום המגרש הסחיר והגדלת הקרקע המיועדת לצרכי ציבור.
3. בחזית רחוב שדרות נווה יעקב, ציר רק"ל, תוצע מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך תורחב זכות הדרך ע"ח שטח התכנית.
4. מספר הקומות המקסימלי יהיה 12 ממפלס הכניסה בכל חתך. תותר קומה נוספת לדירות דופלקס, וקומה למתקנים טכניים.
5. יש להציג קו בנין נפרד ומחייב למבנה המגורים (מעל קומות המסחר) או לחילופין לקבוע מרחקים רצויים של תכנית מבנה המגורים מעל קומות המסחר.
6. היות ומדובר על מתחם היושב על ציר רכבת קלה, תקן החניה למגורים יהיה 1:1. יש לצמצם את מספר מקומות החניה המוצעים בחניון התת קרקעי בהתאם.
7. התכנית 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, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
8. יש לקבל חוות דעת המחלקה להיטלי השבחה לרבות בדיקת נספחי האיחוד וחלוקה.
9. מדובר במגרש מסחרי המבקש תוספת שימושים למגורים, ובהתאם לתכניות דומות אחרות ברחבי העיר המשנות ייעוד ממסחר למגורים, לפחות 50% מיח"ד המוצעות בתכנית ייקבעו כיח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים לפחות. ישולבו הוראות בתקנון בתיאום עם היועצת המשפטית של הוועדה.
10. בהתאם לשטחי המגורים המוצעים בתכנית, שטח ממוצע ליח"ד כ – 100.13 מ"ר. יש לקבוע תמהיל מגוון של יח"ד הכולל 20% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

11. בהמשך לנ"ל, יש להגדיר היקף השטחים ויחידות המיועדים למלונאות מסך השטחים המוצעים למגורים.
12. יש להציע פתרון כניסה ישירה ומונגשת אל השטח הציבורי המבונה בנפרד מהכניסה אל המגורים. השימוש המדויק ייקבע בתיאום מול המחלקה למדיניות התכנון בשלב היתר הבניה.
13. תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה תיאום התכנון מול האגף למבני ציבור בכל הנוגע לשטח הציבורי המבונה. השטח ייבנה על ידי היזם ועל חשבוננו, ויועבר לבעלות עיריית ירושלים.
14. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
15. תותר גמישות בהעברת שטחים מתחת לכניסה קובעת למעל הכניסה, כל עוד מדבר על שטחים מעל פני הקרקע.
16. להשמיט סעיף 4.1.2ג(4). שטחי המרפסות המצוינים בטבלה 5 מיועדים גם למרפסות מקורות ובעלות 3 קירות תוחמים. שטח מרפסות אלו יחושב בהתאם לתקנות.
17. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין.
18. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד למעט גובה בינוי, מספר קומות, קווי בניין.
19. להשמיט סעיף 6.2.1 היוועצות במסגרת מידע להיתר - מידע מהרשות המקומית לגבי השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו במבנה ודרישות בינוי.
20. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת התכנית.
21. יש להשלים סעיף 7.1 בהוראות התכנית. הבינוי יבוצע בהינף אחד. שטחי הציבור ייבנו בהינף אחד יחד עם מבני המגורים והמסחר.
22. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לתכניות ל-7 שנים מיום אישורה.
23. לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות, למעט 5166ב'.

בינוי ואדריכלות

1. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר.
 2. נספח הבינוי יציג חזיתות ומפלסי הקומות וגובה גג בחתכים וחזיתות.
 3. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת חניון לא יעלה על 3 מ', למעט קומה תפעולית.
 4. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ', מעבר לסגירת חורף.
 5. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולא הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה. חומר החיפוי העיקרי יהא באבן. יותר שימוש בחומרים נוספים.
1. 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'). בכל מקרה יש לשמור על

גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

2. בהמשך לנ"ל, 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.

3. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה במפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס"מ.

4. 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, שצ"פ וכו'. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

5. 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.

עצים וגינון

6. להשמיט סימון עצים לשימור מחוץ לגבולות התכנית.

7. תנאי לפתיחת תיק היתר בנייה יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו עבור תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ תוך התייחסות לפיתוח הקיים. תנאי לתעודת גמר יהא ביצוע וגמר הפיתוח בשצ"פ.

8. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

9. תנאי לטופס 4 ותנאי איכלוס יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בדגש כלפי הרחוב, בתאום אגף שפ"ע.

איכות הסביבה

10. המבנים יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

11. הדרוג האנרגטי המזערי למבנה אכסון מלונאי חדש יהיה - A ולמגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

12. תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים.

13. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

14. 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. חובת תכנון

פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם הקרקע ואינם מאווררים באופן מאולץ.

15. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

16. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרואקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

17. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

18. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מבבישים, 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.

תנועה וחניה

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 התקן התקף ומידות תקניות.

תשתיות

3. כל השטחים התפעוליים לרכבים כבדים (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להמנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות. גם הכניסה לחניון תהיה ישירות מזכות דרך וכחלק ממסת הבינוי.
4. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
5. 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.
6. פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה.

נכסי עירייה והוראות רישום

7. יש להוסיף סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך בתיאום ולאישור אגף הנכסים בעיריית ירושלים.
8. 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.
9. 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.
10. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ-380 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לבריאות / חינוך / תרבות / רווחה / קהילה / דת/ מגורים לאנשים עם מוגבלות בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.1.
11. 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.
12. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.
13. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
14. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
15. תנאי לפתיחת תיק להיתר יהא קבלת חוות דעת עדכנית מאגף נכסי העירייה.
16. השלמת חוות דעת המחלקות השונות ועדכון התכנית במידת הצורך: רשות העתיקות, אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור, אגף לשיפור פני העיר – מחלקת גננות, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל.
17. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הוראות התכנית

19. סעיף 3.2 – להתאים שטח התכנית בין המצב המאושר והמוצע.

נספח בינוי

20. לסמן חתכים באופן ברור בכל התכניות.

21. להציג חזיתות בנספח הבינוי.

22. לציין מפלסי הקומות והגג בחתכים וחזיתות.

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1373216
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קצנלנבוגן זאב
עורך התכנית:	קצנלנבוגן זאב
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/10/2025
כתובת	תשב"ץ 9, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	92	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

הרחבת יח"ד ותוספת קומת מרתף לצורך תוספת יח"ד בדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 450 מ"ר מתוכם 335 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 115 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, המהווים 391% בניה.
3. הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל- 3
4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה כוללים מ"ר	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	3	114.96	100	450	391% בניה
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
מבנה טורי היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים ללא הגבה לכיוון רח' תשבץ, ו- 3 קומות לכיוון המערבי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
0905א משנת 1991 קבעה ייעוד אזור מגורים מיוחד 2 קומות וגג רעפים בשימוש					

היתרים: 1996/0305.00 הופק היתר בניה בשנת 1997 לתוספת 2 קומות מעל קומה קיימת (קומה שלישית מובלעת בגג רעפים)			
עבירות בניה: 2020/8034.00 נפתח תיק בפיקוח תאריך סטטוס 27/10/2020 לאי גידור אתר בניה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי חזית לשימור בתב"ע תקפה 0905א			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני כט. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר ל. תכנית שכונתית - מע"ר צפון- מייעדת במגרש זה בניה של עד 3 קומות לא. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1373216 שכונת מקור ברוך, ירושלים.

המידע התכנוני כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד, שטחים וממד"ים לבנין קיים רח' תשבץ 9, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 92 בגוש 30076, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 92 נוצרה במפת גוש סופית 30076 מתאריך 12.07.1953. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש (יש לתקן). בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת - למגורים ד עפ"י תשריט מצב מוצע. - סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר למגורים מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת. בדיקה מול תשריט התכנית : - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 28.07.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - יש לדייק את הקו הכחול עפ"י גבולות החלקה שבמפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
חוו"ד מח' שימור תאריך חוו"ד 14.10.24 מספר תיק שימור 6728 נתונים כלליים כתובת תשב"ץ 9, מקור ברוך שם המבקש מגישים : אסתר גיטל הורוביץ. עורכי בקשה : זאב קצנלבוג סיבת הפניה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

תב"ע	
מספר תכנית	
101-1373216	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30076	
92	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הרחבת יח"ד, תוספת יח"ד נוספת וממ"דים למבנה טורי היסטורי קיים דו-קומתי לו נוספה קומה עליונה מאוחרת מובלעת בגג רעפים ומרתף. ללא שינוי בחזיתות המבנה היסטורי הקיים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	
כן. חזית לשימור בתב"ע תקפה 0905א	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור מוצעת	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 18.9.24	
מצב מוצע :	

מוצע הרחבת יח"ד, תוספת יח"ד נוספת וממ"דים למבנה טורי היסטורי קיים דו-קומתי לו נוספה קומה עליונה מאוחרת מובלעת בגג רעפים ומרתף. ללא שינוי בחזיתות המבנה היסטורי הקיים.

מצב קיים :

מבנה היסטורי קיים דו-קומתי וקומה עליונה מאוחרת מובלעת בגג רעפים ומרתף.

הערכת משמעות האתר :

מבנה טורי היסטורי קיים המייצג את הבניה בשכונות היהודיות מחוץ לחומות למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית.

תכנית מאושרת בתוקף : 0905א' ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית :

17.6.1954 : תכנית 0833 : קביעת אזור תעשיה והתוית דרך

12.10.1960 : תכנית 0905 : אזור מגורים 2 + אזור מסחרי

18.7.1991 : תכנית 0905א' : אזור מגורים מיוחד. הגדרת חזית לשימור.

היתרים :

21.8.1997 : היתר 1996/0305.00 תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים.

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 3 קומות (כולל גג רעפים)

תיאום תכנון :

לא בוצע תיאום תכנון מקדים בתיק זה. תיק שימור נפתח לאחר הפניה ממינהל התכנון

חוו"ד מח' שימור מיום 14.10.24

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- שימור: למבנה ההיסטורי חשיבות גבוהה ויש לשמור כי האלמנטים שהשתמרו בו לא ייפגעו במסגרת השינויים המוצעים:

- שימור החזית ההיסטורית המקורית: יש להציג שימור מלא של החזית ההיסטורית המקורית (המזרחית) כולל הפתחים ההיסטוריים המקוריים, משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים).

- תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מח' השימור. בהתאם לתיק התיעוד שיאושר ייתכן ויוגדרו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה. אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.

- בינוי בחצר האחורית: מוצע בינוי הממלא את שטח החצר האחורית הקיימת ומציעה בינוי בקו אפס בכל שטח החלקה בחריגה מקווי הבנין הטורי ההיסטורי הקיים. יש לצמצם את קוי הבינוי המוצעים וכך שתשאר רצועת חצר בחלק המערבי ביותר של החלקה.

- השמשת מרתף קיים: יש להעביר תיעוד צילומי ראוי של המרתף ושל בור המים ההיסטורי (ככל וקיים) ע"מ לוודא כי לא ייפגעו אלמנטים היסטוריים חשובים ויקרי ערך.

- קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - ממ"דים: יש להציע את חלונות הממ"דים באופן הפונה לחצר ולא לחזית הרחוב. יש להציג עיצוב חלונות ממ"דים המתאימים לסביבתם ההיסטורית (למשל כפתח מאורך או דמה). - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - חו"ד הנדסית: ככל ותוצע חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים יידרש להעביר חו"ד הנדסית-שימורית לייצוב הקירות ו/או הקמרונות ההיסטוריים כתנאי להיתר. חו"ד ותכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור ויוטמעו בבקשת ההיתר (הרמוניקה) לאחר אישור מח' השימור. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת החזית ההיסטורית לשימור במהלך העבודות. - נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנים והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
-חריגה בנפח הבינוי -בניה בחצר עד גבול החלקה -תוספת יח"ד בקומת מרתף ללא תנאי אור ואוויר מספקים -טיפול נקודתי ולא פתרון כולל לכל החלקה		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 על דחיית התכנית מהסיבות הבאות:

מדיניות הוועדות באזור זה קובעת שמירה על חצר אחורית במרחק מינימלי של 3 מ' מגבול החלקה האחורי, ובהתאם לתכניות דומות וסמוכות שאושרו (לדגמה תכנית מס' 524504 בחלקה 90 הסמוכה מצפון, ותכנית מס' 1053289 בחלקה 145).

בהתאם למדיניות הנ"ל, גם במגרש בתכנית דנן נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בחצר ולשמור על מרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש. עם זאת, עיקרה של התכנית הינו הרחבת הבינוי על חשבון החצר לצורך הקמת ממ"ד, ושירותים, וכן הוספת יח"ד בקומת המרתף בתנאים שאינם מבטיחים אור ואוורור מספקים.

לפיכך, צמצום הבינוי כנדרש מביא לכך שמהות התכנית מתייתרת בפועל, ואין לה היתכנות תכנונית - מכיוון שניתן להוסיף ממדים בתהליך של היתר בניה.

כמו כן, נראה כי התכנית מציעה חפירת קומת מרתף חדשה מתחת לקירות היסטוריים ומתחת לתקרת קמרון (המופיעה בהיתר הבנייה כקיימת), וזאת ללא כל התייחסות להיתכנות הנדסית ושימורית. (עפ"י ההיתר קומת המרתף אינה קיימת, ואין תיק תיעוד שיוכיח אחרת).

בנוסף יודגש כי התכנית מציעה פתרון נקודתי, בעוד שתב"ע הינה מסגרת תכנונית, אשר אמורה להסדיר את הבינוי לכלל החלקה ובהתאם למדיניות שחלה על המגרש העומדת על בינוי של עד 3 קומות, ולא טיפול חלקי ומצומצם ליח"ד.

ככל שתוגש תכנית חדשה התואמת למדיניות החלה על המקום ניתן יהיה לבחון אותה בחיוב.

מספר סידורי: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1302686
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ועשו מקדש ירושלים ע"ר
עורך התכנית:	נישה - שיקא אדריכלים אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	1/12/2025
כתובת	מזל אריה 3 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30628	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 24 תשריט 13

1. התוכנית חלה בגו"ח 30628/52 ברחוב מזל אריה 3, פסגת זאב, ירושלים. התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי הבניין לבניין בית הכנסת "משכנות יעקב". אשר לאחרונה אושר עבורו היתר בניה שמספרו 2022/75 מפאת גודלה של הקהילה, נוצר הצורך בהגדלת המבנה וזכויות הבניה. המגרש הינו בבעלות עיריית ירושלים, בחכירה לעמותת "ועשו מקדש ירושלים" 2. תוספת שטחי בניה ושינוי בקווי הבניין, לשם הרחבת מבנה בית כנסת מאושר ברחוב מזל אריה 3, ירושלים. 3. קביעת בינוי להרחבת מבנה בית הכנסת . 4. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בשטח. 5. קביעת הוראות בגין שינוי בגובה הבניין. 6. שינוי בקווי הבניין המאושרים בשטח. 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		436	100	המהווים כ 250 אחוזי בניה

		100	436		
					סה"כ
תיאור המצב הקיים					
השטח ריק מבינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת בחלקה היא תכנית מספר 4340 שאושרה בשנת 1999 וקבעה פיתוח של מתחם שלם התכנית קבעה את ייעוד המגרש עבור שטח לבנייני ציבור. התכנית קבעה במגרש זה שימוש עבור בית כנסת, 590 מ"ר עיקרי בשלוש קומות. התקנון של התכנית קובע שיחוו הוראות תכנית מתאר 62 וכי תותר בניה רב תכליתית במגרש ושילוב של מספק פונקציות במגרש אחד.					
היתרים: היתר מספר 2022/75 התכנית קבעה הקמת בית כנסת בשלוש קומות מעל קומת מרתף					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לב. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני לג. התייחסות לתבנית הבנייה: ל"ר לד. תכנית שכונתית: אין לה. תקן חנייה עירוני: על פי תכנית 5166ב					
התאמת התכנית לתכנית התאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
				תואם	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			הבניין ציבורי		

		ל"ר	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
מונה תדפיס הוראות 20 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : תוספת בינוי לבניין בית הכנסת ברחוב מזל אריה בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 30628/52 מגרש 15 מתב"ע 4430א. נכס מספר 8641. שטח החלקה 436 מ"ר, בבעלות עיריית ירושלים. הערות הנכסים 1. יש להשאיר היעוד הציבורי כשטח למבנים ומוסדות ציבור ולא לשנות ייעודו למוסדות ציבור למבני דת. יש לתקן תשריט מצב מוצע וכן מצב מוצע בהוראות 3.2 וכן בסעיף 5 טבלת זכויות הוראות בנייה. 2. אין לסמן קו בניין אפס לכיוון מגרש גובל ביעוד מבני ציבור. 3. יש להשמיט המשפט בסעיף 4.2.2. א "יותרו שינויים מנספח הבינוי...המותריס". אין לאפשר שינויים מהמופיע בנספח הבינוי. 4. העיריה הנה בעלת הזכויות בחלקה. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 8641. מימוש התכנית כפוף לנוהל הקצאות. 5. יש להשמיט מההערות שתחת טבלה 5 בהוראות התכנית את המשפט "תותר בניין מערכות טכניות ומתקני אשפה מעבר לקווי הבניין. יש לתכנן הכל בתחום חלקה 52. 6. יש לקבל חו"ד תושי"ה לחניה המוצעת ולתקן הנאמר בסעיף 4.2.2. ב, בהתאם. הערות טכניות : יש לתקן מספר גוש/ חלקה המופיעה במסמכי התכנית השונים לגוש/ חלקה 30625/52. גבול התכנית יכול רק את חלקה 52.	אגף נכסי עיריה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1302686-101 שכי' פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בינוי לבניין בית הכנסת ברחוב מזל אריה. התכנית חלה בחלקה 52 בגוש 30628, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 52 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 566/2022 הרשומה מתאריך 01/2025. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- סעיף 1.2 מדובר בחלקה בשלמות -שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 436 מ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - יש לתקן את שטח התכנית בתשריט מצב מוצע ל436 בהתאם לרשום בנסח 436 מ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תכנית 1302686 מבקשת להוסיף אחוזי בנייה ושינוי קווי בניין למגרש בבעלות העירייה והמיועד לבית כנסת. השטח הוקצה ע"י העירייה לעמותת "ועשו מקדש" להקמת בית כנסת והעמותה קידמה היתר בנייה בהתאם לתב"ע המאושרת. העמותה הגישה בקשה זו להגדלה כאמור. בעבר יזמה העירייה - אגף מבני דת תב"ע למגרש זה ולמגרש הצמוד - תב"ע 1055466, אך התב"ע נגנזה ביוזמתו והוחלט בשלב ראשון לקדם היתרים ע"פ התב"ע המאושרת. כיום שקודמו היתרים, העמותה מבקשת להגיש את שינוי התב"ע להגדלה. בהתאם, עקרונית הבקשה מומלצת על ידינו. הערות לתכנית : בהתאם להוראות מונה תדפיס מס' 19, ונספח בינוי מיום 20-04-2025. 1. בנספח הבינוי - תכנית קומה א' יש להחליף הגדרה מ"בית מדרש" ל"בית כנסת". 2. תכנית קומה ב' - כנ"ל. 3. חתך ב' - ב' - כנ"ל. 4. חתך ב' - ב' - מה זה חדר שיעורים ? ע"פ תכניות הקומות מדובר ב"חדר תפילה", יש לתקן.	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
ירושלים, כ"ו כסלו תשפ"ו 16 דצמבר 2025 אל : אביגאל עדן נחמיאס, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי תעזי, מתכנתת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1302686 פסגת זאב (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 24 של הוראות התכנית, וגרסה 13 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב ברחוב מזל אריה 3. גוש 30628 חלקה 52. שטח התכנית כ-1.132 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2. מצב סטטוטורי מאושר: בשטח חלה תכנית 4430א' שקבעה את הייעוד לבניין ציבורי לשימוש רב תכליתי ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית להגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי הבניין, לבניין בית הכנסת "משכנות יעקב". השימושים המוצעים הם בית תפילה ואולם. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - בהתאם לחוות דעת אגף מבני דת מיום 03/12/2025 יש לתקן במסמכי התכנית את השימוש מ"בית מדרש" ל"בית כנסת" ומ"חדר שיעורים" ל"חדר תפילה". - יש לתאם את התכנון והבינוי מול אגף מבני דת והמחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. - יובהר כי מדובר על הקמת בית כנסת על מגרש 15, חלקה 52, בלבד. שאר השטח (מגרש 16, חלקה 51) ישמש עבור שירותי ציבור נוספים, בהתאם לתב"ע המאושרת בשטח. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעזי העתקים: אדרי' ענבר וייס – סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר יצחק הנאו – מנהל אגף מבני דת מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדרי' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גבי יעל בדיחי – מנהלת צוות אזורי, אגף תכנון העיר	

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. אין לסמן קו בניין אפס לכיוון מגרש גובל ביעוד מבני ציבור, לא מוצע שם בינוי, קווי הבניין יהיו בהתאם לבינוי המוצע.
2. העיריה הנה בעלת הזכויות בחלקה. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 8641. מימוש התכנית כפוף לנוהל הקצאות.
3. לקבל חו"ד תושי"ה לחניה המוצעת ולתקן הנאמר בסעיף 4.2.2. ב, בהתאם.
4. לתקן את השימושים בסעיף 4.1.1 לבית כנסת.
5. סעיף 1.2 מדובר בחלקה בשלמות -שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 436 מ"ר.
6. יש לתקן את שטח התכנית בתשריט מצב מוצע ל 436 בהתאם לרשום בנסח 436 מ"ר.
7. יש לבטל את סעיף 4.1.2. ב – לא ניתן לפטור מחניה.
8. בנספח הבינוי - תכנית קומה א' יש להחליף הגדרה מ"בית מדרש" ל"בית כנסת".
תכנית קומה ב' - כנ"ל.
חתך ב' - ב' - כנ"ל.
חתך ב' - ב' – על פי התכניות הקומות מדובר ב"חדר תפילה", יש לתקן.
9. 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 בחלקות המצרניות לתוכנית.
10. 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.
11. 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.