

תאריך: 31/12/2025

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/1
שתתקיים בתאריך	07/01/2026 - יח טבת תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>		<u>1401090</u>	קרית היובל	הפקדה	גנ"י שמורק	רשות מקומית	ועדה מחוזית
<u>2</u>		<u>1522127</u>	נחלאות	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מתחם בן צבי- מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור ברח' בן צבי 38	עוזי רחבי	ועדה מחוזית
<u>3</u>		<u>1448554</u>	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	הפקדה	התחדשות עירונית ברחוב בר כוכבא 17-19	עמוס דאבוש	ועדה מחוזית
<u>4</u>		<u>1315928</u>	הר הצופים	הפקדה	תכנית מתאר קמפוס הר הצופים	העברית האוניברסיטה	ועדה מחוזית
<u>5</u>		<u>1411826</u>	בית הכרם	הפקדה	הרצל 123 - המייסדים	יוסי אייזנקרפט	ועדה מחוזית
<u>6</u>		<u>1252675</u>	מנחת	הפקדה	אלה רזידנס	ישעיהו אלה	ועדה מחוזית
<u>7</u>	14:00	<u>1293554</u>	קטמון הישנה	התנגדויות	תוספות בניה וקומות חדשות ותוספת 7 יח"ד, בן גמלא 14	בן גמלא 14 חברת אקו בן גמלא 14	ועדה מקומית
<u>8</u>		<u>1493907</u>	רוממה	התנגדויות	תכנית הוראתית- שינוי הוראות ברח' ירמיהו 17		ועדה מחוזית
<u>9</u>		<u>1284660</u>	תלפיות מזרח	התנגדויות	התחדשות עירונית במתחם ח, ארמון הנציב, ירושלים	הראל אלעזר	ועדה מחוזית
<u>10</u>		<u>1468776</u>	גוננים	הפקדה	מגורים בין הרחובות אלעזר בן יאיר אלכסנדריון	ועדה מקומית וועדה מקומית	ועדה מקומית
<u>11</u>		<u>1335611</u>	ראס אל עמוד	הפקדה	הקמת בניין מגורים	מחמוד אבו לאפי	ועדה מחוזית
<u>12</u>		<u>1495951</u>	מקור ברוך	הפקדה	תוספת שטחים והגבהת גג רעפים ברח' אלפנדר 20		ועדה מקומית
<u>13</u>		<u>ב448</u>	פסגת זאב	תכנית בינוי	מתחם מבני ציבור פזנר והסיירת הירושלמית	מנח"י מנח"י	ועדה מקומית

<u>14</u>	<u>1521558</u>	סנהדריה	הפקדה	תוספת 2 קומות ו- 2 יח"ד בבנין קיים הסנהדרין 12	יחיאל חיים פאללאק	ועדה מחוזית
<u>15</u>	<u>1525195</u>	בית ישראל	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב לפידות 7, בית ישראל, ירושלים	יצחק ברונר	ועדה מחוזית
<u>16</u>	<u>1451699</u>	קטמון הישנה	תיקון החלטה להפקדה	מדרשיית הרטמן לבנות ומועדון נוער	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>17</u>	<u>1469139</u>	מאה שערים	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד ברחוב חסד לאברהם 1		ועדה מחוזית
<u>18</u>	<u>1452382</u>	נוה יעקב	הפקדה	רביץ 32 - פיצול יח"ד	שפרה פרימן	ועדה מקומית
<u>19</u>	<u>1380062</u>	רמות	הפקדה	הרחבות דיור ותוספת קומה מורגנטאו 32	דוד צדוק	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1401090
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית
עורך התכנית:	פרץ חנן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10.12.2025
כתובת	שמורק , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	137	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15 תשריט 11

מדובר על מגרש בייעוד מאושר למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 3.5 דונם, תכנית זו מטרתה להסדיר סטטוטורית גינה ציבורית שקיימת בפועל, וכן תוספת שימושים וזכויות למבני ציבור, כמפורט: - הסדרה סטטוטורית של גינה ציבורית קיימת- קביעת מגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח חדש בשטח של 741 מ"ר. תא שטח 200. - קביעת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,829 מ"ר. תא שטח 100. - קביעת שטחי הבניה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ל- 240% בניה (עיקרי ושרות) ב- 4 קומות מעל כניסה קובעת, 2 קומות מתחת לכניסה קובעת. - קביעת קווי בניין - קביעת שימושים מותרים במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור- חינוך, תרבות, ספורט ודת. - איחוד וחלוקה בהסכמה - קביעת שלביות ביצוע גמישה. - קביעת מפלס כניסה קובעת- רחוב ורבורג.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		2,829.53	79.25	6,367	225% (שטח המגרש בטבלה 5 לא תואם את שטח המגרש עפ"י תשריט מצב מוצע, על כן מדובר על פחות מ 240%).
שצ"פ		741.08	20.75		
סה"כ		3,570.61	100		
תיאור המצב הקיים					

המגרש ברובו מגונן עם עצים רבים. בצידו המזרחי ישנו בית כנסת קיים. בצידו המערבי ישנה גינת משחקים. במרכז המגרש ישנו מקלט ציבורי. בחלקו הדרומי חורשה עם עצים בעלי ערכיות נמוכה. המגרש מכיל מעבר ציבורי שמגשר בין רחוב שמורק לרחוב ורבורג.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
2588 משנת 1979 - יעדה את השטח ל"שטח להקמת בניין ציבורי" מגרש מס' 1. הוראות התכנית מפנות למתאר 62. בעבר, קודמה בסמכות מקומית תכנית 639666, תכנית שהופקדה בשנת 2019, במטרה לשנות את שטח המגרש החום (למעט החלק בו קיימת בית הכנסת) לשצ"פ ולאפשר שטח חום במתחם בית טיילור, התכנית לא קודמה לדיון בהתנגדויות ומתן תוקף ונגזזה.			
היתרים: 1984/193.01 בניין חדש מ-1993 - לבית הכנסת הקיים בחלק המזרחי של התכנית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני בשטח המיועד לבנייני ציבור ופארק רובעי בשטח הציבורי הפתוח ב. תכנית שכונתית: אין התייחסות מיוחדת למעט העובדה שבחלק של קריית יובל חסרים שטחים ציבוריים פתוחים. ג. תקן חנייה עירוני: לא רלוונטי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35			
תמ"א 1			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף מבני ציבור - המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל		
אגף נכסי עיריה	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל		

לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית 1401090 מוצע הסדרת שטחים מחדש כך שתהיה אפשרות לשצ"פ קיים ואיכותי ובנוסף הסדרת שטח וזכויות למבנה ציבור חדש אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: (תקנון מעודכן מה 3/12/2025) 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 (יועץ תנועה- משרד עמי בלום)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת זכויות ושימושים למגרש חום.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
הסדרה סטטוטורית של גינה קיימת, שימור של עצים בוגרים.		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2025	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התוכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התוכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על תכנית עירונית לשטחים ציבוריים, שמתואמת ומקובלת.
2. קיים פער בשטח המגרש בטבלה 5 ביחס לתשריט מוצע. יש לתקן. יוצעו 240% בניה מרביים.
3. להסיר את סעיף 6.1.3- מדובר על מגרש מורכב בו קיים כבר מבנה בית כנסת, עצים בוגרים רבים, גישה לכביש רק מרחוב ורבורג. על כן לא תתאפשר חניה בתחום המגרש, יוצע פטור חניה מלא לשימושים הקיימים והמוצעים.
4. לאור העובדה כי מדובר על מבנה ציבור קיים ועל מספר שימושים שצפויים להתקיים בו, יש להותיר גמישות בשלביות הביצוע. יש לתקן את שלביות הביצוע בתקנון ולקבוע כי שלביות הביצוע תיבחן על ידי מהנדס העיר לעת תכנון מפורט להיתר, תוך התחשבות בכלל השימושים שצפויים לקום במגרש.
5. יש לתקן את סעיפי 6.1.5 פיתוח ונוף, להסיר את סעיפים 6,7,8, 9 ו-11.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים במגרשים המצרניים.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1522127
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	פרץ חיים
עורך התכנית:	שמלצמן עמי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	38 , נחלאות

גוש	חלקה	בשלמות
31974	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. הקמת מתחם מגורים עם שימושים נלווים כגון מסחר, תעסוקה ושטח מבונה למטרות ציבוריות בשולי שכונת נחלאות. התכנית מקשרת ומחברת בין הרחובות חכם שלום, ארנון ודרך בן צבי, וכוללת בתוכה שצ"פ ושטחי ציבור בנויים. 2. ביטול תחנת דלק קיימת 3. איחוד וחלוקה חדשה 4. קביעת יעוד קרקע למגורים. 5. הגדרת שצ"פ. 6. קביעת זכויות בנייה ושימושים. 7. קביעת הנחיות בינוי, לרבות גובה מקסימאלי, מספר מרתפים ומספר יח"ד מקסימאלי. 8. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים במסגרת יעוד מגורים. 9. הגדרת קווי בניין. 10. קביעת זכות מעבר רגלי לציבור בתחום המגרש. 11. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף, תנועה ותברואה.

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

לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר על תכנית הכוללת שטחים בהליך משפטי מול עיריית ירושלים.
במסגרת ההליכים המשפטיים עיריית ירושלים התחייבה לאפשר הגשת תכנית על המתחם.
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונס אקרה מאריה		יום רביעי 31 דצמבר 2025	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1448554
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אמסלם ליאור
עורך התכנית:	דר עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/12/2025
כתובת	בר כוכבא 17-19 , הגבעה הצרפתית

גוש	חלקה	בשלמות
31478	11	כן
31478	10	כן
31478	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 10

מטרת התכנית התכנית מציעה הריסת 3 מבני כוכב טיפוסיים צמודים בני 4-5 קומות ו39 יח"ד והקמת 2 מבנים חדשים - מבנה אחד בן 10 קומות והמבנה השני מגדל בן 36 קומות, סה"כ 195 יח"ד, זאת במסגרת ההתחדשות העירונית. בנוסף מציעה התכנית שטחי מסחר שטחים ציבוריים מובנים. עיקרי הוראותיה 1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ה' עם חזית מסחרית. 2. קביעת שטחי הבניה לשימושי הקרקע השונים – 27,400 מ"ר . 3. קביעת הוראות בניה. 4. קביעת בינוי עבור מבנה חדש הכולל 2 אגפים בני 10 ו- 36 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 5. קביעת מס' הקומות התת-קרקעיות המותרות לבניה ל-5 קומות מרתף לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים. 6. הגדלת שטחי הבניה המותרים 7. קביעת מס' יחידות הדיור המותרות ל- 195, מכפיל מוצע של יחידות דיור – 5. 8. קביעת קווי הבניין. 9. קביעת הוראות לחזית מסחרית/ציבורית. 10. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים. 11. קביעת שימושים מותרים.

12. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
13. קביעת הוראות בהליך הרישוי.
14. קביעת הוראות בעניין עצים בוגרים.
15. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
16. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק.
17. קביעת הוראות לכיכר עירונית בזיקת הנאה להולכי רגל.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
893%	27,400	100	3,068.29	195	מגורים ה'
		100	3,068.29		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
3 מבנים צמודים בני 4-5 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1673א משנת 1974 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.					
היתרים: ל"ר הבניינים מיועדים להריסה					
עבירות בניה: ל"ר הבניינים מיועדים להריסה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנים אינם לשימור					
עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני					
ה. התייחסות לתכנית הבנייה – ל"ר - תכנית להתחדשות עירונית					
ו. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה					
ז. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 1:2					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					

אזור מוטה תחבורה ציבורית			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	נדרש	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1448554 שכונת הגבעה הצרפתית, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית ברחוב בר כוכבא 17-19, הגבעה הצרפתית, ירושלים. התכנית חלה בחלקות 1,10-11 בגוש 31478, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 1,10,11 נוצרהו במפת גוש סופית 31478 גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות במפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית:

- סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל3.068 מ"ר. - סעיף 1.7.2 נדרש לשנות תחולה למחייב למסמך טבלאות איזון והקצאה. איחוד וחלוקה: יש צורך לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, 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 לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף להוראות התוכנית טבלת איזון והקצאה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
התחדשות עירונית. רחוב בר כוכבא 17-19 גבעה צרפתית 195 יח"ד מוצעות. 39 יח"ד קיימות. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. בהתקדמות הפרוייקט יש לבצע תיאום ולשלוח תכניות פיתוח לחיבור השצ"פ הקיים הצמוד לתב"ע. 3. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע,	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 4. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1448554, התחדשות עירונית – הגבעה הצרפתית [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 16 מתאריך 11.11.2025 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 6.11.2025] 1. המקום : רח' בר כוכבא 17-19 הגבעה הצרפתית. גוש 31478, חלקות בשלמותן 10-11, 1. שטח התכנית 3.060 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח התוכנית חלה התב"ע : 1541 א (תא שטח 22). מצב מאושר : לפי תב"ע 1541 א הייעוד הוא "אזור מגורים 2" וניתן לבנות בין 3-4 קומות מעל כניסה קובעת. מצב קיים בשטח : מבנה שיכון בעל 3 כניסות ו-4 קומות הכוללים 39 יח"ד. סה"כ שטח עיקרי 2,226 מ"ר. 3. מצב מוצע : מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע ל : מגורים ה' (תא שטח 1 בגודל 3,068 מ"ר. - מוצעת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה הכולל 2 חלקים, אחד בן 10 קומות מעל כניסה קובעת והשני בן 36 קומות מעל כניסה קובעת, מתחת לכניסה קובעת יהיו 5 קומות. השימושים הם: מגורים, מסחר, משרדים ומבני חינוך וקהילה. - סה"כ מוצעות 195 יח"ד, תוספת של 156 יח"ד. צפיפות בינוי של 63 יח"ד לדונם. - סך השטח הכולל המוצע הוא 40,600 מ"ר, מתוכו שטח מעל כניסה קובעת בסך 27,400 מ"ר ושטח מתחת לכניסה קובעת בסך 13,200 מ"ר. למגורים 26,500 מ"ר, מסחר 300 מ"ר ולמבנים ומוסדות ציבור 600 מ"ר. כתוצאה מחוסר המידע בטבלה 5 לגבי שטח עיקרי ושירות אנו מגדירים ש-80% מהשטחי הבנייה מעל הקרקע הם עיקריים. לכן, סך השטח העיקרי מעל כניסה קובעת הוא 21,920 מ"ר, מתוכם למגורים 21,200 מ"ר, מסחר 240 מ"ר ולמבנים ומוסדות ציבור 480 מ"ר. תוספת של שטח עיקרי הוא 22,024 מ"ר. 4. הערכת התכנית : 5. עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. 6. מפרוגרמה לשכונה אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור גני ילדים, מעון יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכי ציבור נוספים. כפי שצינו, באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח"ד. 7. בשביל ליצור תכנון מיטבי ונכון אנו ממליצים להגדיל את גבולות התכנית כך שהיא תכלול את המבנים ברח' מבוא העשרה 5 ו-7. 8. המכפיל של יח"ד בתכנית זו הינו גבוה (5). ככול הידוע לנו מכפיל שמראה כדאיות כלכלית מציג מכפיל של 3.5 יח"ד בשכונה. גם בבחינת המכפיל של השטחים העיקריים ישנה חריגה בשטחים (9.9) והמכפיל במ"ר צריך לעמוד על כ-4.7 מ"ר. יש לצמצמו את מספר יח"ד וכפול יוצא גם את השטחים העיקריים המבוקשים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	יש לקבל מסמכים מתוקנים בהתאם ועל פי הם תינתן חוות דעת לצרכי הציבור הנגזרים מהתכנית. - 9. ככל מספר יח"ד ושטחי הבנייה העיקריים לא יצומצמו ויישארו בסדרי הגודל של התכנית שעומדת בתנאי סף ועומדת בפנינו. חוות דעתנו היא זאת. 10. יש צורך להזיז את הבינוי כך שיהיה צמוד לרח' בר כוכבא ורח' מבוא העשרה ולבטל את הכיכר העירונית. כך יהיה תיכנון מיטבי לשטחי הציבור הנדרשים. 11. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבוטות כדלקמן: - הפרשת קרקע בגודל 0.9 דונם בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. על השטח להיות בצורה רגולרית ואת מיקומו יש להקצות באזור במערבי של התכנית, כך שהוא יתחבר לשטח החום הקיים ואשר גם מקודמת בו תכנית חדשה 1002757 (תא שטח 50) שמקדמת את הגדלתו ובכך צירוף השטח הנוסף יגדיל את שיטחו וניצולו. על השטח להיות ריק מבניה תת קרקעית. 12. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים. 13. 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. 14. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 15. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 16. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	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 התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. עפ"י מדיניות תכנון - יש למקם עבור ההפרשה הציבורית כניסה נגישה ונפרדת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 10 התחדשות עירונית ברחוב בר כוכבא 17-19

התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 31478/1- רישום בית משותף 31478/10- רישום בית משותף 31478/11 - רישום בית משותף הערות הנכסים 1. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:	
---	--

	הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר 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: יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
--	---

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
	מוצעים שטחי מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצעים שטחי ציבור מבונים	השפעות חברתיות:
	חניון תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה עקירה של עצים רבים לטובת הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. גבול התכנית התכנית ממוקמת בשכונת הגבעה הצרפתית ובמקום בו מקודמות תכניות רבות להתחדשות עירונית בשלבים שונים. התכנית מוצעת בשטח יחסית קטן כ 3 דונם ואינה כוללת את שני המבנים הבודדים ברחוב מבוא העשרה 5 ו 7 צפון מערבית לתכנית, אשר להם היו יוזמות שלא התקדמו עד כה.
--

מדרום מקודמת תכנית גדולה בשלבי הפקדה 1002757 בשטח של כ 40 דונם המציעה בין היתר דרך חדשה ממערב אשר המשכיותה תלויה בקידום תכנית במגרש העליון עם שני המבנים הבודדים (רחוב מבוא העשרה 5 71) . עוד קבעה התכנית , שטח חום לטובת מבנים ומוסדות ציבור אשר עדיין אינו מספק בגודלו.

ראוי היה להגדיל את הקו הכחול של התכנית דנן לכלול את שני המבנים הצפוניים – רחוב מבוא העשרה 5 71 ולקדם תכנון על כל המתחם תוך הסדרה של הרחוב החדש בתכנית 1002757 והגדלה של השטח החום על מנת לספק את הצרכים הציבוריים המספקים. קיימת עדיפות תכנונית לתכנון מתחם על פני קידום תכניות קטנות אשר נותנות מענה נקודתי ללא בחינה כוללת.

2. תנועה וקישוריות

א. התכנית מציעה כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי מרחוב גולי קניה – רחוב חד סטרי שנמצא דרומית לתכנית. תכנית 1002757 המקודמת מדרום קובעת יעוד של שביל להולכי רגל בתחום הרחוב הנ"ל (אשר יתפקד באופן זמני ככביש חד סטרי עד לחיבור הרחוב החדש ממערב לתכנית 1002757 לרחוב בר כוכבא).

לאור האמור, לא ניתן להיכנס לחניון התת קרקעי מרחוב אשר יהפוך בעתיד לשביל. יש לבטל כניסה זו ולהציע כניסה חלופית מדרך סטוטורית.

ב. בתחום המגרש קיים היום שביל להולכי רגל המקשר בין השטחים הציבוריים מערבית לתכנית לרחוב העליון מבוא העשרה. קיימת חשיבות לשמירת הקישוריות בין המתחמים השונים לטובת הולכי רגל, על כן יש לשמור על השביל ולהציע מעבר דומה מהשטחים הציבוריים לכיוון הרחוב העליון תוך סימון יעוד השביל למעבר להולכי רגל.

3. הפרשות לצורכי ציבור

בהתאם לנתוני התכנית נדרשת הפרשת קרקע בגודל 0.9 דונם בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. על השטח להיות בצורה רגולרית ואת מיקומו יש להקצות באזור במערבי של התכנית, כך שהוא יתחבר לשטח החום בתכנית 1002757 בתא שטח 50 אשר יגדיל את שיטחו ויביא לניצול מיטבי יותר. על השטח להיות ריק מבניה תת קרקעית.

4. מכפיל

התכנית מציעה מכפיל יחסית גבוה לסביבה ולתכניות שמוקדמות בקרבת התכנית בבניינים דומים - 1:5 , יש לצמצם את מס' יח"ד כך שהמכפיל יעמוד על 1:4 לכל היותר ותוך בחינה שמאית אשר תיבדק ע"י הוועדה המחוזית.

5. בינוי ופיתוח

- א. לאור הפרשת קרקע בשטח של כ - 0.9 דונם שנדרשת מערבית לתכנית לטובת שטחים ציבוריים, יש להזיז את הבינוי לכיוון מזרח. האילוצים התכנוניים שמתקבלים כגון שטח המגרש אשר הצטמצם תוך שמירה על הכיכר המוצעת, מצריכים צמצום הבינוי.
- לאור האמור, יש לבטל את האגף הנמוך בן 10 קומות ועל מנת לפצות על ביטולו ניתן לשקול הוספת קומות במגדל תוך עמידה במכפיל הנדרש בהתאם לאמור בסעיף 4.
- ב. בסעיף 1.4.2.א. קובעת התכנית הוראות להקמת דיוריות בהיקף של 20% מיח"ד המוצעות וקובעת שטח עבור יח"ד ודיוריות יחד - 120 מ"ר. יש להסיר את סך השטח עבור יח"ד ודיוריות ולציין הוראות המקובלות בגין הקמת דיוריות כדלקמן:
- שטח הדיוריות יהיה בין 25-50 מ"ר.
 - הדיוריות תתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'.
 - הדיוריות איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור וכו'.
- ג. 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.
- ד. 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.
- ה. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
- גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - חדר זה ייחשב כשטח שירות.
- ו. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
- 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.
- ז. גובה גדרות כלפי הרחוב וכלפי החלקות השכנות יהיה עד 1.2 מ'.

6. עצים

- א. בתחום הכיכר קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה אשר מסומנים לעקירה. אין הצדקה לסממן לעקירה יש לסממן לשימור. ובכלל, כל העצים הבוגרים על חזית הרחוב יש לסמן לשימור מאחר והבינוי מרוחק מספיק מהעצים.
- ב. התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, יש לצמצם את הקו בניין התת קרקעי כך שתשאיר לפחות 20% מהקרקע פנויה מבינוי לטובת חלחול מי נגר טבעיים, שתילת עצים ושמירה על העצים הקיימים בחזיתות.
- ג. התכנית תקבע הוראות בגן שמירת מרחק מינימלי מהעצים המסומנים לשימור – 3 מ'.
- ד. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
- ה. 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.

7. תשתיות

- א. 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).
- מיקומם יהיה בתת הקרקע ככל הניתן.
- ב. 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.
- ג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
- ד. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
- ה. 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.

8. כללי

- א. לאור החשיבות בבניית ממדים יש לקבוע בתקנון כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן להוציא

היתרי בניה לתוספת ממדים לבניין.

- ב. 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.
- ג. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים.
- ה. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השטחים של ההפרשות המבונות.
- ו. יש לרשום סעיפי איחוד וחלוקה כדלקמן:
 - 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.
 - ז. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים.
 - ח. יש לרשום סעיפי הפקעה כדלקמן: 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.
 - ט. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
 - י. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
 - יא. יש לציין בתנאים למתן היתר כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
 - יב. ייקבע בהוראות התכנית כי יוצע פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
 - יג. 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.
 - יד. 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.
 - טו. יש למקם עבור ההפרשה הציבורית כניסה נגישה ונפרדת.

9. חו"ד גורמים

- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה, כיבוי אש, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות אגף תושי"ה, אגף שפ"ע גננות.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1315928
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	האוניברסיטה העברית בירושלים – ליאור אורון
עורך התכנית:	אלכופר אמיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/06/2025
כתובת	מרטין בובר / בנימין מזר קמפוס הר הצופים ממוקם על פסגת הר הצופים וגובל מצפון בשכונת עיסאווייה, ממזרח בגן לאומי הר הצופים, מדרום בואדי ג'וז וממערב בשכונת הגבעה הצרפתית.

גוש	חלקה	בשלמות
30529	45	לא
30529	34	לא
30529	31	לא
30529	32	לא
30529	33	לא
30529	39	לא
30529	35	לא
30529	36	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 12

מטרת התכנית
- יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח קמפוס הר הצופים, התאמת הקמפוס לצרכים עתידיים תוך הגדלת זכויות בניה, תוספת שימושים, שיפור המרחב הציבורי, מתן הנחיות לבינוי אקלימי. - חיזוק הקשר בין הקמפוס לעיר תוך החיית הקמפוס וסביבתו באמצעות יצירת חזיתות פעילות, הסבת שטחים בהיקף הקמפוס לשטחים למוסדות ציבור ומלונאות הכוללים חזית מסחרית. - טיפול במערכת הצירים הסובבת את הקמפוס ובתוכו, יצירת מערכת צירים ברורה וחיזוק מערך השבילים, פיתוח הכניסות לקמפוס ויצירת מסגרת תכנונית להארכת התוואי של הרכבת הקלה. - הגדרת אזורים ומבנים לשימור מבני, מרקמי ונופי.
עיקרי הוראותיה
א. הגדרת תחום הקמפוס, תוספת זכויות בניה והגדרת סל שימושים.

- ב. קביעת ייעודי קרקע, סל שימושים וסל זכויות בניה עבור מגורים, תיירות, מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה במורדות הצפוניים, המזרחיים והדרום מזרחיים של הר הצופים.
- ג. קביעת הנחיות לעריכת תכניות מפורטות בתחום התכנית.
- ד. קביעת הוראות בינוי ומגבלות בניה לגובה.
- ה. הגדרת אזורים וקביעת הנחיות לשימור מרקמי ולשימור נופי.
- ו. סימון מבנים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		43,694.91	13.89		
דרך מוצעת		1,114.86	0.35		
מבנים ומודות ציבור		256,915.98	81.68	392,350	152%
שטח ציבורי פתוח		171.43	0.05		
תיירות		12,642.18	4.02	32,000	253%
סה"כ		314,539.35	100		
תיאור המצב הקיים					
מתחמי מבנים השייכים לקמפוס האוניברסיטה העברית, שטחים פתוחים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
673871 משנת 2019 – הרחבת שימשם ציבוריים בקמפוס בצלאל, הר הצופים.					
527671 משנת 2018 – תוסת קומות מעל בניין קיים, הפקולטה למשפטים האונב' העברית.					
61895 משנת 2012 – הקמת מכון מנדל למדעי הרוח האונב' העברית הר הצופים.					
א8610 משנת 2012 – קביעת ביתן נהגים מסוף האוטובוסים.					
ב3203 משנת 1999 – ביטול בינוי וקביעת בינוי חדש לבניין למחקר.					
3203 משנת 1986 – עדכון מערך הבינוי והפיתוח דרכים בקמפוס.					
עמ/7 משנת 1978 – שינוי תכנית מתאר קמפוס הר הצופים.					
תכנית 2097 - משנת 1989 אשר קובעת אתרים לשימור בירושלים, כוללת בתחומה את האתר של התיאטרון כאתר לשימור.					
היתרים:					
ת.ב. 21/362 – היתר משנת 2023 לתוספות בניה קמפוס הר הצופים.					

ת.ב. 19/142 – היתר משנת 2020 לעבודות הכנה להקמת מסילת רקל"ה כולל הקמת 2 חדרי אשפה ע"י אגף תושי"ה. ת.ב. 18/589 – היתר משנת 2019 לתוספות בניה למבנה פקולטה למשפטים. ת.ב. 18/32.6 – היתר משנת 2025 לתוספות עבור בית ספר לע"ס. ת.ב. 17/387 – היתר משנת 2018 לעבודות בדרכים ע"י אגף תושי"ה. ת.ב. 16/707.1 – היתר משנת 2018 לתוספות בניה. ת.ב. 16/707 – היתר משנת 2016 היתר לתוספות בניה. ת.ב. 16/546 – היתר משנת 2017 לשימוש חורג למסעדה במסגרת רישוי עסקים. ת.ב. 12/447.1 – היתר לשינויים משנת 2015 . ת.ב. 12/447 – היתר משנת 2012 להקמת בניין חש בקמפוס הר הצופים. ת.ב. 80/1071 , 78/466 , 73/418 , 72/461 , 72/304 , 71/871 – היתרים בין השנים 78-87 להקמת מבנים חדשים בתחום הקמפוס.	
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה קיימים.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
שימור – התכנית קובעת בתחומה מבנים לשימור. בתחום כרטסת השימור קיימים 4 מבנים לשימור ומונומנט אחד האמפיתיאטרון . עיר היסטורית – התכנית בתחום העיר ההיסטורית.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – מבנים ומוסדות ציבור. ט. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור לא למגורים לפי תכנית מפורטת. י. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה. יא. תקן חנייה עירוני – לא נקבע תקן חניה בתחום הקמפוס.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
מוסד ארצי מטרופוליני בתחום רצועה לתכנון של רכבת קלה בתחום האגן החזותי של העיר העתיקה מרכז מטרופוליני אזור מוטה תחבורה ציבורית אזור פיתוח עירוני	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	התכנית בתחום אתר טבע עירוני

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	מטרת התכנית : תכנית מתאר קמפוס הר הצופים נועדה לתת מענה לצרכיו העתידיים של הקמפוס ולהתוות את התפתחותו. סיכום 1. מובהר כי פינוי אשפה בשטחי האוניברסיטה העברית יבוצע באחריות האוניברסיטה, ולא באחריות אגף התברואה של עיריית ירושלים, כפי שמתקיים כיום. 2. במידה והבעלות בתאי שטח בתכנית (כגון תאי שטח מספר 700, 701 בייעוד מלונאות) תועבר מהאוניברסיטה העברית לגוף אחר, יידרש תאום חדש וקבלת הנחיות ממחלקת התברואה של עיריית ירושלים בנוגע לתאי שטח אלו.
אגף נכסי עירייה	בדיקת בעליות ונכסים גוש 30529 חלקה 36 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינת ישראל, פורסמה הפקע לפי סעיפים 5 ו-7 על ידי עיריית ירושלים. פורסם בילקוט פרסומים מס' 7515, מיום 01.06.2017, עמוד 6304-6305, מכוח תוכנית 126979. שטח ההפקעה כ-730 מ"ר. חלקה 32 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינת ישראל, פורסמה הפקע לפי סעיפים 5 ו-7 על ידי עיריית ירושלים. פורסם בילקוט פרסומים מס' 7515, מיום 01.06.2017, עמוד 6304-6305, מכוח תוכנית 126979. שטח ההפקעה כ-4,485 מ"ר. חלקה 39 – העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינת ישראל, פורסמה הפקע לפי סעיפים 5 ו-7 על ידי עיריית ירושלים. פורסם בילקוט פרסומים מס' 7515, מיום 01.06.2017, עמוד 6304-6305, מכוח תוכנית 126979. שטח ההפקעה כ-2,176 מ"ר. גוש 30903 חלקה ללא מספר לא ניתן להוציא נסח רישום, הופקע על ידי העירייה על ידי פרסום סעיף 19 לפני תכנית 3203 מגרש t403 בייעוד שצ"פ בשלמות חלק ממגרש t033 ושטח להרחבת

דרך ששונה בתוכנית 3203א למוסד. ילקוט פרסומים 5052 מ-7/2/2002 שטח ההפקעה כ- 17,667 מ"ר. נכסים 9644 - רכבת קלה - שלוחת הר הצופים 7569 - שטח בקמפוס האוניברסיטה הר הצופים 9930 - ש.פ.צ דרך מנהרת הר הצופים שטחים לא רלוונטי הערות הנכסים 1. בתחום התכנית שטחים שהופקעו על ידי עיריית ירושלים. 2. יש לכול סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1315928 בהר הצופים. כללי - מדובר בתכנית מתאר קמפוס הר הצופים המבקשת יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח קמפוס הר הצופים, התאמת הקמפוס לצרכים עתידיים, חיזוק הקשר בין הקמפוס לעיר, שימור וחיזוק ערכיו התרבותיים, ההיסטוריים והנופיים. התכנית חלה בחלקות : 31,32,33,34,35,36,39,45 בבעלות מדינת ישראל, בגוש 30529, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 31,32,33,34,35,36,39,45 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 484/2013 הרשומה מתאריך 7.1.2016. - בחלקות 31 פורסמה מפת גוש חדשה מתאריך 12.01.2016. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. נדרש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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

- "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.

יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים מאחר והתכנית מוגדרת כאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!

הפקעות לצרכי ציבור :

במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

הנחיות מיוחדות :

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

בדיקה מול תקנון התכנית :

- סעיף 3.2 טבלת שטחים- נדרש לתקן את שטח התכנית לאחר הורדת גוש 30903 חלקות פקטיביות 9,9991.

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית- נדרש להשמיט את גוש 30903.

- 1.4 דף 3 לתקנון -נדרש לשנות את סוג התכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

- 1.7 מסמכי התכנית- יש להוסיף בסוג מסמך טבלאות איזון והקצאה ותחולה -מחייב.

- 5. טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע יש לתקן את השטח בהתאם לשטח המדוד לתאי שטח 201, 300, 402-400, 701.

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.

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

- מפת המדידה שהוגשה נערכה ב19/03/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין

עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

- מפת המדידה שהוגשה לא מציגה את שם המודד נדרש למלא.

- יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב

מאושר'. - טבלת גושים וחלקות- נדרש להשמיט את גוש 30903 מתחום התוכנית - מאחר והתכנית לא תהיה ניתנת לרישום. (מדובר בחלק משטח ציבורי פתוח וחלק מדרך מאושרת.) - יש לסמן את השטח הכלול באיחוד וחלוקה בתשריט ובמקרא: בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - נדרש לצמצם את תחום התוכנית ולא להכליל את גוש 30903 (לא מוסדר) -יש לתקן את הקו הכחול בהתאם. - בגבול הקו הכחול קיים שטח בתחום התכנית שאינו כלול בה – יש להציג את הקו הכחול הפנימי בקובץ הדיגיטלי . (כמצורף מטה) יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 35: מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: תשריט: 1.יש לסמן הנחיות מיוחדות בציר ההיסטורי -לא סומנו הנחיות מיוחדות בציר ההיסטורי על אף שניתנו הוראות לגביו. נספח בינוי ופיתוח גיליון 1 מתוך 1: 1.איזור המסומן באות A:בחלקו הגדול מסומנים מבנים לשימור. הנספח מראה אופציה כללית של תוספת שתי קומות. שימור המבנים ותוספות יהיה בתיאום מחלקת השימור ובהתאם להוראות הבאות. יש להוסיף סעיף כי גם במתחמי הבינוי הוראות השימור גוברות (המלצות המתכננים מגבילות את התוספות האפשריות על חלק מהמבנים לשימור). 2.תוספת 2 קומות במתחם לשימור מותנית בכך שאין בתוספת או בחיזוקים אשר היא נדרשת אליהם פגיעה בערכי שימור אשר תיק התייעוד יאתר. יש להוסיף בהתאם לכך סעיף בהוראות. 3.לסמן מבנים ומתחמים לשימור בכל התכניות (בנספחים). 4.המבטים לאוגוסטה ויקטוריה אינם רחבים מספיק, בנוסף לא ברור הבניה בדירוג באיזור הנ"ל. יש לקבוע כי תקרת הדירוג הגבוה ביותר לא יעלה על רצפת הרחבות הקיימות היום הצופות לאוגוסטה כמו כן יש לקבוע כי עומק כל דירוג לא יפחת משלושה מטרים. 5.בתשריט ובנספח 1 על מנת להבין ולקבוע את רחוב פרוזדור התצפית יש לצרף מבטים והדמיות מכיוון רחבת התצפית בתא שטח 400 אשר ממוקמת מעליו. על פניו נראה כי יש להגדיל את הזווית הפונה למגדל אוגוסטה ויקטוריה והחורשה המלווה אותה וזאת על מנת שלא לייצר חרך תצפית (את המילה "פרוזדור" יש להחליף ב"מבט"). יש להעמיק בבחינת המבט מאמפי ההיסטורי- מולו סומן שצ"פ אך יש להקפיד על מבט ממנו ולקבוע הנחיות לבניה מדורגת בתא שטח 701 באופן אשר יבטיח כי הבינוי בתא שטח זה אינו חוסם מבט מנקודה חשובה זו. 6.התאמה בין נספח 1 והתשריט במיקום מתחמי השימור והשימור הנופי יש לתקן את הנספח בהתאם לתשריט. 7.מתחמים B ו C -מציעים תוספת של קומה אחת בלבד ולא ברור למה נחוצה הפרדה ביניהן. נספח בינוי ופיתוח גיליון 1 מתוך 2:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

1. יש להפרד גרפית במסמכי התכנית בין מבנים קיימים, מוצעים וההיסטוריים (נספחים, חתכים מבטים ותכניות).
2. לא סומן מתחם לשימור נופי בתא שטח 1- יש להשלים בהתאם לתשריט.
3. יש לסמן את כל המבנים לשימור.

כללי - על מנת להבין את אופי הבינוי ויחסו לסביבה ראוי להציג שתילת מודל תלת מימדי המציג מספר זוויות מהקמפוס ואל הקמפוס.

הוראות:

- א. סעיף 4.1.2 ב'1- את המילים "מרקם שימור" לתקן ל"מתחם לשימור".
- ב. להוסיף לסעיף 4.1.2 ב' סעיף 6: בניה במתחמים ההיסטוריים- תיעשה בתיאום מחלקת השימור ואישורה ובהתאם להנחיות שניתנו לכל מתחם מאחר וההנחיות לגבי 11 המבנים לשימור נמצאים בתיק תיעוד יש להעבירם להוראות התכנית או לחילופין לנספח שימור הכולל התייחסות לאופי התוספות ודרגת השימור.
- ג. סעיף 4.1.2 ג', ג'- תותר הקמת מבנים חדשים בהיקף הגן בצידו החיצוני שהינו שטח בעל ערכיות נמוכה (המסומן בנספח 1 בצבע ורוד).
- ד. סעיף 6.1.11 ב'7- ככל והמבנים יאושרו בוועדת השימור אין צורך בסעיף הנ"ל.
- ה. להוסיף לסעיף 6.1.11 א'- כל המבנים המסומנים לשימור אשר נמצאים בתחום התכנית, כל בינוי חדש או תוספת חדשה יתבצעו בהתאם להנחיות השימור המפורטות להלן:

 1. **המכון לכימיה - (1924)** המלצת שימור: בניין היל נעלם ונחרב סופית עם בניית הקמפוס החדש אחרי 1967. העצים העתיקים המרשימים, המשובצים יפה בגינות הקמפוס, כולם לשימור כפוף לבדיקת אגרונום וסקר מסודר. יש לתעדם ולמספרם.
 2. **תיאטרון המעלות - (1925)** מבנה זה הוא היחיד מכל מבני הקמפוס המופיע ברשימת השימור העירונית אתר מס' 956 וגם מוגן בתכנית מתאר 2097 לשימור 110 המבנים ההיסטוריים החשובים של ירושלים. המלצת שימור: מסמליו ההיסטוריים של קמפוס הר הצופים. לשימור מלא כולל העצים סביבו. כפוף לבדיקת אגרונום ועקירת צמחיה פולשת. יש לערוך לו תיק תיעוד.
 3. **המכון למתמטיקה ע"ש איינשטיין - (1929)** המלצת שימור: בניין היסטורי בודד בולט בעל מאפיינים אדריכליים מיוחדים. לשימור מלא, כולל העצים סביבו. אין להוסיף תוספות או קומות. יש לערוך תיק תיעוד.
 - מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
 4. **בית הספרים הלאומי - (1930)** המלצת שימור: לשימור מלא כולל העצים סביבו. אין להוסיף תוספות. יש להכין תיק תיעוד היסטורי לקראת ביצוע השיפוץ הבא. יש לתקן את בעיית הנגישות של הציבור הרחב לבניין תוך החייאת ככר זולר האטומה שבחזיתו המערבית.
 - מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
 5. **הגן הבוטני - (1932)** מתחם נופי לשימור. כולל קברי הציונים ומערות הקבורה- מסומן במתחם נופי לשימור- המלצת שימור: יומלץ לשימור מלא.
 - מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
 - לסמן אזור מיקומי הקברים בתשריט.
 6. **מועדון הסטודנטים - (1937)** המלצת שימור: מבניינו ההיסטוריים החשובים של הקמפוס. לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד לעת הוצאת היתר בניה.
 7. **בית רוזנבלום למדעי היהדות - (1940)** מבניינו ההיסטוריים החשובים של הקמפוס. לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד היסטורי לעת ביצוע השיפוץ הבא.
 - מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
 8. **המוזיאון לארכיאולוגיה - (1941)** מבניינו ההיסטוריים החשובים של הקמפוס לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד לעת ביצוע השיפוץ הבא.

9. מגדל התצפית ובניין מדעי הטבע והכיכר ביניהם - (1974) סמל רכס הר הצופים. לשימור מלא מוקפד אופציה לתוספת בניה במסד, תינתן גמישות לתוספת ככל וידרש. יש להכין תיק תיעוד היסטורי בנפרד. 10. בית הכנסת על שם הכט - (1975) בתוך הבניין למדעי הרוח עיצוב הפנים לשימור- המלצת שימור: בית כנסת זה הינו אחד המקוריים ביותר בתולדות הארכיטקטורה הישראלית והעולמית הן מבחינה טכנולוגית, הן פונקציונאלית, הן אסתטית והן עקב התאמתו לנוף הנדיר ולמיקום המיוחד בו הוא מוצב. לשימור מלא. 11. מתחם ציפור/אידלסון במזרח הקמפוס - (1972) פרויקט המייצג בסגנונו תקופה באדריכלות הישראלית - "התקופה הגיאומטרית". ניתן כבר לראותו כחלק מבנייניו ההיסטוריים של הקמפוס. לשימור כמכלול. * מחלקת השימור ממליצה לסמן לשימור את כל המבנים הנ"ל ברשימת השימור העירונית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית מתאר הר הצופים – 1315928 מונה תדפיס: הוראות 16, תשריט 12 1. מיקום: קמפוס האוניברסיטה העברית הר הצופים גוש: 30529, חלקה: 33 שטח: 314.5 דונם 2. מצב סטטוטורי 3203 : מצב מאושר: ע"פ תכנית 3203, ייעודי הקרקע בשטח התכנית הם 'שטח לבנייני ציבור', 'שצ"פ', ו- 'דרך קיימת/מאושרת'. מצב קיים: בשטח התכנית קיים הקמפוס של האוניברסיטה העברית הר הצופים. בקמפוס יושבות הפקולטות למדעי החברה ורוח וגם כן הפקולטה למשפטים. במבנים השונים קיימים כיתות לימוד, מעבדות, מכוני מחקר, משרדים, אולמות כנסים, ספריות, קפיטריה, מזנונים, חנויות מכולת, מסחר נלווה וחנויות לממכר ספרים וציוד לימודים. בחלק הצפון-מערבי של הקמפוס נמצא הגן הבוטני ובחלק הצפון-מזרחי קיים שטח ריק. בנוסף, השטחים מצפון וממזרח לרחוב מרטין בובר ללא בינוי. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות חלק מייעודי הקרקע במקום מ- 'שצ"פ' ל- 'מבנים ומוסדות ציבור', ומ- 'שטח לבנייני ציבור' ל- 'תיירות' (12.6 דונם). בנוסף, מוצע שצ"פ קטן בגודל 170 מ"ר בצמוד לשטח לתיירות. מטרתה של תכנית המתאר היא לתת מענה לצרכיו העתידיים ולהתוות את ההתפתחות של הקמפוס וסביבתו. בתאי שטח 404-400 (בגבולות הקמפוס הקיים), התכנית מציעה שימושים ציבוריים ומסחריים מעבר לקיימים כיום בקמפוס כגון: מגורי סגל, מעונות סטודנטים, מבני חברה, קהילה, רווחה, תרבות וספורט וחזיתות מסחריות כלפי הרחוב המקיף את הקמפוס. בנוסף, בתא שטח 405, מוצעים שימושי תרבות, פנאי, קהילה וחינוך לרבות מעונות יום וגני ילדים. סך שטחי הבניה המותרים בתאי שטח אלה (מעל ומתחת לכניסה הקובעת) הם 392,350 מ"ר מרביים. התכנית גם מציעה בחלקה הדרומית (תאי שטח 700 ו-701) 400 חדרי מלון ושימושים נלווים בשטח בנוי בגודל 32,000 מ"ר מרביים (מעל ומתחת לכניסה הקובעת). בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

• 392,350 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור הכולל מגורי סגל, מעונות סטודנטים ומסחר • 400 חדרי מלון • 170 מ"ר שצ"פ (ליד השטח לתיירות) 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : ○ תכנית זו הינה תכנית מתאר אשר מטרתה לתת מסגרת תכנונית עתידית לאזור. התכנית משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי הקמפוס, הסביבה והעיר. חשוב לציין שזו תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. לאור האמור לעיל, אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לסעיפים הבאים: ○ יש לשנות את ייעודי המגרשים של 404 ו-701 לשצ"פ. זאת על מנת לשמור על הערך הנופי במקום (תצפית ספר המדבר לכיוון ים המלח). ○ מעונות יום וגני ילדים מוצעים בתא שטח 405 שנמצא מחוץ לגבולות הקמפוס הקיים וכך יכולים לתת מענה לאוכלוסייה שגרה בסביבה בנוסף לאנשי סגל וסטודנטים. מצד שני, המיקום המוצע מאוד משופע ודי מנותק מהקמפוס ומהשכונה. לכן, יש להציע שימוש למעונות יום וגני ילדים בתא שטח 402 וכך ניתן יהיה לנצל את הגן הבוטני כאזור חיץ בין הגנים והמעונות לשאר השימושים המוצעים בקמפוס. בנוסף, הצמדת גני הילדים לגן הבוטני יאפשר גם אופציה להקים גן טבע. ○ למיטב ידיעתנו, עובר שביל ישראל בחלק הצפוני של הר הצופים. יש לוודא שאין התנגשות בין הבינוי המוצע לבין השביל. ○ ייתכן וחווה הדעת תשתנה בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם הוספה של יחידות דיור או שינויים משמעותיים נוספים. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. 4. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין { כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
פריסת הקו הכחול לכיוון מזרח אשר מבטלת	מתן מסגרת תכנונית לקמפוס הר הצופים תוך הגדלת זכויות בניה	

את התצפית לכיוון הנוף המדברי	והגדרת שימושים	
	התכנית קובעת הוראות בגין מסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	התכנית מוצעת בתחום קמפוס הר הצופים השייך לקהילת האוניברסיטה העברית	השפעות חברתיות:
	התכנית קובעת הוראות לפיתוח דרכים, שבילי אופניים והולכי רגל, טיילת הולכי רגל.	תשתיות ותחבורה:
התכנית מבטלת שצ"פ מצפון ומייעדת למבנים מוסדות ציבור	התכנית קובעת גבולות למתחם נופי לשימור בתחום הגן הבוטני	סביבה ונוף:
התכנית מוגשת כתכנית מתארית בלבד וקובעת כי תנאי למן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית נוספת		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מסמכי התכנית שנבחנו הם חלופה מעודכנת לאחר תיאומים מול האוניברסיטה אשר הסירו יעוד מגורים ותעסוקה מתחום התכנית וצמצמו את הקו הכחול מצפון.

2. מיקם התכנית וגבולותיה

התכנית ממוקמת לאורכו של רכס הר הצופים התוחם את ירושלים המזרחית. קמפוס הר הצופים הנמצא בפסגת הרכס מתהדר באיכויותיו הטופוגרפיות המקנים לו נוף פנורמי מרהיב אל מדבר יהודה וים המלח ממזרח לירושלים וממערב. מזרחית לתכנית מקודמת תכנית גדולה לקביעת שטח לגן הלאומי מורדות הר הצופים. קיימת חשיבות רבה לשמר על התצפיות הנופיות לכיוון מזרח. בנוסף, קמפוס הר הצופים נמצא עם נצפות גבוהה מכיוון אגן העיר העתיקה, קיימת חשיבות לשמור גם על הנצפות הזו.

א. התכנית מציעה בינוי לאורך הרצועה המזרחית במורד הרחוב מרטין בובר בתא שטח 404 ו-701 אשר עלולה לפגוע הן בתצפית המדברית מכיוון הקמפוס והן בנפצות מכיוון אגן העיר העתיקה ובעצם מבטלת את החיץ שבין הקמפוס לתכנית הגן הלאומי.

בתחום התכנית בעיקר בחלק המזרחי קיימים מבנים לשימור כגון מגדל תצפית, האמפי תיאטרון אשר הוקם ב-1925 כיעד תיירותי עם תצפית מדברית מרהיבה ועוד.

רצועת הבינוי המזרחית ממוקמת מול המבנים הנ"ל ומול האמפי הייחודי ומציעה פרודור תצפית

מינימלי לכיוון העיר העתיקה ולא מספק מה שעלולה לפגוע באיכויות התצפית וליתר את תפקידו של האמפי כיעד תיירותי ולהסתיר את המבנים לשימור אשר נראים על פסגת ההר מכיוון העיר העתיקה.

על מנת לשמור על איכויות המקום, יש לבטל את הבינוי במורד הכביש המזרחי מעבר לרחוב מרטין בובר בתא שטח 404 ו701, ולשמור על התצפית הנופית.

ב. בחלק הצפוני של הר הצופים עובר שביל ישראל, יש לוודא שאין התנגדות בין הבינוי המוצע לבין השביל.

3. קביעת התכנית כתכנית מפורטת

התכנית הוגדרה כתכנית מתארית שלא ניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות. אין הצדקה לקדם תכנית כה גדולה ומשמעותית כתכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים. יש לתקן את הגדרות התכנית לתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ולקבוע שלביות ביצוע להוצאת היתרי בניה לפי מתחמים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.

4. שצ"פ

א. בהמשך לאמור בסעיף 1 יש לשנות את ייעודי תא שטח 404 ו701 לשצ"פ, זאת על מנת לייצר חיץ בין הקמפוס לבין התכנית של הגן הלאומי ובמטרה לשמר על הערך הנופי.

ב. צפונית לתכנית בתא שטח 405 קיים שצ"פ מאושר בשטח של 17 דונם, התכנית מבטלת את השצ"פ ומציעה במקומו שטח חום עם שימושים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך כגון מעון יום וגני ילדים, שימשי תרבות, פנאי וקהילה, מסחר, הסעדה, משרדים, מרפאות, קליניקות, שצ"פ, שבילים כו'.

ביטול השצ"פ מקובל מאחר ומיקומו בתחום טופוגרפיה התלולה איננו ישים ושימושי והתמורה שמתקבלת לבינוי המשולב בטופוגרפיה המשרת את צורכי האוניברסיטה גבוהה יותר.

5. פרוגרמה

מעונות יום וגני ילדים מוצעים בתא שטח 405 שנמצא מחוץ לגבולות הקמפוס הקיים יכולים לתת מענה לאוכלוסייה שגרה בסביבה ובנוסף לאנשי סגל וסטודנטים. יחד עם זאת, השימושים הציבוריים מוצעים בתחום טופוגרפיה תלולה מאוד, מה שיקשה על תכנון הצרכים הציבוריים מבחינת הנגישות, החצרות וכו'. לכן, יש להציע שימוש למעונות יום וגני ילדים בתא שטח 402 בשולי הקמפוס המערביים אשר ייתן מענה גם לאוכלוסיית הקמפוס ולאוכלוסייה שגרה בסביבה וכך ניתן יהיה לנצל את הגן הבוטני כאזור חיץ בין הגנים והמעונות לשאר השימושים המוצעים בקמפוס. בנוסף, הצמדת גני הילדים לגן הבוטני יאפשר גם אופציה להקים גן טבע.

6. שימור

א. נספח בינוי ופיתוח גיליון 1 מתוך 1 (3 מתוך 3 המעודכן):

- אזור המסומן באות A: בחלקו הגדול מסומנים מבנים לשימור. הנספח מראה אופציה כללית של תוספת שתי קומות. שימור המבנים ותוספות יהיה בתיאום עם מחלקת השימור ובהתאם להוראות הבאות.
- יש להוסיף סעיף כי גם במתחמי הבינוי הוראות השימור גוברות (המלצות המתכננים מגבילות את התוספות האפשריות על חלק מהמבנים לשימור).
- תוספת 2 קומות במתחם לשימור מותנית בכך שאין בתוספת או בחיזוקים אשר היא נדרשת אליהם פגיעה בערכי שימור אשר תיק התייעוד יאתר. יש להוסיף בהתאם לכך סעיף בהוראות.
- לסמן מבנים ומתחמים לשימור בכל התכניות (בנספחים).
- המבטים לאוגוסטה ויקטוריה אינם רחבים מספיק. על מנת שהתצפית כלפי אוגוסטה ויקטוריה לא תפגע ותהיה מספקת, יש לתאם את גובה הבינוי והדירוג של המבנים בתא שטח 700 ביעוד תיירות מול מח' השימור.
- התאמה בין נספח 1 והתשריט במיקום מתחמי השימור והשימור הנופי יש לתקן את הנספח בהתאם לתשריט.

ב. נספח בינוי ופיתוח גיליון 1 מתוך 2:

- יש להפריד גרפית במסמכי התכנית בין מבנים קיימים, מוצעים וההיסטוריים (נספחים, חתכים מבטים ותכניות).
- לא סומן מתחם לשימור נופי בתא שטח 1 יש להשלים בהתאם לתשריט.
- יש לסמן את כל המבנים לשימור.
- ג. כללי - על מנת להבין את אופי הבינוי ויחסו לסביבה ראוי להציג שתילת מודל תלת מימדי המציג מספר זוויות מהקמפוס ואל הקמפוס.

ד. הוראות

- סעיף 4.1.2 ב'1 - את המילים "מרקם שימור" לתקן ל"מתחם לשימור".
- להוסיף לסעיף 4.1.2 ב'6 בניה במתחמים ההיסטוריים- תיעשה בתיאום מחלקת השימור ואישורה ובהתאם להנחיות שניתנו לכל מתחם מאחר וההנחיות לגבי 11 המבנים לשימור נמצאים בתיק התייעוד יש להעבירם להוראות התכנית או לחילופין לנספח שימור הכולל התייחסות לאופי התוספות ודרגת השימור.
- סעיף 4.1.2 ד', ג' - תותר הקמת מבנים חדשים בהיקף הגן בצידו החיצוני שהינו שטח בעל ערכיות נמוכה (המסומן בנספח 1 בצבע ורוד).
- להוסיף לסעיף 6.1.11 א'- כל המבנים המסומנים לשימור אשר נמצאים בתחום התכנית, כל בינוי חדש או תוספת חדשה יתבצעו בהתאם להנחיות השימור המפורטות להלן:

- **המכון לכימיה (1924)** - בניין היל נעלם ונחרב סופית עם בניית הקמפוס החדש אחרי 1967. העצים העתיקים המרשימים, המשובצים יפה בגינון הקמפוס, כולם לשימור כפוף לבדיקת אגרונום וסקר מסודר. יש לתעד ולמספרם.
- **תיאטרון המעלות (1925)** - מבנה זה הוא היחיד מכל מבני הקמפוס המופיע ברשימת השימור העירונית אתר מס' 956 וגם מוגן בתכנית מתאר 2097 לשימור 110 המבנים ההיסטוריים החשובים של ירושלים. המלצת שימור: מסמליו ההיסטוריים של קמפוס הר הצופים. לשימור מלא כולל העצים סביבו. כפוף לבדיקת אגרונום ועקירת צמחיה פולשת. יש לערוך לו תיק תיעוד.
- **המכון למתמטיקה ע"ש איינשטיין (1929)** - בניין היסטורי בודד בולט בעל מאפיינים אדריכליים מיוחדים. לשימור מלא, כולל העצים סביבו. אין להוסיף תוספות או קומות. יש לערוך תיק תיעוד. מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
- **בית הספרים הלאומי (1930)** - המלצת שימור: לשימור מלא כולל העצים סביבו. אין להוסיף תוספות. יש להכין תיק תיעוד היסטורי לקראת ביצוע השיפוץ הבא. יש לתקן את בעיית הנגישות של הציבור הרחב לבניין תוך החייאת כבר זולר האטומה שבחזיתו המערבית. מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
- **הגן הבוטני (1932)** - מתחם נופי לשימור. כולל קברי הציונים ומערות הקבורה- מסומן במתחם נופי לשימור- המלצת שימור: יומלץ לשימור מלא. מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח. לסמן אזור מיקומי הקברים בתשריט.
- **מועדון הסטודנטים (1937)** - מבניינו ההיסטוריים החשובים של הקמפוס. לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד לעת הוצאת היתר בניה.
- **בית רוזנבלום למדעי היהדות (1940)** - מבניינו ההיסטוריים החשובים של הקמפוס. לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד היסטורי לעת ביצוע השיפוץ הבא. מיקום סימון המבנה בתשריט אינו תואם את המיקום בפועל. יש לעדכן את התשריט כך שישקף את המיקום האמיתי בשטח.
- **המוזיאון לארכיאולוגיה (1941)** - מבניינו ההיסטוריים החשובים של הקמפוס לשימור מלא. אין להוסיף תוספות או קומות. יש להכין תיק תיעוד לעת ביצוע השיפוץ הבא.
- **מגדל התצפית ובניין מדעי הטבע והכיכר ביניהם (1974)** - סמל רכס הר הצופים. לשימור מלא מוקפד אופציה לתוספת בניה במסד, תינתן גמישות לתוספת ככל וידרש. יש להכין תיק תיעוד

היסטורי בנפרד.

- **בית הכנסת על שם הכט (1975)** - בתוך הבניין למדעי הרוח עיצוב הפנים לשימור- המלצת שימור: בית כנסת זה הינו אחד המקוריים ביותר בתולדות הארכיטקטורה הישראלית והעולמית הן מבחינה טכנולוגית, הן פונקציונאלית, הן אסתטית והן עקב התאמתו לנוף הנדיר ולמיקום המיוחד בו הוא מוצב. לשימור מלא.
- **מתחם ציפור/אידלסון במזרח הקמפוס (1972)** - פרויקט המייצג בסגנונו תקופה באדריכלות הישראלית -"התקופה הגיאומטרית". ניתן כבר לראותו כחלק מבניינו ההיסטוריים של הקמפוס. לשימור כמכלול.

7. עצים

- א. יש לצרף סקר עצים מסודר , לסמן עצים בהתאם לנדרש שימור/ העתקה/ עקירה. לאחר בחינת הסקר יקבע נחיצות עקירת העצים במתחמים עבור הבינוי החדש.
- ב. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
- ג. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה במתחמים החדשים.

8. תשתיות

- א. יש להוסיף הוראות להתקנת מתקנים טכניים בתחום התכנית ולקבוע חובה כי כל תשתיות הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות וחשמל וכו') ובהתאם להנחיות המרחביות. פירי אוורור למיניהם ישולבו בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.
- ב. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
- ג. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

9. כללי

- א. התכנית לא מציגה גובה הבינוי (מס' הקומות) בטבלה 5 , יש לציין באופן ברור בטבלה 5 את גובה הבינוי המירבי עבור כל תא שטח, לא מספיק לצרף נספח גובה בינוי.
- ב. התכנית מציעה בינוי בגבהים משתנים עבור תאי שטח בהם מוצע בינוי חדש, כאשר המבנים החדשים יהיו עד 7 קומות. בחלק מהמבנים מוצע תוספת קומות, באופן כללי אין מניעה להוסיף עד 2 קומות , יחד עם זאת תוספת הקומות וגובה הסופי של המבנים החדשים יהיה בתיאום עם המחלקה לשימור על מנת לא לפגוע במבנים לשימור הקיימים במתחם.
- ג. תא שטח 402 בתחום הגן הבוטני בין היתר כולל מתחם בינוי חדש בחלקו המערבי, יש להציג

מתחם הנ"ל בתא שטח נפרד ולהציג עבור כל מתחם עם בינוי חדש הוראות בינוי.

ד. יש לצרף נספח חתכים.

ה. איחוד וחלוקה

- יש לערוך את התכנית כאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- במידה ותכנית זו לא תרשם מכוח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.
- ו. תנאי למתן היתר יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, שתוגש 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

10. גורמים לחוו"ד

- יש להשלים חוו"ד הגורמים הבאים: כיבוי אש, איכות הסביבה, מבני ציבור, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, תויש"ה, תכנית אב לתחבורה.
- 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
- 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1411826
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אייזנקרפט יוסי
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/09/2025
כתובת	שדרות הרצל 123, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	181	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות גרסה 8, תשריט גרסה 7

מטרות התוכנית:

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 3 מבני מגורים חדשים בגבהים שונים בין 11 קומות ל 17 קומות מעל קומות חניון, כולל חזיתות מסחריות וציבוריות הפונות לרחובות. עוד התוכנית מציעה חזיתות מסחריות לאורך רחובות והפרשה מבונה לתרבות ופנאי/חברה/קהילה.

עיקרי התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע ממגורים 1 למגורים, מסחר ותעסוקה
2. הריסת מבנה קיים.
3. הקמת 3 מבניים על קומות מסד
4. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בניה עבורם: **מגורים** - סה"כ שטחים 24776 מ"ר- מתוכם שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת- 10560 מ"ר, שטחי שירות מעל כניסה קובעת 3852 מ"ר, סה"כ 104 יח"ד. **מסחר** - סה"כ 524 מ"ר, **מבנים ומוסדות ציבור** - 150 מ"ר מירבי.
- מוצעות 104 יח"ד ועוד תוספת של 5% יח"ד ללא שינוי בשטחים עיקריים, סה"כ 109 יח"ד, לעומת 30 מאושרות- שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 101 מ"ר עיקרי.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי, קווי בניין (בהתאם לתשריט: קוו בניין תת קרקע- 0), מס' קומות (17 קומות מעל כניסה קובעת) ושלבי ביצוע.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

9. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.
10. קביעת הוראות לתכנון שטחי מסחר.
צפיפות יח"ד לדונם נטו – 40.1 יח"ד מכפיל 3.63 יח"ד

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	104	2591.04	100	מגורים- 14412 מ"ר מסחר- 524 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור- 150 מ"ר	576 % בניה מרבים מעל הקרקע
סה"כ	104	2591.04	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התוכנית קיים מבנה מגורים מדורג בן 3-6 קומות עם מספר כניסות כולל 30 יח"ד, חצר פנימית מרווחת עם מספר עצים בוגרים, ובהיקף המגרש כניסה רגלית למתחם מרחוב שד' הרצל, כניסה לחניה עלית מרחוב מייסדים. ממוקם על צומת רחובות המייסדים ושדרות הרצל. קו ראשון לרכבת קלה. מצפון לתוכנית קיים מתחם ה לשיכון "הריאל" אשר מסומן לשימור על פי תוכנית אב 1600 (נגזזה בשנת 2021)					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית מתאר 62- מגורים 1, 3 קומות 84% אחוזי בניה מקסימליים, קווי בניין קדמי 6 מ', צדדי 5 מ', אחורי 7 מ'. - תוכנית 2225 משנת 1982- הרחבת שדרות הרצל, דגניה, תרצה, סמדר ומגדים. - תכנית 1600 משנת 2021(נגזזה) – אזור מגורים א', אחוזי בניה כוללים 130, ב 3 קומות וגג רעפים. חזית מסחרית כלפי רחוב שד' הרצל.					
היתרים:					
1972/0768.00- משנת 1972- היתר מקורי 1972/0768.01- משנת 1974- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים 1979/0108.00משנת 1980- סגירת מרפסת 1980/0514.00- משנת 1980- סגירת מרפסות 1984/0766.00- משנת 1984- שינויים בקירות חזית במבנים קיימים					

• 0805.00/2018- משנת 2022- ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו			
עבירות בניה: ל"ר מדובר בהריסת מבנה קיים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מאחר והמבנים אינם היסטוריים ואינם מסומנים לשימור אין עניין שימרי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני יג. התייחסות לתבנית הבנייה – עד 6 קומות יד. תכנית 16000 – תכנית שקודמה כתכנית מפורטת לכלל השכונה והפכה למסמך מדיניות- בנייה עד 6 קומות בחלק המזרחי של רחוב הרצל. טו. תכנית שכונתית ע"פ מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל גוברת, לפיה ניתן להציע בנייה נפחית עד 10 קומות. – המדיניות קבעה אבחנה ברורה בין החלק המערבי של רחוב הרצל שמאפשר בנייה לגובה לבין החלק המזרחי שהוא חלק מאזור השימור של השכונה בהתאם לתכנית קאופמן ולכן נקבעה בניה עד 10 קומות בלבד. טז. תקן חנייה עירוני – גבוה; אזור מוטה תח"צ. ע"פ מדיניות הרק"ל לא יותר תקן חניה העולה על 1.5 חניות ליח"ד, ועבור יח"ד הקטנות מ-45 מ"ר ניתן לתת פטור (עד 80% מהיח"ד).			
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		
תמ"מ 30_1	מוטה תח"צ		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	יש להפריש כדונם שצ"פ בחלק המזרחי של התוכנית
מבני ציבור	כן	מוצעים 150 מ"ר	נדרש 500 מ"ר שטח עיקרי הפרשה מבונה לשימוש חברה, קהילה, פנאי, תרבות ורווחה כגון שלוחת מתנ"ס עם חללי עבודה משותפים, חדרי חוגים, מחלקה לשירותים חברתיים.
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
1. כללי תכנית התחדשות עירונית המציעה הקמת מבנים חדשים בפינת רחובות הרצל והמייסדים בשכונת בית הכרם. התכנית כוללת פינוי בינוי, תוך הריסת מבנה קיים והקמת מבנים חדשים בגבהים שונים. התכנית כוללת חזיתות מסחריות וציבוריות בחזיתות הפונות לרחובות ובכך משפרת את המרחב סביבה. התכנית כוללת פתרון חניה תת קרקעי. שטח התוכנית: 2.591 דונם; מונה תדפיס הוראות 8 ותשריט 7. 2. תנאים להפקדה: התוכנית מציעה כריתה משמעותית של עצים בתחומה, הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון מחדש ולהציע פתרונות לשימור חלק מהעצים הממוקמים בין הבניינים. 3. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית: - יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה - יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. - השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. - תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות 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. - יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. - 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. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. - תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. - תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה

לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1411826 הרצל 123 - המייסדים – בית הכרם, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי, תוך הריסת מבנה קיים והקמת מבנים חדשים בגבהים שונים. התכנית חלה בחלקה 181 בגוש 30163 , מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 181 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1669/2016 הרשומה מתאריך 26/6/2016. גבולות החלקה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש למוסדר. - סעיף 1.7.2 נדרש לשנות תחולה למחייב למסמך טבלאות איזון והקצאה. נדרש להכניס לתקנון: יש לערוך את התכנית בתכנית לחלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 , יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. לחילופין ניתן להכניס את ההוראות שפורסמו ע"י לשכת ירושלים: איחוד וחלוקה: - התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה עבור חלקה 181 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	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! 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 הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
בגבולות החלקה היו קיימים 3 מבנים היסטוריים אשר נהרסו לטובת המבנים הקיימים היום. בשטח כיום ישנם 2 מבנים אשר לא מסומנים לשימור, לא היסטוריים ולא בתחומי העיר ההיסטורית. התכנית מציעה התחדשות עירונית תוך הריסת המבנים הקיימים בשטח החלקה והקמת מבנים חדשים בגבהים שונים לצורכי מסחר וציבור. מאחר והמבנים אינם היסטוריים ואינם מסומנים לשימור אין למחלקת השימור עניין בבקשה המוצעת. פטור. לתשומת לב מחלקת התכנון- 1. התכנית מציעה עקירה של 15 עצים. בית הכרם בולטת באופייה הירוק והחקלאי של השכונה, ויש חשיבות לשמירה עליהם ולצביון השכונה. יש להציע נטיעות חלופיות של עצים בוגרים על כל עץ שייעקר (בתיאום מול מחלקת שפ"ע). 2. חומרים- השימור בחומרים יהיו בהתאם להנחיות מרחביות ובהתאם לתקנות אדריכל העיר.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אדריכל העיר

לא התקבל	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.	
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 שם התכנית : הרצל 123 המייסדים התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכני/ בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים גוש/ חלקה 30163/181 פנקס בתים משותפים, עיריית ירושלים חכירה ראשית 1984 מתוך 6864, הערה על הפקעה סעיפי 5 ו 7 י.פ. 5351 מיום 14.12.2004. הערות הנכסים 1. בתחום חלקה 181 קיימת דרך מאושרת אשר טרם הסתיים הליך רישומה ע"ש העיריה. יש לכלול בתחום התכנית את כל חלקה 181 ולכלול בהוראות התכנית סעיפי רישום והפקעה כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו /או רישום 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי	
	אגף נכסי עירייה

רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 3. 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. 4. 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. 5. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון, בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: 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. 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 (במידה ונכלל כבר בשל הדרך אין צורך להוסיף פעם נוספת): 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: 6. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 7. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 8. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1411826 , הרצל-123 המייסדים, בית הכרם {חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך 09.06.25 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 09.06.25} 1. מיקום: רחוב הרצל 123 כניסות א,ב,ג,ד. גוש 30163 חלקות בחלקן 181, שטח התוכנית: 2.59 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית: 1028 - מצב מאושר: בתכנית 1028 הייעוד: אזור מגורים 1-תחולנה על השטח הוראות של תכנית מתאר ירושלים 62 לגבי אזור מגורים 1 בתוכנית 62 אזור מגורים 1 ניתן לבנות עד 3 קומות. - מצב קיים: הקו הכחול של התוכנית נכלל במדיניות בניה לאורך רק"ל כאשר 1255 מ"ר מדיניות רק"ל נפחית ו 1233 מ"ר תוכנית אב גוברת. קיים מבנה בן 3 קומות עם 31 יחידות דיור. 3. תיאור התכנית:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- שינוי ייעוד מ"אזור מגורים 1" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" - הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה על כל גודל המגרש בגובה של 17 קומות - תוספת של 78 יח"ד, סה"כ 109 יח"ד, תא שטח 1. - 524 מ"ר למסחר ותעסוקה. - 150 מ"ר – כולל שטחי שירות למבנים ומוסדות ציבור. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: שבונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתוני מחלקתנו, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. - לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד, מיקום התוכנית המבוקשת, המגבלות הקיימות בשטח התכנית וכפי שנדרשו תוכניות בסדר גודל דומה, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן: 500 מ"ר (שטח עיקרי) הפרשה מבונה לשימוש חברה, קהילה, פנאי, תרבות ורווחה כגון שלוחת מתנ"ס עם חללי עבודה משותפים, חדרי חוגים, מחלקה לשירותים חברתיים. - בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעות בפרויקט וגידול השכונה, ועל מנת לתת מענה לשטחים ציבוריים פתוחים הנגזרים מכך יש להפריש כדונם שצ"פ בחלק המזרחי של התוכנית. - 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. - 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.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
- הבינוי המוצע נוגד את העקרונות של המדיניות המאפשרת בינוי עד 10 קומות לעניין גובה הבינוי: מוצעים 2 מבנים בני 11 קומות ועוד מבנה בן 17 קומות. - תמהיל יחידות בקומה טיפוסית כולל מספר מצומצם של יח"ד (כ- 2 יח"ד בקומה) ביחס לתכנית קומה שמייצר דרישה לבניה גבוהה יותר, לצורך	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת היצע הדיור בשכונה	

ניצול זכויות מבוקשות.		
	התכנית מציעה עירוב שימושים ביניהם מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
- התוכנית אינה מציעה שטחי פיתוח בהתאם לדרוש עפ"י חו"ד של מחלקת מדיניות (כ-1 דונם) - מוצעות הפרשות מבונות בשטח שאינו מספק את הצרכים הפרוגרמטיים	התכנית מציעה הפרשה מבונה לטובת צרכים ציבוריים	השפעות חברתיות:
	התכנית מוצעת על ציר רק"ל, בנוסף מוצע חניון תת קרקעי לטובת הבניינים החדשים.	תשתיות ותחבורה:
מוצע קו בניין תת קרקעי 0-10, המאפשר להציע תכנית חניון מלאה, ללא התייחסות לעצים בוגרים הקיימים בתחום המגרש, וללא שטחים פנויים מהבינוי מספקים עבור חילחול מי נגר.	מוצע שימור עצים בחלקות מצרניות	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים:

- התוכנית מקודמת במסלול של התחדשות עירונית על ציר רק"ל, מדיניות הגובה נקבע על פי תוכנית 1600 אשר מהווה מדיניות וקובעת במתחם זה כאזור היסטורי עם בינוי נמוך, יחד עם זאת מאחר ומדובר בציר רק"ל ניתן להחריג ולאפשר בינוי עד 10 קומות בהתאם למדיניות רק"ל.
- יצוין כי התקיימו דיונים רבים של מהנדס העיר עם המנהל הקהילתי ודיירי השכונה לעניין הפיתוח שכונה, שבמסגרתה נאמר בצורה מפורשת כי כל הבינוי המוצע יותאם למדיניות של האזור ולא יכלול חריגות או פריצות. העירייה רואה חשיבות בעמידה בשמירה על כך.
- התוכנית מציעה הקמת 2 מבנים בני 11 קומות על גבי קומות מסד, וכן מבנה נוסף בן 16 קומות על גבי קומת מסד- סה"כ 17 קומות
- בינוי זה אינו תואם את עקרונות המדיניות החלה בשכונה ולכן לא ניתן לקדם את התכנית במתכונת זו.
- יש להציג חלופה תכנונית אחרת, התואמת את עקרונות המדיניות ואת מאפייני הסביבה ההיסטורית, תוך הגבלת הבינוי לגובה של 10 קומות וצמצום מס' מבנים.
- נראה כי ניתן להציע חלופה של שני בניינים ללא פריצה של נושא הגובה הכוללים 104 יחידות דיור כמבוקש תוך הקטנה של שטחי השרות באופן משמעותי על ידי הקטנת מספר חדרי המדרגות המוצעים מ 3 ל 2.

6. מוצע תמהיל יח"ד מצומצם בקומה טיפוסית (כ-2 יח"ד בקומה ובמגדל 5 קומות), יש להציע חלופה תכנונית שתאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור, במיוחד אשר מוצע מכפיל יחסית לא גבוה, ב2 מבנים בני 10 קומות (או 8 ו 12 מסיבות עיצוביות) עם תמהיל יח"ד גבוה יותר בקומה טיפוסית וחזיתות מסחריות כלפי רחובות.

פרוגרמה, צרכי ציבור ובינוי

לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד, מיקום התוכנית המבוקשת, המגבלות הקיימות בשטח התכנית וכפי שנדרשו תוכניות בסדר גודל דומה, נדרשות הפרשות ציבוריות בהיקף של 500 מ"ר (שטח עיקרי) הפרשה מבונה לשימוש חברה, קהילה, פנאי, תרבות ורווחה כגון שלוחת מתנ"ס עם חללי עבודה משותפים, חדרי חוגים, מחלקה לשירותים חברתיים.

7. החזית לרחוב הרצל תהיה מסחרית. רמפת החניה תהיה חלק ממסת הבניה ולא נפרדת.

8. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים.

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

10. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

11. 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".

12. מכיוון והתוכנית גובלת לציר רק"ל יש לתאם את התוכנית מול אגף מבנה ציבור ואגף נכסים לעניין החדרת עוגנים לשטחים ציבוריים.

13. יש להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

14. לא תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים,

15. בהוראות התוכנית יש לקבוע את אופן השימוש במרפסת גג מעל קומת מסד, ובכל מקרה הגג יפותח כגג בשימוש- גג ירוק וכד'.

16. **קווי בניין**- הבינוי המוצע ממוקם במרחק שאינו סביר מהבינוי הקיים בחלקה הסמוכה ממזרח לתוכנית. יש להציע קווי בניין כ-5 מ' בהתאם למדיניות רק"ל

17. יש לקבוע כי 10% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר.

נגישות

18. ייקבע בהוראות התכנית, כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

19. 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.

20. 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.

21. מול המסחר יש לדואג כי רוחב מדרכה יהיה לפחות 3.5 מ'.

פיתוח

22. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי לפחות 1.5 מ' שיאפשר התפתחות מלאה של העץ.
23. תנאי לקבלת טופס 4 נטיעת עצים בפועל.
24. יקבע בהוראות התכנית כי לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים.
25. יש לקבוע בהוראות התוכנית תנאי להיתר בניה תיאום מיקום סופי של נטיעות חדשות בתחום התוכנית יתואמו עם מחלקות : שפ"ע, אדריכל העיר ואיכות הסביבה (לעניין עצים כאמצעי למיתון רוחות)
26. לפי נספח הבינוי התכנית מציעה תכנית בניה תת קרקעית של כ- 90%. יש לקבוע תכנית תת קרקעית של 80% מקסימום. כך שניתן יהיה לאפשר פיתוח ונטיעות של עצים בוגרים וחלחול טבעי של מי נגר.

איכות הסביבה:

27. התוכנית מציעה כריתה משמעותית של עצים בתחומה, הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לבחון מחדש ולהציע פתרונות לשימור חלק מהעצים הממוקמים בין הבניינים.
28. יקבע בהוראות התוכנית התוכנית כ- הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.
31. 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.
32. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
33. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית 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.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעש ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
35. 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.
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
37. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
38. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.
39. 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.

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

תנועה וחנייה:

41. יש להציג 10% חניית אורחים בחניון התת קרקעי.

42. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.

43. פתרונות החנייה ושטחי השרות מחסנים וכדומה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

44. פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד, בתאום אגף תושי"ה.

45. יש לקבוע מרחק מינימלי של 8 מ' בין מבנה למבנה.

תשתיות:

46. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות (במרחב) כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.

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

48. 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.

49. מתקנים טכניים וחדר טרפו ימקמו בגול התוכנית ובתת הקרקע.

כללי:

50. יש לכלול את השטחי מועדון דיירים (שטחים עיקריים) בסה"כ שטחים עיקריים ולהציגם בטבלה 5 ולא בהוראות לטבלה מס' 5.

51. לתקן את הסעיף יא בהוראות טבלה כך, שבניית גלריות יהיו בהתאם לתקנות.

52. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

53. יש לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה עבור חלקה 181 הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

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

55. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

56. 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.

נספח בינוי:

57. יש להציג את התוכנית פיתוח על רקע מדידה מעודכנת, את ה-0.00 של הבינוי, וגובה סופי של הבינוי, וכד'.

58. יש לתקן את התוכניות חתכים וחזיתות ולהציג בבירור את כל האלמנטים של הבינוי, כדוגמת מרפסת גג של קומת מסד, יש לסמן בבירור את השימושים וכד'.

59. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

60. **תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: בבאות, תברואה, חח"י, שפ"ע, תושי"ה, מח' היטלי השבחה, עבודה קהילתית.**

61. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
62. 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.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1252675
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלה ישעיהו
עורך התכנית:	קרופיצקי אלכסנדר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27.11.2025
כתובת	הדישון 21, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30454	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7, תשריט 5

מטרת התוכנית: הרחבת בניין קיים על ידי תוספת קומות, שטח, מס' דירות. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 2. תוספת זכויות בנייה, מס' קומות ומספר יח"ד. 3. קביעת שימושים המותרים בשטח התכנית: מגורים ותעסוקה. 4. קביעת זכויות בניה: שטחים עיקריים 7190 מ"ר ו-2260 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 3900 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ שטחי בניה מרביים מעל כניסה קובעת 9450 מ"ר מעל כניסה קובעת (שטחים מאושרים כ-3,495 מ"ר מעל כניסה הקובעת לעסקים ומשרדים). 5. קביעת מספר קומות וגובה הבניינים: סה"כ 10 קומות מעל כניסה קובעת, מתוכן כ-4.5 קומות קיימות מאושרות.

6. קביעת מספר יחידות דיור - עד 60 יח"ד, מתוכן 25 יח"ד מאושרות,
7. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים: בהתאם למסומן בתשריט קו בניין תת קרקעי 0 מ', קו בניין קדמי (רח' הדישון) וקווי בניין צידיים 0 מ', קו בניין אחורי (רח' הנמר) 3 מ'.
8. קביעת הוראות בינוי.
9. קביעת הוראות בגין מוסדות ציבור במבנה.
10. קביעת הוראות לחנייה בשטח התכנית.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
12. קביעת תנאים למתן אישור איכלוס
13. קביעת שלבי 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 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	60	1948.48	100	עבור שימוש ציבורי 150- מ"ר עבור מגורים ותעסוקה 9300 מ"ר	כ-485% בנייה מיקביים
סה"כ	60	1948.8	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התוכנית קיים מבנה בן 5 קומות מעל כניסה קובעת ושתיים מתחתיה ביעוד מסחר. על פי תב"ע 1998ב הקיימת מאושרות 25 יחידות מעל קומת הקרקע/ משרדים מעל מסחר (בפועל קיים מסחר בקומת הקרקע ומעל משרדים ואולפנהלבנות). המבנה בנסיגה מהרחוב הדישון לטובת חצר/רחבה הכוללת עצים בוגרים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
5/68/03-משנת 2000 - קובעת את המגרש לאזור מסחרי 1998 ב- משנת 1993 – קובעת את המגרש לאזור מסחרי הגובל לשטח פתוח ציבורי (רחוב					

הדישון), שטח הבנייה מירבי 3500 מ"ר, למעט חניה מקורה ומקלט. חזית מסחרית לשדרה, שאר הקומות לשימוש למסחר או משרדים, ובלבד שקומת מגורים לא תכלול שימושי מסחר או משרדים. מספר הקומות כלפי שדרה 4, כלפי כביש תחתון 5, מספר יח"ד 25.

- 13535- משנת 2011- נגזזה- החלטת הוועדה מה- 19.09.2011 הייתה לדחות את התוכנית מסיבות:

- א. התכנית מציעה הגדלה משמעותית של מספר יחידות דיור בבניין וזאת באזור המוגדר בתכנית המתאר כאזור לא לציפוף שלא מתיר תוספת יחידות דיור.
- ב. גודל יחידות דיור המתקבל לאחר תוספת יחידות דיור (ממוצע של 46 מ"ר לדירה 9) הוא שטח קטן שאינו תואם לגודלי הדירות האופייניים בשכונה.
- ג. תוספת משמעותית של יחידות דיור כפי שמוצע תגרום לעומס גדול של תנועת רכבים בצומת הכניסה לשכונה ובכניסה לרחוב הנמר שהוא רחוב צר וללא מוצא.
- ד. בניגוד להחלטת הוועדה כי תנאי למתן תוקף לתכנית יבוטלו כל השימושים, בפועל עדיין קיימים בבניין שימושים הסותרים את השימושים המוצעים בתכנית כגון מכללה לבנות.

היתרים:

- 1994/0903.00- משנת 1994- עבודות עפר
- 1994/0903.01- משנת 1995 – בניה חדשה – שטחי בניה מרביים 3495 מ"ר: מסחר 704 מ"ר, משרדים 2791 מ"ר, ועוד 3043 שטחי חניה, קומה מסחרית ועוד 3.5 קומות משרדים. חניות בתכנית מלאה עבור 92 מקומות חניה.
- 1993/0344.06- משנת 2003 – התקנת מתקנים מיוחדים
- 1993/0344.08- משנת 2006- תוכנית שינויים. הבקשה היא להצבת 5 ארונות תקשורת על גג בנין המשמש לבית אבות עבור חב' סלקום ישראל בע"מ.
- 1998/0884.00- משנת 1998- מתקן שידור/אנטנה סלולרית
- 2012/0238.00- משנת 2012- שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים, הכשרת 25 יח"ד- הבקשה נסגרה
- 2014/0448.00- משנת 2014- רישוי עסקים- שימוש חורג- מבוקש שימוש חורג ממסחר ומשרדים למלון דירות בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה הכולל 52 דירות ובשטח עיקרי של 3,495 מ"ר ושטח חניה בסך 3,044. - הבקשה נסגרה.
- 2014/0448.01- משנת 2018- שימוש חורג מתכנית, שינויים ללא תוספת שטחים- לא קודם

עבירות בניה:

• 2016/3206.00 - בקשה לחיבור חשמל • 2016/4336.00 - בניית מרפסת • 2016/4487.00 - בנייה ללא היתר עבור סגירת חורף			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה אינו היסטורי, מחוץ לעיר היסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור עירוני לא לציפוף שבו ניתן להציע הרחבה לבינוי עד 50% בינוי מהשטח העיקרי המאושר בתכנית.			
יח. תקן חנייה עירוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	מוצע מ"ר 150, נדרש 300 מ"ר	
עתודות / אחר	ל"ר		

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	{חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 מתאריך 12.6.25. ולגרסת תשריט מוצע 5 , מתאריך 12.6.25} 1. מיקום: רחוב הדישון 21, גוש: 30454, חלקה בשלמותה: 31. שטח התוכנית: 1.95 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת להחליף את תוכנית 1998 א בתחומה. 62. ○ מצב מאושר: בתכנית 1998 א, השטח הינו "אזור מסחרי", ח-2, מגרש 322, ניתן לבנות בין 4-5 קומות ועד 25 יח"ד. ○ מצב קיים: בשטח התוכנית קיים מבנה בין 4-5 קומות עם חזית מסחרית. 3. תיאור התכנית: • שינוי ייעוד מ"אזור מסחרי" ל"אזור מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור."

• תוספת בנייה של 5 קומות על גבי הבינוי הקיים. סה"כ עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת כולל קומת קרקע ופנטהאוזים. • תוספת דירות מגורים עד 60 יח"ד. 4. הפרשה מבונה בשטח של 150 מ"ר לשימוש ע"פ צרכי העירייה- מיקום ההפרשה בצידו העורפי של המבנה סמוך לחדר האשפה. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: ○ מעבודה שנעשתה במחלקת מדיניות התכנון עולה שיש צורך בשטחי חברה, קהילה, תרבות ופנאי ולאחר התייעצות עם מתכנן הרובע, נמצא ששכונת מלחה נמצאת במחסור של שטחי ציבור. ○ לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן: • 350 מ"ר עבור חברה קהילה תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי. ○ יש לשנות את מיקום ההפרשה המבונה מעורף המבנה לחזית בקומת הכניסה לכיוון רחוב הדישון בצמוד לשטחי המסחר. ○ יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. ○ יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. ○ בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ○ כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. ○ בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש לשנות את סעיף 7.2 ולהגביל את תוקף התוכנית ל 7 שנים"-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 רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התוכנית מציעה שטחי תעסוקה ומגדילה תמהיל יח"ד.	התוכנית מציעה חריגה מהמדיניות ומבקשת הקיפי בינוי גדולים: תוספת 5.5 קומות על גבי בניין קיים של 4.5 קומות.	התאמה לחזון העיר
תוספת של יחידות דיור להשכרה	התוכנית מצמצמת שטחי מסחר מאושרים וקיימים בפועל בכ- 150 מ"ר.	כלכלת היישוב/ הרשות:
מוצע שטח למבנה ציבור כ-150 מ"ר	היום בתחום המבנה קיים, קיימת אולפנה במקום יח"ד מאושרות, התוכנית אינה מסדירה את השימוש זה ואינה מתייחסת אליו כלל.	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
מוצע שימור עצים קיימים בתחום התוכנית ובמגרש מצרני 37	מוצע בינוי 10 קומות באזור מגורים הכולל בניה עד 3 קומות	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

מכיוון ומדובר במגרש פינתי הממוקם בשולי השכונה ובמצ"ב הנכנס כבר קיים עירוב שימושים על פי תב"ע מאושרת הוחלט להחריג את המגרש מהמדיניות החלה על האזור ולאשר תוספת בינוי במתכונת הנוכחית בתנאי שתוספת זכויות הבניה יהיו עבור דירות להשכרה ויוגדלו שטחי הפרשות מבונות.

1. התוכנית מציעה תוספת יח"ד כ-35 יח"ד ל-25 יח"ד מאושרות, סה"כ 60 יח"ד, שטח יח"ד נא בין 136 מ"ר ל-38 מ"ר. יש להציע 50% יח"ד בשטח עד 75 מ"ר ו 50% יח"ד יצעו בשטח של 55 מ"ר, כל תוספת הזכויות יהיו עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות.
2. קוו הבניין יתוקן ויוצע על קונטור הבניין בלבד.
3. תסומן זיקת הנאה לציבור בשטח הכיכר הקיימת.
4. התכנית תציע בברור חלוקה בין שטחי המסחר התעסוקה והמגורים – במטרות התכנית ובטבלה 5.
5. על פי נספח הבינוי מוצעת קומת מסחר, 4 קומות משרדים ו 5 קומות מגורים- מקובל.
6. יש לקבוע בהוראות כי לא יותר ניווד של שטחים משטחים למשרדים לשטחי מגורים.
7. בתוכנית קומת קרקע מוצעים שטחי מסחר כלואים ומתאפיינים בחזית לא איכותית הפונה לחניה עלית. יש לשפר את הכנון שטחי המסחר ולייצר חלוקה חדשה, כך שתיווצר חזית מסחרית פעילה כלפי חצר הקיימת לאותו מסחר, או לחילופין, ניתן לבחון איחוד של כלל שטחי המסחר באזור זה ליחידה מסחרית רציפה ואיכותית.
8. יש להציע גרעינים של מדרגות ומעליות שיבטיחו הפרדה ברורה בין פונקציות השונות, מיקום יותאם מול מהנדס העיר. במידת צורך קווי בניין יעודכנו בהתאם.
9. תנאי להיתר בניה- העתקת מערכות טכניות הקיימות על גג הבניין הקיים המשותף הקיים, אל גג הבניין החדש. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
10. התכנית מציעה מאזן חניה שנותן מענה – יש לתאם עם אגף תושי"ה מתן מענה לחניות על פי התקן תוך התייחסות למקומות חנייה לא תיקנים הקיימים כיום על פי נספח החניה.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

לאור תוספת יח"ד, זכויות הבניה המבוקשות וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:

11. 350 מ"ר עבור חברה קהילה תרבות ופנאי כגון מועדון לגיל השלישי. התכנית מציעה את ההפרשה

בפינה של הבניין עם חזית לחניה עילית ניצבת קיימת בחלקה- מיקום זה לא מתאים יש להעביר את החניות לתת הקרקע או להציע מיקום אחר של השימוש הציבורי.

12. 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.

13. 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.

14. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. של 7 שנים.

תשתיות:

15. יש להשלים תיאום עם חברת חשמל.

כללי:

16. כתנאי למתן תוקף, יבוטלו כל השימושים המוצעים שאינם תואמים את תכנית מאושרת מב/1998, המוסד לבנות, ובית המלון.

17. יש לקבוע בהודאות התוכנית, כי במסגרת היתר הבנייה יקבעו מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת זכוכית מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באופן ככל שיידרש.

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

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

20. 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

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות, הרשות הארצית לכבאות הצלה, תברואה, אגף נכסי עיריה, חח"י, המידע התכנוני, תושי"ה, איכות הסביבה.

22. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

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

הערות טכניות

24. בנספח בינוי קומת קרקע יוצג פיתוח קיים כולל רחובות.
25. בטבלה 5 יש לפרט שימושים ולהציג את שטחם, כמו כן יש לציין סה"כ שטחי בניה.
26. אין לאפשר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות.
27. יש לפרט את הסעיף 6.1 בהוראת תוכנית – הוראות נוספות: סעיף זה יפרט את הוראות הבינוי הנוגעות למספר ייעודים וייתחסס בין היתר לנושאים הבאים: עיצוב אדריכלי, פתחים, מיקום מערכות טכניות, הנחיות לחזית חמישית, חומרי גמר כו'.
28. יש לקבוע תנאים להיתר בניה בהוראות התוכנית. (סעיף 6.3)

הערה:

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה		29.12.2025	

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1293554
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חברת אקו בן גמלא 14 בן גמלא 14
עורך התכנית :	שוהט אוריה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	10/09/24
כתובת	יהושע בן גמלא 14 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	50	כן

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. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הוועדה המחליטה לאשר ארכה של 30 יום להגשת התנגדויות. ולקבל את ההתנגדות שהוגשה	

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

תוספות בניה, תוספת קומות לשם הרחבת יח"ד קיימות ולשם תוספת 7 יח"ד חדשות, בן גמלא 14.
עיקרי הוראות התכנית :

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-2 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 הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

במצב קיים :

ישנו מבנה שיכון רכבת עם 3 כניסות, שחלקו המערבי עבר תוספת בנייה (כניסה א) , קיים היתר מאושר לתמ"א 38/1 לחלק במזרחי, כניסות ב+ג. סה"כ 24 יח"ד קיימות (כולל היח"ד שהוסיף בתמ"א)

תכניות מאושרות :

תכנית 30004 משנת 1959 שיעדה את המגרש למגורים 1 84% בנייה ב3 קומות.
תכנית 4044 משנת 1991 שקבעה במגרש 104% בנייה.

התכנית הינה בסמכות מקומית.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י מלכה אברהם ודכסנר ענת באמצעות שמאי המקרקעין יאיר ידיד.

עיקרי ההתנגדויות :

1. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של 7 דירות חדשות תוך שנדרש פתרון חניה עבור כל יחידת דיור במתקן חניה על קו אפס בצמוד לחלקת המתנגדים. מתנגדים למיקום החניה בגבול חלקות 49 ו 50 בשטח הכולל עצים לשימור וללא הצגת חלופות חניה חלופיות מיטביות, מתנגדים לכך שמתקן החניה על קו חלקה אפס תוך שיש בכך שינוי קיצוני

- באופי הסביבה וגרימת נזק שאינו בר תיקון ומטרד קבוע ומתמשך לעוררים הן מבחינת רעש והן מבחינה אסטטית.
2. טוענים כי סמטת רבי יחייא אינה מתאימה להגדלת נפחי תנועה – מדובר על שביל פנימי צר תוך שהבקשה פוגעת בדרך גישה לחלקה 49.
3. מבקשים לתכנן תכנית כוללת למתחם כפי שבוצע במסגרת תכנית 4044 ונספח תנועה כולל.
4. מבקשים מענה לכל הדירות המוצעות בתכנית בחזית החלקה לרחוב ריש לקיש, כאמור התכנית הינה תב"ע משלימה תמ"א 1/38 שבוצעה במבנה.
5. טוענים כי מתקן החנייה הינו בנייה לכל דבר ועניין ולא רק פיתוח שטח ומהווה סטיה ניכרת. מתקן החנייה הינו מבנה אשר יבנה בעומק תוך חפירה לעומק של 6 מ' ויתרומם ממפלס רצפתו 10.65 מ', ומעבר ה 0.00 לגובה של 6 מ' (כאשר עליו מכונית).
6. טוענים כי מתקן החנייה המתרום יוריד את ערך הדירות, יגרם למטרד קבע ואסטטי. סלון הדירות של העוררים פונה לשטח החנייה וגם חדרי השינה של העוררים פונים לשטח זה.
7. טוענים כי מתקן החניה דורש תחזוקה, אינו מתאים לכל כלי רכב ויגרום למפגע רעש ומפגע אסטטי מובהק ומתמשך ויש לדרוש ערבות לתחזוקת המתקן כי ככל שהמתקן יתקלקל יגרם עומס נוסף על התשתית הציבורית.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי במסגרת מיקום החניה בגבול חלקות 49 ו 50 בשטח הכולל עצים לשימור וללא הצגת חלופות חניה חלופיות מיטביות, מתנגדים לכך שמתקן החניה על קו חלקה אפס תוך שיש בכך שינוי קיצוני באופי הסביבה וגרימת נזק שאינו בר תיקון ומטרד קבוע ומתמשך לעוררים: במסגרת תיאום התכנית נבחנו מספר חלופות למיקום החנייה המוצעת שעליה להיות בתחום גבול מגרש התכנית והחלופה שהופקדה נבחרה בשל המיקום הפנימי של החנייה ולא בחזית הרחוב והן בשל טענת המגיש כי העצים בחזית האחורית מתים. כמו כן, פתרון זה נבחן ע"י הגורמים ונמצא ראוי תכנונית. ביחס לבנייה בקו אפס, קוי הבנייה עונים לדרישות תכנית האב ובנייה תת"ק אפשרית בקו אפס.
2. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי סמטת רבי יחייא אינה מתאימה להגדלת נפחי תנועה – מדובר על שביל פנימי צר תוך שהבקשה פוגעת בדרך גישה לחלקה 49: סמטה זו בייעוד דרך, כמו כן מדובר על כניסה של 16 רכבים בלבד, לא מדובר על כמויות רבות של כלי רכב ולכן ניתן לאשר את הפתרון המוצע דרכה.
3. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לתכנן תכנית כוללת למתחם כפי שבוצע במסגרת תכנית 4044 ונספח תנועה כולל: תכנית 4044 הינה תכנית לשינוי הוראות לתכנית מתאר מקומית וקובעת הוראות ביחס לזכויות בנייה ותנאים נוספים. בשטח התכנית וסביבתה חלות הוראות

תכנית מתחם ברוריה הכוללת הוראות תכנון ובינוי עבור המתחם כולו, אך כיוון שתכנית זו קודמה בהליך תמ"א טרם החלטת ועדה מחוזית בנושא מיום 6/3/23 היא לא חלה עליה. יצוין כי ביחס לקידום תכנית תנועה כוללת לבקשת המתנגדים, תכנית ברוריה נותנת מענה בנושא ומאפשרת קידום תכנית מתחמית, בין היתר בשל העדר פתרונות חניה בתחום המגרש בנוסף לחידוש ושיפור המרחב הציבורי בשכונה ובמיוחד דורשת התייחסות להרחבת דרכים צרות, ליצירת מדרכות המאפשרות הליכה, לחיזוק הנגישות הרגלית בשכונה בהתייחס לציר הרק"ל, ולתוספת שטחים ציבוריים.

4. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה כי יש לתת מענה לכל הדירות המוצעות בתכנית בחזית**

החלקה לרחוב ריש לקיש, כאמור התכנית הינה תב"ע משלימה תמ"א 38 / 1 שבוצעה במבנה: כאשר מדובר בתכניות של תמ"א 38 תוספות ניתן לקדמן ללא מתן פתרון חנייה מלא ליח"ד הקיימות שאין להן חנייה, זאת לאור החשיבות בחיזוק הבניין. עם זאת התכנית מבקשת תוספת יח"ד מעבר למאושר בתמ"א בתכנית דנן וכתנאי לכך עליה להציע פתרון חנייה בתחום המגרש כפי שמוצע. פתרון חנייה בחזית הרחוב נבחנה ואינה מקובלת תכנונית.

5. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתקן החנייה הינו בנייה לכל דבר ועניין ולא רק פיתוח**

שטח ומהווה סטיה ניכרת. מתקן החנייה הינו מבנה אשר יבנה בעומק תוך חפירה לעומק של 6 מ' ויתרומם ממפלס רצפתו 10.65 מ', ומעבר ה 0.00 לגובה של 6 מ' (כאשר עליו מכונית) וביחס לטענה כי מתקן החנייה המתרומם יוריד את ערך הדירות, יגרם למטרד קבע ואסטי. סלון הדירות של העוררים פונה לשטח החנייה וגם חדרי השינה של העוררים פונים לשטח זה: פתרון החנייה המוצע נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים במתקן ונמצא ראוי תכנונית. היות והמתקן הינו תת קרקעי אינו נחשב כבינוי ולכן אין חשיבות לגובהו, זאת מאחר והוא מתרומם לרגעים ספורים באופן נקודתי וכאשר אינו בשימוש הוא נסתר. כמו כן, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. ביחס לטענה בנושא מטרד הרעש, ככל ותהיה טענה עתידית על רעש, יש לפנות לגורמים העירוניים הרלוונטיים לצורך טיפול נקודתי.

6. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מתקן החניה דורש תחזוקה, אינו מתאים לכל כלי רכב**

ויגרם למפגע רעש ומפגע אסטי מובהק ומתמשך ויש לדרוש ערבות לתחזוקת המתקן כי ככל שהמתקן יתקלקל יגרם עומס נוסף על התשתית הציבורית: בכל הנוגע לטענות בנושא אחריות לנזקים ככל וייגרמו, יש לפנות לגורמים המוסמכים לכך. לא מדובר בנושא תכנוני שאין מקומה של התכנית לעסוק בו.

7. **לדחות את כל יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 8

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1493907
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בינגו נדל"ן 1 בע"מ
עורך התכנית:	ברין רבקה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/07/2025
כתובת	, רוממה רח' ירמיהו 17, שכונת רוממה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30077	91	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17.08.25 ולאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציג הוועדה המקומית, ולאחר קבלת חו"ד שמאי לחוות דעת הכלכלית שהוגשה, מחליטה הוועדה לאמץ המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. יובהר כי התכנית המאושרת תואמת את מדיניות הוועדה כפי שנקבעה בתכנית האב לשכונת רוממה, וכי הקצאת השטחים הציבוריים בתכנית המאושרת נעשתה בהתאם למדיניות זו. הוועדה תציין כי הקצאת יחידות הדיוור להשכרה בתכנית המאושרת לא נבעה מהחלטת הוועדה או ממדיניותה, אלא נכללה במסמכי התכנית ביוזמת מגיש התכנית. 2. בהמשך לאמור ולאחר התייעצות עם היועץ השמאי לוועדה, הוועדה השתכנעה כי חיוב דיוור להשכרה לצמיתות צפוי למנוע את ישימות התכנית המאושרת. וכי הוועדה רואה חשיבות ציבורית רבה במימוש התכנית, בהיותה מקצה שטח ציבורי מבונה בהיקף משמעותי לטובת הקמת בית ספר. לפיכך, מחליטה להפקיד את התכנית המבטלת את ההוראה המחייבת את הקצאת הדירות להשכרה בהוראות תכנית 101-01263631. 3. עריכת התכנית בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים הכלולים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 5. 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.
10/09/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

לציין בסעיף 4.1.2 א כי יתר ההוראות המאושרות בתכנית 126631 ימשיכו לחול. לציין בסעיף 7.1 שלבי ביצוע בתכנית – בהתאם לתכנית 126631. סעיף 1.6 יש להשמיט את ההערה מתחת לטבלה לעניין שינוי תכנית 1291905, כל עוד התכנית אינה מאושרת. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות הוראות התכנית : סעיף 3.2 – להתאים בין שטח התכנית במצה המאושר והמוצע.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה ביטול של הדירות להשכרה בתכנית המופקדת

התוכנית הופקדה בתאריך 24/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/12/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : ירושלים שקופה באמצעות נתן קרמר

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים מבקשים מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לדחות את התכנית, לבטל את הפקדתה ולפרסם את הביטול, בטענה שהתכנית הופקדה שלא כדין, בחוסר סמכות וללא שקיפות.
2. פגמים בהליך ההפקדה:
3. לא התקבלה החלטה תקנית של הוועדה המקומית.
4. לא התקיים דיון חוזר כנדרש לפי החוק.
5. מסמכים חיוניים (כגון חוות דעת שמאית) לא פורסמו לעיון הציבור, בניגוד לסעיף 96א לחוק.
6. פגיעה בזכות הטיעון ושקיפות:
7. אי פרסום מסמכים מנע מהמתנגדים להגיש התנגדות עניינית ומבוססת.
8. החלטות הוועדה מבוססות על עובדות מסולפות ומטעות.
9. טיעוני סף בלבד:
10. ההתנגדות מוגשת לשם שמירת זכויות, ואינה מוותרת על טענות לגופו של עניין.
11. זכות עמידה:
12. הרב נתן קרמר – נפגע אישי: מגורים בסמיכות, פגיעה ברווחה וביכולת ילדיו למצוא דיור להשכרה.
13. עמותת "ירושלים שקופה" – עותרת ציבורית: פועלת למען שקיפות ושלטון החוק, ומייצגת אינטרס ציבורי.
14. פגיעה בשלטון החוק:
15. קידום התכנית מהווה מתן פרס לעבריינות בנייה, שכן בוצעו עבודות בניגוד לצווי הפסקה ולהחלטות ועדת ערר.
16. מצב שבו "החוטא יוצא נשכר" פוגע באמון הציבור ומעודד עבריינות.
17. השלכות התכנית
18. ביטול רכיב ההשכרה יגרום:
19. למחסור חמור בדירות להשכרה בשכונה. לעליית מחירי השכירות. ולפגיעה באיכות החיים וביכולת לשמור על רצף מגורים משפחתי.
20. דרישות המתנגדים
21. ביטול הפקדת התכנית.
22. פרסום כל המסמכים הרלוונטיים.

23. אכיפת צווי הפסקת עבודה והחלטות ערר.

24. מניעת מצב שבו יזם נהנה מהפרת החוק.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים מבקשים מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לדחות את התכנית, לבטל את הפקדתה ולפרסם את הביטול, בטענה שהתכנית הופקדה שלא כדין, בחוסר סמכות וללא שקיפות- התכנית קודמה בהתאם לחוק התכנון והבנייה בסמכות הוועדה המחוזית שדנה וקיבלה החלטה לגופו של עניין לאחק שקילת כל השיקולים ואף נימקה את החלטתה : בהמשך לאמור ולאחר התייעצות עם היועץ השמאי לוועדה, הוועדה השתכנעה כי חיוב דיור להשכרה לצמיתות צפוי למנוע את ישימות התכנית המאושרת. וכי הוועדה רואה חשיבות ציבורית רבה במימוש התכנית, בהיותה מקצה שטח ציבורי מבונה בהיקף משמעותי לטובת הקמת בית ספר. לפיכך, מחליטה להפקיד את התכנית המבטלת את ההוראה המחייבת את הקצאת הדירות להשכרה בהוראות תכנית 101-01263631.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא התקבלה החלטה תקנית של הוועדה המקומית לאור הגשת בקשה על פי סעיף 18 – הוועדה המחוזית אינה חייבת לקבל את המלצת הוועדה המקומית ורשאית על פי החוק לקבל החלטה גם ללא החלטה כאמור.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שקידום התכנית מהווה מתן פרס לעבריינות בנייה, שכן בוצעו עבודות בניגוד לצווי הפסקה ולהחלטות ועדת ערר- מטרת התכנית היא נושא אחד בלבד שהוא עניין הדירות להשכרה והוועדה לא דנה בכל ההיתרים וההליכים הקודמים וזאת מבלי להיכנס לכך עם המתנגד צודק בטענותיו.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ביטול רכיב ההשכרה שיגרום: למחסור חמור בדירות להשכרה בשכונה. לעליית מחירי השכירות. ולפגיעה באיכות החיים וביכולת לשמור על רצף מגורים משפחתי. - הוועדה רואה חשיבות בדירות להשכרה באופן כללי אך בתכנית זו כפי שהחליטה הוועדה המחוזית יש חשיבות בהקמת הפרויקט לאור בית הספר הכלול בתכנית בשכונה שקיים בה מחסור משמעותי לצורכי ציבור ולכן החליטה הוועדה שניתן לוותר במקרה זה על דירות להשכרה.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין סתירה של החלטות של ועדת ערר – ההליכים שנעשו במסגרת וועדה מקומית וועדת הערר נעשו במסגרת התכנית המאושרת ועסקו בהיתרי הבניה מכוח התכנית המאושרת, התכנית היא בסמכות וועדה מחוזית שרשאית לשנות את התכנית המאושרת.

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

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1284660
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אלעזר הראל
עורך התכנית :	מורשטיין שגיא
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/05/2024
כתובת	עולי הגרדום 113 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30207	8	כן
30207	38	כן
30207	32	כן
30207	31	כן
30207	41	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/12/2025	
29/09/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 14.10.2024, הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. בסעיף 5 להחלטה נאמר כי: "בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להרחיב את תחום התכנית, כך שהתכנית תכלול את תא השטח 28 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ממזרח, וזאת לשם הסדרת תכנון יעיל של הקרקע הציבורית. הוועדה קוראת לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית. ככל שלא תינתן החלטה להצטרפות בתוך 30 יום, לא יורחב תחומה של התכנית." בהמשך לאמור, הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה והתכנית המעודכנת כוללת את חלקה 28 ממזרח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וקובעת הוראות למגרש זה לרבות זכויות ונפחי בינוי. 3. מספר יחידות הדיור בתכנית יהיה 470 יח"ד בשלושה מבנים הכוללים 25 קומות בשני מגדלים ו-36 קומות במגדל הנוסף. היקף הזכויות המותנות נקבע ל 31 יח"ד. 4. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון ואת תוספת הזכויות הדרושות לקרן התחזוקה. 5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 14.10.2024 ולהחלטה זו.
16/09/2025	התכנית ירדה מסדר היום.
13/11/2024	

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את השטח הציבורי ממזרח לתכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית להרחבת תחום התכנית, כך שהתכנית תכלול את השטחי הציבוריים ממזרח לרבות המעבר להולכי רגל והשטחים למבני ציבור.	
החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית, תוספת יחידות דיור ושיפור של המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : בינוי 1. הוועדה סבורה כי פריסת הבינוי שהוצגה של שלושה מגדלים בגבהים שונים לאורך רחוב עולי הגרדום וכן חיבור השצ"פ המוצע המרכזי למערך השבילים השכונתי הקיים לרחוב מאיר נקר וכן לכיכר המוצעת מצפון הינם ראויים ומשפרים את השלד הציבורי. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית והעמדת המבנים שהוצגה בדיון, המרחק בין המבנים בתא שטח 102 יוגדל ככל הניתן. 2. על מנת לשפר את הממשק בין הבינוי למרחב הציבורי יקבע כי השימושים במפלס רחוב עולי הגרדום ייכללו שטחי מסחר, תעסוקה, הפרשות לצרכי ציבור ומבואות בלבד. כן יקבעו הוראות להבטחת חיבור מפלסי הפיתוח של גני הילדים המוצעים בתכנית אל רחוב קדושי בבל. רמפת הכניסה לחניון המוצעת ברח' עולי הגרדום תוסט כך שתמוקם בתוך מסת הבינוי. כן תבחן נחיצותה של הרמפה הנוספת המוצעת ברחוב יעקב וייס. 3. מסמכי הוראות יכללו הוראות לתכנון בתלת מימד עבור חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ, בהנחיית לשכת התכנון. 4. ייקבעו סימונים והוראות לשילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים. 5. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להרחיב את תחום התכנית, כך שהתכנית תכלול את תא השטח 28 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ממזרח, וזאת לשם הסדרת תכנון יעיל של הקרקע הציבורית. הוועדה קוראת לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית. ככל שלא תינתן החלטה להצטרפות בתוך 30 יום, לא יורחב תחומה של התכנית. 6. קווי הבינוי יותאמו לבינוי המוצע בהנחיית לשכת התכנון. 7. מספר יחידות הדיור הסופי ובהתאמה מספר הקומות יקבע בתיאום לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית ולרבות קביעת זכויות מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח.	14/10/2024

8. 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר (מירבי) וכן 10% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה עד 80 מ"ר (מירבי).

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

10. תנאי להפקדת התכנית השלמת הבחינה הסביבתית לרבות הצללות ורוחות וכן הצגת נצפיות והדמיות מכיוונים שונים, וקבלת חוות דעת מלאה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים למסמך הסביבתי. חוות הדעת כאמור תימסר ללשכת התכנון בתוך 60 יום.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות הרחבת דרך ברחובות עולי הגרדום ויעקב וויס ככל ויידרש.

12. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור ארבע כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כל אחת, עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, אשכול מעונות בשטח 441 מ"ר וחצר צמודה בשטח 305 מ"ר ובית כנסת בשטח 300 מ"ר. הוועדה מחליטה כי מיקום והיקף ההפרשות המבונות יתואם עם לשכת התכנון. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון לרבות צירוף נספח ניהול מי נגר.

14. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.

כללי

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

16. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות הקצאה ואיזון, התחשיב השמאי, המסמך הסביבתי וחוו"ד המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית, בדיון פנימי נוסף.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים לרבות קביעת הוראות בנושא תכנון בתלת מימד, התאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, בתיאום עם לשכת התכנון.

18. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך נהנה מרכזי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת

התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 21. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : המכפיל המוצע בתכנית הוא גבוה ביחס לתכניות בשכונה, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם. לאור תוספת יח"ד המוצעות ועל מנת להגדיל את ההיצע הפרוגרמתי לצרכי ציבור ברמת השכונה, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית לכיוון מזרח ולצרף את השטח למבני ציבור המאושר בתכנית 1714 מגרש א' על מנת להוסיף זכויות, קומות ושימושים. בהתאם לכך, היקף הבינוי בשטח למבני ציבור ייקבע עד 320% בנייה מרבי, עד 6 קומות ועבור שימושים של חינוך, חברה וקהילה. קווי הבניין יסומנו במרחק של 3 מ' כללי מלבד החלק הצפון מזרחי של התכנית שבו קו הבניין יסומן כאפס. לאור החריגה המשמעותית בגובה לעומת כוונת תכנית האב יש להציג במסמכי התכנית נצפות של הבינוי המוצע בתכנית מ/אל העיר העתיקה ומאתר מצפת. יש לתכנן את רמפת הכניסה לחניון המוצעת ברח' עולי הגרדום בתוך מסת הבינוי ולא ברמפה פתוחה כפי שמוצע כלפי הכיכר העירונית המוצעת בתכנית ההתחדשות עירונית המצרנית מצפון מס' 992032. נדרשת התייחסות ותאום עם תכנית מצפון : יש להציג קישוריות של התכנון עם התכנית המצרנית מצפון מס' 992032 ולקבוע חיבוריות מפלסית והמשכית של הרחוב והכיכר העירונית מצפון. על מנת לחזק את הכיכר העירונית המוצעת בתכנית השכנה מצפון, יש להציע דופן פעילה של מסחר/ משרדים כלפי הכיכר העירונית. יש להציע חזית פעילה של מסחר ותעסוקה כלפי רח' עולי הגרדום. היקף המסחר יוצע בקנה מידה שכונתי, אין הגיון תכנוני למקם מגורים במפלס הרחוב, הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחדש סטיה ניכרת קו הבניין הדרומי של ת.ש. הצפוני מס' 101 יסומן במרחק של 3 מ' כלפי השצ"פ ולא אפס כפי שמוצע. כל הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות זיז. המרחק בין מגדלי המגורים בת.ש. הדרומי מס' 102 יהא לפחות 18 מ'. בייעוד המגורים מוצעים שימושים של משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיור. יש להסיר את השימושים הנ"ל.	26/06/2024

בהתאם לבדיקה השמאית ניתן יהיה להציע שטחי תעסוקה בנפרד מהמגורים.

גובה הכניסה של המבנה יוצע בהתאם להנחיות המרחביות ולא כפי שמוצע עד 6.5 מ' ברוטו.

תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% של דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.

תותר הכללת דיורית בהתאם לנוהל מנהל התכנון, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, יש להציע הקצאות מבונות עבור אשכול מעונות יום בשטח בנוי 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר; וכן 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א – סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. יש למקם את השטחים במפלס הקרקע, בצד המזרחי של המבנים הפונה לכיוון המעבר הציבורי קדושי בבל כמוצע. ניתן לקרות עד 75% משטח של כל חצר באופן נפרד, כלומר אין לקרות מעל 75% משטחה של חצר כלשהי.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע בית כנסת בשטח 300 מ"ר כהפרשה מבונה.

בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

תנאי למתן להיתר בנייה יהיה תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת.

יש להגיש מיפוי מעודכן של אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים למתחם.

יש להגיש עדכון לדו"ח החברתי בעקבות ההנחיות החברתיות שניתנו, כולל אילו כנסים ומפגשים של שיתוף ציבור התקיימו במתחם לבעלי הדירות מאז שליחת ההנחיות החברתיות (יש לצרף את המסמכים הרלוונטיים מהכנסים).

תנאי להפקדה יהיה השלמת החומרים הנדרשים לפי הנוהל החברתי ובהתאם לבקשת המחלקה לעבודה קהילתית, וקבלת חוות דעת חיובית להמשך מהמחלקה לעבודה קהילתית.

איכות הסביבה:

תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

יש להשלים בדיקת מיקרו-אקלים כתנאי להפקדת התכנית. הבדיקה נשרדת להתייחס גם לתכנית המקודמות והצמודות לתכנית (גם אם הן עדיין לא עמדו בתנאי סף).

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב-4 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחוייבו בעמידה של -4

5 כוכבים לתקן.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

סקר אנרגיה- בהתאם לממצאי סקר האנרגיה שיוגשו לקראת הפקדת התכנית, יש לקבוע כי התכנית תחויב ביצירת 25% אנרגיה מפוטנציאל היצור.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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 והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

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

נכסים :

תנאי למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה.

תנאי להיתר 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".

ההפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).

בתחום התכנית מוצעים שימושים פרטיים בתת הקרקע של השטחים הציבוריים. יש לחלק את תאי השטח לתאי שטח נקיים מבינוי ותאי שטח הכוללים בינוי בתת הקרקע על מנת לוודא כי כל ה-320 מ"ר חוזרים נקיים ללא בינוי סחיר בתת הקרקע או מעליה.

בתחום התכנית מוצעת זיקת מעבר לרכב בתחום השטחים הציבוריים. כל שימושי קרקע פרטיים בתחום המגרשים שבבעלות עיריית ירושלים ידרשו בהסכם קנייני מתאים לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לפורום נכסים.

התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' - שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות שיירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד והחלוקה.

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

נגישות :

לאורכם של הרחובות יעקב וייס ועולי הגרדום, תהא מדרכה רציפה, רוחב המדרכות יהיה 3.5 מטר וככול יש צורך בהרחבה יש להרחיב את זכות הדרך בהתאם.

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים בבניין, תהא כניסה נגישה.

תנאי למתן היתר בניה 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.

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

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרשת בחינה של חתכי הרחובות הגובלים לתכנית ובהתאם לצורך יש להציע את הרחבתם על חשבון שטח התכנית.

מוצעת 2 כניסות לחניון, אחת בחלק הדרומי ברח' יעקב וייס ונוספת בחלק הצפוני של התכנית מרח' עולי הגרדום, נדרשת בחינה מול תושי"ה האם אכן יש צורך ב-2 כניסות לחנייה. בהתאם לנדרש, יש לבטל כניסה אחת.

נדרשת בדיקת תפקוד הצמתים הקרובים למתחם והצעות לשיפורם בהתאם לתחזיות התנועה הצפויות.

יש לוודא מדרכות רחבות והמשכיות לאורך כל הרחובות סביב המגרש.

יש להשלים את התיאום מול אגף שפ"ע כבישים ומדרכות ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

פיתוח:

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבוריים.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

המפלסים השונים בקומות הקרקע או בקומות הפונות למרחב ציבורי יתואמו עם מפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הסמוך.

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.

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.

עצים:

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש ונטיעות אינטנסיביות יותר ברצועת השצ"פ המוצעת. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, תושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לשמר ככל הניתן את העצים הקיימים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי התת קרקעי.

יש להשלים את התייחסות אגף שפ"ע בנושא זה.

כללי:

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישורה.

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

הבניה תוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

תנאי לאיכלוס יהיה מימוש ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

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

יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן אחזקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכן תוספת יח"ד וזכויות בתיאום מול המחוזית לצורך הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח למניעת שבר ומנע.

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

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

יש להשלים את חוות דעת איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

יש להטמיע סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות, קוו בנין וגובה הבינוי.

יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות לרבות תכנית מתאר 62 ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ותכנית 5166.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: בקרת תכנון פיזי, כבאות, חשמל, עתיקות, , , שפ"ע עצים גננות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין במגרשים המצרניים.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות תנועה וחנייה : נספח תנועה הוגש ללא קנה מידה. יש להגיש נספח התנועה בקנה מידה יש לנקות שכבות שלא רלוונטיות לנספח התנועה יש לסמן באופן ברור את הקו הכחול של התכנית בכל המפלסים המוצגים בנספח. תרשים סביבה אינו ברור יש להוסיף חתכי רוחב של הרחובות הגובלות למתחם , עם רישום ברור לאיזה קטע רחוב החתך מתייחס. יש סמן את זכויות הדרך באופן ברור חסר מקרא- יש להשלים	
התכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

פינוי בינוי ברחוב עולי הגרדום (מספרי בתים : 21,23,25) וברחוב קדושי בבל (מספרי בתים : 1,2,4,6,8). הריסת המבנים הקיימים והקמת שלושה מבני מגורים בני עד 25 ו-36 קומות הכוללות קומות מסד עבור תעסוקה, מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן, התכנית כוללת תא שטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' לצורך הסדרת זכויות והוראות בינוי למבנה בית ספר קיים.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי במערך ייעודי הקרקע מ- אזור מגורים, 1 חניה פרטית, שטח למבנים ומוסדות ציבור, מעבר ציבורי להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח ל- מגורים ד' עם חזית מסחרית, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושביל.
3. הגדלת מספר יח"ד מ- 80 יח"ד ל- 470 יח"ד. (מכפיל של 5.87)
4. קביעת מסגרת תכנונית להקמת שלושה בניינים בגובה 25 ו-36 קומות מעל הקרקע.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
7. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.
8. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות לנושא זכויות מעבר.

11. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
12. קביעת תנאים להליך הרישוי.
13. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
15. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

מצב קיים:

במתחם 4 מבנים סה"כ; 3 מהם בני 5 קומות בחלק הצפוני של התכנית, מבנה רביעי הינו מבנה רכבת בן 3 קומות בחלק הדרומי של התכנית וממערב למבנה זה קיים מגרש לחנייה עלית. המתחם רווי בעצים. במתחם קיימים שבילים להולכי רגל שמתחברים לשביל אורכי קדושי בבל ממזרח. מזרחית לתכנית קיימים בית ספר ושצ"פ "גן ראובן".

תכנות מאושרות:

1714 אשר יעדה את המגרש למגורים 1
1714' אשר פירטה גובה בניין 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 קומות מעל הכניסה התחתונה, 80 יח"ד מאושרות (48 במגרש 13 ו 32 במגרש 15).
במגרש 36 שטח של 1350 מ"ר לחנייה פתוחה.
3984 + 3894 א תכנית הרחבות דיור- קבעה הוראות בגין תוספות בנייה, תוספת מרפסות ושינוי קווי בניין.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 04/12/2025 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית בשם גולדן סיטי וקבוצת בן דוד השקעות ויזמות ע"י עו"ד בן המאירי מקבוצת הרצוג.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים לשנות סעיף 6.1.2.1 תחת הכותרת "חניה", כך שתקן חניה למגורים יהיה 1.1:1 (כמות הדירות ועוד 10% מהדירות, 1.1 זאת בנוסף על 10% חניות אורחים), וכן תותר למבקש ההיתר גמישות להגדלת מספר החניות בהתאם לתכנון של עד 1.5:1 חניות, זאת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. זאת בשל טעמים עלות ובחינה מול תקן 21.
2. מבקשים להוריד את כוכבי הבנייה הירוקה ל-2 כוכבים (התכנית קובעת תקן בנייה ירוקה של 4 כוכבים לפחות), זאת בשל עלויות הבנייה שלא הובאו בחשבון בתקן 21.
3. מבקשים להתיר במתחם בנייה בקו אפס לכיון השצ"פ.
4. מבוקשים תיקונים טכניים בהוראות התכנית:
 - א. בסעיף 4.1.2(ד) מבוקש לשנות את הסיפורה 1 ל- 2 ולהתיר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין ולא רק עד 1 מ', על מנת לאפשר גמישות בתכנון לשלב ההיתר.
 - ב. בסעיף 4.1.2(ב)(2)א) מבוקש להוסיף לשימושים המותרים במפלס עולי הגרדום גם שטחים טכניים, שטחי מערכות לשימושים וכל השימושים המותרים בשטחי שירות.
 - ג. סעיף 4.1.2(ב)(4)א) לאחר המילה "ימוקמו" בשורה הראשונה מבוקש להוסיף "ככל הניתן".
 - ד. בסעיף 4.1.2(ב)(6)א) מבוקש להוסיף לאחר המילים "חזית המסחרית" את המילים: "במפלס רחוב עולי הגרדום".

- ה. בסעיף 4.1.2(8)א) מבוקש למחוק את המילים "מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין." שכן הן עומדות בסתירה להוראת הגמישות בסעיף 4.1.2(ד).
- ו. מבוקש למחוק את המילים "המיקום העקרוני של רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב" בשורה הראשונה וכן למחוק את המילים "של עד 10 מטרים" בהמשך השורה הראשונה ובשורה השנייה.
- ז. בסעיף 4.2.1 קבועים שימושים ציבוריים ספורים בלבד ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: "חינוך, חברה וקהילה." מבוקש להתיר, בנוסף לשימושים אלה כל שימוש ציבורי אחר שאינו פוגעני כלפי סביבתו.
- ח. בסעיף 4.3.1(ג) מבוקש להוסיף בסוף "מתקנים טכניים והנדסיים".
- ט. מבוקש להוסיף בסוף סעיף 4.6.1 2. מרתפים ביעוד מגורים בתת הקרקע, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים והנדסיים.
- י. בהערה (8) מתחת לטבלת סעיף 5 מבוקש למחוק את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 441 מ"ר עבור אשכול מעונות ו 305 מ"ר עבור חצר צמודה מקורה, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית.
- יא. בהערה (11) מתחת לטבלת סעיף 5 מבוקש למחוק את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 520 מ"ר עבור 4 כיתות גן ילדים ו 700 מ"ר עבור חצרות צמודות מקורות, 300 מ"ר עבור בית כנסת, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית.
- יב. בסעיף 6.1.3(1) בתחילת הסעיף מבוקש להוסיף: " תנאי למתן היתר הנוגע לביצוע התכנית יהיה כי ...".
- יג. מבוקש למחוק את סעיף 6.1.3(2)

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י המנהל הקהילתי בשם מר שמעון עזרא חבר הנהלת המנהל הקהילתי תלפ"ז וארונה הצעירה ויו"ר הוועדה הפיזית, זהר יעקובי מנכ"ל המנהל הקהילתי ויעל גרנביץ המתכננת האורבאנית של המינהל הקהילתי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים לסעיף בהוראות התכנית המאפשר גמישות של עד 10% יח"ד ללא שינוי בשטחים, כיוון שלא ניתן לתת מענה פרוגרמטי לתוספת זו.
2. מתנגדים למכפיל הגבוה של התכנית שמוצע 5.8, ומתנגדים למכפיל הגבוה מ-4 בהתחשב שבסביבת התכנית מקודמות לא מעט תכניות להתחדשות עירונית במכפילים גבוהים.
3. בצפון התכנית ישנו ממשק עם תכנית מצרנית מצפון מספר 992032, כאשר שתיהן ביחד מייעדות שטח זה לכיכר עירונית מבקשים לתכננו באופן משותף בשתי התכניות, אך נראה מנספח הפיתוח כי בשטח זה מתוכנן מעבר מדרגות שלא ברור לאן הוא מוביל. מבקשים שיתוכנן כמרחב מונגש ונגיש לציבור ע"י הנגשה מכנית או רמפה.
4. מתנגדים להנגשה מכנית בשטח השצ"פ המרכזי שהשיפוע בו אינו מצריך הנגשה מכנית. מדובר על מעבר מרכזי מרחוב עולי הגרדום אל מוסדות חינוך וגן ציבורי הנמצאים בסמוך. מבקשים שהמעבר יישאר מונגש ללא אמצעים מכניים בשל הסיכון בתפעול ותחזוקה.
5. מתנגדים לכריתת העצים בשטחי השצ"פ ומבקשים לצמצם ככל הניתן את הכריתה המוצעת של העצים הבוגרים המשמעותיים בשטח התכנית.
6. מבקשים בחינה תנועתית כוללת של רחוב יעקב וייס בשל היותו רחוב ללא מוצא הכולל ריבוי מוסדות חינוך היותו רחוב שמשני עבריו מקודמות תכניות התחדשות עירונית גדולות. כאשר התכנית המצרנית מדורס 967174.
7. התכנית מציעה שתי כניסות לחנייה תת"ק עם זיקת מעבר לרכב תפעולי בין החניונים, מבקשים לאפשר מעבר של כלי רכב פרטיים טובת סרקולציה של הרכבים משני הרחובות.
8. מבקשים לקבל פתרון זמני הולם שישמר אפשרות למעבר לתחנות אוטובוס, שביל וחנייה הקיימים בתחום התכנית והורדה/ העלאת תלמידים למוסדות החינוך בתקופת ההריסה והבנייה.
9. מבקשים טיפול אקוסטי הולם לכלל מבני החינוך בקרבת התכנית בזמן העבודות.

10. מבקשים שמירה על המעבר הציבורי הנמצא מאחורי הבניינים הקיימים ולאורכו נמצאת הכניסה הראשית לבית הספר כך שיהיה פעיל לאורך כל זמן העבודות לא הפרעה בתפקוד מבנה ביה"ס.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה למכפיל הגבוה של התכנית שמוצע 5.8, ומתנגדים למכפיל הגבוה מ- 4 בהתחשב שבסביבת התכנית מקודמות לא מעט תכניות להתחדשות עירונית במכפילים גבוהים: לפי בחינה מוצע מכפיל של 5.87 שהינו גבוה מאוד ביחס לתכניות המקודמות בסביבה, נדרשת בחינה של ההיבט השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וצמצום המכפיל במידת הצורך בהתאם.
2. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לשנות סעיף 6.1.2.1 תחת הכותרת "חניה", כך שתקן חניה למגורים יהיה 1:1.1 (כמות הדירות ועוד 10% מהדירות, 1.1 זאת בנוסף על 10% חניות אורחים), וכן תותר למבקש ההיתר גמישות להגדלת מספר החניות בהתאם לתכנון של עד 1:1.5 חניות, זאת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. זאת בשל טעמים עלות ובחינה מול תקן 21: החניה תוצע ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה, בתוספת 10% מסך יחידות הדירור לטובת חניות אורחים. חניות האורחים ישמשו את אורחי כלל יח"ד ולא יוצמדו ליח"ד כלשהי. מדובר על היקף ראוי שצפוי לתת מענה תכנוני ראוי לשימושים המוצעים בתכנית, במיוחד לאור ההתחדשות העירונית הרחבה המקודמת בסמוך לתכנית זו.
3. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוריד את כוכבי הבנייה הירוקה ל-2 כוכבים (התכנית קובעת תקן בנייה ירוקה של 4 כוכבים לפחות), זאת בשל עלויות הבנייה שלא הובאו בחשבון בתקן 21: העירייה פועלת נחרצות לקיים סטנדרט בנייה איכותי ויעיל אנרגטית, יש לעמוד בדרישות מחלקת איכות הסביבה לעניין זה.
4. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להתיר במתחם בנייה בקו אפס לכיוון השצ"פ: מגרשי המגורים המוצעים רחבים ונדיבים וניתן להסיק מנספח הבינוי שהופקד התכנון המוצע מתאפשר בגבולות קווי הבניין המוצעים. לא ניתן לאפשר בינוי בקו אפס כמבוקש על מנת לאפשר הקמת שצ"פ ומרחב ציבורי ראוי, איכותי ומשמעותי.
5. לקבל את ההתנגדות ביחס לסעיף בהוראות התכנית המאפשר גמישות של עד 10% יח"ד ללא שינוי בשטחים, כיוון שלא ניתן לתת מענה פרוגרמטי לתוספת זו: לא ניתן להוסיף עוד יח"ד על המבוקש הן מבחינה פרוגרמטית והן מבחינת המכפיל הגבוהה שהתכנית מציעה מלכתחילה. יש לבטל את הסעיף בתקנון.
6. לקבל את ההתנגדות ביחס לטענה כי בצפון התכנית ישנו ממשק עם תכנית מצרנית מצפון מספר 992032, כאשר שתיהן ביחד מייעדות שטח זה לכיכר עירונית מבקשים לתכנן באופן משותף בשתי התכניות, אך נראה מנספח הפיתוח כי בשטח זה מתוכנן מעבר מדרגות שלא ברור לאן הוא מוביל. מבקשים שיתוכנן כמרחב מונגש ונגיש לציבור ע"י הנגשה מכנית או רמפה: יש לבצע תיאום מלא עם התכנית המצרנית מצפון מס 992032 ליצירת כיכר עירונית מיטיבה ויצירת מרחב ציבורי ראוי, נגיש, יעיל ומתוכנן היטב. יש לתאם תכנון שתי התכניות במקביל מול מהנדס העיר, אדריכלית העיר והממונה על איכות התכנון העירוני כתנאי למתן תוקף.
7. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לנושא הנגשה מכנית בשטח השצ"פ המרכזי שהשיפוע בו אינו מצריך הנגשה מכנית. מדובר על מעבר מרכזי מרחוב עולי הגרדום אל מוסדות חינוך וגן ציבורי הנמצאים בסמוך. מבקשים שהמעבר יישאר מונגש ללא אמצעים מכניים בשל הסיכון בתפעול ותחזוקה: המפלסיות המוצעת בשטחים הפתוחים של התכנית אינם נגישים, הבקשה להנגשה מכנית היא לטובת הציבור, אך בהמשך לזכר לעיל יש לתאם את הקישוריות המוצעת בתכנית מצרנית מצפון 992032 זאת על מנת לא לייצר כפילויות ולתת מענה נגיש לרווחת הציבור. ביחס

לתחזוקת האמצעים המכניים המוצעים בתכנית, יינתן מענה לתחזוקתם ע"י הגורמים המוסמכים בשלב הליך הרישוי.

8. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה שתי כניסות לחנייה תת"ק עם זיקת

מעבר לרכב תפעולי בין החניונים, מבקשים לאפשר מעבר של כלי רכב פרטיים טובת סרקולציה של הרכבים משני הרחובות: יש לאפשר סירקולציה מבוקשת זו גם בשל העומס הרב על הרחובות הסמוכים וגם על מנת לאפשר גמישות. בנוסף לכך יש לבחון בשנית כתנאי למתן תוקף את הכניסה המוצעת מרחוב עולי הגרדום ואת סמיכותה לכיכר העירונית המוצעת, מיקומה המוצע מהווה סכנה ומכשול למשתמשי הכיכר העירונית ועלול להוות מחסום להולכי הרגל הן במופע והן בחסימת הנגישות לכיכר. כמו כן, בתיאום עם אגף תושבייה יש להציע הקצאת מקומות הורדה/העלאת תלמידים גם ברחוב יעקב וויס.

9. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לטענה שמבקשים שמירה על המעבר הציבורי הנמצא מאחורי

הבניינים הקיימים ולאורכו נמצאת הכניסה הראשית לבית הספר כך שיהיה פעיל לאורך כל זמן העבודות לא הפרעה בתפקוד מבנה ביה"ס: במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מנח"י והגורמים המוסמכים ובהתאם יינתנו פתרונות.

10. **לקבל חלקית** את ההתנגדויות ביחס לטענות בנוגע לעצים - בתכנית קיימים עצים רבים עם

ערכיות גבוהה שמוצעים לכריתה. מבקשים לשמר את העצים בשטח השצ"פ המוצע ככל הניתן: התכנית התכנית מציעה שצ"פ בתחום שטחים המיועדים כיום למגורים, התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים בתחומה. יחד עם זאת, יש לצמצם כריתת עצים ככל הניתן בשטח התכנית ולשמר את העצים הבוגרים הנמצאים בשוליה ומחוץ לקו הכחול שלה. כמו כן, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו ככל הניתן, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ חדש. מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. כמו כן, יש להקטין את תכנית החנייה ולשמר את העצים הבוגרים הקיימים המוצעים לכריתה בתחום זכות הדרך. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

11. **לקבל חלקית** את התנגדויות ביחס לבקשה לקבלת התייחסות לתנועה ברחוב יעקב וויס בצפון

התכנית, מבקשים בחינה תנועתית של הרחוב שמשני צדדיו קיימים מוסדות ציבור והינו רחוב ללא מוצא. לרבות התייחסות למפריצי ההלאה והורדה שאינם מספקים ברחוב זה ולטענה כי לא הוכן דו"ח בה"ת: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושבייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. ביחס לטענות בנושא התנועה, התכנית מציעה את הרחבת עולי הגרדום. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה יינתנו בהתאם לצורך בראיה שכוניתית. עם זאת, יש לתקן את מסמכי התכנית ביחס לתקן החנייה- יש לקבוע כי תקן החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

12. מבוקשים תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

א. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשה לשנות בסעיף 4.1.2(ד) את הסיפורה 1 ל- 2,

כאמור להיתר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין ולא רק עד 1 מ'), על מנת לאפשר גמישות בתכנון לשלב ההיתר: תותר הבלטת מרפסות עד ל-1.5 מ' מקווי בניין, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ב. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.1.2(ב)(2)(א) לשימושים המותרים במפלס עולי הגרדום גם שטחים טכניים, שטחי מערכות לשימושים וכל השימושים המותרים בשטחי שירות: שימושים טכניים ושימושי מערכות ימוקמו בתת הקרקע.

ג. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.1.2(ב)(4)(א) לאחר המילה "ימוקמו" בשורה הראשונה "ככל הניתן": הסעיף קובע בתת הקרקע או בהתאם להנחיות מרחביות, הסעיף מספק.

ד. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.1.2(ב)(6)(א) לאחר המילים "חזית המסחרית" את המילים: "במפלס רחוב עולי הגרדום": שינוי סעיף זה לא יאפשר גמישות תכנונית לשימושים המוזכרים בסעיף.

ה. **לקבל חלקית** את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בסעיף 4.1.2(8)(א) למחוק את המילים "מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין". שכן הן עומדות בסתירה להוראת הגמישות בסעיף 4.1.2(ד): יש לתקן בסעיף זה כי המרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין תוך אפשרות לחריגה של עד 1.5 מ' בקווי בניין.

- ו. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק את המילים "המיקום העקרוני של רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב" בשורה הראשונה וכן למחוק את המילים "של עד 10 מטרים" בהמשך השורה הראשונה ובשורה השנייה: מיקום הרמפות יתואם בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר.**
- ז. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.2.1 קבועים שימושים ציבוריים ספורים בלבד בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: "חינוך, חברה וקהילה." מבוקש להתיר, בנוסף לשימושים אלה כל שימוש ציבורי אחר שאינו פוגעני כלפי סביבתו שימושים ציבוריים אינם פוגענים לסביבה והמטרה של הסעיף היא לאפשר גמישות לשלב ההיתר על פי הצרכים באותו עת בהתייחס לתכניות אחרות במרחב.**
- ח. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.3.1(3) בסוף "מתקנים טכניים והנדסיים": לא יותרו שימושים טכניים בתחום השצ"פ.**
- ט. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסוף סעיף 4.6.1 2. מרתפים ביעוד מגורים בתת הקרקע, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים והנדסיים: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.**
- י. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בהערה (8) מתחת לטבלת סעיף 5 את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 441 מ"ר עבור אשכול מעונות ו 305 מ"ר עבור חצר צמודה מקורה, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.**
- יא. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בהערה (11) מתחת לטבלת סעיף 5 את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 520 מ"ר עבור 4 כיתות גן ילדים ו 700 מ"ר עבור חצרות צמודות מקורות, 300 מ"ר עבור בית כנסת, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.**
- יב. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 6.1.3(1) בתחילת הסעיף: " תנאי למתן היתר הנוגע לביצוע התכנית יהיה כי "...: כל התנאים הם תנאי להיתר בניה**
- יג. **לקבל את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק את סעיף 6.1.3(2): נושא האשפה יתואם בשלב ההיתר.**
13. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה שהפגיעה בשגרת הפעילות בזמן העבודות במוסדות הציבור הסמוכים תהיה מועטה ככל הניתן והן ביחס לדרישה לטיפול אקוסטי: במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מח' איכות הסביבה ומנח"י ובהתאם יינתנו פתרונות.**
14. **נושא נוסף:**
הקו הכחול בדרום התכנית מחסיר את שטח חלקה 36, על רחוב יעקב וייס, על מנת לשפר את המרחב הציבורי והרחובות המתחדשים ובכדי לא להשאיר שאריות שעלולות לעכב גמישות, יש לכלול חלקה זו שבנוי בה חדר טרנספורמציה ולתכנן את חדר זה בתת הקרקע בתחום התכנית, זאת על מנת לשפר את חזית רחוב יעקב וייס ואת הכניסה לסמטת קדושי בבל ולתכנן בשטח חלקה זו פיתוח שטח ציבורי.
15. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1468776
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	וועדה מקומית
עורך התכנית :	אוסטרובסקי אלכסנדר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	16/12/2025
כתובת	שטח הנמצא בצומת רחובות: אלכסנדריון, קנאי הגליל ואלעזר בן יאיר, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	89	לא
30144	16	לא
30144	14	לא
30144	17	לא
30144	91	לא
30144	15	לא
30144	90	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 3

מטרת התכנית: על השטח חלה תכנית מס' 101-0798306 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים ג', מהות התכנית שבנידון הינה מספר שינויים מתכנית הנ"ל בת"ש 1 בלבד. ניוד כלל שטחי המסחר לתת הקרקע עבור התאמה לנספח הבינוי. מתן אפשרות העברת שטחי בניה עיקריים ושרות מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ולהיפך מבלי שינוי זכויות הבניה בסה"כ. עיקרי הוראות התכנית: - הגדלת אפשרות העברת זכויות בניה בין הבניינים ללא הגבלה - הגדלת גובה הקומה המירבית בקומה העליונה ובקומת הקרקע התחתונה - מתן אפשרות ניוד שטחי הבניה ללא שינוי זכויות הבנייה בסה"כ בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק. - קביעת בינוי ומיקום מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'		1,769.94	100	
סה"כ		1,769.94	100	
תיאור המצב הקיים המגרש ריק מבינוי, משמש כיום למגרש חניה.				

כמו"כ, בשטח התכנית תכנית מס' 798306 אשר הופקדה, ושיתנה יעוד משטח ציבורי למגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מתאר 62 משנת 1959 בייעוד "אזור מגורים 5", 50% אחוזי בניה ב-2 קומות.			
תכנית מס' 798306 משנת 2023 יצירת מסגרת תכנונית לשני מגרשי מגורים להקמת 3 מבני מגורים וכן מגרש למוסד ציבורי.			
היתרים:			
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית (יש היתרים שהם בשלב פתיחת תיק)			
עבירות בניה:			
לא קיימות עבירות בנייה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יט. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני, עד 12 קומות.			
כ. על פי עדכון תכנית האב גוננים ניתן להציע בחלקות הנ"ל 280%, 7 קומות על הוראות הבינוי של תכנית האב גוננים. תכנית האב מציעה להרחיב את ייעוד הדרך החוצה את המתחם. תכנית האב קובעת שבמגרשים ריקים מעל דונם וחצי תוצע הפרשה של עד 40 אחוז מהשטח עבור צורכי ציבור.			
כא. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני		הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1468776 שכ' גוננים, ירושלים.	
		כללי - מדובר בתכנית המבקשת מגורים בין הרחובות אלעזר בן יאיר אלכסנדריון.	
		התכנית חלה בחלקה 90 בשלמות, ובחלקי חלקות 14-17, 89, 91 בגוש 30144, מדובר בגוש מוסדר.	
		אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.	
		בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:	
		- חלקות 14-17, 89, 90, 91 נוצרו במפת גוש סופית 30144 מתאריך 01.01.1957.	

גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש, וכן לגבול תכנית מאושרת 101-798306. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'. 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
	ל"ר.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר.	
השפעות חברתיות:	ל"ר.	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר.	
סביבה ונוף:	ל"ר.	
אחר:		

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. מאחר והקו הכחול של התכנית שבנידון הינה על ת"ש 1 בלבד מתכנית 798306, יש לציין זאת בהוראות התכנית בדברי ההסבר וכי השינויים המבוקשים בתכנית יחולו רק על ת"ש הנ"ל.
2. לאור העובדה כי מטרות התכנית הינם שינויים קטנים לעומת התכנית המאושרת, יש להסיר מהוראות התכנית שבנידון את כל הסעיפים והתנאים הקיימים בהוראות התכנית 798306, ולציין כי ייתר ההוראות והתנאים יימשיכו לחול מכח התכנית המאושרת למעט אלה שמשתנים מפורשות בתכנית זו.
3. התכנית המאושרת 798306 אפשרה לטובת מסחר 200 מ"ר, מתוכם 108 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-92 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. אך מאחר וקיימים הפרשי טופוגרפיה בתחום החלקה, ומאחר ומפלס הכניסה הקובעת הינו מרחוב אלכסנדריון והמסחר המוצע הינו בחזית דרומית ברחוב קנאי הגליל אשר מתחת לכניסה הקובעת, התכנית שבנידון מבקשת כי סך כל שטחי המסחר מתחת לכניסה הקובעת. תכנון זה הינו מקובל. בהתאם לכך, יש לסמן בנספח הבינוי בקו אדום מסביב למסחר הנ"ל.
4. התכנית מבקשת את הגבהת הקומה העליונה ל-4 מ', וכן את הגבהת קומת המסחר. הגדלה זו מגביה את גובה הבינוי הכללי בכ-50 ס"מ בלבד. - מקובל.

5. התכנית מבקשת מתן אפשרות של הזזת אחוזי הבנייה ללא הגבלה ובדברי ההסבר מגבילה זאת ל-20% בנייה בין הבניינים. וכן אפשרות של ניוד שטחים עיקריים מתחת לקרקע למעל הקרקע ולהיפך. מתן אפשרות כללית אינו מקובל. יש להציג במסגרת התכנית המוצעת את כל השינויים המבוקשים בתיאום מול מח' תכנון.
6. יש להציג בטבלה 5 את השטחים המוצעים בהם שינויים בת"ש 1, ולציין בה את השטחים העיקריים ושטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
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 ובמגרשים 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 לצרף למסמכי התכנית את מסמך "מצב מאושר, ולצינו בטבלה 1.7.
14. יש לרשום בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים.
15. מאחר והתכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה וקומות, יש להסיר את המילה "הגדלה" בסעיף 2.1.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	מוביל תכנון אזורי	31/12/2025	

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1335611
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו לאפי מחמוד
עורך התכנית:	קוואסמי סחר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/12/2025
כתובת	ראס אל עמוד ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30898	1	כן

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

מטרת התכנית
הקמת בניין חדש עם תוספת זכויות הבניה בן 4 קומות ו16 יח"ד
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. הגדלת שטחי הבניה המירביים לכ - 180%.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מס' יחידות הדיור המירביים ל - 16 יח"ד.
5. הגדלת מס' קומות מירביים ל - 4 קומות.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	16	1,170	100	2,102	180%
סה"כ		1,170	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק מבינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 2668 משנת 1998 - תכנית מתאר ראס אל עמוד. המגרש נשוא התכנית נמצא בתחום שהתכנית לא חלה עליו.					

תכנית 3223 משנת 1984 – אשר חלה רק על מגרש נשוא התכנית והשטח החום מערבית למגרש. התכנית קובעת בתחום המגרש נשוא התכנית אזור מגורים 5 עם בינוי בהתאם למתאר 62 – 50% .			
היתרים: ל"ר			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – ל"ר עיר היסטורית – המגרש אינו בתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
בב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
בג. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות בתנאים , מאחר ולא עומדים בתנאים בינוי עד 4 קומות 160%-180% בינוי מירבי.			
כד. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית אב ראס אל עמוד המגרש בתחום אזור מגורים 4-6 קומות מחוץ לאגן העיר העתיקה במגרשים מתחת ל1.5 דונם 110%.			
כה. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
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	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	- יש לקדם ולאשר תכנון הסדרי תנועה מוקדם – בהתאם לגבולות ו להנחיות צוות התנועה - - על סמך התכנון הנ"ל יש להגיש תכנון פיזי מוקדם " תנוחה וחתכים לאורך ולרוחב " - תוך התחשבות בכל הכניסות הקיימות ו דרכי הגישה הקיימות "שיחסמו בעקבות הבנייה המוצעת " ו/או לתכנן דרכי גישה חילופיות.

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1335611 – שכ' ראס אל עמוד כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין חדש עם תוספת זכויות הבניה ושינוי יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 3223 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בגוש 30898 חלקה 1 (פקטיבית), מדובר בגוש לא מוסדר. יש להוסיף 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 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. בדיקה מול תצ"ר: - בתחום הקו הכחול קיימת תצ"ר רשומה מס' אליפסה 7/1961. - צפון מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1192/2012 הכשרה לרישום מתאריך 29.11.2012 ותצ"ר מס' אליפסה 3775/2022 הכשרה לרישום מתאריך 07/2023. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-04.09.2018 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
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ירושלים, כ"ה כסלו תשפ"ו (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 3 של הוראות התכנית, וגרסה 2 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת ראס אל עמוד ברחוב אל מיעראג' סמטה 3, גוש 30898 חלקה 1. שטח התכנית כ-1.138 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2668 שקבעה את הייעוד ל"מגורים 5 מיוחד". 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית שמטרתה הגדלת שטחי בנייה למגורים ושינוי ייעוד לאזור מגורים ב'. התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 16 יחידות דיור. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת. - גובה הבינוי תואם לתכנית האב לשכונה. - בשל ההיקף הקטן של תוספת יחידות הדיור וכן מאפייני התכנית ותצורת המגרש אשר אינם מאפשרים הפרשה אפקטיבית, אין לנו התנגדות לתכנית. - ביקוש צרכי הציבור הנגזר מהפרויקט יוכל לקבל מענה בהיצע צרכי הציבור הקיים והמתוכנן בשכונה. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה ממדיניות תכנית אב ראס אל עמוד בזכויות הבניה מוצע 180%, מותר 110%		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר לא נדרשת הפרשה בונה	השפעות חברתיות:
	מוצעים מקומות חניה עם תקן מלא בחניון תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאי הבאים

1. מדיניות

עפ"י תכנית אב ראס אל עמוד המגרש נמצא בתחום שטח המאפשר מגורים בין 4-6 קומות , לאור המגרש הקטן ניתן לבנות 110% ו - 4 קומות.

א. התכנית חורגת ממדיניות תכנית אב ומציעה בינוי של כ - 180%, יש לצמצם את היקפי הבינוי ולהתאים למותר בתכנית האב ראס אל עמוד.

ב. על מנת להתגבר על הטופוגרפיה התלולה , מציעה התכנית בניין עם 2 אגפים, כל אחד בן 4 קומות בהתאם למדיניות. יחד עם זאת, במרכז המבנה מוצע חדר מדרגות המחבר בין שני האגפים אשר מייצר מופע מסיבי של 7 קומות כלפי חזית אחורית (חתך א-א). יש להקטין את חדר המדרגות ולהזיז פנימה על מנת לצמצם את המופע.

2. קו בניין

קו בניין תת קרקעי מוצע בתכנית מלאה, לא מקובל. יש לצמצם קו בניין התת קרקעי כך שישאיר לפחות 20% מהקרקע הפנויה לבינוי על מנת לאפשר חלחול מי נגר טבעיים ושתילת עצים. ובכלל, אין סיבה לסמן קו בניין תת קרקעי בתחום שלא מוצע בו בינוי בתת הקרקע.

3. עצים

בתחום התכנית קיימים עצים אשר ככל הנראה מוצעים לעקירה. לא ניתנה התייחסות לעצים במסמכי התכנית. יש להציג את העצים ולסמנם בצבע בהתאם למקובל, במידת הצורך להגיש סקר עצים ולבחון נחיצות עקירתם. עבור כל עץ בוגר אשר יוצע לעקירה יש להציע שתילת עץ בוגר חלופי.

4. תכנון

א. כל מרפסות הזיז בבניין מוצגות בעומק מוגזם, ניתן לאפשר מרפסות זיז עד 2 מ' ובשטח המותר עפי התקנות, יש לצמצם את עומק מרפסות הזיז למותר.

ב. התכנית מציגה מחסנים תת קרקעיים בשטחים מופרזים, כל מחסן עד 35 מ"ר ומעברים של המחסנים בשטח מופרז. אין הצדקה לחפור קומה תת קרקעית לשטחי שירות כה מופרזים , יש לצמצם את קומת המחסנים למינימום הנדרש עבור שטחי מחסנים ומעברים – כל מחסן עד 20

מ"ר. גובה קומת המחסנים יצומצם ל - 2.20 מ'.

ג. קירות תמך בתחום התכנית יהיו עד 3 מ', מעבר לכך יש לדרג ולהציע צמחיה בתחום הדירוג אשר יהיה בעומק של 1 מ'.

ד. גדרות כלפי הרחוב והחלקות השכנות יהיו לכל היותר 1.2 מ'.

ה. מתקנים טכניים לא יופנו לרחוב ולא יוצבו על חזיתות הבניין ויתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.

5. כללי

א. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור תכנון הסדרי תנועה בהתאם להנחיות צוות התנועה.

ב. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת תכנון פיזי מוקדם "תנוחה וחתכים לאורך הרחוב" – תוך התחשבות בכל הכניסות הקיימות ודרכי הגישה הקיימות "שייחסמו בעקבות הבניה המוצעת" ו/או תכנון דרכי גישה חלופיים.

ג. 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.

ד. התכנית תציג התייחסות לעצים הקיימים בתשריט מצב המוצע, יש לסמן בהתאם לנדרש עקירה/שמירה/ העתקה. תירשם הוראה בתכנית כי על כל עקירה של עץ יש לשתול עץ בוגר חלופי.

6. חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע, איכות הסביבה, חברת חשמל, רשות עתיקות, אגף תוש"ה.

7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.

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

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

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

7. הערות טכניות

- במצב המאושר, לתקן את מס' התכנית המאושרת לתכנית 3223.

- אין התאמה של שטח המגרש בין טבלה 5 ל 3.2. יש להתאים.

- קיימת טעות בסך שטח מוצע בינוי בטבלה 5, יש לתקן.

- לתקן כותרת החתך א-א ל ב-ב.

- לתקן כותרת חתך ב-ב לא-א.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1495951
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הדר הפודים בע"מ
עורך התכנית:	אליפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17.12.2025
כתובת	20 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	173	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7.

<u>התכנית מציעה תוספת שטחים והגבהת גג רעפים למבנה קיים כדלהלן:</u> - שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,735.9 מ"ר. מתוכם 1,198.57 מ"ר עיקרי ו- 262.4 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ 1,460.97 מ"ר מירבי מעל הכניסה הקובעת המהווים 419% אחוזי בניה מירביים. - קביעת מס' יח"ד ל- 9. שטח יח"ד ממוצע הינו 133.1 מ"ר + ממ"ד. - קביעת סך הקומות ל- 4 קומות וגג רעפים על קומת מרתף אחת. - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע. - 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 ד'	9	348	100%	1460.97	419% אחוזי בניה מירביים.
סה"כ	9		100%	1460.97	

תיאור המצב הקיים	
שני מבנים היסטוריים טוריים: אלפנדרי 18- מבנה טורי חד-קומתי וגג רעפים היסטורי. אלפנדרי 20- מבנה טורי דו-קומתי וגג רעפים. על 2 המבנים נבנו קומות חדשות וגג רעפים מכח תמ"א 38 תקפה הופק היתר ב 2020, הבנייה הסתיימה לפני שנים בודדות לפי GIS.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
30072ג-3 תכנית מתאר 62, שנת 1959 14620- הריסה ובניה של מבנה חדש בן 4 קומות ברח אלפנדרי 20 מכח תמ"א 38, שנת 2018	
היתרים: 2016/0391.00 - אלפנדרי 20 - תמ"א 38 - תוספות - הופק-הוצא היתר בניה 17/09/2020 – הדר הפודים 2016/0391.02 - אלפנדרי 20 – היתר שינויים עבור בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים - הופק-הוצא היתר בניה 07/01/2024 הדר הפודים	
עבירות בניה: 2018/7899.00 - תלונה - נפתח תיק פיקוח - 31/03/2019 - בניה ללא היתר 2020/5848.00 - תלונה - נפתח תיק פיקוח - 12/07/2020 - בניה ללא היתר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
שימור סטטוטורי: לא רשימת שימור: נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 82) מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972). ללא תיק תיעוד. מבנה היסטורי מתקופת המנדט הבריטי שחלקו בן שתי קומות וחלקו קומה אחת המשמש למסחר ומגורים. חלק מהמבנה מתוחזק ברמה טובה ובו השתמרו פרטי מסגרות ואבן מיוחדים. ביתר חלקיו שאינם מתוחזקים קיימים פתחים גדולים בעלי קשת שטוחה ויתר המבנה פשוט ללא עיטורים. למבנה חשיבות כחלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית ועדות לשלב ביניים היסטורי במעבר מבניה טורית צפופה לבינוי בדפוס שכונת גנים מרווחת.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לשימור ע"פ תכנית מפורטת. כז. התייחסות לתכנית הבניה- עד 4 קומות ע"פ מדיניות מע"ר צפון. כח. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון. כט. תקן חנייה עירוני- נמוך.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
אזור פיתוח עירוני תואם תמ"מ 30/1.	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם.
תמ"א 1	תואם.
תמ"א 18	ל"ר.

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1495951 שכי' מקור ברוך, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים והגבהת גג רעפים ברח' אלפנדרי 20 . התכנית חלה בחלקה 173 בגוש 30072, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 173 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2772/2022 הרשומה מתאריך 26.9.2023. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את הייעוד לימגורים 3 מיוחד' בהתאם לתכנית המאושרת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	חו"ד שימור תאריך 20.10.25 מספר תיק שימור 7392 נתונים כלליים כתובת אלפנדרי 18/ נבון 38, מקור ברוך

שם המבקש	
מגישים : הדר הפודים בע"מ. עורכי בקשה : אסתי אליפנט	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1495951	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30072	
(34+35) 173	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספות בניה והגבהת גג רעפים למבנה מאושר בן 4 קומות וגג רעפים בשימור מעל קומת מרתף (קומה ראשונה היסטורית והקומות העליונות חדשות)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 82)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	

לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 1.9.25 מצב מוצע : מוצעות תוספות בניה והגבהת גג רעפים למבנה מאושר בן 4 קומות וגג רעפים בשימור מעל קומת מרתף (קומה ראשונה היסטורית והקומות העליונות חדשות) מצב קיים : שני מבנים היסטוריים טוריים : אלפנדרי 18- מבנה טורי חד-קומתי וגג רעפים היסטורי. אלפנדרי 20- מבנה טורי דו-קומתי וגג רעפים. על 2 המבנים נבנו קומות חדשות וגג רעפים מכח תמ"א 38 תקפה. הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי מתקופת המנדט הבריטי שחלקו בן שתי קומות וחלקו קומה אחת המשמש למסחר ומגורים. חלק מהמבנה מתוחזק ברמה טובה ובו השתמרו פרטי מסגרות ואבן מיוחדים ביתר חלקיו שאינם מתוחזקים קיימים פתחים גדולים בעלי קשת שטוחה ויתר המבנה פשוט ללא עיטורים. למבנה חשיבות כחלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית ועדות לשלב ביניים היסטורי במעבר מבניה טורית צפופה לבינוי בדפוס שכונת גנים מרווחת. תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30086)- אזור מגורים 3 היתרים : 17.9.2020 : היתר 2016/0391.00 : תמ"א 38 תוספות 7.1.2024 : היתר 2016/0391.02 : בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות תיאום תכנון : לא בוצע חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : מדובר בבקשה לתוספות ושינויים חדשים בתוספות בניה מאוחרות שכבר אושרו ולכן במרבית השינויים המבוקשים אין ענין שימורי למעט : - בקשה לתוספת במרפסת היסטורית (חזית צפונית קומה א'): כתנאי להיתר תצורף חוו"ד מפורטת של מהנדס שימור לענין היכולת להוסיף/לשנות מרפסת זיזית היסטורית קיימת מבלי פגוע במרפסת המקורית על כל חלקיה ו/או בקירות המבנה ההיסטורי. וכן יצורף נספח פרטי שימור של כל פרטי המרפסת הקיימת וכן התוספת המבוקשת. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (4 קומות בלבד) ובהתאמה למדיניות מח' תכנון העיר. - תיעוד: כתנאי להיתר יועבר תיק תיעוד לאישור מח' שימור	
--	--

- תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - נספח הבינוי: יש לסמן את כלל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - 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		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תואם מדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. תוספות בינוי: בחזית הדרומית מעל קונטור המבנה לשימור הקיים מוצעת תוספת בינוי בקו 0 לגבול המגרש מגורים סמוך – לא מקובל. יש להסיר תוספת זו..
2. שימור:
3. בקשה לתוספת במרפסת היסטורית (חזית צפונית קומה א'): כתנאי להיתר תצורף חו"ד מפורטת של מהנדס שימור לענין היכולת להוסיף/לשנות מרפסת זיזית היסטורית קיימת מבלי פגוע במרפסת המקורית על כל חלקיה ו/או בקירות המבנה ההיסטורי וכן יצורף נספח פרטי שימור של כל פרטי המרפסת הקיימת וכן התוספת המבוקשת.
4. תיעוד: כתנאי להיתר יועבר תיק תיעוד לאישור מח' שימור.

5. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
6. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
7. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
8. 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

9. יש לתקן במצב מאושר את הייעוד ל'מגורים 3 מיוחד' בהתאם לתכנית המאושרת.
10. תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
11. נספח הבינוי: יש לסמן את כלל חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.
12. יש לסמן את כלל חריגות הבינוי להריסה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ	מוביל תכנון אזורי		

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	448ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"י
עורך התכנית:	אזרד דניאל
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	הסיירת הירושלמית 24 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30669	27	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה עיבוי הבינוי למבני ציבור במגרש. בחלק המזרחי של המגרש, מוצע מבנה מעורב, לבית כנסת ומקווה, 4 כיתות גן ילדים ומבנה ציבור מעליהן. בחלק המערבי של המגרש תוספת של כיתת גן ילדים לכיתות הגן הקיימות, ומבנה ציבור מעליהן כהמשך למבנה הציבור מעל גן הילדים בחלק המזרחי של המגרש.

מצב קיים:

קיים בחלק המערבי של המגרש, מבנה גן ילדים בן 2 קומות עם חצרות הצמודות לבניין מדרום ומצפון.

מוצע במסגרת התכנית:

1. מוצעים 3,797 מ"ר כוללים עבור בית כנסת ומקווה, 5 כיתות גן ילדים ושטח למבנה ציבור, סה"כ 156.6% בניה כוללים.
2. בחלק המזרחי של התכנית מוצעות 6 קומות מעל הקרקע וקומה מתחת, סה"כ 7 קומות. בחלק המערבי של התכנית מוצעות 4 קומות סה"כ.
3. מוצעות 5 כיתות גן ילדים בסך שטחים של 768 מ"ר ועוד 875 מ"ר חצרות.
4. מוצע בית כנסת ומקווה בסך שטחים 1,984 מ"ר כוללים, מתוכם: 1,547 מ"ר מעל הקרקע ו-437 מ"ר מתחת לקרקע, ו-82 מ"ר לחצר. 4 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע.
5. מוצע 1,045 מ"ר כוללים למבנה ציבור ב- 3 קומות מעל מבנה בית הכנסת וגן ילדים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/09/2023	

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים: תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, יהיה הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות 20, 22 בגוש 30669. יש להציג טבלת שטחי בניה המפרטת שטחי הבניה לכל שימוש בנפרד – גני ילדים (5 כיתות), בית כנסת, שימושים ציבוריים נוספים. יש לפרט גם שטחי חצרות. יש לתקן את המפלסים היחסיים המצוינים בכל תכניות הקומות. בכל הקומות מצוין ± 0.00 למפלסים אבסולוטיים השונים. יש לאפשר תוספת קומה עבור מקווה גברים במפלס 1- מתחת לבית הכנסת המוצע. יש לאפשר במסגרת התכנית הרחבה של בית הכנסת מתחת לחצר גן הילדים המצויה במפלס הגבוה בשתי קומות בגלל הפרשי הטופוגרפיה. ניתן יהיה לייצר כניסה להולכי רגל לשימוש בית בכנסת מהשצ"פ מדרום לצורך הפרדת הכניסות. לאור העובדה שמוצעים מספר שימושים במגרש ואמורים לשרת את הסביבה הקרובה יש לתת פטור מחניה בתחום המגרש לכל השימושים המוצעים. לבטל את תוספת 2 הקומות מעל בית הכנסת.	
---	--

תיאור תכנית בינוי
הליך סטטוטורי: תב"ע 3337 מאושרת משנת 1985 מגרש מס' 870 ביעוד שטח למבנה ציבור. חלות על מגרשים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור. תותר בניה רב תכליתית במגרשים בשילוב מספר פונקציות בבניין אחד. היתרי בניה 1989/0654.00 – מאושר משנת 1989. אושרו 2 קומות לבניין גן ילדים, 255.38 מ"ר כוללים. מתוכם 212.19 מ"ר עיקרי, 10.73 מ"ר מרפסות ו-32.46 מ"ר עבור מקלטים. נכס עירוני 5849 - גני ילדים ברח' הסיירת הירושלמית

--

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. יש להשמיט ציון אחוזי הבנייה בטבלת זכויות, היות ולא כוללים את שטח כיתות גן הילדים הקיים.
2. תוספת שטחים להרחבת בית הכנסת בקומה התת קרקעית וקומת הקרקע מקובלת.
3. יש לציין שימוש לבית כנסת בתכנית קומת הקרקע.
4. לעדכן את מפת ההתמצאות לאור איחוד החלקות ויצירת חלקה חדשה מספר 27.
5. שאר הסעיפים מהחלטת הוועדה מתאריך 19/09/2023 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		16.11.2025	

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1521558
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פאללאק יחיאל חיים
עורך התכנית:	ירמייצקי עודד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/12/2025
כתובת	הסנהדרין 12, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	164	כן

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

מטרת התכנית תוספת 2 קומות ו-2 יח"ד חדשות, כך שסה"כ מתקבל בניין בן 6 קומות ו-6 יח"ד. בנוסף, התכנית מציעה הכשרת הבינוי בקומות הקיימות - מעלית וממ"דים ותוספת קומה תת קרקעי עבור מחסנים. עיקרי הוראותיה 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים. 2. קביעת קווי בנין חדשים. 3. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התכנית – 550 מ"ר. 4. קביעת תנאים בהליך הרישוי. 5. קביעת הוראות בינוי. 6. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. 7. תוספת 2 יח"ד חדשות, סה"כ 6 יח"ד. 8. קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות ובניית קומת מרתף למחסנים, בהתאם לנספח הבינוי. 9. קביעת בינוי לתוספת מעלית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
407%	550	100	134.97	6	מגורים ג'
		100	134.97		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 4 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4597 משנת 2000 בין היתר קובעת בינוי לחלקה נשוא התכנית (מסומנת כחלקה 87 בתכנית 4597) 261 מ"ר שטח עיקרי + 47 מ"ר שיות מעל הקרקע ו56 מ"ר שירות מתחת לקרקע, סה"כ 4 קומות ו4 יח"ד .					
היתרים: היתר בת.ב. 05/722.2 משנת 2008 להקמת בניין חדש בן 4 קומות – בינוי מירבי 339 מ"ר כ- 250%.					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – ל"ר עיר היסטורית – המגרש מחוץ לעיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני א. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 6 קומות 240% ב. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה ג. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
				תואם	תמ"א 35
				תואם	תמ"א 1
				ל"ר	תמ"א 18
					אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	ל"ר				
מבני ציבור	ל"ר				

			עתודות / אחר
--	--	--	-----------------

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1521558 שכ' סנהדריה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 2 קומות ו-21 יח"ד בבנין קיים ברחוב הסנהדרין 12. התכנית חלה בחלקה 164 בגוש 30106, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 164 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 101/2012 הרשומה מתאריך 9.7.12. - חלקה 164 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 867/2005 הכשרה לרישום מתאריך 18.8.2005. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1412/2004 הכשרה לרישום מתאריך 24.5.2005. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר רשומה 101/2012. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד ממגורים מיוחד - למגורים ג. - סעיף 3.2 - יש להשלים במצב מאושר את הייעוד למגורים מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת. - מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 134 מ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת	לא התקבל

	כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית חורגת מהזכויות המותרים לפי תכנית מתאר 2000 - 240% ומציעה ביני מירבי של 407%		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	עפ"י התקן הנמוך לא נדרש מקום חניה עבור 2 יח"ד	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

עפ"י תכנית מתאר 2000 במגרשים הקטנים משטח של 1 דונם ניתן לבנות 6 קומות ו - 240% מירבי. התכנית אומנם מציעה 6 קומות לאחר תוספת של 2 קומות חדשות, אך חורגת משמעותית מהזכויות המותרות ומציעה כ - 407% בינוי מירבי.

יצוין כי ההיתר שיצא להקמת הבניין כבר מיצה את הזכויות ועומד על בינוי מירבי של כ - 252%. לכאורה לא ניתן להוסיף עוד זכויות בניה, יחד עם זאת, התכנית מבקשת בין היתר תוספות בתת הקרקע ובתחום הקומות הקיימות. לאור האמור, יש לצמצם את היקפי הבינוי באופן הבא:

- א. ניתן לאפשר תוספות בניה בקומות הקיימות בתחום קווי בניין של 3 מ' כלפי חזית אחורית או בתחום הקונטור של הבניין המאושר.
- ב. לא ניתן לאשר תוספת 2 קומות חדשות לאור החריגה המשמעותית בהיקפי הבינוי מהמותר ולאור הבינוי בקו אפס כלפי החזית הצפונית אשר אינו מקובל.
- ג. התכנית מציעה פיר מעלית בחזית מזרחית בקרבה יתרה לחלקה 88 ובה קיים בינוי בקו אפס. לא ניתן לאשר את פיר המעלית במקום המוצע זאת בכדי לא לפגוע בפרטיות החלקה 88. יש להזיז פנימה את פיר המעלית כך שלא יחרוג מקונטור הבינוי המוצע להכשרה.

2. תכנון

עפ"י ההיתר הקיים להקמת הבניין, כניסה ראשית לבניין מוצעת ממישור הרחוב, אך בפועל נראה כי הבניין נבנה גבוה ב כ - 2 מ' ביחס לרחוב כך שהכניסה לבניין מוצעת דרך גרם מדרגות חיצוני אשר מתחיל מהכביש. (מפלס רצפה ראשונה שבהיתר - 761.46+, מפלס רצפה ראשונה בתכנית - 763.48+). יש להציג התייחסות להגבהת הבניין במסמכי התכנית, לציין גרם מדרגות בתחום הדרך להריסה ולהציע גישה בתחום החלקה בלבד.

3. חו"ד גורמים

- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע תחזוקה.
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.

6. הערות טכניות

יש להסיר קו בניין תב"ע באדום מקווקו הוא מבלבל.

סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד ממגורים מיוחד - למגורים ג. יש להשלים במצב מאושר את הייעוד למגורים מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת. מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 134 מ"ר.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1525195
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברונר יצחק
עורך התכנית:	אוריה שוהט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/12/2025
כתובת	לפידות 7, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	171	כן

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

תוספת יח"ד, הרחבת בינוי ותוספת קומות למבנה קיים לשימור 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'. 2. קביעת סך השטחים ל- 676 מ"ר מתוכם 530 מ"ר שטח עיקרי ו- 39 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו- 107 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע. המהווים 380% שטחי בניה מרביים. 3. הגדלת מס' יח"ד מ 5 ל- 7 יח"ד. ופיצול יח"ד מס' 6 4. הגדלת מספר הקומות ל- 4 קומות וגג רעפים טכני. 5. קביעת קווי בניין מרביים. 6. הגדלת שטחי הבניה. 7. קביעת הוראות בינוי, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר לתוספת קומות עבור תוספת יח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	7	177.76	100	569	
סה"כ				676	380% שטחי בניה מרביים
תיאור המצב הקיים					
בחלקה 171 קיימים 2 מבנים היסטוריים דו קומתיים מחוברים ע"י מדרגות ומרפסות. מבנה אחד עם גג רעפים פונה לרחוב לפידות, השני ללא גג רעפים פונה לרחוב אשלג.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
התכנית החלה במקום- 0417790 ייעדה את השטח לאזור מגורים ג', הוסיפה 2 קומות וגג רעפים לכל בינוי- צפוני ודרומי. 309% בניה מ"ר מירבי. תכנית 4383 משנת 1994 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד. הבינוי הצפוני עד 3 קומות וגג רעפים, הבינוי הדרומי קומה אחת, קווי בניין- מצפון- קו 0, דרום- מרחק של כ 19 מ' מהדרך. 155% בניה מרביים. תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 3 (90% בניה ב- 3 קומות).			
היתרים:			
015/0362.00 הופק היתר בניה משנת 2015 מציע תוספת ממ"דים לשתי הקומות הקיימות באגף לרחוב לפידות ותוספת של קומה אחת + גג רעפים ללא הגבהה.			
עבירות בניה:			
קיימות מספר עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נמצא בעיר ההיסטורית, מתחם לשימור מס' 624 לייב דיין – לפידות – שערי פינה – הרב אשל"ג.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. לה. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. לו. תכנית שכונתית- מע"ר צפון עד 4 קומות וגג רעפים. לז. תקן חנייה עירוני- תקן נמוך, 1:1 במגרש ריק, 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני- תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף תברואה	לא התקבל		

לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1525195 שכ' בית ישראל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד ברחוב לפידות 7. התכנית חלה בחלקה 171 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 171 נוצרה במפת גוש 30086. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 מדובר בחלקה בשלמות -שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 172 . - סעיף 3.2 מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 172 מ"ר. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט מדובר בחלקה בשלמות יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום 172 מ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 5/9/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת קומה וגג רעפים וכן מרפסות באחד מ2 מבנים טוריים היסטוריים קיימים בחלקה, הכוללים קומות חדשות מאושרות בתב"ע תקפה, ליצירת מבנה דרומי (רח' אשלג) בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים ומבנה צפוני (רח' לפידות) קיים ומאושר בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל) שימור סטטוטורי כן. מבנים לשימור בתב"ע תקפה 101-0417790 רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 5629) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1911-1925 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) תיק תיעוד תיעוד מקדים (לאה סבן. יולי 2025) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום 15.12.25 מצב מוצע: תוספת קומה וגג רעפים לאחד מ-2 מבנים טוריים היסטוריים קיימים בחלקה, הכוללים קומות חדשות מאושרות בתב"ע תקפה, ליצירת מבנה דרומי בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים (רח' אשלג) ומבנה צפוני קיים ומאושר בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף. מצב קיים: שני מבנים היסטוריים טוריים דו-קומתיים הבנויים ב-2 קצות החלקה ופונים לרחובות לפידות ואשלג, ביניהם חצר פנימית שהתמלאה בבינוי מאוחר. לפידות 7: מבנה טורי היסטורי דו-קומתי (2 יח"ד) וגג רעפים מעל קומת מרתף. אשלג 19: מבנה טורי חד-קומתי (1 יח"ד) וגג שטוח מעל קומת מרתף. הערכת משמעות האתר: שני מבנים היסטוריים טוריים דו-קומתיים הבנויים ב-2 קצות החלקה וביניהם חצר פנימית המהווה חלק מהבניה ההיסטורית של שכונת בית ישראל. תכנית מאושרת בתוקף: 101-0417790 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים ג תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (ג30086) - אזור מגורים 3 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד	
--	--

8.9.18: תכנית 101-0417790: מגורים ג היתרים: אין מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות תיאום תכנון: לא בוצע חוו"ד מח' שימור מיום 23.12.25 לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - חשיבות וערכיות: המבנים ההיסטוריים הקיימים בחלקה בעלי חשיבות גבוהה ונקבעו לשימור בתב"ע תקפה וכן בתכנית המוצעת. יש להקפיד כי כל האלמנטים והפריטים האדריכליים שסומנו לשימור ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה. - גובה בינוי: מוצע בינוי לגובה 4 קומות ב-2 המבנים (5 קומות בחתך יחד עם קומת מרתף), אף שתואם את מדיניות בינוי מע"ר צפון יש להקפיד על דירוג מתאים של מפלסי הבינוי בהתאם לדירוג מפלסי הרחובות המקבילים (לפידות ואשלג) לפיכך יש להנמיך את הבינוי המוצע כעת לכיוון רח' אשלג באופן ששיא גג הרעפים יהיה נמוך משיא גג הרעפים הקיים בגוש הבינוי לכיוון רח' לפידות, או להציע רק בינוי בתחומי קומת גג הרעפים (מוגבה) - 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. - מרפסות: יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24). יש להרחיק מרפסות מפנינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. - חוו"ד הנדסית: כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). - תשריט: יש לסמן את 2 המבנים ההיסטוריים הטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי) הן לרחוב אשלג והן לרחוב לפידות. - הוראות התכנית: יש להוסיף בהוראות התכנית המוצעת את סעי' השימור הקיים בהוראות התכנית התקפה (סעי' 4.1.2 ב) וכן להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים במהלך העבודות. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות ביאות.	
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד	חריגה מגבולות החלקה, הכשרה של עברות בנייה לא ראויות	התאמה לחזון העיר
		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. התכנית מציעה הכשרה של בינוי לא חוקי מעל זכות הדרך ובינוי חדש מעל- לא מקובל. יש לסמן סגירת מרפסת מעל זכות דרך בפח גלי להריסה. ניתן להציע מרפסות סוכה בלבד מעל זכות הדרך ובעומק של עד 1.5 מ'. בהתאמה יסומנו קווי בניין למרפסות מעל זכות הדרך.
2. התכנית מציעה פיצול יחידת דיור וחלונות בקו 0 למגרשים מצרניים בבנייה טורית, לא מקובל. לפי נספח בינוי אופן הפיצול יציע דירה לא מוארת ולא מאווררת. כמו כן, אין לסמן פתחים בבנייה טורית בקו 0 לכיוון מזרח ומערב.
3. כמו כן, הוראות התכנית טבלה 5 מופיעות 6 דירות – בפועל נספח הבינוי מציע 7. יש לתקן את נספח הבינוי ל 6 דירות כפי שמצויין בהוראות התכנית פיצול היח"ד לא מאושר עקב התכנון המוצע הלקוי והלא נהיר.
4. יש להקפיד כי כל האלמנטים והפריטים האדריכליים שסומנו לשימור ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה, מלבד סגירת מרפסת שהוזכרה לעיל ואין לה כל ערך שימורי.
5. קונסטרוקציה- 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.

- תנאי להיתר יהיה הגשת חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בהרמוניקה.
6. מרפסות- יש להרחיק מרפסות מפנינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24).
7. גג רעפים- יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
8. תשריט- יש לסמן את 2 המבנים ההיסטוריים הטוריים הקיימים לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי) הן לרחוב אשלג והן לרחוב לפידות.
9. הוראות התכנית- יש להוסיף בהוראות התכנית המוצעת את סע' השימור הקיים בהוראות התכנית התקפה (סע' 4.1.2.ב) וכן להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים במהלך העבודות.
10. תנאים להיתר יהיו אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה (יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור), הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
11. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
12. סעיף 1.2, סעיף 3.2, סעיף 5 (טבלת שטחים) מדובר בחלקה בשלמות. שטח התכנית אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן בכל הסעיפים הנ"ל ל- 172 מ"ר.
13. בכל בניין העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
14. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
15. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
16. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
17. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגיש הבקשה

להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל

18. תיקון התכנית עפ"י הנספח הטכני.

19. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: תברואה, רשות העתיקות, מתכנן שכונתי והתובע העירוני, והטמעתם במסמכי התכנית.

20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 171, 267, בגוש 30086.

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

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קלר אלומה			

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451699
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	נתן גלית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	הצפירה 27, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
	138	כן
	71	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

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

קביעת גודל חלקה חדש בהתאם לתשריט בלבד.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית תנאים הבאים :

התכנית מציעה חלוקת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 25 תאי שטח. וכן עיבוי זכויות בנייה לת.ש 71א לבניית בית ספר על יסודי, זאת על מנת לייעל את השימוש בקרקע.

התכנית הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בסביבה.

לאור העובדה שהמגרשים הם ביעוד שטחים לבנייני ציבור והיוזמה היא של עיריית ירושלים הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

בת.ש 138א יחולו הוראות הבינוי של התכנית המאושרת.

פרוגרמה ומדיניות התכנון :

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

בינוי ופיתוח :

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

תנועה וחנייה :

בתיאום עם מחלקת תושי"ה יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות וכי נספח תנועה הוא מנחה בלבד.

עצים :

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

יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים :

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.

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

כללי :

כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור ולקבל את אישורם. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. שלביות הביצוע תקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב' ויחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : נכסים, מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי איכות הסביבה, כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, נגישות, שפ"ע עצים גנות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות. הערות טכניות בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות" יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מאישורה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים : התכנית מציעה חלוקת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל2 תאי שטח. וכן עיבוי זכויות בניה לת.ש a71 לבניית בית ספר על יסודי, זאת על מנת לייעל את השימוש בקרקע. התכנית הינה משמעותית ועתידה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה בסביבה. לאור העובדה שהמגרשים הם ביעוד שטחים לבנייני ציבור והיוזמה היא של עיריית	28/09/2025

ירושלים הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית.

ב.ש. 138a יחולו הוראות הבינוי של התכנית המאושרת.

פרוגרמה ומדיניות התכנון :

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

בינוי ופיתוח :

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

תנועה וחנייה :

בתיאום עם מחלקת תושי"ה יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות וכי נספח תנועה הוא מנחה בלבד.

עצים :

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

יש להטמיע בסעיף 6.1.9 שמירה על עצים בוגרים :

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.

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

כללי :

כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור ולקבל את אישורם. יש להשלים חו"ד איכות הסביבה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. שלביות הביצוע תקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, בתקופת הבניה יינתן מענה חילופי לגני הילדים הקיימים בחלקה עד להקמת הגנים החדשים. התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166 ב' ויחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: נכסים, מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי איכות הסביבה, כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, נגישות, שפ"ע עצים גנות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות אישיות לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות. הערות טכניות בסעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות" יש לקבוע כי זמן משוער למימוש התכנית יהא 10 שנים מאישורה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים מבקשים להעביר תיאומים עם מספר מחלקות כתנאי להיתר בניה במקום כתנאי להפקדה.

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

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. התיאומים עם המחלקות הבאות יעשה כתנאי להיתר בניה ולא תנאי להפקדה: מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי איכות הסביבה, כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, גישות, שפ"ע עצים גננות. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1469139
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ישיבת חיי עולם
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/10/2025
כתובת	חסד לאברהם 1, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	175	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5_ תשריט 4_.

<u>התכנית מציעה תוספת שטחים ויח"ד במבנה מגורים קיים כדלהלן:</u> 1. שינוי מאיזור מגורים 3 מיוחד לייעוד למגורים ד' בשימוש מגורים ומסחר. 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 525 מ"ר עיקרי ו- 129 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת המהווים 527% אחוזי בניה מירביים. בנוסף, 125 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. הגדלת מספר הקומות משלוש קומות ל-4, גג רעפים בשימוש ומרתף. 4. קביעת סך היח"ד בתכנית ל-5, תוספת של 2 יח"ד. 5. שטח יח"ד ממוצע: 130 מ"ר (ללא ממ"דים – מוצעים חדרים מחוזקים). 6. קביעת קווי בניין חדשים. 7. 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 ד'	5	124.22	100%	654 מ"ר	527% אחוזי בניה מירביים.
סה"כ	5	124.22	100%	654 מ"ר	

תיאור המצב הקיים			
המבנה בעל 3 קומות וממוקם בשכונת מאה שערים. קומת הקרקע הינה חלק מהבניה המקורית שנבנתה ב'מעטפת' סביב גרעין שכונת מאה שערים. שתי הקומות העליונות נבנו על בסיס היתר 2004/0532.00 שיצא בשנת 2000.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30063ג' – תכנית מתאר 62, שנת 1959. 5543 – תוספת קומות ושטחים לבניין קיים, שנת 2003.			
היתרים: 2004/0532.00 - חסד לאברהם 1 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים - הופק-הוצא היתר בניה 01/07/2009 ישיבת חיי עולם			
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
רשימת שימור: לא מסומן ברשימת שימור אך בעל ערך לשימור. מבנה היסטורי: כן. שנת בניה משוערת של המבנה המקורי: סוף המאה ה 19. תיק תיעוד קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לח. ייעוד לפי תכנית מתאר איזור מגורים עירוני. לט. התייחסות לתכנית הבנייה- ייעוד מגורים לשימור ע"פ תכנית מפורטת. מ. תכנית שכונתית- עד 4 קומות ע"פ מדיניות מע"ר צפון. מא. תקן חנייה עירוני- נמוך 3:1.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	איש קשר במחלקת השימור אדר' שחר פוני גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 30063 175 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת קומה מעל מבנה תלת קומתי + קומת גג וקומת מחסנים התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא מסומן ברשימת שימור אך בעל ערך לשימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה משוערת של המבנה המקורי: סוף המאה ה 19 תיק תיעוד קיים התייחסות למסמכים/הרמוניקה מיום: 5.7.25 מצב מוצע: תוספת קומה מעל מבנה קיים בן 3 קומות + הכשרת בניית קומת מרתף (למחסנים) + קומת גג מוגבהת חלקית שימור המבנה המקורי (קומת הקרקע) שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד' מספר יח"ד: 5 שטח עיקרי + (שירות מעל פני הקרקע): 654 מ"ר. אחוזי בניה: 526% מצב קיים: המבנה הינו בעל 3 קומות וממוקם בשכונת מאה שערים. קומת הקרקע הינה חלק מהבניה המקורית שנבנתה ב'מעטפת' סביב גרעין שכונת מאה שערים. שתי הקומות העליונות נבנו על בסיס היתר 2004/0532.00 שיצא בשנת 2000 תכנית מאושרת בתוקף: 5543 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים 3 מיוחד גובה בינוי מקסימלי ע"פ התכנית: 3 קומות תכניות קודמות בשטח התכנית: 5543 היתרים: היתר 2004/0532.00 מדיניות בנייה: ע"פ המדיניות, מס' הקומות המקסימלי באזור זה הינו 4 קומות. חוות דעת מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. אין להגביה את גג הרעפים של המבנה מעל ל 50 ס"מ מתקרת הקומה העליונה (= על מדלפות הגג להיות בגובה של 13.35 מ' לכל היותר, 798.87 מעל פנה"י) ב. אין להתקין קוקיות בגג הרעפים (אלמנט שאינו מתאים לשפת המקום ההיסטורית של השכונה). ניתן בהחלט להתקין פתחים בגג הרעפים עצמו .

ג. שינויים/הוספות במסמכי התכנית: הוראות התכנית: יש לציין בהוראות התכנית 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.) נספח הבינוי: יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתנאים שצויינו לעיל. הערות: יש לפעול על פי הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע. אין בהנחיות אלו כדי להוות אישור לחריגה כלשהיא מהוראות התב"ע. אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מזכויות בנייה כלשהן. בברכה אדריכל פוני שחר	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		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. הבינוי המוצע נבחן ונמצא תואם למעט גג הרעפים המוגבה.
2. גג רעפים: אין להגביה את גג הרעפים של המבנה מעל ל- 50 ס"מ מתקרת הקומה העליונה = (על מדלפות הגג להיות בגובה של 13.35 מ' לכל היותר, 798.87 מעל פנה"י).
3. אין להתקין קוקיות בגג הרעפים. אלמנט זה אינו מתאים לשפת המקום ההיסטורית של השכונה. לחלופין, ניתן להציע פתחים בגג הרעפים עצמו.
4. הוראות התכנית: יש לציין בהוראות התכנית 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).

5. בהוראות התכנית אין התייחסות להריסה המוצעת בנספח הבינוי - יש להוסיף סעיף רלוונטי בהוראות התכנית.

6. נספח הבינוי: יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתנאים שצויינו לעיל, ובהתאם להיתר שהופק מרפסות שלא קיימות בהיתר יש לסמן להכשרה בנספח הבינוי

7. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1452382
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בנדיקט הדסה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/11/2025
כתובת	הרב אברהם רביץ 32, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	50	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 5

תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת ל-2 יחידות דיור, ברח' רביץ 32, נוה יעקב, ירושלים 1. תוספת יחידת דיור אחת בבניין על ידי פיצול יח"ד קיימת ללא שינוי בשטחי בניה מאושרים. 2. שינוי קווי בניין לבניה. 3. קביעת הוראות בגין הריסה. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיוור מיוחד	70	1,110.68	100%	1,613.77	145.3% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	70	1,110.68	100%	1,613.77	
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 6 קומות מעל קומה מפולשת לחניות. סה"כ 7 קומות מעל הקרקע. מדובר בבניין אחד משבעה בניינים במגרש עם חניה משותפת בתחום המגרש.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 6513 מאושרת משנת 2010. חלק ממגרש 8 ביעוד אזור מגורים מיוחד. 69 יח"ד, תכסית 45% מעל ו-40% מתחת למפלס 0.0, שימושים מותרים מסחר ומגורים. שטח בניה מאושרים למגורים - 7,245 מ"ר עיקרי ו- 3,812 מ"ר שרות מעל מפלס 0.00-					

+, ו- 3,312 מ"ר שירות מתחת למפלס +0.00-, סה"כ 11,057 מ"ר. שטחי בניה מאושרים למסחר - 150 מ"ר עיקרי ו 30 מ"ר שרות, סה"כ 180 מ"ר ו-10 מ"ר שירות מתחת למפלס +0.00. 10 קומות מעל מפלס +0.00- וקומה אחת מתחת מפלס +0.00-.			
היתרים: 2012/0210.00 – הופק היתר בשנת 2014. אושר בהיתר עבור בניין 2, 1,613.77 מ"ר כוללים, מתוכם 1,007.65 מ"ר עיקרי ו-606.12 מ"ר שרות. אושרו לבניין 10 יח"ד. סה"כ 7 קומות, 6 קומות מגורים מעל קומת חניה מפולשת.			
עבירות בניה: תיק פיקוח 2023/6875 – סגירה של כ – 6.5 מ"ר בשטח החניה הקיימת. נעשה ביקור באתר 3.12.25.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור למגורים לפי תכנית כוללת. מג. תקן חנייה עירוני - בינוני			
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	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1452382 שכונת נווה יעקב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת פיצול יח"ד ברחוב רביץ 32, נווה יעקב ירושלים. התכנית חלה בחלקה 50 בגוש 30643, מדובר בגוש שומה.

אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 50 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 842/2010 הרשומה מתאריך 23.12.12. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר כי, כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
תוכנית 1452382 מוצע פיצול יח"ד קיימת בשטח של 176 מ"ר ל-2 יח"ד בשטח קטן מ 95מ"ר 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 (יועץ תנועה- סאלח מארז'יק)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד על ידי פיצול יח"ד קיימת.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים על

הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. לתקן את יעוד הקרקע המוצע בתכנית ל"יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת" או "מגורים", בתיאום מול מחלקת התכנון. לתקן את כל מסמכי התכנית, לרבות תשריט וסעיפים בתקנון בהתאם.
2. לתקן מטרות התכנית בסעיף 2.2 ולציין כי מדובר בתוספת יח"ד אחת על ידי פיצול יח"ד קיימת, ושינוי קווי בניין, ללא תוספת שטחי בניה.
3. יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית כך שתשקף את מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המוצעים בבנין בתחום התכנית. להוסיף הערה מתחת לטבלה ולציין כי מדובר בבנין אחד מתוך 7 בניינים במגרש 8 על פי התכנית המאושרת, בו מאושרות 69 יח"ד והתכנית מציעה תוספת יח"ד אחת במגרש. לציין את מספר יח"ד המאושרות בבנין.
4. בהמשך לנ"ל, לתקן את מספר הקומות בטבלה 5 בהתאם לקיים.
5. התכנית תהיה כפופה לתכנית 6513א'. יש לתקן תחולה בסעיף 1.6 בהוראות התכנית לכפיפות, למעט לענין תוספת יח"ד.
6. לסמן קו בנין אחד על גבי התשריט, בהתאם לקונטור הבנין הקיים. אין צורך לסמן קו בנין עילי.
7. יש להציג בנספח הבינוי תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה. התכנית תציג את החניה המאושרת הקיימת לבנין, וכן את תוספת מכפיל החניה המוצע בתכנית.
8. תנאי להיתר בניה לפיצול יח"ד המוצעת בתכנית יהיה תוספת חניה באמצעות הקמת מכפיל החניה בפועל.
9. על פי נתוני המערכת העירונית שטח בחניה המקורה נסגר באופן לא חוקי. יש להציג בתכנית החניה את השטח שנסגר ולסמן להריסה, יש לכלול בהוראות התכנית סעיף הריסה.
10. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת העבירות של מבקש הבקשה להיתר.
11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה. יש לתקן סעיף 4.1.2א (ב) חניה.
12. להוסיף להוראות התכנית סעיף לענין שלבי הביצוע 7.1 – הבניה תהיה בהינף אחד.
13. להוסיף להוראות התכנית סעיף מימוש התכנית 7.2 לחמש שנים.
14. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת וקיימת בהתאם להיתר.
15. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.

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

17. לשלוח הודעות אישיות לכל 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 והבנייה.

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

19. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים.

20. סעיף 4.1.2 א' – להשמיט השלמת קומת גג.

נספח בינוי

21. לציין מפלסי הקומות בכותרת התכנית.

22. לציין בתכנית קומה ג' כי מדובר בקומה טיפוסית. אם לא מדובר בקומה טיפוסית, יש להציג קומה טיפוסית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל עדן		28.12.2025	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1380062
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	צדוק דוד
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/07/2025
כתובת	הנרי מורגנטאו 32, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 4

תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימות, ברח' מורגנטאו 32, ירושלים. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: 1- תוספות בניה בקומות א', ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1,669.70 מ"ר כוללים. מתוכם: 1,460.11 מ"ר שטחים עיקריים (1,404.79 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-55.32 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו-209.59 מ"ר שטחי שירות (155.37 מעל הכניסה הקובעת, 54.22 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 5- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6- קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 7- 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 ב'	10	2,177.19	100	1,615.48	74.20% בניה מרביים
סה"כ	10	2,177.19	100	1,615.48	74.20% בניה מרביים

תיאור המצב הקיים
מבנה מגורים מדורג בטופוגרפיה בין הרחובות הנרי מורגנטאו והארי טרומן. המבנה ששלושת קומותיו התחתונות מדורגות, וארבע העליונות במבנה אחד.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
4956- משנת 2000 יעוד הקרקע אזור מגורים מיוחד. התכנית אישרה תוספת חדר ומרפסת. בניין 445. למבנה זה אושרה תוספת שטחי בניה: 234.80 מ"ר לשטחי חדרים ו – 45.60 מ"ר שטחי מרפסות. סה"כ 280.40 מ"ר. 2263ג – משנת 1980 אזור מגורים 4, מגרש 41, סה"כ 10 יח"ד, מס' קומות 1:3 סה"כ שטח רצפה 1,045 מ"ר. זכות חניה במגרש ג', ה'.
היתרים: 1978/0146.00- הוכנה טיוטת היתר בניה, משנת 1979 הקמת בניין מדורג חדש, סה"כ שטחים מאושרים 851.37 מ"ר. 1991/505- הופק- הוצא היתר בניה, משנת 1991 תוספת מחסן במפלס 0.00 בצד המערבי בשטח של 17.50 מ"ר. 1993/745 - הופק- הוצא היתר בניה, משנת 1995 תוספת מחסן במפלס 0.00 בצד המזרחי בשטח של 19.60 מ"ר. 2002/0214.05- הופק- הוצא היתר בניה, משנת 2009 הופק-הוצא היתר בניה- לא נמצא במערכת. 2011/0380.00- הופק- הוצא היתר בניה, משנת 2013 תוספת בניה – חדר בקומה -4.10 בצד המערבי עם חצר אוורור, סה"כ 23.84 מ"ר. 2016/0458.00- נדונה בוועדת המשנה, משנת 2017 תוספת בניה על הגג. מרפסות זיז, גשר הנגשה ושינוי בפתחים. סה"כ 135.02 מ"ר. 2017/0328.00- הופק- הוצא היתר בניה, משנת 2018 תוספת בניה – חדר בקומה -4.10 בצד המזרחי עם חצר אוורור, סה"כ 23.84 מ"ר. 2020/0273.01- הופק- הוצא היתר בניה, משנת 2023 הקמת מעלית ממפלס -7.55 עד +3.50 וחניה נכה – סה"כ שטחים מוצעים 26.66 מ"ר שטחי שירות. הופק היתר בניה – לא נבנה.
עבירות בניה: בבניין קיים מספר עבירות בניה. 2024/4255.00: בניה בסטיה מהיתר, הופק צו הריסה מנהלי.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
מד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. מה. תכנית שכונתית - אין

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	שיפור רווחת הדיור	בנייה מתחת לקרקע בלי אור ואוויר.
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1- התכנית מציעה הרחבות דיור עבור 2 יח"ד בהיקף מצומצם יחסית שאינו עובר את מה שניתן
--

לאשר בתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התו"ב. במידה ויוחלט להעביר את התכנית לסמכות הועדה המקומית, תיחשב החלטה זו כהחלטה הועדה המקומית להפקדת התכנית.

2- מוצעת הרחבה ליח"ד 69 בקומה שמתחת ליח"ד במפלס +1.10 ללא אור ואוויר ובניגוד לתקנות לאור ואוויר. יש לבטל תוספת זו.

3- קומה ב, מפלס +4.00, מבוקשת הרחבה של שטח מאושר בהיתר בשטח מילוי מתחת ליח"ד בקומה ג'. התכנית מסתמכת על אוורור דרך דלת הכניסה, וחצר אנגלית צרה. תנאי בהיתר הבניה יהיה פתרון אור ואוויר ע"פ התקנות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

4- בהמשך לנ"ל, לא ברור מהי תוספת הגג המבוקשת בקומה ב'. יש לבטל את הסימון בנספח הבינוי.

5- בקומה 0.00, מרפסת קיימת ללא היתר, יש לסמן מרפסת זו להריסה או להכשרה.

6- יש לתקן את סה"כ השטחים המבוקשים בטבלה 5.

7- להוסיף סעיף סטיה ניכרת למספר הקומות.

8- להשלים סעיף 7.1 שלבי ביצוע באופן שתוספת הבניה בכל יח"ד תהיה בהינף אחד ובלי תלות בתוספת הבניה המוצעת ביח"ד השניה.

9- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל עבירות הבניה בשטח מבקש הבקשה להיתר.

10- יש לוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בתב"עות קודמות והיתרים מאושרים והמוצע בנספח בינוי. יש לסמן להריסה בניה בלי היתר, בניה מוצעת להכשרה ומוצעת בתכנית כחדש, ותוספות מאושרות בתכנית קודמת.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות:

הוראות התכנית:

13- סעיף 1.4 – לא ברור אם התכנית בסמכות מחוזית מדוע מפורטים סעיפים לפי 62א(א) לחוק התו"ב. בכל מקרה, יש לתקן את הסעיפים או להשמיטם.

14- סעיף 1.6: להוסיף תכנית מאושרת 2263ג' וסוג יחס כפיפות / שינוי.

15- סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה יש לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

16- סעיף 6.2.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת לבניין קיים.

17- סעיף 7.2: יש לציין מועד משוער למימוש התכנית – 7 שנים.

נספח בינוי:

18- מפלס 0.00 כתוב הרחבת מחסן – לא מובן מה השטח המבוקש. יש להשמיט את ההערה.

19- יש להבהיר את מיקום יסודות הממ"דים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	מובילת מכשיר	23.07.2025	