

תאריך: 28/1/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/3
שתתקיים בתאריך	04/02/2026 - יז שבט תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

09:30 תביעת פיצויים היטל השבחה על פי תכנית 71951 – פייר קינג תלפיות

10:00 הפקעות 23/1394, 23/1065

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	<u>11:00</u>	<u>1276005</u>	<u>בית צפפה</u>	<u>התנגדויות</u>	<u>תוספת קומה והשלמת קומה לשם 4 יח"ד</u>	<u>קובטי בשארה</u>	<u>ועדה מקומית</u>
<u>2</u>		<u>1233725</u>	<u>גבעת שאול</u>	<u>התנגדויות</u>	<u>בית שמעון- בניין למגורים ומסחר, ברח כנפי נשרים 18</u>	<u>רפאל זמירה</u>	<u>ועדה מחוזית</u>
<u>3</u>		<u>1307255</u>	<u>נאות</u>	<u>התנגדויות</u>	<u>התחדשות עירונית - נה שאנן 20 / בורלא</u>	<u>חמי שאול</u>	<u>ועדה מחוזית</u>
<u>4</u>		<u>1299031</u>	<u>זכרון משה</u>	<u>הארכת מועד להתנגדויות</u>	<u>תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד, ראשית חכמה 19</u>	<u>משה יוחנן סאלאווייציק</u>	<u>ועדה מקומית</u>
<u>5</u>		<u>518</u>	<u>ערב א-סואחרה</u>	<u>תכנית בינוי</u>	<u>בנייה 3 יח"ד</u>	<u>מוחמד סרור</u>	<u>ועדה מקומית</u>
<u>6</u>		<u>522</u>	<u>פסגת זאב</u>	<u>תכנית בינוי</u>	<u>תכנית בינוי - הכשרת 3 כיתות גני ילדים ברח' יעקב יהושע</u>	<u>מנח"ח</u>	<u>ועדה מקומית</u>
<u>7</u>		<u>1428200</u>	<u>סנהדריה</u>	<u>תיקון החלטה להפקדה</u>	<u>תוספות בניה ויח"ד חדשה ברחוב שאול המלך 25</u>		<u>ועדה מקומית</u>
<u>8</u>		<u>1326552</u>	<u>הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה</u>	<u>תיקון החלטה להפקדה</u>	<u>הגדלת זכויות בניה ב"ס דקלים</u>	<u>חברת מוריה עריית ירושלים</u>	<u>ועדה מקומית</u>

9		<u>1293349</u>	<u>גבעת המטוס</u>	<u>תיקון החלטה להפקדה</u>	שינוי הוראות בינוי ותוספת יחידות דיור	דוד עשוש	ועדה מקומית
10		<u>1464726</u>	<u>מחנה יהודה</u>	<u>תיקון החלטה להפקדה</u>	שינוי קוי בניין לתוספת מרפסות זיז ברחוב הרב שמואל ברוך 51		ועדה מקומית
11		<u>1288190</u>	<u>מקור ברור</u>	<u>תיקון החלטה להפקדה</u>	בליליוס - הכניסה לעיר, תוספת שטחים	איריס בליליוס	ועדה מקומית
12		<u>1312628</u>	<u>מרכז העיר</u>	<u>תיקון החלטה להפקדה</u>	שער העיר		ועדה מקומית
13		<u>1122241</u>	<u>בית צפפה</u>	<u>תיקון החלטה להפקדה</u>	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה	הרשות לפיתוח ירושלים	ועדה מקומית
14		<u>1400043</u>	<u>בית חנינה</u>	<u>הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה</u>	הגדלת אחוזי בנייה	הודה אבו זהריה	ועדה מחוזית
15		<u>833806</u>	<u>שועפט</u>	<u>הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה</u>	מתחם מגורים חדש ושטחי ציבור	עותמאן ג'בר	ועדה מחוזית
16		<u>1395565</u>	<u>בית חנינה</u>	<u>הפקדה</u>	בניינים למגורים, מסחר ותעסוקה	מופיד אבו זהריה	ועדה מחוזית
17		<u>1426899</u>	<u>רמות</u>	<u>הפקדה</u>	תוספות בניה ומרפסות לשם הרחבת יח"ד	שמעון מלכה	ועדה מקומית
18		<u>1416106</u>	<u>קרית היובל</u>	<u>הפקדה</u>	מעונות ברחוב גואטמלה		ועדה מחוזית
19		<u>1192087</u>	<u>שועפט</u>	<u>הפקדה</u>	חלוקה ושינוי קווי בניין	מחמוד גבר	ועדה מחוזית
20		<u>1451194</u>	<u>בית ישראל</u>	<u>הפקדה</u>	הריסת מבנה בשערי פינה 15	אלעד שבתאי	ועדה מחוזית
21		<u>1443928</u>	<u>בית ישראל</u>	<u>הפקדה</u>	תוספות בניה לבנין רח' יוסף קארו 31	אריאל ינובסקי עפ"י יפוי כח	ועדה מחוזית
22		<u>1509538</u>	<u>קטמון הישנה</u>	<u>הפקדה</u>	השומר 13 הכשרת עבירת בניה	מרים חכם	ועדה מקומית
23		<u>1397504</u>	<u>מקור חיים</u>	<u>הפקדה</u>	מתחם רחוב צרת	מנח"י	ועדה מקומית
24		<u>1398858</u>	<u>תל ארזה, עזרת תורה</u>	<u>הפקדה</u>	הרחבות דיור ותוספת יחידות דיור חדשות ברחוב אליעזרוב 9,11	רבי ישי נתניאן	ועדה מקומית

<u>25</u>	<u>1283969</u>	<u>פסגת זאב</u>	<u>הפקדה</u>	מתחם מגורים	רשות מקרקעי ישראל	ועדה מחוזית
<u>26</u>	<u>1532431</u>	<u>קרית היובל</u>	<u>הפקדה</u>	תוספת יח"ד וזכויות בניה ברחוב שמריהו לוי 40	מרדכי פרץ	ועדה מחוזית
<u>27</u>	<u>1495266</u>	<u>רמות</u>	<u>הפקדה</u>	שינוי ייעוד ותוספת זכויות ברח קדימה 61		ועדה מחוזית
<u>28</u>	<u>1377175</u>	<u>גבעת המבתר</u>	<u>הפקדה</u>	רחוב ששת הימים 31	שרה רחל קלפהולץ	ועדה מקומית
<u>29</u>	<u>1403765</u>	<u>מקור ברוך</u>	<u>הפקדה</u>	תוספת 3 קומות וקומה בנסיגה לבנין מגורים ברחוב רשי 75	א.מ גורן בע"מ	ועדה מחוזית
<u>30</u>	<u>1500909</u>	<u>קריית שמואל</u>	<u>הפקדה</u>	השלמת קומה ויציאה למרפסת גג ברח' איתמר בן אב"י 6	תהילה חזן	ועדה מקומית
<u>31</u>	<u>1489665</u>	<u>גבעת מרדכי</u>	<u>הפקדה</u>	הלר 21	אבנר סאלם	ועדה מחוזית
<u>32</u>	<u>1450253</u>	<u>שועפט</u>	<u>הפקדה</u>	תוספת זכויות בניה לבניין קיים	מחמוד חליחל	ועדה מקומית
<u>33</u>	<u>1429182</u>	<u>מחנה יהודה</u>	<u>הפקדה</u>	הרחבות ותוספת יח"ד ברחוב ביבאס 27-29	מרגלית רוימי	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1276005
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	בשורה קובטי
עורך התכנית :	ישראל חיים
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	28/072024
כתובת	אל מוטלה 57, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30996	25	לא
30996	24	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : יש להוסיף קו בניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע וקו הבניין התת קרקעי יסומן כקו בניין אפס כללי. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן. יש להציע נטיות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיות 3 עצים בוגרים בתחום החלקה לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : מידע ותושי"ה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי ענין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה :

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

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה, השלמת קומה ותוספת קומה על 2 מבנים בהליך מאושרים בהיתרי בנייה ותוספת יח"ד חדשות.

להלן הוראותיה:

1. שינוי במערך ייעוד הקרקע, מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת ד' בתחום תא שטח מס' 101 ובקומה ד' בתחום תא שטח מס' 102.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניינים הקיימים לשם תוספת 4 יחידות חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
 3. קביעת שטחי בניה לסה"כ 5,678 מ"ר מתוכם, 3,678 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 2,000 מתחת לכניסה הקובעת.
 4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-22 יחידות ל-24 יחידות דיור.
 5. הגדלת מספר קומות מ-5 מעל ה-0.00 ל-6 קומות מעל ה-0.00.
 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.
 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח

מצב קיים:

קיים שני מבנים בבניה בהיתר מאושר.

התכניות החלות במקום הינם –

תכנית 5834 משנת 2016 נותנת מענה לתכנון כולל לכל חלקה הדרומי של שכונת גבעת המטוס. התכנית יעדה את החלקות לאזור מגורים 2. 120% בנייה לשטחים עיקריים ו 15% לשטחי שירות, למעט שטחי חנייה תת"ק. גובה בינוי עד 5 קומות.

התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות עצמית
מאת עו"ד קעואר ושות'

בשם מגיש התכנית בשארה קובטי:

עיקרי ההתנגדויות:

שינוי הוראות התכנית שנקבעו בוועדה:

1. בכל אחד מתאי השטח נוצרו חללים במפלס 2- בתת הקרקע ללא כל שימוש וגישה, מבקשים להכניס בהוראות התכנית להכליל את השטח כשטח המיועד למחסני/שירות בכל אחד מתאי השטח בתכנית.
2. דירות מס' 1 ו-3 בכל אחד מתאי השטח מוצעות כדירת דופלקס, מבקשים לשנות את הוראות התכנית ולאפשר פיצול כל אחת מדירות אלה לשתי דירות והגדלת מספר יחידות דיור בכל תא ל- 14 יח"ד 28 יח"ד סה"כ בשני התאים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל ההתנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה לאשר את שטחי החלל בתת"ק:** ניתן להציע בחללים שנוצרו עקב אילוצים הנדסיים בביצוע בתת"ק שטחי שירות לטובת מחסנים. יש להוסיף שטחים אלו בטבלה 5 שבהוראות התכנית תחת שטחים מתחת לכניסה הקובעת בתיאום עם מחלקת התכנון
2. **לקבל את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה לפיצול 2 יח"ד דופלקס לטובת תוספת שתי יח"ד חדשות בכל תא, סה"כ 4 יח"ד נוספות:** ניתן להציע פיצול 2 יח"ד המוצעות כדופלקס ל-2 יח"ד כל אחת, כך שסך כל יח"ד בכל ת"ש יהיה 14 יח"ד. יחד עם זאת, תנאי למתן תוקף יהיה מתן פתרון חנייה בתת"ק ל-4 יח"ד הנוספות, ובתיאום מול אגף תושבייה.
3. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ			

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1233725
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מהגר חנה
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/10/2023
כתובת	כנפי נשרים 18 , גבעת שאול

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
1/12/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית ובהמשך לדיונים קודמים בתכנית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי ביום 03.03.24 החליטה הוועדה על בחינת האפשרות להגדלת תחום התכנית על ידי צירוף חלקה 48 המצרנית ממזרח. עם זאת בחלוף למעלה מחצי שנה לא הוגשה תכנית כאמור, והוועדה סבורה כי ניתן לקדם את התכנית במתכונת שהוגשה בכפוף לתיקונים המפורטים להלן. 2. התכנית תכלול 10 קומות מעל קומת מסחר. 3. בהתאם למדיניות המעודדת דיור להשכרה יקבע כי 20% מיח"ד הדיור ולפחות 20% מהשטחים העיקריים למגורים יקבעו להשכרה בבעלות אחודה לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. הוראות התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי מפלס קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד, למעט מבואות כניסה למגורים ולשטח ציבורי. זאת על מנת לשמור על האופי הפעיל והמגוון של דופן הרחוב. 5. קווי הבניין יקבעו בהתאם למדיניות, קו בניין קדמי 0 תוך הבטחת מדרכה ברוחב של לפחות 3.5 מטרים בקטע המשיק לחלקה. יותר קו בנין 0 צידי מזרחי כלפי חלקה, 48 קו בנין צדדי מערבי 3 מטר וקו בנין אחורי 5 מטר. לא יותר כל בינוי מעבר לקווי בניין אלה למעט מרפסות בחזית הקדמית. תנאי להפקדה יהא הטמעת הוראות בנושא מרפסות בהנחיית לשכת התכנון. 6. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת. 7. תיקבע שלביות ביצוע בהנחיית לשכת התכנון, אשר תבטיח את מימוש כלל השטחים למסחר בתכנית. 8. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות התכנון והמלצת הוועדה המקומית, התכנית תציע ההפרשה מבונה עבור בית כנסת בשטח בנוי של 200 מ"ר ו-100 מ"ר עבור שימושי חברה. יקבעו בהוראות התכנית סעיפים בעניין ההפרשה המבונה בהתאם לנוהל לשכת התכנון.

9. ייקבע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי בתחום הבניין יתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. רוחב המעבר המוצע במפלס הקרקע בדופן המזרחית לא יפחת משלושה מטרים. 10. יקבע תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום התכנון של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. www.iplan.gov.il jer-tichnun@iplan.gov.il 02-6290293 723 ד"ת 9100701, מיקוד, ירושלים, 1 המלכה שלומציון רחוב מסמך החלטות ועדת משנה נקודתית מיום 01.12.24 13 11. תנאי להפקדת התכנית השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות חיבור זיקת ההנאה בתכנית למגרשים השכנים שבבניה ותקן החניה. 12. יקבע תנאי בהליך הרישוי בדבר תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. 13. ייקבע תנאי בהליך הרישוי בדבר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 15. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 16. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 18. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה	
החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי קיים יתרון תכנוני בצירוף חלקה 48 המצרנית לתחום התכנית, וזאת על מנת להציע מנה תכנונית משמעותית יותר שתאפשר תפקוד מיטבי יותר של שימושי המגורים והמסחר, לצד הקצאת הפרשות לצרכי ציבור. כן סבורה הוועדה כי המנה התכנונית הנותרת בחלקה 48 העומדת על כ-270 מ"ר בלבד לא תאפשר העצמה של היקפי הבינוי בחלקה זו. בהמשך לאמור הוועדה קוראת למגישי התכנית לפעול לצירוף חלקה 48 לתכנית וזאת בפרק זמן של 60 יום מהחלטה זו. הוועדה סבורה כי בהתאם לעקרונות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בהתייחס למנה התכנונית של חזית הבלוק כלפי הרק"ל העומדת על כשני דונם, ובהתייחס לבינוי למגורים הקיים מצפון למנה זו, ניתן להציע בתכנית בינוי בהיקף של עד 18 קומות אשר ירוכזו בחלק המזרחי של התכנית בתכסית קומה טיפוסית של כ-350 מ"ר.	03/03/2024
התכנית ירדה מסדר היום.	24/12/2023

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

לאור אישור של 11 קומות בבניינים סמוכים הוועדה מאפשרת לאשר 11 קומות כאשר הקומה האחרונה (10=11) היא דופלקס.

חתך רחוב כנפי נשרים אינו מיטבי עם רוחב מדרכה צר מ-2.5 מ' במקטע הסמוך. במקטעים ההמשכיים שבתחום אזור התעסוקה מתוכננת הרחבה של חתך הרחוב (לדוגמא תכנית 1207158), ובעבר קודמה תכנית "זיקות הנאה" לאורך כל המקטעים לאור הצורך להרחיב את המדרכות ויצירת שבילי אופניים. במקטע זה כבר בוצע שביל, ולכן המדרכה צרה. יש להרחיב אפוא את הדרך במטר נוסף לטובת הרחבת המדרכה, על מנת לאפשר את ההגדלה המתוכננת של האינטנסיביות ומסות הולכי הרגל לאורך הציר כך שתתקבל מדרכה ברוחב של 3.5 מטר על פי מדיניות רק"ל.

יש לקבל חו"ד מצוות תכנית אב לתחבורה

מאחר שהמגרש הנוטר ממזרח לתכנית הוא קטן ביותר, ויתקשה ליצר תכנית אופטימלית לבדו, יש לבחון צירופו לשטח התכנית. לכך תהיה השפעה חיובית על מתן מענה לצרכי ציבור ועל בינוי יעיל יותר. כך לדוגמא ניתן יהיה לצמצם שטחי שירות כפולים, ליעל את החניון, וכמו כן לתכנן כניסה ראויה מרחוב נג'ארה, במקום הכניסה המוצעת דרך מסדרון צר עד הלובי (על מנת למקסם את החזית המסחרית לרחוב).

התכנית מציעה 12 חניות, לאחר הפחתה של 80% מהתקן וגם הם באמצעות מכפילי חניה ופירה מאוד גדולה לצורך כך בעומק של 8 מטר מאחר שעדיין מדובר בדירות קטנות מאוד, על ציר רק"ל, ניתן לתת פטור מלא לכל הבניין המציע יחידות דיוור קטנות בלבד.

הטבלה בסעיף 5 מציינת 400 מטר מרובע עיקרי מתחת למפלס הכניסה כאשר התכנית לא מציעה כלל שטחים עיקריים מתחת לקרקע – יש לבטל שטחים אלה מתקנון התכנית.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה לטובת הציבור בגודל 300 מ"ר כאשר 200 מ"ר יהיו לטובת בית כנסת בגודל ו-100 מ"ר יהיו לטובת מבנה חברה. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. יש לאפשר הבלטה של קוו בניין לארון קודש בבית הכנסת

לאור המדיניות ליצירת מלאי דיוור להשכרה ודיוור בר השגה, 20% מהדירות תהינה להשכרה לטווח של 15 שנה לפחות

תחום הדרך המסומן בתכנית כתא שטח 2, יופקע לטובת עיריית ירושלים בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ובתיאום עמם.

בהתאם למדיניות ולאור העובדה שהבניין מצפון קרוב מאוד לגבול החלקה יש לצמצם את קווי הבניין האחוריים בהתאם למדיניות ולקבוע קוו בניין אחורי של 5 מטרים לכיוון צפון, ניתן להבליט מרפסות סוכה עד 3 מטרים מגבול החלקה לכיוון זה.

יש לקבוע חובת נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים - תנאי להיתר יהא אישור אגף שפי"ע למיקום הנטיעות, תנאי לטופס 4 יהא נטיעת עצים בפועל לאישור אגף שפי"ע.

בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר בלבד למעט לובי כניסה ליתר השימושים

29/11/2023

המוצעים בבניין.

לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים וייקבע בהוראות התכניות כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'

תברואה- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין

תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

הפקעה- "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

יש להוסיף תנאי להיתר בניה אישור הנכסים.

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו .

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

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

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

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

לקבוע שלביות ביצוע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

תכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

יש להציג בנספח הבינוי את מפלסי הפיתוח במגרש נשוא התכנית וכן את הפיתוח המוצע בשצ"פ המיצרני לתכנית באופן שיתאים למפלסי הרחובות הקיימים ולמפלסי המגרש המתוכננים. כן יש להטמיע במסמכי התכנית את תכנית הפיתוח לציר הרק"ל בתיאום צוות אב לתחבורה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה לרבות לעניין הרחבת רחוב נג'ארה ככל שנדרש.

תנאי למתן היתר יהיה פיתוח השצ"פ ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפיתוח לשביעות רצון של אגף שפ"ע.

יש לציין יחס של החלפה לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם ייוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף.

יש להציע לכל הדירות מרפסות סוכה, בחזית האחורית עד לקו בניין של 3 מטרים ומעל לרחוב עד לעומק של 1.2 מטר.

כיוון שהתכנית מציעה קו 0 לצדדים יש לקבוע כי החזיתות המזרחיות והמערביות יהיו חלקות ללא מסתור כביסה, פתחים או בינוי אחר על מנת לאפשר לחלקות המצרניות בנייה בקו 0.

לבטל חדר גנרטור ומדרגות מילוט במפלס הפיתוח. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

יש להציע פתרון מיגון עבור המסחר

יש להשלים חו"ד איכות הסביבה לעניין שימושי המסחר ומניעת מטרדים.

חדר היציאה מגרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג יהיה בגובה של עד 2.20 מטר.

לא ברור למה ייעוד הקרקע המוצע בתשריט הוא מגורים מסחר ותעסוקה כאשר התכנית אינה מציעה תעסוקה יש לשנות למגורים מסחר ושימושי ציבורי.

יש לקבוע בתשריט קו בניין תת קרקעי החורג על פי נספח הבינוי מקו הבניין העילי.

לבטל מתחת לטבלה בסעיף 5 את התוספת של 12 מטר מרפסות מקורות לכל דירה כי אין איפה להוסיף שטחים אלה – הבניה המוצעת היא נפחית ומנצלת במלואה את קווי הבניין.

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

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

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:

בנספח הבינוי יש פער בין גודל החנויות הרשום לבין המוצע בנספח הבינוי.

תיאור חדש להתנגדויות

תוכנית מופקדת:

הקמת בניין חדש 11 קומות למגורים בשילוב מסחר, תעסוקה ודיור לאוכלוסייה מיוחדת בקומת הקרקע, בחזית רח' כנפי נשרים, גבעת שאול, ירושלים.
מוצע תמהיל הדירות 48 יח"ד הכולל 38 דירות קטנות בשטח של עד 55 מ"ר למשפחות צעירות או לאוכלוסייה מבוגרת על תוואי רכבת הקלה בנגישות גבוה.
בנוסף מוצעים שטחים ציבוריים לרווחת דיירי הבניין: חצר משותפת, גג לסוכות, ולובי מרווח, שטח לפעילות ציבורית וכן פיתוח מסחר כחלק מאופי הרחוב בצמידות לשצ"פ הקיים.
בתחום התכנית קיים שטח להפקעה לטובת דרך, מכוח תוכניות קודמות. הליך ההפקעה טרם הושלם.
הגישה לחניה בחלקה זו תבוצע באמצעות מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה מחלקה 188 סמוכה מאושרת בתב"ע מס' 13295
זיקת הנאה זו תשרת אף את חלקה 48 ותאפשר מעבר תת קרקעי דרך החלקה המתוכננת כמסומן במסמכי התכנית
התכנית מציעה הפרשות לצורכי ציבור עבור בית כנסת ושטח עבור שימושי חברה סה"כ 300 מ"ר.

התוכנית הופקדה בתאריך 07/11/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 06/01/2026.

לתוכנית הוגשו התנגדויות: 2 התנגדויות

התנגדות מספר 1: מאת עו"ד אייל כהן בשם - דורית רותם וג'וליה קו דורות בעלי נכס בחלקה מצרנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. **קווי בניין צידי מזרחי**- יש לקבוע כבר בתוכנית זו הוראות להבטיח ??חלקה 168, עם הכנת תוכנית מטעמה, תוכל לעלות לבנות "בקו אפס" לגובה ולרחוב בצמידות לקיר שיבנה בקו אפס כלפי מגרשה של המתנגדת. המתנגדת מבקשת לעדכן את הוראה בתקנון: "סעיף 4.1.2 סע' 2 במקום " ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים" יכתב כי בעת בניית המגרש המצרני הגובל בצד מזרח יוכל הבניין להיבנות בקו אפס וללא הותרת מרווח צד כלל"
2. **בצד המגרש שבו נקבע קו בניין "0", תותר בנייה צמודה לקו מגרש ללא יכולת התנגדות של המגרש נשואה התוכנית.**

3. **קיר הבניין בקו בנין 0-** ייחשב כקיר משותף לצורך בנייה עתידית במגרש הגובל. **במגרש הגובל תותר בנייה בצמידות מלאה לקיר הבניין הקיים**, לכל הוגבהו, וזאת ללא הפחתת זכויות בנייה או שינוי בקווי הבניין או הטלת מגבלות אחרות על המגרש המצרני (חלקה 168).
4. **גלישת הגבולות התוכנית לשטח חלקה מצרנית 168-** מתוך מספח הבינוי נראה שיש גלישה בבינוי לתוך בחלקה 168 שבבעלות מתנגדת, יש להבהיר מה מבוצע ואת המגבלות בעניין תוך דגש מתן אפשרות עתידית לביצוע בחלקה.
5. **גובה גדרות-** " גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה 1.2 מ' -" ביחס למגרש של מתנגדת (168) נראה שאינו רלוונטי. יש לקבוע שהמגרש המצרני לכיוון המזרח יהיה קיר בממשק לבניין.
6. **מרפסות-** המתנגדת מבקש שלא יוספו מרפסות בחזית הפונה כלפי המגרש המצרני של המתנגדת.
7. **ביטול הוראה ביחס לדופן הקשורה לחלקה 168** (סעיף 4.1.2 ג) (3), אין ליצר מעבר ויש להבטיח את אפשרויות הבניה.
8. **לעניין 4.1.2 (ד) – "זכות מעבר"** - יש להוסיף את המספרים החדשים של החלקות. כמו כן, יש להוסיף את הסדרת זיקת הנאה גם להוראות הבינוי.
9. **תנאים בהליך רישוי-** תת סעיף 5 המתנגדת מבקשת להוסיף כי תכנית הסדרי תנועה המפורטת תכלול הצגה מלאה של יצירת דרך הגישה לחלקה 168 ומתן הוראות לביצוע באופן שיבטיח את ייתכנות השימושים בזיקת הנאה בהתאם לכל תקנה ודין.
10. **בתת סעיף 13-** מבוקש להוסיף כי תנאי למתן ההיתר הינו רישום זיקת הנאה או רישום הערת הזהרה לטובת זיקת הנאה לטובת חלקה 168.

התנגדות מספר: התנגדות עצמית- מגישי התוכנית והבעלים של חלקה 219 בגוש 30260.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **הגדלת זכויות בניה-** בחזית מערבית שחלה המבנה נקבע קו בניין 3 מ' מגבול החלקה המערבי. טרם הגשת תוכנית נדונה, חלה על חלקה תוכנית 145672, אשר קבעה כי קו הבניין בחזית המערבית יהיה 0, דהיינו, עד גבול החלקה המערבי, ללא הותרת מרווח כלשהו.

בהתאם לסעיף 4 (2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002: בניית 2 בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של 2 הבניינים הבנויים ל הגבולות המשותף חופפים.

בגין האילוץ של שמירת המרווח מגבול החלקה המערבת, צומצמו זכויות הבניה שניתן היה לאפשר במסגרת התוכנית בכ- 500 מ"ר. לפיכך, המתנגדים מבקשים לקבל זכויות בניה שצומצמו בצורת תוספת קומה נוספת, כשיתקבל מבנה בן 11 קומות ולא 10 קומות או לחלופין לצמצם את שטחי הפרשה לצרכי ציבור להפחתה בשטחי בנייה.

כמו כן המתנגדים מביאים דוגמאות לתב"עות שקודמו באזור ואישרו בינו מעל 10 קומות. החלקה הנשואת תוכנית זאת ממוקמת על ציר רק"ל, ובצומת לקו הכחול של תוכנית אב לאזור תעשייה גבעת שאול. כל המבנים הקיימים מתוכננים בסביבתך החלקה גבוהים יותר מהמוצע בה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את התנגדות לעניין תוספת קומה נוספת כך שיתקבל מבנה בן 11 קומות ולא 10 קומות או לחלופין לצמצם את שטחי ההפרשה לצרכי ציבור להפחתה בשטחי בנייה.** בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה, התכנית המופקדת כוללת בינוי בן 11 קומות לאור האמור בהתנגדות אינה ברורה ואין הצדקה לצמצום שטחי ההפרשות מבנות, אשר נותנות מענה הולם לצרכי אוכלוסייה.
2. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין דרישה לקו בניין צידי מזרחי- 0 מ' מ'.** מוצע קו בניין 0 גם בתשריט וגם ובהוראות התוכנית טבלה מס' 5. בהוראות התוכנית יש לקבוע הוראה כי חזית צידית מזרחית תהיה חזית אטומה ללא פתחים ולא מרפסות.
3. **לדחות את התנגדות לעניין גלישת הגבולות התוכנית לשטח חלקה מצרנית - הבינוי המוצע אינו חורג לתחום חלקה 168 ומוצע בתחום חלקה נשוא התוכנית בלבד.** קיימות עבירות בניה שחורגות לחלקה 168 שסומנו להריסה, ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בעת קבלת היתר.
4. **לקבל חלקית את התנגדות לעניין גדרות כלפי חלקות מצרניות ביעוד מגורים.** בתחום התוכנית מוצעות הפרשות מבנות בצד העורפי צפוני של המגרש עם גישה משותפת ללובי מגורים בצד המערבי של המגרש. יש לאפשר גישה לכל הפונקציות ולהציע זיקת מעבר בצד הצפוני של החלקה, שתאפשר חיבוריים עתידיים פתוחים לשמים לרחוב ישראל נז'ארה דרך מגרש 168 מההפרשה ציבורית (בית הכנסת). לא הבנתי את התשובה ואיך זה עונה על ההתנגדות
5. **לדחות את התנגדות לביטול הוראה ביחס לדופן הקשורה לחלקה 168** (סעיף 4.1.2 ג) (3), אין ליצר מעבר ויש להבטיח את אפשרויות הבניה- כל עוד לא הוגשה תוכנית מפורטת למגרש 168 לא ניתן לבטל גישה נפרדת לפונקציה ציבורית. אין ליצר גישות משותפות לפונקציות פרטיות (מגורים) ציבוריות.- גם פא לא הבנתי
6. **לקבל את התנגדות לעניין סימון המספרים החדשים של החלקות על גבי תשריט מצב מוצע.** - ולתקן בהתאם בתיאום עם מחלקת מידע.
7. **לדחות את התנגדות לעניין כי תכנית הסדרי תנועה המפורטת תכלול הצגה מלאה של יצירת דרך הגישה לחלקה 168-** התוכנית מציגה באופן ברור זיקת מעבר למגרש 168, מעבר לכך תכנון מפורט

של המעבר יבחן בשלב היתר בניה.

8. לקבל חלקית את התנגדות לעניין קביעת הוראות רישום זיקת הנאה או רישום הערת הזהרה

לטובת זיקת הנאה לטובת חלקה 168- התוכנית קובעת הוראות בגין זיקת הנאה, יש להוסיף סעיף

בהוראות התוכנית לרישום הערת הזאה בגין זיקת הנאה.

9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה במחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ילנה קוסה			

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1307255
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	פרנס דן
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	04/11/2024
כתובת	יהודה בורלא 20, ניוט

גוש	חלקה	בשלמות
30181	208	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/12/2025	בהמשך לפניית עו"ד אטינגר הועדה מאשרת אורכה עד ליום 01.02.26.
09/03/2025	המלצת לשכת התכנון : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יחיד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה תציין כי תחום התכנית כלול באזור לא לציפוף בתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה. עם זאת, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבעניינינו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה. 2. מספר יחידות הדיור ובהתאמה מספר הקומות יקבע בתיאום עם לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית. 3. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי במבנה אחד (כלול בבינוי) אשר יגשר בין מפלס השצ"פ המצרני ממזרח ורחוב בורלא. כמו כן, יש להציג בנספח הבינוי את המשך השביל דרומה עד למעבר הקיים וכן לבחון את אופן סימונו בתיאום לשכת התכנון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת מיקום הכניסה לחניה וכן קביעת הרחבת זכות הדרך כלפי רחוב בורלא בתחום זכות המעבר המוצעת והרחבתה ככל הנדרש

בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. ייקבע בהוראות התכנית כי תובטח מדרכה ברוחב של 2 מטרים לפחות. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 6. יקבע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בורלא בתיאום עם לשכת התכנון, בחלק הדרומי ובסמיכות להפרשה המבונה. 7. יקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים לבינוי המרקמי ולמבנים מעליו בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון. 8. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים. כללי 9. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות. 10. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. זו, טבלאות ההקצאה והאיזון יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף. 11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד ככל הנדרש, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	23/02/2025

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית בנדון מציעה התחדשות עירונית במבנה טורי הקיים משנות ה-70 תוך הקמת מבנה מגורים חדש על כל המשתמע מכך ומייצר חזית פעילה לרחוב בורלא תוך מתן פתרון חנייה בחניון תת"ק ומערכת שבילים המחזקת את הקישוריות של רחוב בורלא לפני השכונה תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור. שכונת ניות מסומנת בתכנית מתאר 2000 כאזור לא לציפוף, יחד עם זאת, מדובר על חלקה הנמצאת בחלק החיצוני של השכונה ומשני צידה קיימים כיום בניינים גבוהים ולכן ניתן לאפשר את קידומה של התכנית לאור האמור לעיל והחשיבות של קידום התחדשות המבנה.

בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, נדרשת הפרשה מבונה בשטח של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי, כגון מועדון רב תכליתי/שלוחת מינהל קהילתי, אשר ישמש את תושבי השכונה לאורך כל שעות היום.

כמו כן, יש לרכז את ההפרשה הציבורית במבנה אחד, עם כניסה נגישה ונפרדת מכיוון רחוב בורלא ועד למפלס הגג הירוק התחתון במפלס +734.0. שינוי זה יאפשר חיבור לשצ"פ המצרני ממזרח וזאת על מנת לאפשר שימוש של השטח הירוק ע"י הקהילה. בהתאם לכך יש לבטל קירווי של שטח זה במפלס +748.00.

11/12/2024

נספח הבינוי מציג שביל להולכי רגל מצפון לדרום כלפי השצ"פ המצרני ממזרח, יש לחבר את השביל הנ"ל עם המעבר הציבורי הקיים מדרום לתכנית המחבר בין רחוב בורלא לרחוב יצחק שמי. כמו כן יש לבחון מעבר להולכי רגל באופן ישיר מרחוב עליון יצחק שמי להפרשה המבונה דרך השצ"פ הקיים.

יש להציע כניסה/יציאה לחניון תת"ק מהחלק הנמוך טופוגרפית של החלקה בדרום התכנית ולא במרכז החלקה כפי שמוצע.

יש לכלול בהוראות התכנית שימושים לתעסוקה כפי שמוצעים בנספח הבינוי.

גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3 מ' וגובה הקומות התחתונות המוצעות כקומות בגובה כפול יצומצמו ככל הניתן ביחס לטופוגרפיה הקיימת.

תמהיל דיור :

20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.

גודל יח"ד ממוצעת מוצעת גדולה ביחס למקובל (118 מ"ר כולל ממ"דים) יש לצמצם את גודל יח"ד ממוצעת לעד 105 מ"ר כולל ממ"דים.

תותר הצמדת דיוריות לכ- 20% ממספר הדירות המוצע, בהתאם לנוהל דיוריות בתכניות

חדשות של מינהל התכנון. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח דיוריות יהיה בין 25-

מ"ד בלבד, הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה ונגישות,

תכנון הדיוריות יקבע בהיתר הבניה. עוד יצוין בהוראות כי הדיורית אינה ניתנת לרישום

במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה

לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח :

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ

בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו80%- בתת הקרקע.

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר במוצע ליח"ד.

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

יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל

וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות

ופיתוח.

גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

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.

יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים

עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :

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

לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה

ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

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

חדר זה ייחשב כשטח שירות.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי הנדרש לעיל מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

ככול ויהיו שינויים משמעותיים ביחס למוצע בהיקף מספר יח"ד והבינוי המוצע, נדרש לעדכן את חו"ד מדיניות תכנון.

עצים :

התכנית מציעה כריתה של 16 עצים המהווים מחצית מהעצים בתחומה, יש לסמן ע"ג התשריט את סקר העצים.

יש לבחון לשימור את העצים הבוגרים בחזית המבנה הקיים, ובפרט את עץ מס' 10 שנמצא על גבול הבינוי והוא בעל ערכיות גבוהה.

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

לגינן של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל

העיר. בפרט במפלס +734.00.

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

תנועה וחנייה :

יש להשלים חוות דעת תושי"ה בהתאם לאמור לעיל ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש בתת הקרקע במלואו ועפ"י תקן.

בתיאום עם אגף תושי"ה יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

תנאי למתן היתר בניה יהא :

אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה ולאשרו מול האגף.

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תשתיות :

בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינוי.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

איכות הסביבה :

התכנית מציעה מבנים שגובהם הכולל מעל מפלס רח' בורלא עולה על 40 מ'. יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית ולהעבירה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה : בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. אישור הרשות למסמך יהיה תנאי להפקדת התכנית.

נספח הבינוי מציג שטחים בשימוש תעסוקה, אך שימושים אלו אינם כלולים בהוראות התכנית, שמעודכנות לתאריך מאוחר יותר מנספח הבינוי. נבקש פירוט אם מתוכננים שימושי תעסוקה/מסחר במבנה. במידת הצורך נבקש לכלול בהוראות התכנית הנחיה לתכנון פירי אוורור לתיעול פליטות של מזהמי אוויר משטחי המסחר לגג המבנה.

סעיף 6.2.1 – נבקש לעדכן על פי הנחיות שינוי 8 לתמ"א 1. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

יקבע כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c.

יקבע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

לא תותר הקמה של חדר שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב ההקמה ולשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי:

תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת ואישור אגף הנכסים.

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם

הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

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

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

עיקרי.

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

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

התכנית תקבע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב ביחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.

לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : המחלקה לעבודה קהילתית, תושי"ה, חח"י, שפ"ע גננות, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, נכסים, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה . הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להשמיט את את סעיפים ג+ד בטבלה 5 בהתאם לאמור לעיל.	
חברים שנכחו : דן קינן, חיים כהן, נחי וויס	

החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי תחום התכנית כלול באזור לא לציפוף בתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה. עם זאת, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבענייניו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה. 2. מספר יחידות הדיור ובהתאמה מספר הקומות יקבע בתיאום עם לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית. 3. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי במבנה אחד (כלול בבינוי) אשר יגשר בין מפלס השצ"פ המצרני ממזרח ורחוב בורלא. כמו כן, יש להציג בנספח הבינוי את המשך השביל דרומה עד למעבר הקיים וכן לבחון את אופן סימונו בתיאום לשכת התכנון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת מיקום הכניסה לחניה וכן קביעת הרחבת זכות הדרך כלפי רחוב בורלא בתחום זכות המעבר המוצעת והרחבתה ככל הנדרש בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. ייקבע בהוראות התכנית כי תובטח מדרכה ברוחב של 2 מטרים לפחות. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. 6. יקבע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בורלא בתיאום עם לשכת התכנון, בחלק הדרומי ובסמיכות להפרשה המבונה. 7. יקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים לבינוי המרקמי ולמבנים מעליו בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון. 8. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.	

כללי 9. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות. 10. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. זו, טבלאות ההקצאה והאיזון יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף. 11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד ככל הנדרש, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יחיד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי תחום התכנית כלול באזור לא לציפוף בתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה. עם זאת, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבעינינו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה.
--	---

2. מספר יחידות הדיור ובהתאמה מספר הקומות יקבע בתיאום עם לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית.

3. בהתאם לחוו"ד המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי במבנה אחד (כלול בבינוי) אשר יגשר בין מפלס השצ"פ המצרני ממזרח ורחוב בורלא. כמו כן, יש להציג בנספח הבינוי את המשך השביל דרומה עד למעבר הקיים וכן לבחון את אופן סימונו בתיאום לשכת התכנון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון.

4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים.

5. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת מיקום הכניסה לחניה וכן קביעת הרחבת זכות הדרך כלפי רחוב בורלא בתחום זכות המעבר המוצעת והרחבתה ככל הנדרש בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. ייקבע בהוראות התכנית כי תובטח מדרכה ברוחב של 2 מטרים לפחות. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.

6. יקבע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בורלא בתיאום עם לשכת התכנון, בחלק הדרומי ובסמיכות להפרשה המבונה.

7. יקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים לבינוי המרקמי ולמבנים מעליו בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון.

8. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.

כללי

9. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות.

10. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. זו, טבלאות ההקצאה והאיזון יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף.

11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד ככל הנדרש, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים.

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

13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. ככל שלא יינתן היתר

בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
המלצת לשכת התכנון : לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יחיד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה תציין כי תחום התכנית כלול באזור לא לציפוף בתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה. עם זאת, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבענייניו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה. 2. מספר יחידות הדיור ובהתאמה מספר הקומות יקבע בתיאום עם לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית. 3. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי במבנה אחד (כלול בבינוי) אשר יגשר בין מפלס השצ"פ המצרני ממזרח ורחוב בורלא. כמו כן, יש להציג בנספח הבינוי את המשך השביל דרומה עד למעבר הקיים וכן לבחון את אופן סימונו בתיאום לשכת התכנון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון וקביעת שלביות להבטחת השטחים הציבוריים. כמו כן יקבע כי הגישה לשטחים הציבוריים תופרד מהגישה לשטחי המגורים. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת מיקום הכניסה לחניה וכן קביעת הרחבת זכות הדרך כלפי רחוב בורלא בתחום זכות המעבר המוצעת והרחבתה ככל הנדרש בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. ייקבע בהוראות התכנית כי תובטח מדרכה ברוחב של 2 מטרים לפחות. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו.	

6. יקבע שטח מצומצם למסחר בחזית כלפי רחוב בורלא בתיאום עם לשכת התכנון, בחלק הדרומי ובסמיכות להפרשה המבונה.

7. יקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים לבינוי המרקמי ולמבנים מעליו בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון.

8. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.

כללי

9. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות.

10. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. זו, טבלאות ההקצאה והאיזון יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף.

11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד ככל הנדרש, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים.

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

13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.

14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית בשכונת ניות – הריסת מבנה טורי בן 3 קומות מעל קומות עמודים מפולשת הכולל 30 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 11 קומות מעל חניון תת"ק עבור 94 יח"ד.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי יעודים ממגורים 2 ליעוד מגורים ד'.
2. קביעת קווי הבניין המרביים.
3. קביעת הוראות לבינוי.
4. קביעת מספר יח"ד ל-94 יח"ד. תוספת של 60 יח"ד. מכפיל 3.13. (שטח יח"ד ממוצעת 120 מ"ר עיקרי + ממ"ד)
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 22,210 מ"ר, מתוכם:
 - מגורים: 9380 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-2000 שרות מעל הכניסה הקובעת. 785 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-1280 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 380 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שרות, שניהם מתחת לכניסה הקובעת.
 - מסחר: 60 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
 - מרתפים: בשטח של 8300 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות להגדרת הכניסות הקובעות לבניינים.
7. קביעת שימושים מותרים למגורים, תעסוקה/מסחר(ללא בישול) ושטח מבונה לצרכי ציבור הכולל מעבר ציבורי.
8. קביעת הוראות להפרשות מבונות למבני ציבור
9. קביעת הוראות לפיתוח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

שטח מוצע ליח"ד ממוצעת 120 מ"ר עיקרי + ממ"ד

תיאור מצב קיים:

במצב קיים מבנה טורי בן 4 קומות שמוגבה מרחוב בורלא בקומה בערך, סה"כ 30 יח"ד קיימות, קיימת חנייה עילית בצפון התכנית מוגבהת מהכניסה למבנה בכ 2.5 קומות עם מהלך מדרגות חיצוני. מדרום לתכנית קיים מעבר ציבורי להולכי רגל. ממזרח לתכנית קיים שצ"פ צר וארוך עצים בוגרים בטופוגרפיה תלולה.

תכניות מאושרות בשטח התכנית:

תכנית 1740א, משנת 1995, שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2. קובעת 3261 מ"ר שטחי בנייה מרביים ב-3 קומות.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 21/11/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/01/2026.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י יפה ויהודה רביב, דיירים בעלי דירה המתגוררים במבנה בנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד הינו בן 86, עיוור וחולה, לוחם בעברו שנפל בשבי המצרי במלחמת יום כיפור, אשתו אף היא נכת צה"ל וסובלת מדמנציה, שנהם תלתיים מאוד בהתמצאות במרחב ומתנגדים לפינויים מביתם שמשמש עבורם עוגן.

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י מנהל קהילתי גינות העיר ע"י אדר' רונית לומברוזו חברת ההנהלה ויו"ר הפורום האורבני ואדר' אליאס מסינס מתכן אורבני גינות העיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים לתכנית פינוי בינוי בשל הגדרת השכונה בתכנית מתאר 2000 לאזור שאינו לציפוף, דבר שאינו מתואם מול השכונה ומול הציבור.
2. מתנגדים לדו"ח השמאי שהוגש ומבקשים לבחון שוב את נתוני המחירים שנלקחו לדוגמה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. מתנגדים למכפיל שהוצע בתכנית 1:3.13, בהשוואה לקטמון הישנה שמקודמים שם מכפילים של 1:2.8 שהינה שכונה לציפוף בניגוד לשכונת ניות. דורשים צמצום המכפיל.
4. מבקשים הגדלה של שטחים לצורכי ציבור בשל העדר כאלו בשכונה, עבור שלוחת מנהל שתתן מענה לצורכי השכונה. ותוספת של חנייה עבור כך.
5. מתנגדים לגובה הבינוי המוצע של 12-13 קומות. מדובר על חריגה משמעותית בגובה ביחס לתמ"א 38 שיכולה להתאפשר במתחם ומבקשים להציע בינוי של עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה.
6. מבקשים לבטל את שטח גינת הגג שהינו שטח פרטי לדיירים ללא כל תועלת לשכונה ומחייבת את הגדלת מספר הקומות, בהתאם להגדיל את תכנית הבינוי ומילוי המרווחים בין חלקי המבנה ובכך לצמצם את הקומות.
7. מתנגדים לכריתת כל העצים בתחום התכנית שהינם עצים בוגרים כולל עצים שבגבול התכנית ולא בתחומה. דורשים לבחון את הנושא ולשמר 50% מהעצים ולשמר את כל העצים בהיקף החלקה : מס' 10,11,12,13,15,19,21,22,23.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס למתנגד שהינו בן 86, עיוור וחולה, לוחם בעברו שנפל בשבי המצרי במלחמת יום כיפור, אשתו אף היא נכת צה"ל וסובלת מדמנציה, שנהם תלתיים מאוד בהתמצאות במרחב ומתנגדים לפינויים מביתם שמשמש עבורם עוגן וקושי במציאת

דירה חלופית: הוועדה מבינה את הקשיים של המתנגד אך מודעת לעובדה כי רוב דיירי הבניין מעוניינים בתכנית.

על היזם לפעול בהתאם לחוק כאמור בכל הנוגע לטיפול באוכלוסייה הקיימת בעלת מוגבלויות. יחד עם זאת, יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורי חסות וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל. כמו כן, תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תאום עם אגף הרווחה בנוגע לסיוע לקשישים ובעלי מוגבלויות בתהליכי הפינוי והמעבר.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לדו"ח השמאי שהוגש ומבקשים לבחון שוב את נתוני המחירים שנלקחו לדוגמה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.** ואת ההתנגדות ביחס למכפיל שהוצע בתכנית 1:3.13: לפי בחינה מוצע מכפיל סביר ביחס לתכניות המקודמות בעיר ובסביבה, יחד עם זאת לאור ההתנגדויות בעניין הדוח השמאי נדרשת בחינה מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית ועדכון המסמכים בהתאם במידת הצורך.

כמו כן, מוצעות יחיד גדולות מהממוצע בעיר, בשטח מוצע של 120 מ"ר עיקרי+ממ"ד, יש לבחון לצמצם את שטחן כמקובל בתכניות התחדשות בעיר ל-100 מ"ר עיקרי + ממ"ד ולתקן בהתאם את התקן השמאי שהוגש.

3. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי הוגשה תכנית פינוי בינוי בניגוד להגדרת השכונה בתכנית מתאר 2000 לאזור שאינו לציפוף, דבר שאינו מתואם מול השכונה ומול הציבור.** תכנית מתאר 2000 משמשת כמדיניות הוועדה, יחד עם זאת לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא פתרון מיגון וללא חנייה תת"ק, נקבע ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה. יצוין כי הוועדה הייתה מודעת למדיניות על פי תכנית מתאר 2000 אבל לאור השניים שחלפו מאז ההחלטה להפקדת התכנית ולאור העובדה שמדובר על בניין המצוי בשולי השכונה, סברה הוועדה כי ניתן לשנות את המדיניות ולקדם את התכנית.

4. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לבחינה של השטחים הציבוריים והגדלה של שטחים לצורכי ציבור בשל העדר כאלו בשכונה, עבור שלוחת מנהל שתתן מענה לצורכי השכונה.** ותוספת של חנייה עבור כך: גודל השטחים הציבוריים שמוצעים בתכנית עומד בדרישות שנבחנו והועברו ע"י הגורמים המוסמכים לכך לרבות מחלקת מדיניות התכנון והתכנית המוצעת.

לעניין שטחי הציבור, קשה להבין ממסמכי התכנית את המפלסים המוצעים לשטחים אלו ואת המוצע ביחס לדרישות הוועדות, הן המקומית והן המחוזית ביחס לאופן הגישור על הטופוגרפיה הקיימת והנגשת השצ"פ הקיים מרחוב בורלא דרכם. במסגרת הליך הרישוי יתואמו המפלסים ויוכיחו גישור והנגשת מפלס רחוב בורלא ומפלס הכניסה העורפית הצמודה לשצ"פ קיים ממערב.

5. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לגובה הבינוי המוצע של 12-13 קומות.** מדובר על חריגה משמעותית בגובה ביחס לתמ"א 38 שיכולה להתאפשר במתחם ומבקשים להציע בינוי של עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה: התכנית מציעה 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות נוספות כלפי רחוב יהודה בורלא, כך שמוצעות 11 סה"כ מהמפלס התחתון. כמו כן, התכנית מציעה שיפור ביחס לקיים כאשר מדובר על חלקה הנמצאת בחלק החיצוני של השכונה ומשני צידיה קיימים כיום בניינים בגובה של 8-9 קומות עם קיר תמך גבוה כלפי רחוב יהודה בורלא ולכן ניתן לאפשר את קידומה של התכנית לאור האמור לעיל בנוסף לתועלות הציבוריות המוצעות ולחשיבות של קידום התחדשות המבנה. יחד עם זאת יש ליישם את החלטות הוועדות ביחס לגובה הקומות המוצעות ולהציען לעד 3 מ' ברוטו, בביצוע הנמכה זו יתקבל מבנה נמוך יותר מהמוצע בכ-4 מ'.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לבטל את שטח גינת הגג שהינו שטח פרטי לדיירים ללא כל תועלת לשכונה ומחייבת את הגדלת מספר הקומות, בהתאם להגדיל את תכסית הבינוי ומילוי המרווחים בין חלקי המבנה ובכך לצמצם את הקומות: הוועדה בחנה את הצעת המתנגדים להקטנת הקומות ויצירת בנין אחד רציף בגובה נמוך יותר, הוועדה סבורה כי מדובר בחלופה תכנונית פחות טובה מהחלופה שנבחרה המציעה בניין עם מספר אגפים בגובה שונה בתכנון טוב יותר.**

התכנית מציעה חלוקה של מסת הבינוי ל-2 חלקים שמחוברים בגג ירוק פעיל במפלס

+748.00, שטח גג במפלס זה אינו ברור ממסמכי התכנית והמופע שלו רעיוני בלבד כלפי החזיתות, הוא מוצג בעומק של קורה בלבד ללא קונסטרוקציה ועומק שתילה, סכימה זו אינה מציגה באופן ראוי את כוונת העורך, יש לבחון ביטול גג זה מול אדריכלית העיר. בנוסף ביחס לשטח הירוק המוצע במפלס +734.40 – לא ברור ממסמכי התכנית מהיכן הכניסה אליו ומה מטרתו. נדרש לחבר שטח זה ממפלס השביל האורכי (צפ'–דר') המוצע בזיקת מעבר מערבית לשצ"פ קיים. יש לקבוע שטח זה אף הוא בזיקת מעבר לשימוש הציבור ולבחון הצרחת שטחי הציבור המוצעים לסמוך לשטח זה לטובתם.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לכריתת כל העצים בתחום התכנית שהינם עצים בוגרים כולל עצים שבגבול התכנית ולא בתחומה. דורשים לבחון את הנושא ולשמר 50% מהעצים ולשמר את כל העצים בהיקף החלקה: מס' 10,11,12,13,15,19,21,22,23: התכנית מציגה לכריתה את כל העצים בתחומה, יש לבחון לשמור את העצים הבוגרים בחזית המבנה הקיים לרבות עצים מספר 10,21,22,23. כמו כן, יש לעדכן את סקר העצים על גבי התשריט המוצע כמקובל. 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', בפרט במפלס +734.0, בתיאום אגף שפ"ע ואדריכלית העיר.**

8. **נושאים נוספים: כניסות לחניון תת"ק- נדרשת בחינה מול אדריכלית העיר ומול תושבי"ה לתכנון המוצע לצמצום הכניסות לחנייה תת"ק, לא ברור מדוע קיימות 2 כניסות ו-2 יציאות לחניון המוצע במרכז המבנה ולא מוצעת כניסה ויציאה אחת בצפון התכנית בחלקו הנמוך טופוגרפית של המגרש, תכנון זה פוגע בהליכיות של הרחוב ובמופע המבנה כלפי הרחוב.**

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

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1299031
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	סאלאוויציק משה יוחנן
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/4/2024
כתובת	ראשית חכמה 19, זכרון משה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30067	44		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
התוכנית מציעה תוספת קומה חדשה עם 2 יח"ד חדשות ותוספת שימוש בחלל גג רעפים למגורים של היח"ד מתחת 1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד. 2. קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה לשם תוספת יח"ד חדשות כמפורט בנספח בינוי. ב. קביעת בינוי לשימוש בחלל גג הרעפים למגורים של היח"ד מתחתיו. ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור. 4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן התר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו: "יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית כוללת 2 אגפים נפרדים, אחד לרחוב אלשיך ואחד לרחוב ראשית חוכמה , בגלל הפרשי הטופוגרפיה מספר הקומות שונה בשני האגפים. יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין. האגף המוצע לרחוב ראשית חוכמה יהיה בגובה של הבניין הצמוד בחלקה 45 ממערב בתיאום עם מחלקת התכנון. גגות הרעפים יתואמו עם מחלקת התכנון בהתאם לאופי השכונה. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון . לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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.	15/05/2024

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מסיימת את תקופת הפקדה היום
התקבל מכתב בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות מדייר בבניין שכן
בהתאם לחוק ממליצים לתת ארכה של 30 יום להגיש התנגדות

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים
לוועדה המקומית להאריך את התקופה להגשת התנגדויות עד לתאריך 20/2/2026.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	518ב
סוג דיון :	תכנית בינוי
מגיש התכנית :	סרור מוחמד
עורך התכנית :	זיאד עבדו
סוג תכנית :	תכנית בינוי
כתובת	חיי אל מדארס 0 , ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
31239	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תכנית הבינוי מציעה הקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת מחסנים, עבור 3 יח"ד.

1. מוצע מבנה בן 2.5 קומות סה"כ. כולל קומת מחסנים תת"ק.
2. מוצעים בתכנית שטחי בנייה בסך של 486.78 מ"ר : סה"כ שטחים עיקריים 377.15 מ"ר, המהווים 35.25% בנייה, ושטחי שרות 60.57 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-49.06 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
3. מוצעות 3 יח"ד בשטח ממוצע של 137.83 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
4. מוצעת חנייה עילית עבור 3 מקומות חנייה.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תכנית 2683א משנת 1996, אזור מגורים 6. תכנית הבינוי חלה על תא שטח זה.

בהתאם לתכנית תקפה 2683א' להוראות התכנית סעיף 8:

התכנית המאושרת מייעדת את שטח תכנית הבינוי לאזור מגורים 6, כאשר תנאי למתן היתר בנייה במגרש מעל דונם יהא אישור תכנית בינוי.

במגרש מעל דונם שטחי הבנייה עיקריים יהיו עד 37.5% משטח המגרש נטו ושטחי שרות עד 8%

משטח הבנייה עבור מחסנים ומרחב מוגן. הבינוי יוצע ב-2 קומות, כאשר בבנייה במדרון לא תותר

קומת עמודים, אלא מסד סגור. תותר בנייה של עד 3 יח"ד לדונם.

קווי הבניין המרביים יוצעו בהתאם ללקוי בנין המותרים עפ"י תכנית המתאר המקומית.

שטח התכנית הינו 1070 מ"ר למגורים לפי מדידה.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

1. במסגרת היתר הבניה יש להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות : תושי"ה, חח"י, שפ"ע גננות, כבאות, ותברואה ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	522ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח
עורך התכנית:	רבקה לסינגר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	יהושע יעקב 2 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30667	34	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הכשרת 3 כיתות גן ילדים הקיימות בפועל כמבנה קל בחלק ממגרש למבנה ציבור, ברחוב יהושע יעקב בשכונת פסגת זאב.

מצב קיים:

מגרש למבנה ציבור הכולל גן ילדים.
בסמיכות לתכנית ומגרש ספורט מזרחה.

מוצע במסגרת התכנית:

- מוצעים תוספת של 333.3 מ"ר כוללים עבור 3 כיתות גן ילדים (מתוכם 297.2 מ"ר עיקרי ו-36.1 מ"ר שרות).
- מוצעות 3 כיתות גן ילדים בקומה אחת במבנה יביל.

תיאור תכנית בינוי
הליך סטטוטורי: תב"ע 3334 מאושרת משנת 1986. מגרש 877, ביעוד שטח לבנייני ציבור. שטח המגרש הוא 11,812.5 מ"ר. שימושים מותרים: תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד. יחולו על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור. בהתאם להחלטות שהתקבלו בעניין תכניות המפנות למתאר 62 ולא קובעות הוראות לגבי שימושים זכויות בנייה או קומות, יש להגיש כתנאי להיתר בניה תכנית בינוי לאישור הוועדה

המקומית.

במתחם מקודמת על ידי אגף תכנון עיר תכנית 1461524 לעיבוי והוספה של מבני ציבור. תכנית זו נבחנת מחדש בעקבות קידום פרויקט טיילת בפסגת זאב הגורעת חלק מהמגרש בנדון. הכוונה לקדם תב"ע לתוספת זכויות ושימושים במגרש הוא לצורך התמודדות עם המחסור הקיים והעתידי במענה לצרכי ציבור בפסגת זאב.

היתרי בנייה:

1990/0592.00 – הופק היתר בנייה בשנת 1990. גן ילדים דו-כיתתי. סה"כ שטחים 255.38 מ"ר על 2 קומות.

1990/0592.01 – הופק היתר בניה בשנת 2023. תוספת 2 כיתות גני ילדים לגן ילדים קיים ומאושר בהיתר 90/592. תוספת של 315.22 מ"ר כוללים, מתוכם 220 מ"ר עיקרי ו-95.22 מ"ר שרות. סה"כ שטחים 570.6 מ"ר.

1990/0592.02 – חידוש טיפול בבקשה משנת 2022. בקשה לחפירה, דיפון וקירות פיתוח לתוספת 2 כיתות גני ילדים המאושרות בהיתר 90/592.1.

2025/0453.00 - נפתח תיק רישוי בשנת 2025. תוספת 3 כיתות גני ילדים במבנה יביל ושינויים בפיתוח שטח. תוספת של 333.3 מ"ר כוללים, מתוכם 297.2 מ"ר עיקרי ו-36.1 מ"ר שרות עבור מרחב מוגן. סה"כ שטחים 903.9 מ"ר.

נכס עירוני:

5914 – גן ילדים ומגרש כדורגל. שימוש עיקרי: גן ילדים.

אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור:

לא התקבל.

אגף נכסי עירייה:

לא התקבל.

חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון:

לא התקבל.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. תכנית הבינוי נמצאת בשלמותה בתחום הטיילת המתוכננת ברחוב חיל האוויר שנמצאת בשלבי פיתוח.
2. לאור הצורך בגני ילדים בסביבה תותר הצבה והכשרה של מבנה יביל לצורך תוספת של 3 כיתות גן ילדים.
מובהר כי מדובר בשימוש זמני, אשר אינו מקנה זכויות קבועות במקרקעין ואינו מהווה תקדים תכנוני מחייב.
3. במסגרת קידום תכנית תב"ע 1461524 הכוללת במגרש, ניתן יהיה לבחון שילוב קבוע של שימושי חינוך, לרבות גני ילדים, כחלק ממערך השימושים הציבוריים, וזאת בכפוף לבחינה תכנונית כוללת, התאמה לתכנית הטיילת, ותיאום עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
4. יש להטמיע מספר תכנית הבינוי להרמוניקה. מספרה הוא 522ב'.
5. יש לתקן את שם התכנית כמפורט להלן: **תכנית בינוי – תוספת 3 כיתות גני ילדים ברחוב יעקב יהושע, פסגת זאב**
6. יש להחליף את טבלת השטחים המוצגת בתכנית, בטבלת חישוב השטחים המוצגת בהיתר 2025/0453.00.
7. יש להוסיף פרטי קשר של כל בעלי העניין (מבקש, עורך התכנית).

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס	בודקת	28/1/2026	

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1428200
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ש.ל.ס מזרח שמש בע"מ
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/07/2025
כתובת	שאל המלך 25 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
	94	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית
תוספות 1.5 קומות מעל 5.5 קומות מאושרות בהיתר בת.ב. 20/565 בהליך תמ"א 38/2 אשר טרם נבנו. סה"כ מתקבלות 6 קומות כלפי רחוב שאל המלך 71 קומות כלפי חזית אחורית.
תוספת יח"ד 1, סה"כ 7 יח"ד.
תוספת מרפסות זיז.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'.
2. השלמת קומה שישית, תוספת קומה חדשה ותוספת מרפסות.
3. תוספת יח"ד 1 חדשה.
4. הגדלת שטחי הבניה – 692.6 מ"ר מירבי.
5. קביעת קווי בנין לבינוי המוצע.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלביות הביצוע לתוספות הבניה, כאמור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/01/2026	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוצג לוועדה שמדובר בתכנית במגרש בתהליכי בניה במסגרת תמ"א 38 אשר מבוצעים בו החיזוקים הנדרשים מכח החוק. ועל כן הועדה מחליטה שמדובר בתכנית בסמכות מקומית והתכנית תעבור לסמכות מקומית.
14/12/2025	***התכנית ירדה מסדר היום
10/09/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בחזית הקדמית בתחום החלקה קיימת דרך מאושרת, התכנית מסמנת קווי בניין עבור מרפסות בתחום דרך מעבר למאושר בהיתר . יש להתאים קווי בניין עבור

מרפסות בחזית הקדמית למאושר בהיתר.

תכנון

בהיתר הבניה אושרו שתי מרפסות זיו מידתיות בחזית הקדמית. התכנית מציעה לאחד בין המרפסות למרפסת אחת ארוכה, לא מקובל תכנונית. מתקבלת חזית עמוסה אשר עטופה במרפסת ארוכה, לא מתאימה למגרש קטן ואינה אופיינית למבנים קטנים. על כן, מרפסות בחזית הקדמית יהיו בהתאם למאושר בהיתר.

מרפסות זיו חדשות בחזית הקדמית יהיו בהתאם למאושר בהיתר הבניה בלבד.

בחזית הצפונית מסומן עמוד התומך מרפסת זיו קיימת, העמוד לא סומן בהיתר, ואינו מקובל תכנונית. יש לבחון חיזוק חלופי במידת הצורך ללא תמיכה של עמוד בגובה של 2 קומות.

הצגת חזית צפונית בנספח הבינוי אינה בהירה ומציגה בינוי כלפי רחוב שאול המלך מעבר לקונטור הבינוי המאושר. יש לבטל/ לסמן להריסה בינוי מעבר לקונטור הבניין כלפי רחוב שאול המלך.

ביטול מחסנים בקומת המרתף

התכנית מבטלת 4 מחסנים מאושרים בהיתר של תמ"א 38 בקומת המרתף. אין לבטל מחסנים מאושרים, יש להתאים את המחסנים להיתר הבניה.

כללי

יש להוסיף סעיפי רישום הפקעה ותנאי בתהליך לפי הנוסח הבא:

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

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

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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

תנאי להוצאת היתר – רישום תצ"ר.

חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע תחזוקה, מח'

שימור. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'ירשוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוצג לוועדה שמדובר בתכנית במגרש בתהליכי בניה במסגרת תמ"א 38 אשר מבוצעים בו החיזוקים הנדרשים מכח החוק. ועל כן הועדה מחליטה שמדובר בתכנית בסמכות מקומית והתכנית תעבור לסמכות מקומית.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים התכנית קודמה בסמכות הוועדה המחוזית הוועדה המחוזית קיבלה החלטה כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. התכנית תקודם בסמכות הוועדה המקומית. 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1326552
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עריית ירושלים חברת מוריה
עורך התכנית:	בן חמו שחר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/07/2025
כתובת	בר כוכבא 34 , הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית הגדלת זכויות בניה עבור בית ספר דקלים תוך הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי ספר חדשים המשולבים בטופוגרפיה תלולה. בנוסף לכיתות לימוד וחדרי הנהלה מציעה התכנית אולם ספורט, בריכה טיפולית, חדרי טיפול ועוד. עיקרי הוראותיה - קביעת קווי בניין. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. - קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. - קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. - קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדרכלי. - קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/12/2025	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון	

והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור אילוצים תכנוניים , עץ מס' 23 יסומן לעקירה. ירשם בהוראות התכנית, כי הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחזית הרחוב ייבחן בשלב ההיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קווי בניין קו בניין מערבי הפונה לכיוון חלקה ביעוד מתקנים הנדסיים ישמור על 3 מ' לכל הפחות . קו בניין כלפי דרך , בתשריט מצב המוצע יש לסמן קו בניין אפס כלפי דרך בכל החזיתות . עצים בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים. התכנית מציעה לעקור את כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי והפיתוח החדש. כריתה של כל העצים תפגע בסביבה ואינה הכרחית. יש להמנע ככל הניתן מכריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי. עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה מאוד לסמן לשימור. יש לצמצם בינוי בחזית הצפון מערבית הסמוך לעצים בוגרים מס' 114, 115, 117 על מנת לאפשר שימורם ולסמנם בתשריט מצב המוצע. יש לסמן עץ מס' 8 להעתקה בהתאם לסקר עצים. יש לקבוע הוראות בגין עצים לשימור ובינוי במרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות). בינוי בנספח הבינוי יש להציג פריסת גדרות כלפי חזיתות הרחוב. חזיתות הפונות לרחוב לא יכללו חדרי טראפו ונישות למתקנים טכניים המופנים לרחוב.	10/09/2025

גדרות אבן כלפי הרחוב והחלקות הגובלות יהיו עד 1.2 מ' גובה.

קירות תמך בתחום המגרש יהיו בגובה מקסימלי של 3 מ'. מעבר ל3 מ' יש לדרג קירות תמך ולהציע שתילת עצים בתחום הדירוג. תרשם הערה בגין גובה קירות תמך בהוראות התכנית.

יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל. (2024/160.1, 2024/260)

תשתיות

התכנית מציעה חדר טראפו על קרקעי בקו אפס כלפי חזית הרחוב, לא מקובל. לא יותר הקמה של חדר טראפו במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ככל הניתן ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תירשם בגין כך הערה בהוראות התכנית.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אכף תברואה.

חניה

פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.

יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים.

הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024 :

יש להוסיף בטבלת מאזן החניה ע"פ אילו היתרים החניות הקיימות.

יש להוסיף תרשים התמצאות.

שלב א' צריך להראות את השינוי ממצב קיים למצב מוצע ושלב ב' צריך להראות את השינוי ממצב מוצע א' למצב סופי (ב').

לקבל אישור תושי"ה מעודכן להערות שנדרשו.

הערות לתקנון :

סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566ב' בכפופות.

סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ "רקע".

סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה

סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת.

איכות הסביבה

יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה 5281.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c.

בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.

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

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום כל פתחי האוורור (כולל ראדון) יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

כללי

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

להסיר סעיף 4.1.2 ג 3 "תותר בניית חדרי שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים".
הסעיף אינו רלוונטי לתכנית אין בה שטחים פתוחים.

לתקן את סעיף 4.1.2 ג 4 , להסיר משפט כי חדר שנאים יוקם עד קו אפס וכי חדר שנאים המשולב בבניין ימוקם במפלס שאינו נמוך ממפלס מרתף 1- . לציין כי חדר שנאים ישולב בתוך הבינוי וימוקם בתת הקרקע ככל הניתן.

תנאי להיתר יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור.

יש לשנות בסעיף 7.2 – מימוש התכנית ל "צפי 20 שנה מיום אישורה".

להסיר סעיף 6.1.2.7 כולל הוראות בגין שטחים פתוחים. התכנית לא כוללת שטחים פתוחים.

להסיר סעיף 6.1.2.8 את הסעיף בגין רחבות עירוניות פתוחות, התכנית לא כוללת רחבות עירוניות.

להסיר סעיף 6.1.2.9 בגין מגרשי חניה, התכנית אינה כוללת מגרש חניה.

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

תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד מח' נגישות.

תנאי לטופס 4 התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

חו"ד גורמים – להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'ירשוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה	
מאחר ומדובר בשטח בבעלות העירייה עם חשיבות ציבורית גבוהה להקמת 2 בתי ספר בשכונת הגבעה הצרפתית. הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.	25/09/2024

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 10/09/2025, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר הוחלט לעניין החדר טראפו: כי לא יותר הקמה של חדר טראפו במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ככל הניתן ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תירשם בגין כך הערה בהוראות התכנית. יש להסיר חדר טראפו ממסמכי התכנית ולהוסיף בתקנון הוראה כי מיקומו של חדר הטראפו ייבחן בשלב ההיתר. בנוסף תנאים להפקדה יוסרו וירשמו כתנאי לקבלת ההיתר ולא תנאי להפקדה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	
3. יש להסיר חדר טראפו ממסמכי התכנית ולהוסיף בתקנון הוראה כי מיקומו של חדר הטראפו ייבחן בשלב ההיתר.	
4. להסיר דרישה לחוו"ד גורמים: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות וגננות ולקבוע מחלקות הנ"ל כתנאי להיתר.	
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ו10/12/2025 ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 9

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1293349
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עשוי דוד
עורך התכנית:	שחר רודריג
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.10.24
כתובת	בית צפפה שכונת גבעת המטוס, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
	7	לא
	14	לא
	4	לא
	5	לא
	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית :

איחוד המגרשים והקמת 2 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, סה"כ 26 יח"ד.

עיקרי והוראות התכנית :

1. הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים במגרש 191 (A19) ומגרש 20 לתא שטח אחד.
 2. קביעת שטחי בנייה ל סך של 3,837 מ"ר, מתוכם :
2,231 מ"ר עיקרי ו- 956 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו- 650 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 3. הקמת 2 מבני מגורים, בגובה מקסימאלי של 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת).
 4. קביעת 26 יח"ד סה"כ 22 מבני המגורים (תוספת של 5 יח"ד ביחס למאושר).
 5. הקמת חניון תת"ק משותף לשני המבנים.
 6. קביעת קווי הבניין בשטח התכנית.
 7. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- צפיפות הבינוי המתקבלת היא 20 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של 85 מ"ר ליח"ד.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/05/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

סעיף 10 בהחלטת הוועדה מיום 13.11.24 יעודכן בעניין מיקום הכניסה לחנייה – יש לתקן את התכנית ולמקם את הכניסה לחניה בחזית צפונית בין 2 הבניינים. יש להיצמד לתכנון המופיע בהיתר 2024/0500.00 שבו רמפת הכניסה מקורה יותר ומגדילה את שטח הפיתוח מעל לרמפה. יש לתקן את סעיף 6.1.1(2) ולציין כי לא תותר כניסות נוספות לחניון מלבד כניסה זאת. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/11/2024 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : למרות המדיניות המעודכנת לאזור המאפשרת 240 אחוז בשש קומות , התכנית מציעה 8 קומות לפי המצב המאושר, דבר זה הינו מקובל, אך נדרש לתקן את מס' הקומות מאחר ובטבלה 5 שבתקנון מצויין 8 קומות, ו 7 קומות בנספח . התכנית מציעה תכנון לא יעיל של שני בניינים הכוללים 2 יחידות דיור בלבד וגרעינים נפרדים , נספח הבינוי אומנם מנחה אך יש לקבוע כי ככול וייבנו 2 בניינים יש לשמור על מרחק של שישה מטרים ביניהם בנוסף לאור השינוי בשטחי שרות בשתי החלופות מומלץ לקבוע את כל שטחי הבניה כעיקריים ללא הפרדה בין שטח עיקרי לבין שטח שרות. לאור העובדה שהתכנית מציעה תוספת של 5 יחידות דיור בלבד בתכנית לא נדרשת הפרשה מבונה לצורכי ציבור. לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת – יש לבטל בהתאם את הערה ה'. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר. הבינוי יוצע בתחום קווי הבניין לרבות שטחי המרפסות. נראה מהחתכים כי חלק ממפלס החניון בבניין b נמצא בחלקו מעל לקרקע, דבר היוצר קירות תמך לרחוב, יש להוריד את כל מפלס התת"ק אל מתחת לקרקע. תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גנטית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכנית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.	13/11/2024

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בוגרים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשיעור רצון אגף שפ"ע.

תנועה וחנייה :

יש לתאם את כל נושא החנייה עם אגף תושבי"ה ולקבל חוות דעתם כתנאי להפקדת התכנית.

הכניסה לחניון מוצעת בין 2 הבניינים ואינה מקורה, יש למקם את הכניסה מהצד המערבי שבתכנית, כמו"כ, יש לקרות כמה שניתן את רמפת החנייה ולהימנע במופע גלוי. יש להציע גיטון מעל קירוי הרמפה. יודגש כי תוצע כניסה אחת לחניון, יש לבטל בהתאם את סעיף 6.1.1(2).

יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

בהתאם לחוות דעת שפ"ע :

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור רצונו של האגף.

תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

לתקן את סעיף 4.1.1 השימוש היחיד המבוקש הוא מגורים , כל הפירוט הרשום מיותר ויש לבטלו כי לא מדובר על שמושים אחרים.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

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

תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות : אגף תושבי"ה והמח' לאיכות הסביבה.

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

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

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

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

הערה :

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

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שאין עדיין בניינים קיימים בסביבת התכנית לא ניתן לחלק הודעות אישיות כפי שקבעה ההחלטה על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 6. תבטל ההחלטה על חלוקת הודעות אישיות. 7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1464726
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	פוטנציאל מרכז אחד בע"מ
עורך התכנית:	לדיזנסקי אנה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/09/2025
כתובת	הרב שמואל ברוך 51, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
	192	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

קביעת קו בניין עילי לשם תוספת מרפסות תוך קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/12/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: קו הבניין הכללי יסומן בהתאם לקונטור הבינוי שאושר בתמ"א 38. קו בניין עילי למרפסות יסומן בהתאם להנחיות למטה: יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות בחזית הצפונית הפונה לרחוב שמואל ברוך לעומק של 1.20 מ' בהתאם לסגנון המרפסות ועומקן המאפיין אזור זה. ניתן יהיה להרחיב את המרפסות לרוחב החזית ובתאום מול מח' תכנון. יש לסמן את המרחק בין המרפסות בחזית האחורית הדרומית לגבול המגרש ולוודא כי נשמר לפחות 3 מ'. מאחר והתכנית אינה משנה בשטחים המאושרים ומוסיפה אך ורק מרפסות, יש להוציא את זכויות הבניה מטבלה 5 ולרשום " עפ"י תכנית מאושרת". לתקן סימון "אתר לשימור" בתשריט מצב מוצע ל"מבנה לשימור". הנחיות שימור ייקבעו בהתאם בהוראות התכנית ובתאום מול מח' שימור. בהתאם לחו"ד מידע תכנוני, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת, ולהגיש למח' מידע תכנוני לאישורם.

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים התכנית חוזרת לדיון לבקשת יו"ר הוועדה

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. קו הבניין הכללי יסומן בהתאם לקונטור הבינוי שאושר בתמ"א 38.

2. קו בניין עילי למרפסות יסומן בהתאם להנחיות למטה:
 3. יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות בחזית הצפונית הפונה לרחוב שמואל ברוך לעומק של 1.20 מ' בהתאם לסגנון המרפסות ועומקן המאפיין אזור זה. ניתן יהיה להרחיב את המרפסות לרוחב החזית ובתיאום מול מח' תכנון.
 4. יש לסמן את המרחק בין המרפסות בחזית האחורית הדרומית לגבול המגרש ולוודא כי נשמר לפחות 3 מ'.
 5. מאחר והתכנית אינה משנה בשטחים המאושרים ומוסיפה אך ורק מרפסות, יש להוציא את זכויות הבניה מטבלה 5 ולרשום "עפ"י תכנית מאושרת".
 6. לתקן סימון "אתר לשימור" בתשריט מצב מוצע ל"מבנה לשימור". הנחיות שימור ייקבעו בהתאם בהוראות התכנית ובתיאום מול מח' שימור.
 7. בהתאם לחו"ד מידע תכנוני, בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת, ולהגיש למח' מידע תכנוני לאישורם.
 8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.
 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון 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: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1288190
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בליליוס אליהו ג'ורג'
עורך התכנית:	יונגמן רחל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/7/2024
כתובת	יפו 210 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
	163	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1) ותוספת קומות וגובה למבנה b ו- c בשימוש מסחר ומוסדות ציבור (הפרשה מבונה)
1. תוספת שטח עיקרי שלא יעלה על 500 מ"ר (במבנים b,c). סך השטחים בתכנית הינם 2300 מ"ר.
 2. שינוי הוראות בינוי לרבות תוספת קומות (חלוקה פנימית שונה של מפלסי הקומות הגבוהות והפיכתן לקומות בגובה סטנדרטי לצורך התאמת חלוקה פנימית לצרכי האגף מבני ציבור). ותוספת בינוי בגובה מ+836 ל+843 מ' (סך הכל בינוי לגובה של 30 מ' ממפלס 0,0) במבנה b.
 3. כל התנאים של התכניות התקפות ישארו בתוקף כל עוד לא שונו במפורש בתכנית זו.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לבטל את הסעיף הבא מההחלטה הקודמת: " יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים: יש להתייחס בטבלה 5 לבניין b בלבד, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין b בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד). " במקומו ההחלטה תהיה " יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים: יש להתייחס בטבלה 5 לבניין b ו- c, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין b ו- c בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד). יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 11.09.2024 ימשיכו לחול.

11/09/2024

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

לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 500 מ"ר בלבד בהתאם למגבלות הסמכות הקיימת לקידום התכנית בסמכות הוועדה המקומית – כ 300 מ"ר עבור הגדלת צורכי ציבור וכ 200 מ"ר עבור שימושים של מסחר/ תעסוקה. - כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון

יש לתקן את נספח הבינוי ולהראות את התוספת המבוקשת בקונטור אדום בהתאם למקובל.

יש להראות נספח בינוי לבניין b - ב 250 :1. הנספח ב 500 :1 שהוצג אינו קריא די.

התכנית מציעה הגבהה של הבניין הקיים בכ- 9 מ', מתוכם גובה הקומה הטכנית הינו כ 6 מ'. יש לצמצם את גובה הקומה הטכנית למינימום הנדרש.

יש לסמן את גובה הקומות בחתכים. (כולל הגובה של הגלריות – הקומות המוצעות החדשות).

בישיבת תאום תכנון פנימית עם אגף מבני ציבור עלה עלי כי בחתך ב'ב' הצביעה אינה נכונה – הגלריה שמעל קומת הקרקע (מפלס 1 בחתך) צריכה להיות צבועה בחום. כמו כן – חסרה תכנית למפלס זה, יש לתאם עם מחלקת התכנון.

יש להציג תכנית לכל מפלס, כולל מפלס שישי למסחר המוצע בגג ולחלל הטכני בגג.

יש לתאם ולאשר את כל התיקונים הנ"ל מול מחלקת תכנון.

מרחב ציבורי- הכיכר הפנימית האורכית של מתחם הקריה המחוזית ומתחם בלילוס יתוכננו כרצף אחד של חלל ציבורי פתוח ללא גדרות. יש לוודא תאום בין מתכנני הנוף של שני המתחמים. כן לתאם את מפלסי הפיתוח לרח' יפו ולשד' שז"ר בתיאום צוות התכנון של פרויקט הכניסה לעיר באמצעות חברת "עדן".

חזית מסחרית חובה – על רחוב יפו בלבד.

בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

יש לתקן בטבלה 5 את נושא השטחים המוצעים : יש להתייחס בטבלה 5 לבניין b בלבד, לכתוב את השטחים המאושרים בטבלה 5 מתוך תכנית מאושרת 614909 - המתייחסות לבניין b בלבד ולהוסיף על כך 500 מ"ר בלבד).

ייקבע כי תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. על אף האמור ככל

שתתאפשר בהתאם לדין הקנייה בדרך נוספת של השטח הציבורי לידי הרשות המקומית הא שתאפשר במסגרת תכנית זו. שטחי הציבור יהיו בנגישות מלאה ובחיבור למפלס הכיכר הפנימית תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנון השטח הציבורי עם המחלקה למבני ציבור ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקה 158, 265, 298 בגוש 30107. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
ירד מסדר היום לבקשת המגישים	07/08/2024

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים יש לתקן את נוסח סעיף ההפקעה לבקשת .

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

8. הסעיף הבא מהחלטת הוועדה הקודמת יבוטל :
השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. על אף האמור ככל שתתאפשר בהתאם לדין הקנייה בדרך נוספת של השטח הציבורי לידי הרשות המקומית הא שתאפשר במסגרת תכנית זו. שטחי הציבור יהיו בנגישות מלאה ובחיבור למפלס הכיכר הפנימית .
9. במקומות ירשם בתקנון הסעיף הבא:
כל הסעיפים הנוגעים לזכויות העירייה ולרישום השטחים הציבוריים – לרבות סעיפי ההפקעה, החלוקה והרישום – מתכנית 614909 ימשיכו לחול גם בתכנית זו.
10. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1312628
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	קרן ג'י טי אל וי בע"מ
עורך התכנית:	כסיף מוטי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.4.2025
כתובת	0, מרכז העיר מתחם בתכנית הכניסה לעיר

גוש	חלקה	בשלמות
	110	כן
	108	כן
	97	כן
	41	כן
	111	כן
	47	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת תכנית זו שינוי חלוקת שטחי הבניה ומערך ייעודי הקרקע עבור השימושים המותרים בין תאי השטח לצורך הסדרת התכנון במתחמים, וזאת מבלי לשנות את סה"כ השטחים הכוללים המותרים לבנייה ע"פ תקפה מס' 101-0621722 (כולל האפשרות להמרה בין שטחים עיקריים לשירות המותרת מכוחה), ומבלי לשנות את עקרונות הבינוי במתחמים כדלהלן:

1. שינוי שימושי הקרקע בתאי השטח:

2. תא שטח מס' 2:

ביטול השימושים תעסוקה, מבני ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי ומינהל ציבורי.

קביעת השימוש למסחר ותיירות בלבד.

קביעת סך שטחי הבניה המירביים מ- 21,000 מ"ר ל- 18,220 מ"ר. העברת 2,780 מ"ר מתא

שטח זה לתאי שטח 203 - 17 - 4.

3. תא שטח מס' 3:

ביטול השימושים מלונאות, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבורי לפנאי ומבנים ומוסדות ציבור למינהל קהילתי וחניון.

קביעת השימושים למסחר, תיירות, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.

קביעת סך שטחי הבניה המירביים מ- 57,500 מ"ר ל- 50,698 מ"ר. העברת 6,802 מ"ר מתא

שטח זה לתאי שטח 203 - 17 - 4.

4. תא שטח מס' 4:

ביטול השימושים מלונאות, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבורי לפנאי וחניון.

קביעת השימושים למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.

קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 80,000 מ"ר ל- 80,487 מ"ר. סה"כ תוספת של 487 מ"ר.	
5. <u>תא שטח מס' 203:</u>	
קביעת השימושים לחניון (ללא שינוי) ותוספת שימוש "כיכר עירונית".	
קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 10,700 מ"ר ל- 16,808 מ"ר. סה"כ תוספת של 6,108 מ"ר.	
6. <u>תא שטח מס' 251:</u>	
קביעת השימושים למסחר, שביל וחניון (ללא שינוי).	
קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 8,500 מ"ר ל- 7,839 מ"ר.	
7. <u>תא שטח מס' 17:</u>	
קביעת השימושים למסחר, מבנים ומוסדות ציבור חניון (ללא שינוי).	
קביעת סך שטחי הבנייה המירביים מ- 12,000 מ"ר ל- 15,673 מ"ר. סה"כ תוספת של 3,673 מ"ר.	
8. <u>אפשרות להסבת שימוש קומת המרתף.</u>	
9. <u>אפשרות לתוספת קומות ביניים ללא שינוי בגובה המבנה.</u>	
10. <u>הגדרת מס' קומות טכניות.</u>	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש להבהיר כי אין שינוי בתמהיל השימושים לצורכי ציבור על פי התכנית המאושרת לרבות תרבות. יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית כי תנאי להפקדה יהיה תאום ואישור מחלקת נכסים. יש לקבוע כי התכנית תהיה כפופה ולא מחליפה לתכנית כניסה לעיר 101-0621722- היות ומהווה חלק קטן ממנה וכל יתר ההחלטות ימשיכו לחול. יש לדייק טעויות סופר בטבלה 5 לעניין כמויות השטחים המוצעים, גודל תאי השטח בתחום התכנית (גודל תא שטח מס' 17) ומס' תאי השטח (טעות סופר במס' תא שטח 203). יש לציין מס' יחיד מוצע בטבלה 5 בשימוש דיור מיוחד. יש לבחון את נושא השינוי המוצע בזכויות הבניה בהתאמה לתכנית המקודמת בסמכות הוועדה המקומית בתיאום עם מחלקת התכנון. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח למעבר המוצע החדש בתחום התכנית מצפון לתא שטח 3 (תא שטח 2031) ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הביצוע בפועל בתיאום עם מהנדס העיר. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בתיאום עם מחלקת נכסים.

תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון כלל המסמכים לרבות נושא איחוד וחלוקה ע"פ התיאום שנערך מול מח' התכנון. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה לבעלים של החלקות הכלולות בתכנית ולחלקות מצרניות. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת מתחם שלם בכניסה לעיר ומשפרת את התכנון	08/01/2025

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 25.6.2025, החלטת הועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. <u>בדיון ההפקדה הסעיפים הבאים מתוך מטרות התכנית לא נדונו:</u> 1. הוראה לגבי אפשרות להסבת קומת מרתף עליונה לשימושים עיקריים: בתכנית החלה בשטח (תכנית 621722) נקבע כי יש הסבת השטחים בקומת המרתף העליונה תעשה באמצעות תכנית נוספת, בתכנית זו הושמטה הדרישה לתכנית נוספת. 2. אפשרות לתוספת קומות ביניים (גלריה) ללא שינוי בגובה המבנה. 3. הגדרת מס' קומות טכניות.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

11. במהלך תיאום התכנית שנערך עם מח' התכנון הסעיפים הנ"ל נבחנו ונמצאו ראויים תכנונית .

לכן התכנית תכלול גם את הסעיפים הבאים:

א. הסבת שטחים בקומת המרתף לשטחים עיקריים.

ב. אפשרות לתוספת קומות ביניים (גלריה) ללא שינוי בגובה המבנה.

ג. הגדרת מס' קומות טכניות.

12. בסעיף לעניין קומות טכניות, ייקבע בהוראות התכנית כי ייקבעו מס' קומות טכניות על פי הצרכים ה

הנושא יתואם מול מח' רישוי בשלב היתר הבניה.

13. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25.6.2025 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 13

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1122241
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית:	עמיקם דר מורן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/06/2025
כתובת	בית צפפה מתחם הנמצא בדרום מערב ירושלים בסמוך לבית צפאפא בין שכונת שראפת-א-דהארה בדרום, דרך דוד בנבנישתי בצפון, שד' דב יוסף במזרח ופארק נחל רפאים ושלוחת דיפו הרק"ל בקו הכחול במערב.

גוש	חלקה	בשלמות
	1	כן
	2	כן
	3	כן
	4	כן
	5	כן
	6	כן
	7	כן
	8	כן
	9	כן
	10	כן
	11	כן
	12	כן
	13	כן
	14	כן
	15	כן
	16	כן
	17	כן
	18	כן
	19	כן
	20	כן
	21	כן
	24	כן
	25	כן
	83	כן
	48	כן
	84	כן
	59	כן
	74	כן
	81	כן
	82	כן
	85	כן

ן	87	
ן	80	
ן	42	
ן	75	
ן	60	
ן	27	
ן	86	
ן	26	
ן	58	
ן	49	
ן	47	
ן	65	
ן	23	
ן	22	
ן	67	
ן	46	
אל	42	
ן	43	
ן	19	
ן	16	
ן	17	
ן	18	
אל	7	
אל	41	
ן	28	
ן	29	
ן	30	
ן	31	
ן	32	
ן	33	
ן	34	
ן	35	
ן	36	
ן	37	
ן	38	
ן	39	
ן	40	
ן	41	
ן	43	
ן	44	
ן	45	
ן	51	

52	קן	
53	קן	
54	קן	
55	קן	
56	קן	
57	קן	
61	קן	
62	קן	
63	קן	
64	קן	
66	קן	
68	קן	
69	קן	
70	קן	
71	קן	
72	קן	
73	קן	

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים על פי תוכנית 101-0969162 וכן חלוקת היח"ד להשכרה המאושרות לפי תאי שטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/07/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: יש לתאם ולקבל את אישור מחלקת היטלי השבחה ומחלקת נכסים כתנאי להפקדת התכנית בכל הנוגע לטבלאות ההקצאה ואיזון. יש להשלים את חוות דעת מח' מידע תכנוני ולתקן את התכנית בהתאם לצורך. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.

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

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומי והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים במסגרת ההחלטה התבק כתב שיפוי על פי הנהלים בתכנית שמקודמת על ידי המדינה לא מבקשים כתב שיפוי. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 14. יבוטל הסעיף לעניין הגשת כתב שיפוי. 15. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1400043
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	אבו זהריה הודה
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/04/2025
כתובת	אל דמיר סמטה 20 8 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	65	לא
30615	63	לא
30615	287	לא
30615	84	לא
30615	67	לא
30615	930	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת 2 בנייני מגורים בני 8-9 קומות עם חזית מסחרית, שצ"פ והסדרת דרך. רחוב אל דמיר, בית חנינה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד ושביל להולכי רגל, למגורים ד', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת מגרש עבור שטח ציבורי פתוח בשטח של 452.23 מ"ר. וקביעת הוראות לפיתוחו
3. הגדלת שטחי הבניה: סה"כ 10,528 מ"ר כוללים, מתוכם: 4,310 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, 675 מ"ר שרות מעל הקרקע, 5,543 מ"ר שרות מתחת לקרקע. מתוכם, 115 מ"ר שטחי בניה למסחר (98 מ"ר שטח עיקרי, 17 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת). בנוסף, 576 מ"ר שטח מרפסות.
4. הגדלת מספר קומות ל- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 1, 9 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 2, ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 1 ו- 3 קומות מתחת לכניסה בתא שטח 2.
5. הגדלת מס' יחידות הדיור וקביעתן ל- 48 יח"ד. מתוכן – 20 בת"ש 1, 28 בת"ש 2.
6. שטח ממוצע ליח"ד 66 מ"ר.
7. קביעת קווי בניין לבניה.

8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
9. התווית דרך חדשה.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
11. קביעת הוראות בגין הריסה.
12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1400043 – שכ' בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין מסחרי ומגורים ופיתוח שצ"פ, ומבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד שנקבע בתכנית 7158ב לאזור מגורים ג' ושצ"פ. התכנית חלה על חלק מחלקות 63,65 וחלק דרך מס' פיקטיבי 930 בגוש 30615, מדובר בגוש בהסדר ירדני. חלקה 65 נמצאת בהליכי הסדר כחלק מגוש חדש 31620 ולו מפה מוקדמת. יש להוסיף לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

	המקומית. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - בחלקות 63,65,930 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2067/2014 הכשרה לרישום מתאריך 13.08.2015. הקו הכחול מתבסס על גבולות חלקה ארעית [137] מתצ"ר זו. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1400043 מוצע תוכנית של מתחם החצוי ע"י שביל בעל זיקאת מעבר לרכב. בכל מגרש מוצע ביניין בעל 8-9 קומות וחניון בתת הקרקע בעל חזית מסחרית מצד צפון. סה"כ 48 יח"ד חדשות אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות" (יועץ תנועה- משרד ירדן)
אגף תברואה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	23 אפריל 2025 אל: עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת תחום gis.

הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס 1400043- הגדלת אחוזי בנייה בשכונת בית חנינא -ירושלים להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1400043 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת תחום gis	
ירושלים, ו' כסלו תשפ"ו 26 נובמבר 2025 אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזיז, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 1400043 בית חנינא (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 4 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא ברחוב אל דמיר סמטה 8. גוש 30615 חלקי חלקות 63,65,67,84,287,930. שטח התכנית כ-2.583 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית חלה תכנית 7158/ב שקבעה את הייעוד ל"אזור מגורים 1 מיוחד". 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית להגדלת אחוזי בנייה שמטרתה הקמת 2 בניינים חדשים. התכנית מציעה מבנה ראשון בן 8 קומות, מבנה שני בן 9 קומות, שביל (571 מ"ר) ושצ"פ (452 מ"ר). סה"כ 48 יחידות דיור, תוספת של 42 יח"ד למצב המאושר. התכנית מבקשת לשנות ייעוד מאזור מוגים 1 מיוחד לאזור מגורים ד'. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - - בחודש יוני 2025 ניתנה חוות דעת לגרסא קודמת של התכנית (הוראות 2 תשריט	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

(2) שביקשה לאחד בין שתי התכנית 1400134 ו-1400034. איחוד התכניות בוצע וההפרשות הניתנות ומיקומן בגרסא הנוכחית תואמות לצרכים הציבוריים העולים מהתכנית המגובשת. - יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע ז, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב 1965 – , ובכפוף לכל דין". - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש לקבל חוות דעת תושי"ה בכל הנוגע לכניסה לחניות בתת הקרקע. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי העתקים: אדר' ענבר וייס – סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – מנהלת אגף מבני ציבור אדר' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון ומיפוי נכסי העירייה נילי גוייכמן – מנהלת מחלקה בכירה לבקרת תכנון תנועה סטטוטורי	
--	--

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת עמדת הוועדה המקומית, סבורה הוועדה כי התכנית ראויה ותואמת למדיניות הוועדה על כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנית מציעה להסדיר דרך קיימת אשר אינה בבעלות המגיש, לפיכך נדרשת הצטרפותה של עיריית ירושלים כמגישה לתכנית. 2. בהתאם למדינות התכנון התכנית, תציע התכנית הפרשה של 30% משטחי המגורים המאושרים בתכנית אשר יצטרפו לשטחי הציבור המאושרים.	04/01/2026

3. גבול התכנית יורחב באופן שיכלול את מגרש מס' 1212 בתכנית 7158/ב. ייעודו של המגרש יקבע לדרך חדשה ו/או דרך משולבת בהתאם להנחיות יועץ התנועה של הוועדה. 4. לתכנית יצורף נספח תנועה אשר יכלול תכנון מפורט לדרך והתחברות לדרך מאושרת מדרום. יש לצמצם את הכניסה מכביש 21 במטרה לצמצם הפרעה לכביש 21. 5. החניה תהיה תת קרקעית במלואה. פתרון החניה יתואם עם יועץ התנועה של הוועדה. 6. יותר בינוי של עד 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות עפ"י התקן התקף. 7. קווי בניין הגובלים בשטחים ציבוריים יקבעו ל- 3 מ'. קווי בניין מיעוד הגובלים ביעוד מגורים ייקבעו ל- 4 מ'. 8. התכנית מציעה חזית מסחרית בתא שטח 2 מפלס קומת המסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה הוראה בעניין תתווסף למסמכי התכנית. 9. ייקבעו הוראות לעניין השטחים הציבוריים בהתאם לנוהל לשכת התכנון לעניין זה לשם הבטחת מימוש הצורך הציבורי בד בבד עם הקמת שטחי המגורים. 10. על כן תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעה של פתרון לניהול מי נגר בתכנית בהתאם להוראות תמא 1 שינוי 8. 11. גובה גדרות סביב החלקה יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' ובדירוג של 1.5 מ' לפחות באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. 12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 13. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שישה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
*** התכנית ירדה מסדר היום	14/12/2025
	10/12/2025

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית כוללת הפרשה של קרקע עבור שטח ציבורי פתוח בשיעור של כ- 17.50% משטח התכנית. בנוסף, מבוקש שינוי יעוד לדרך מוצעת, בהתאם לתוואי הדרך שבוצע בפועל. היות ומדובר בשטח ביעוד שביל ויעוד מגורים במצב המאושר, לא ברור שיעור הפרשה בקרקע בתכנית.

בהמשך לנ"ל, על פי המדיניות במגרשים ריקים מבינוי בין 4-2 דונם, שיעור ההפקעה יהיה 30% משטח המגרש, ניתן יהיה לבנות מבנה מגורים עד 10 קומות, 320% בניה, ב - 45% תכסית. יש לתקן את מסמכי התכנית, ושיעור ההפקעה בהתאם למדיניות.

היקף ההפרשה צריך להיות מחושב משטחים סחירים ועליהם יש להוסיף את השטחים הציבוריים המאושרים.

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתו בפועל לרבות נטיעות מחייבות בתאום אגף שפ"ע.

יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

על מנת להימנע ממופע של קירות תמך לאורך הכביש, הבינוי יהיה מלווה רחוב ויגשר על הטופוגרפיה. יש להנמיך את הקומה המסחרית המוצעת בתא שטח 2 למפלס הרחוב.

יש לשמור על מדרכה של 3.5 מ' לפחות.

לא תותר הקמת מחסנים מעל הקרקע. יש לבטל את המחסנים המוצעים במפלס 0.00.

התכנית מציעה 2-3 קומות חניה מעל הקרקע, ראו חתכים ב-ב, ג-ג. לא יותרו קומות חניה מעל הקרקע.

מוצעים קירות תמך עד 9 מ', כפי שניתן לראות בחזית דרומית. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

מוצעת כניסה אל שני החניונים מהדרך הראשית, כביש 21. יש לבחון אפשרות לכניסה אל החניה מתחום הדרך המוצעת בתכנית על מנת לצמצם את ההפרעה לתנועה בכביש הראשי.

חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך

סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. לתקן סעיף 6.1.2 חניה.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ 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.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.

תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

יש לקבוע שלביות ביצוע: בכל תא שטח תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין עתיקות, הפקעה.

התכנית בתחום מגבלות טיסה שדה תעופה עטרות. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר אישור רשות התעופה האזרחית.

המבנים בשטח התכנית יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות, בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

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

חלק משטח התכנית מדרום חוזר לתוך גבולות גוש בהסדר מספר 31620. יש לתאם גבולות התכנית מול פקיד ההסדר.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום הפקעה ותנאי להיתר כמפורט

חלוקה ו/או רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

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

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

הפקעה

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

תנאי להיתר- אישור אגף הנכסים.

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 10 שנים. יש לתקן סעיף 7.2.

יש להשלים חוות דעת מחלקות: בבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

לתקן דברי הסבר. התכנית חלה על מגורים ושביל להולכי רגל.

סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות". סעיף 2.2 – לבטל קביעת זיקת הנאה למעבר רכב. סעיף 3.2. לתקן את שטח התכנית ויעודי הקרקע במצב המאושר ולהוסיף שביל להולכי רגל למצב מאושר. טבלה 5 : לתקן מספר קומות, וגבהים של המבנים. נספח הבינוי יש להוסיף במסמך נספח הבינוי חתכים דרך המבנים ומפגש עם הרחוב הקיים והמוצע וחתך הרחוב.	
ירד מסדר היום	20/07/2025

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
במסגרת התכנית מבוקש שינוי יעוד לדרך מוצעת, בהתאם לתוואי הדרך שבוצע בפועל על מנת לחבר בין הדרך הקיימת מצפון לשטח התכנית, אל הדרך המאושרת הקיימת מדרום לשטחה. במצב המאושר חלק מהדרך ביעוד למגורים וחלק ביעוד שביל. שטח הדרך חורג מגבולות התכנית שקודמה, ולצורך הסדרת הדרך, התבקש מגיש התכנית להרחיב את גבול התכנית. התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 10.12.25 והומלצה להפקדה, לרבות הדרישה להסדרת הדרך. בהחלטת הועדה המקומית לא נקבע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את החיבור בין הדרך מצפון לשטח התכנית והדרך מדרום לה, בהתאם לתוואי הדרך שבוצע בפועל.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי		יום רביעי 28 ינואר 2026	

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	833806
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מונתסר האדיה
עורך התכנית:	לובנה שתייה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	מרג' אל מהור סמטה 7, אל אסמאעי, אום א-דראג', שועפט, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30550	4	לא
30550	5	לא
30550	46	לא
30550	47	לא
30550	49	לא
30550	70	לא
30550	71	לא
30550	72	לא
30550	74	לא
30550	904	לא
30550	75	כן
30551	31	לא
30542	54	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת מתחם חדש למגורים ושטחי ציבור והתווית דרכים חדשות, שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ והסדרת בינוי, וקביעת יעוד בשטח ללא יעוד המיועד לשטחים פתוחים לשצ"פ. התכנית מוגשת בשלושה מתחמים שונים, בשכ' שעפט, ירושלים.

1. שינוי יעוד הקרקע וקביעת יעוד חדש, מאזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 5 מיוחד, שטח נוף פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרך ו/או טיפול נופי, ושטח ללא תכנון, למגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ושביל.
2. התוויית דרכים חדשות, שביל, ומגרשים לשטח ציבורי פתוח.
3. הגדלת שטחי בניה.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מס' יח"ד ל- 353 יח"ד.
6. הגדלת מספר הקומות.

7.	הכשרת בניינים קיימים עם חריגות בנייה בתא' שטח 11,12,13,21.
8.	קביעת הוראות להריסת בניינים קיימים.
9.	קביעת שטחי בניה, שימושים הוראות בינוי עבור השטח למבנים ומוסדות ציבור.
10.	קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
11.	קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
12.	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
13.	קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
14.	קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור ולהעתקה וכריתה.
15.	קביעת הוראות לביטול דרך.
16.	קביעת הוראות בגין זכות מעבר לרכב.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 4 להלן התנאים של אגף הנכסים להצטרפות העיריה כמגישי התכנית: 1. יש להוציא את שטח הדרך המשולבת המאושרת והדרך המאושרת בחלק הצפון מזרחי של התכנית מגבול התכנית. שטח זה הופקע לפי סעיפים 5 ו7. 2. יש להפריש לצרכי ציבור 40% מהקרע אשר ביעוד נוף פתוח. 3. מיקום השטחים הציבוריים אשר יופרשו כאמור לעיל (שצ"פ ומבני ציבור) יקבע בזיקה לדרך ציבורית פתוחה המאפשרת שימוש לקהל הרחב. 4. שטחים בייעוד בניין ציבורי ימוקמו בחזות השכונה המוצעת ולא בעורפה. שים לב כי טעיתם בהצגת המצב המאושר השטח הנו שטח נוף פתוח ולא שצ"פ. יש לתקן הטבלה בסעיף 3.2 בהוראות התכנית.

כמו כן שוחחנו עם הרפרנט מתכנון העיר, מר שלום כהן, ויש לפנות אליו לפתיחת תיק וקבלת חו"ד והנחיות תכנון מסודרות.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך גנישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
אל: שלום כהן- בוחן תכניות אזורי ועיר- אגף תכנון העיר. מאת: אילן גוייכמן - מנהל יחידת ה-gis, האגף לתכנון העיר. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 833806 הקמת אזורי מגורים חדש בשכונת שועפאת. להלן חוות הדעת:	יחידת ממג באגף בתכנון

תכנית 833806 חודרת בחלקה הצפונית לתוך תוואי הדרך לפי תב"ע מאושרת 3774, בשכבת ייעודי הקרקע של העירייה. שכבת ייעודי הקרקע תואמת את תשריט 3774, ועל כן יש לתקן את תכנית 833806 כך שלא תחדור לתוואי הדרך, ולא תייעד אותו למגורים. בברכה, אילן גוייכמן מנהל יחידת ה-gis, האגף לתכנון העיר	
אינג' אחמד שלום, 1. להלן חו"ד צוות בקרת תכנון פיזי -תאריך 5.11.2023. 2. החו"ד ניתנה בהתאם לנספח כבישים ותנועה מעודכן מ. 5/11/2023. 3. הוגש נספח שכולל תכנון כבישים ע"י משרד א.א תנועה וכבישים – אינג' אחמד אבו ני-ע. 4. ל צוות בקרת תכנון פיזי אין מניעה לקידום התכנת על סמך התכנון הפיזי בנספח הנ"ל ו בתנאים : 5. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון על סמך תכנית זו , על מגיש הבקשה והיזם לתאם מול אגף תושי"ה את גבולות התכנון המפורט והביצוע ל דרכי הגישה אל המגרש. 6. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ראשון על סמך תכנית זו , יש לאשר תכנון הניקוז עבור מערכת הכבישים בתכנית. 7. לעניין זיקת ההנאה לצורך הגישה למגרש מס' 17 : מומלץ לתת ייעוד של מעבר ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ברכב עבור הגישה ל מגרש 17 , או לתאם אותה מראש ובצורה מפורטת מול אגף שיפור פני העיר. 8. בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה. 9. בברכה,	צוות בקרת תכנון פיזי

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שבתחום התכנית קרקע בבעלות העירייה, דרך ומטרוקה. גם על מנת לאפשר הסדרה ויצירת שלד ציבורי, תוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח והתוויית דרך חדשה ושביל, בצד המזרחי של שכונת שועפט. 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 מהסיבות הבאות:

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שבתחום התכנית קיימת דרך ומטרות בבעלות עיריית ירושלים.
2. יש לוודא שיש הוכחת בעלות בקרקע בכל המתחמים השונים בתכנית, בפרט שהתכנית מציעה חילופי שטחים במתחמים שונים.
3. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		יום רביעי 28 ינואר 2026	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1395565
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבו זהריה מופיד
עורך התכנית:	אבו חוסין אחמד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/09/2025
כתובת	דרך בית חנינא 55, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	110	לא
30610	225	לא
30610	190	לא
30615	3	לא
30610	9999	לא
30614	9999	לא

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

מטרת התכנית:
התכנית מציעה הריסת בניינים קיימים בשתי חלקות, והקמת שני בניינים בני 12 קומות מעל קומות חנייה תת קרקעיים על דרך רמאללה. בניין 1 מיועד למגורים ומסחר ובניין 2 מיועד למסחר ותעסוקה. הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת ושביל ושצ"פ, לעירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ודרך מוצעת ושצ"פ. 2. קביעת בינוי כמפורט להלן: a. בתא שטח 1 – הריסת 3 בניינים קיימים והקמת מבנה מגורים בן 12 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיים. b. בתא שטח 2 - הקמה של בניין חדש למסחר ותעסוקה בן 12 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיים. 3. קביעת שטחי הבניה הכוללים ל – 32,590 מ"ר כמפורט: בתא שטח 1 – 19,530 מ"ר כוללים לעירוני מעורב. מתוכם: 9,430 מ"ר כוללים מעל לכניסה הקובעת ו 10,100 מ"ר כוללים מתחת הכניסה הקובעת.

בתא שטח 2 – 13,060 מ"ר כוללים למסחר ותעסוקה. מתוכם: 5,390 מ"ר כוללים מעל לכניסה הקובעת ו 7,670 מ"ר כוללים מתחת הכניסה הקובעת.

4. קביעת מספר יח"ד ל – 40 יח"ד.

5. קביעת מס' קומות כמפורט :

בתא שטח 1 - 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

בתא שטח 2 - 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 8 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

6. קביעת קווי בניין חדשים.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות להריסה.

10. קביעת הוראות לעצים לשימור / העתקה / כריתה.

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		462.34	9.91		
דרך מוצעת		593.07	12.71		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		78.16	1.68		
עירוני מעורב	40	3,292.39	70.57	9,430 מ"ר	450 אחוזי בניה מירביים
שטח ציבורי פתוח		239.56	5.13		
סה"כ		4,665.52	100		
תיאור המצב הקיים					
בתכנית יש שני מגרשים, במגרש אחד (תא שטח 1) קיים שלוש מבנים היסטוריים, מבנה אחד מגורים בן 5 קומות. והבניין השני בן קומה אחת, עם חנויות בקו אפס עם דרך רמאללה עם עבירות בניה וסככה. ומבנה שירות שלישי בזווית האחורית של המגרש. במגרש השני (תא שטח 2) קיים מבנה אחד בן קומה אחת, גם עם מסחר בקו אפס לדרך רמאללה וסככה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
13458 – מאושרת משנת 1997 יעוד הקרקע אזור מסחרי מיוחד. התכנית קבעה שיעור אחוזי בניה של 100% משטח המגרש נטו, לרבות מרפסות. תינתן תוספת של 8% משטח הבניה המירבי לבניית שטחי מחסנים. בנוסף לשטח חדר מדרגות, וחניה תת קרקעית ומרחב מוגן. תוספת שטחי בניה מעבר ל – 100% במגרשים בהם תיבנה חניה תת קרקעית, ומקסימום עד 150% בניה מרביים משטח המגרש נטו. בינוי עד 4 קומות. במגרשים בהם יותרו 120% ויותר תותר תוספת קומה חמישית בנסיגה של 2 מ'.					

קו בניין 0 בחזית ובצד עד עומק של 15 מ', ומעבר לכך קוו בניין 4 מ'. במגרש אשר לצידו מגרש ובו בניין קיים, יותר קו בניין אפס באותו צד, רק אם המרחק בין הבניין המוצע ובין הבניין הקיים במגרש השכן לא יפחת מ-4 מ', או אם צוין אחרת בתשריט. שימושים: קומת קרקע למסחר בחזית דרך רמאללה. בקומה שמעל הקרקע שימוש מעורב למשרדים ומגורים. בקומות שלישית ורביעית שימוש בתי מלון, משרדים ומגורים. סה"כ השטח למגורים לא יעלה על 70% מסה"כ השטחים בקומות 2-4 קביעת הוראות בניה לחזית הפונה לדרך רמאללה, לרבות קולונדה בנסיגה של 3.6 מ', למעבר לשימוש הציבור 3457א משנת 1996 קבעה את שני השטחים לאזור מסחרי מיוחד 3000ב משנת 1991 קבעה את יעוד שני המגרשים ל בניה 4 קומות למגורים מעורבים במסחר.	היתרים: 2004/0469.00 תוספת שתי קומות מעל בניין קיים. סה"כ קומות 5 קומות.
עבירות בניה: ל"ר המבנים מיועדים להריסה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
במגרש 1 קיים 3 מבנים היסטוריים. שניים משנת 1950 ומבנה שירות משנת 1967. על פי החלטת ועדה השימור, לא נמצאו ערכים הראויים לשימור והוא עבר שיפוץ במבנה א, חוץ מהחזית המערבית של הבניין, וההחלטה הייתה שמירת החזית ההיסטורית הייחודית המערבית במקומה או לחלופין העתקת החזית כולל הארקדה המקורה ותכנונה מחדש כחלק מהבינוי המוצע. באופן זה המרקם האורבני ישמור על ערכיו ההיסטוריים לצד הפיתוח.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני עד 6 קומות ב. תכנית שכונתית: תכנית אב בית חנינה שועפט - יעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות - אזור שימושים מעורבים. יותר שילוב שטחי מסחר ו/או משרדים בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה. בתוספת על בניין קיים, 160% עד 6 קומות סה"כ. מגרשים עד 2 דונם על דרך רמאללה 250%, 8 קומות 20% , הפרשה בקרקע לצרכי ציבור, 45% תכסית. ביעוד תעסוקה ובתכנית שתציע מסחר ותעסוקה בלבד, לאורך רחובות ראשיים, ייקבע בינוי של עד 400% בניה מרביים, בין 10-12 קומות. הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לבדיקה מפורטת ג. תקן חנייה עירוני: בינוי	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	06/11/2025 ט"ו/חשוון/תשפ"ו הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1395565 בנייני מסחר, משרדים ותעסוקה, בית חנינא 1. כללי 2. התכנית מבקשת לבנות להרוס מבנה קיים ולבנות מבנה בן 10 קומות הכולל מגורים לשכירות ארוכת טווח ומלונאות על גבי חזית מסחרית. 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 5 ולמונה הדפסה 6 של הוראות התכנית. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית מציעה לכריתה עצים רבים בשטח התכנית (ועץ אחד להעתקה) ולמעשה לא מותירה אף עץ קיים בשטח התכנית, לרבות עצים צעירים שאינם נדרשים ברישיון לכריתה. 6. הרשות סבורה כי התכנון שאינו מתחשב בעצים אינו מקובל ויש להציע תכנון המותיר חלק מהעצים במקומם (כולל עצים צעירים). 7. השצ"פ המוצע אשר פולגון ממנו נראה כמו שארית חסרת שימוש, אינו מקובל בצורתו המוצעת. יש להציג תכנון המכבד את ייעוד השצ"פ ומאפשר בו שימוש ראוי 8. תנאי להפקדת התכנית 9. עקב גובהה של התכנית המוצעת, היא נדרשת לבדיקה מיקרו-אקלימית לבחינת השפעת ההצללות ומשטר הרוחות. 10. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בשני כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

12. יש לקבוע כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנים יהיה כוהמינימום ליחידות דיור יהיה c. 13. יש לקבוע כי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. 14. יש לקבוע כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ולא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 15. במידה ונדרש שנאי, יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא במבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 16. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דוח אקוסטי אשר יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן חוות דעת לגבי היבטי הרעש הצפוי לשימושי המגורים מהכביש בשלב הקבע וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1395565 שכונת בית חנינה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניינים למגורים, מסחר ותעסוקה, צומת שומאן - בית חנינה, ירושלים. התכנית חלה בחלקות 110,1201,1200,2000,1100,225 בגוש 30610, מדובר בגוש שומה. התכנית חלה בחלקה 3 בגוש 30615, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 225 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.11. - חלקה 1000 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.11. - חלקה 1100 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.11. - חלקה 1200 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.11. - חלקה 1201 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.11. - חלקה 2000 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.11. - חלקה 3 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 2161/2022 הכשרה לרישום מתאריך 11/2024. - חלקה 110 נוצרה במפת גוש 30610.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 424/2016 הכשרה לרישום מתאריך 20.07.2016. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 958/2007 הכשרה לרישום מתאריך 12.08.2007. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש (יש לתקן). בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש שומא. - סעיף 1.5.5 להשמיט מהטבלה את גוש 30614. - סעיף 1.5.5 לתקן את מספרי החלקות בטבלה בגוש 30610. - סעיף 5 להוסיף לטבלה את השטח למבני ציבור - סעיף 6 נדרש להוסיף לתקנון - תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תשריט התכנית: - בתשריט התכנית טבלת גושים וחלקות- נדרש להשמיט את גוש 30614 כך שלא תכלול בתחום התכנית. - בתשריט התכנית – יש לסמן את קו גבול הגוש בהתאם לתצ"ר 2160/2022. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - יש לצמצם את תחום התכנית -ולתקן את גבולות חלקה 110 שלא יגלוש לגוש 30614 בהתאם לגבולות מתצ"ר 424/2016 הכשרה לרישום מתאריך 20.07.16. - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר כשרה לרישום מס' אליפסה 1302/2011. - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר מס' אליפסה 2160/2022. - יש לדייק את הקו הכחול עפ"י גבולות תצ"ר 1302/2011. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת בבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
	אגף תושייה -

צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1395565 התכנית מציעה הריסת מבנים קיימים ובניה 2 בניינים חדשים בני 12 קומות כולל חניון בתת הקרקע בצומת רחובות דרך בית חניא לבין רח' שומאן (כביש 20). המבנים המוצאים יהיו בעלי שימוש לטובת מגורים, מסחר, מבני ציבור, משרדים ומלונאות. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- מוצע הסדרת דרך לטובת המגרשים הגובלים ומביניהם מבנה הציבור 2- אין לבצע חיבור בין הדרך המוצעת לרח' עבד אלחמיד שומאן מצפון. 3- אין התנגדות לצמצום זכות הדרך ל 10 מ' כל עוד מופרשות שטחים לטובת הסדרת מדרכות רחבות של לפחות 2.5 מ' 4- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 5- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 6- נספח תנועה הוא מנחה בלבד
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	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 הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. לאורך הרחובות הצמודים, תהא מדרכה רציפה. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : בניינים למגורים, מסחר ותעסוקה, צומת שומאן - בית חנינה

מטרת התכנית: הריסת הבניינים הקיימים והקמת שני בניינים בני 12 קומות מעל קומות חנייה תת קרקעי. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית מדובר בגוש לא מוסדר. בתחום התכנית נכס 9402 ו9401, . טרם נרשמו לפי תכנית איחוד וחלוקה מאושרת 7161. ע"פ טבלת 3.2 בהוראות התכנית היקף השטח ביעוד ציבורי במצב מאושר הנו 1044.69 מ"ר ובמצב מוצע הנו1373.13 מ"ר. הערות הנכסים יש להסדיר תחילה המקרקעין על מנת לרשום אותם. על הבעלים לפנות למשרד המשפטים לקידום הליך ההסדר.	
מבדיקה ראשונית נראה כי מדובר על מס' מבנים המסומנים להריסה בתשריט. בחלקה 110 – בתכנית האב של בית חנינא- כל החלקה מסומנת כאיזור בינוי עד 1967- משמע- היסטורי. בחלקה הנ"ל ישנם 3 מבנים. לא קיים היתר בנייה לבינוי ההיסטורי במערכת העירונית. קיים היתר תוספות לאחד המבנים משנת 2005. ניתן לראות שהמבנים המקוריים מתאימים לסגנון הבנייה הערבי באותה התקופה וייתכן כי ישנם אלמנטים לשימור שכן נבקש לשמר. לצורך בחינת הערכים השימוריים של המבנים, במידה וישנם, יש להעביר למחלקת השימור את המסמכים הבאים: 1. צילום של כל חזיתות המבנים- כל חזית תצולם בשלמותה. 2. צילומי פנים המבנה- צילומי הפנים יכללו מראה רצפות, תקרות ומבטים לעבר פתחים חיצוניים. 3. צילום של גרם המדרגות. יש להעביר צילומים לכל המבנים המיועדים להריסה (בכל החלקות המדוברות- 110, 225) במקביל, מאחר ומדובר על מבנים היסטוריים גם אם אינם מסומנים לשימור בחלקה 110 (המיועדים להריסה) יש להכין תיק תיעוד מקוצר ולהעבירו למחלקת השימור. חו"ד לוועדת שימור: סדר יום ועדת שימור תאריך 11.01.26 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 36/2026	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מספר תיק 7468	
נתונים כלליים	
כתובת: בית חנינא 55	
שם המבקש: אבו חוסיין אחמד	
סיבת הפניה: תב"ע	
מספר תכנית: 1395565	
סמכות: מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב	
גוש/חלקה: 30610 / 225	
30610 / 110	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: הריסת מבנים קיימים ובניית שני בניינים בני 12 קומות מעל לקומת חנייה תת קרקעית.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
עיר היסטורית	
מחוץ לעיר ההיסטורית	
שימור סטטוטורי	
מסומן בתכנית האב כאזור בינוי היסטורי עד 1967 (כולל)	
רשימת שימור	
לא מסומן	
v	
קיים תיק תיעוד (נובמבר 2025)	
מצב מוצע: התכנית נמצאת בצומת מרכזי בין דרך בית חנינא לבין רח' שומאן (כביש 20).	

בשטח חלקה 110- קיימים 3 מבנים (המסומנים באותיות a,b,c). שלושת המבנים היסטוריים ואחד מהם בעל ערכים אדריכליים יחודיים (a).

בשטח חלקה 225- קיימים מבנים/סככות שאינם לשימור.

התכנית מציעה הריסת כל הבניינים הקיימים והקמת שני בניינים בני 12 קומות מעל קומות חנייה תת קרקעי.

תיאור המצב הקיים: בשטח החלקה קיימים שלושה מבנים המסומנים באותיות a,b,c. בניין a- בניין מגורים הכולל קומת מרתף חלקית וארבע קומות מעל הקרקע, כאשר הקומה הרביעית נבנתה על חלק מהגג השטוח. קומת המרתף ושתי הקומות הראשונות של בניין המגורים נבנו בשנת 1955 ולאחר מכן בשנת 2004 נוספו הקומה השלישית והקומה הרביעית עם הרחבות, בהתאם להיתר בנייה מס' 2004/469. המבנה המקורי מעוצב בקשתות עגולות ובעמודים קלאסיים, בפרטי אבן מיוחדים בהתאם לשיטת הבניה הערבית המסורתית.

בניין b- בניין מסחרי בן קומה אחת, בעל גג שטוח, נבנה בתקופת הבנייה המקורית ב-1950, ובו חנויות הפונות אל דרך בית חניא. בניין c- מבנה שירות בין 2 חדרים, משמשים כיום כחדר הסקה וחדר חניה לרכב. מופיע בתצ"א משנת 1967.

היתרים: לא נמצאו היתרי בנייה מקוריים.
2004/0469.00- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות :

- ייעוד לפי תכנית-

- 3000 ב' משנת 1991 תכנית מתאר לצפון ירושלים- קרקע המתועד נמצא בתא שטח מס' 3h ומיועד ל- אזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר ו- דרך חדשה או הרחבת דרך.

- 3457 א' משנת 1996- בית חניא דרום-תכנית מתאר חדשה- מיועד לאזור מסחרי מיוחד עם "שטח ארקדה". לא מסומנים לשימור.
- 762708 משנת 2022-תכנית תקנונית לבית חניא- שועפט.

- תכנית אב שכונתית- 30057- תכנית אב בית חנינה- שועפט. מסומן כאיזור בינוי היסטורי עד 1967. התכנית מסמנת את המגרשים כמוקד בינוי לגובה עד 18 קומות. איזור מגורים ד', הנחיות מיוחדות.

ביום 28.12.25 התיק שובץ לדיון בוועדת שימור, אך הוסר מסדר היום במועד הוועדה מאחר ועורך הבקשה לא נכח בדיון.

וועדת שימור:

המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 36:
לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים:

1. ע"פ תיק התיעוד והתצלומים שהתקבלו במחלקה, ניכר כי למבנה המסומן באות a (שתי הקומות המקוריות הנבנו ב-1955) קיימים ערכים שימוריים המצדיקים את שימורו: קשתות עגולות, עמודים קלאסיים, פרטי אבן מיוחדים בהתאם לשיטת הבניה הערבית המסורתית. ניכר כי המבנה המקורי נבנה באופן מוקפד ובדומה לסגנון ואיכות המבנים שסומנו לשימור ומסומנים בתכנית האב כבינוי היסטורי. מבנים כגון אלו מאפיינים תקופת בניה ייחודית ומעניקים לשכונה את האופי והזהות המקומית שלה. יש לציין כי בפנים המבנה לא נמצאו ערכים הראויים לשימור והוא עבר שיפוץ. יש להציע שמירת החזית ההיסטורית הייחודית המערבית במקומה. במקום בינוי יש לייצר רחבה בינה ובין הכביש/רחוב. רחבה זו תהיה רחבה מסחרית. הבינוי החדש יכול להיות בזיז בגובה של התקרה ההיסטורית או אף מעל עמודים. או לחלופין- העתקת החזית כולל הארקדה המקורה ותכנונה מחדש כחלק מהבינוי המוצע. באופן זה המרקם האורבני ישמור על ערכיו ההיסטוריים לצד הפיתוח. 2. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר. 3. מאחר והאבן המקורית מהווה מרכיב עירוני בנוף ברמה האורבנית, יש לבחון שימוש חוזר באבן ההיסטורית (בהתאם למדיניות שימוש חוזר באבן היסטורית). 4. התוכנית מציעה עקירה של עצים בוגרים משמעותיים במרחב המלווים ברחוב. יש לתכנן את הבינוי תוך שמירה מרבית על העצים הבוגרים, וצמצום כמות העצים המיועדים לעקירה. תנאים למתן היתר ותנאים שירשמו בהיתר הבניה: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית. 2. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. 3. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. 4. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור/שחזור. 5. הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור. 6. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הוספת שטחי מסחר ותעסוקה בציר ראשי בשכונה	התאמה לחזון העיר
	מוצע במסגרת התכנית שטחי מלונאות ותעסוקה לטובת השכונה	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מוצעת חניה מתחת לקרקע	תשתיות ותחבורה:
	מוצע כיכר המהווה מרחב ציבורי פעיל	סביבה ונוף:

	ראשון מסוגו בשכונת בית חנינה.	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
14/12/2025	***התכנית ירדה מסדר היום

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

אחרי תיאום עם מחלקת הכנון בעיריית ירושלים, הוצגה עוד טיוטה לתכנית. ההמלצה הזאת מייחסת לטייטה שנשלחה על יד האדריכל ב 18/1/2026.

1- התכנית מציעה הריסת בניינים קיימים בשתי חלקות, העתקת חזית אחד הביניים לשימור והקמת שני בניינים בני 12 קומות מעל קומות חנייה תת קרקעיות. בניין 1 מיועד למסחר ומלונאות ובניין 2 מיועד למסחר ותעסוקה על דרך רמאללה.

2- התכנית משנה יעוד מאזור מסחרי מיוחד ושטח ציבורי פתוח ודרך קיימת/מאושרת ושביל, למסחר ותיירות ומסחר ותעסוקה וכיכר עירונית ודרך מוצעת ושטח להשלמה.

3- אחוזי הבניה המוצעים עומדים, ע"פ הוראות התכנית, על 400% ו 12 קומות:

- תא שטח 1: התכנית מציעה שטחים לתיירות ומסחר במיקום מרכזי על דרך ראמללה זאת במטרה לעודד תוספת שטחים לתיירות כי יש מחסור במלונות, מעבר למה שנקבע במדיניות תכנית אב בית חנינה שועפט, מאחר ומדובר במבנה למסחר ותיירות שעומד על צומת רחובות דרך ראמללה לבין רח' שומאן (כביש 20) שגם נמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת הקלה עתידי הקו החום, לפיכך תותר הגדלת זכויות בניה מירביים מעל הקרקע עד 400% ב-12 קומות כמוצע, בכפוף להצגת פתרון חניה תת קרקעית וזאת בהתאם למדיניות הוועדה ובכפוף לאישור היועץ התחבורה של הוועדה.

- תא שטח 2: התכנית מציעה שטחים לתעסוקה ומסחר במיקום מרכזי על דרך ראמללה זאת במטרה לעודד תוספת שטחים לתעסוקה בשל החשיבות הרבה של תעסוקה עבור האוכלוסייה בשכונה. לפיכך תותר הגדלת זכויות בניה מירביים מעל הקרקע עד 400% ב-12 קומות כמוצע, בכפוף להצגת פתרון חניה תת קרקעית וזאת בהתאם למדיניות הוועדה ובכפוף

לאישור היועץ התחבורה של הוועדה.

- 4- יש לתקן את כל מסמכי התכנית על פי הערות מחלקת מידע תכנוני לגבי מספר חלקות, שטחי התאי שטח, מספרי החלקות, גבולות שטחים שגולשים לגושים אחרים וכו... ולקבל את אישורם.
- 5- התכנית בגרסה הנוכחית כוללת את השצ"פ בצד הצפוני לתא שטח 1, ומצריחה את מקומו לצד הדרומי לתא שטח 1 ומשנה את יעודו לכיכר עירוני. הדבר יכול להוות מרחב ציבורי פעיל באזור. אך תנאי להפקדה יהיה בדיקת בעלותו של השצ"פ.

קוי בניין

- 6- קו הבניין כלפי הכבישים יהיה 0 מ', תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות, בקטע המשיק לחלקה. ככל שנדרשת הרחבת זכות הדרך לשם כך, היא תהיה בייעוד דרך על חשבון המגרש.
- 7- יש לקבוע קו בניין 0 עבור המסחר בחזיתות המסחריות הפונות לדרך רמאללה ורחוב שומאן, וקו בניין 3 מטר בחזיתות הפונות למגרש מגורים והדרומית לדרך שאינה ראשית.
- 8- יש להעתיק את החזית ההיסטורית בבניין A בתא שטח 1 כולל הארקדה המקורה ותכנונה מחדש כחלק מהבינוי המוצע. באופן זה המרקם האורבני ישמור על ערכיו ההיסטוריים לצד הפיתוח.
- 9- תכסית הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 45% . תכסית הבנייה התת-קרקעית לא תעלה על 80%.

בינוי

- 10- 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.
- 11- סטייה מההוראות הנוגעות לשימושים, אחוזי הבניה ומס' קומות יהוו סטייה ניכרת.
- 12- מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה.
- 13- גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

שצ"פים

- 14- התכנית מציעה להעתיקה ולעקירה עצים רבים בשטח התכנית ולמעשה לא מותירה אף עץ קיים בשטח התכנית, הרשות סבורה כי התכנון שאינו מתחשב בעצים אינו מקובל ויש להציע נטיעת עצים ולהראות את מקומם ושילובם בתכנית ובכיכר העירונית.
- 15- יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכיכר העירונית, ותנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח השצ"פ והשביל בתיאום עם אגף שפ"ע.
- 16- יש לבדוק בעלויות בתחום השצ"פ.

17- יש לצרף סקר עצים מעודכן שיכלול את השטח המוצע. תנאי להפקדה יהיה חו"ד שפ"ע עצים לעניין העתקת העצים.

חניה ותשתיות

18- התכנית מציעה הסדרת דרך לטובת המגרשים הגובלים ומבנה הציבור, עפ"י חו"ד תושי"ה : אין התנגדות לצמצום זכות הדרך ל 10 מ' כל עוד מופרשים שטחים לטובת הסדרת מדרכות רחבות של לפחות 2.5 מ'.

19- רמפת הכניסה לחניון לא תהיה מדרך רמאללה ותהיה ישירות מזכות דרך וכחלק ממסת הבינוי.

20- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה והגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

21- פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא, בתחום המגרש ועפ"י תקן. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת והכניסה אל החניון.

22- כל השטחים התפעוליים לרכב כבד (מסחר וכו') יהיו בתת הקרקע או כחלק מקורה ממסת הבינוי של המבנה המוצע על מנת להימנע מפגיעה בחזות המרחב והמטרדים הנלווים לשימוש זה, ובהתאמה להנחיות המרחביות.

23- 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.

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

איכות הסביבה

25- עקב גובה הבנינים המוצע, יש להכין בדיקה מיקרו-אקלימית לבחינת השפעת ההצללות ומשטר הרוחות.

26- יש לקבוע בהוראות התכנית:

- כי התכנית תיידרש לעמוד בשני כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.
- מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ולא תותר הצבת מערכות רעש ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

- במידה ונדרש שנאי, יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

- יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דוח אקוסטי אשר יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה וכן חוות דעת לגבי היבטי הרעש הצפוי לשימושי המגורים מהכביש בשלב הקבע וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

27- תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד של: תושי"ה, שפ"ע, , ממ"ג, נכסים, איכות הסביבה ותברואה ,

ע"פי גרסת התכנית והמסמכים שהוגשו למחלקת תכנון ב 18/1/2026.

28- יש להסדיר תחילה המקרקעין על מנת לרשום אותם. על הבעלים לפנות למשרד המשפטים לקידום הליך ההסדר.

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

30- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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

31- יש לתקן את כל המסמכים שישקפו את הגרסה החדשה.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1426899
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מלכה שמעון
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/12/2025
כתובת	הרב בנימין מינץ 37, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	12	לא

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

תוספות בניה ומרפסות לשם הרחבת יח"ד ותוספת מעלית ברחוב מינץ 35-37, ירושלים. 1. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: 1.1- קביעת בינוי לתוספות בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. 1.2- קביעת בינוי לתוספת מעלית והגבהת חדר מדרגות. 1.3- 2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 4,199.18 מ"ר, מתוכם 3,301.85 מ"ר שטחים עיקריים (3,010.75 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 291.10 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). ו - 897.33 מ"ר שטחי שירות (891.75 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 5.58 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). 3. קביעת קווי בניין לבניה. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 7. קביעת הוראות בגין הריסה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	היקפי בניה
הערות			

	מ"ר – מרבית מעל לקרקע	%	מ"ר		
מגורים ב'	4,193.60	100	3,183.76	24	131.72% בנייה מירבית
סה"כ	4,193.60	100	3,183.76	24	
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיימים שני מבני מגורים מורכבים. הבניין נשוא התכנית מורכב משלושה בניינים מחוברים בקיר משותף, הכוללים 6 קומות וחניה פרטית חיצונית בתחום המגרש עבור שני המבנים. התכנית מתייחסת לבניין המזרחי. עפ"י מערכת ה-GIS - נראה שקיימות עבירות בניה רבות כולל בניה קלה על הגג.					
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
6032 מאושרת משנת 2000 קבעה יעוד הקרקע לאזור מגורים מיוחד. תוספת קומה, הרחבה בחזית וחפירת מרתף, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה. חלק מבניין מספר 2. הגדלת שטחי הבניה המירבית מ 3,786.27 מ"ר ל 6,988.70 מ"ר. הגדלת מספר הקומות בשני הבניינים מ- 4 קומות ל- 5 קומות. התכנית קבעה שהחניה תהיה בתחום המגרש בשטח המסומן בקווים שתי וערב. 3136 הקריה החסידית, מאושרת משנת 1984 מגרש 16 במתחם ה', בייעוד אזור מגורים 1. המגרש יכלול 60 יח"ד במבנים של 4 קומות, 3,840 מ"ר שטחי בניה מירבית.					
היתרים: לא נמצא היתר הראשון. 2000/965 הופק היתר בניה ב 2001 תוספות בניה על בניין קיים לשם הרחבת יח"ד ותוספת קומת מרתף לשם הרחבות יח"ד. סה"כ שטחים מאושרים 1343.03 מ"ר עיקריו – 112.90 מ"ר שירות. 2000/0965.01 הופק היתר בניה ב 2004 הגדלת מרפסת לדריה בקומה א. 2000/0965.02 הופק היתר בניה ב 2013 חידוש רישיון לתוספות בקומת כניסה וקומה א 2000/966.00 הופק היתר בניה ב 2013 תוספת בניה, סה"כ שטחי בניה מאושרים 2,498.99 מ"ר בנוסף ל 12.90 מ"ר אחסנה ו 9.27 מ"ר בליטות. 2000/966.01 הופק ב 2003 תוספת של 55.41 מ"ר עבור הרחבה לדירה. 2004/101 הופק היתר בניה ב 2004 תוספת שטחים להרחבת דיור ופרגולה ומחסן. מוצע 180.60 מ"ר.					

2004/101.04 הופק היתר בניה ב 2010 תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד. סה"כ שטחים מבוקשים 73.83 מ"ר עיקרי ו 52.07 מ"ר שירות.			
2004/0101.05 הופק היתר בניה ב 2016 תוספת חדר מחוזק 9 מ"ר לדירה 23.			
עבירות בניה:			
בבניין קיימות עבירות בניה וסגירות קלות ותיקי פיקוח על סגירות קלות.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני. ה. התייחסות לתכנית הבנייה - עד 6 קומות. ו. תכנית שכונתית – אין. ז. תקן חנייה עירוני - תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1426899 שכונת רמות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה ומרפסות לשם הרחבת יח"ד ותוספת מעלית ברחוב מינץ 37, ירושלים.

התכנית חלה בחלקה 12 בגוש 30727, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 12 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 286/1989 הרשומה מתאריך 03.02.92. - דרומית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1239/2007 הרשומה מתאריך 17.07.08. - דרומית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1124/2008 הרשומה מתאריך 06.02.09. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בנסח הטאבו יש לתקן. - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש שומה. - סעיף 2.2 1. להוסיף שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת ממגורים מיוחד - למגורים ב. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים מיוחד- בהתאם לרשום בנסח: 4689 מ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הסדרה של עבירות בניה רבות, תכנון לא אחיד, הרחבות דיור בתת הקרקע בלי אור ואוויר.	הרחבות דיור והוספת פתרון מיגון לדירות	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- 1- התכנית מוגשת על חלק ממגרש מאושר בתכנית 6032. גבול התכנית מסומן על גבי בניין. יש לתקן את הקו הכחול, באופן שיכלול את כל המגרש. לתקן את מסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 2- יש לתקן שטח התכנית המצוין בהוראות התכנית בסעיפים 1.2, 3.2 וטבלה 5.
- 3- התכנית מציעה הרחבת בינוי בצד המערבי לצורך תוספת מעלית והרחבת 4 יח"ד בעמודה זו, שפולשת לשטח חניה שנקבע בתכנית 6032 עבור שני הבניינים בתחום המגרש. יש לצמצם את הבינוי באופן שלא יפלוש לתחום החניה המשותפת. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון.
- 4- בהמשך לנ"ל, יש להציג בתכנית פיתוח את הגישה אל המעלית.
- 5- מוצע בתכנית הרחבות בקומת מרתף לדירות בקומת קרקע עם פרוזדורים ארוכים בלי פתרון אור ואוויר ראוי וחפירת חצרות אנגליות בצד הדרומי. תכנון זה לא מקובל. יש לצמצם את ההרחבות שיהיו אך ורק בחזית הצפונית. יש לבטל את הבינוי המוצע בצד הדרומי לרבות החצרות האנגליות המוצעות בקומת מרתף במפלס -2.80. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 6- התכנית מציעה בנייה של ממדים שחוסמים הרחבות מאושרות בבניין ומותירות את החדרים ללא אוורור על פי התקנות- יש להציג תכנון והרחבות התואמות לתקנות לכל השטחים העיקריים, בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 7- קו הבניין יסומן בהתאם למבנה הקיים וקונטור הבניה המוצעת. יסומן קו בניין עילי עבור מרפסות זיז המוצעות. יש לציין מידות לקווי בניין מגבול המגרש.
- 8- להשלים את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד בכל בניין בנפרד. שלבי הביצוע יוגדרו בתיאום מחלקת התכנון.
- 9- מוצעות מרפסות זיז ומרפסות גג צמודות לאותן יח"ד, בנוסף, מוצעות מספר מרפסות לכל יח"ד בקומות ג', ד'. יש לצמצם את מספר המרפסות ליח"ד ולהציע מרפסות בצורה אחידה ומסודרת. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
- 10- יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג ואופן הגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון.

יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית שתשמר גישה חופשית אל הגג לכלל הדיירים.

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

12- להוסיף הוראות לעניין שימור עצים בהוראות התכנית.

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

14- לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים .

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

16- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית –

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

18- סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש שומא.

19- סעיף 2.2 1. להוסיף שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת ממגורים מיוחד - למגורים ב.

20- סעיף 4.1.1 לציין שימוש למגורים.

21- סעיף 7.2 - מימוש התכנית בהוראות התכנית - יש לציין הערכת זמן למימוש התכנית – 5 שנים

תשריט

22- קו הבניין יסומן בהתאם למבנה הקיים וקונטור הבניה המוצעת. יסומן קו בניין עילי עבור מרפסות זיז המוצעות.

23- יש לציין מידות לקווי בניין מגבול המגרש.

נספח 24- יש לסמן גבהים אבסולוטיים על גבי החזיתות והחתכים. 25- בכל הקומות יש לסמן את הכניסה לדירות באופן ברור.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה			

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1416106
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	האוניברסיטה העברית בירושלים
עורך התכנית:	עודה רנין
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/01/2026
כתובת	גואטמלה , קרית היוכל רח' גואטמלה, קרית היוכל, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30413	82	לא
30413	111	לא
30413	101	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 13

מטרת התוכנית:

הריסת 3 בנייני מעונות קיימים וקביעת בינוי להקמת 4 בנייני מעונות סטודנטים חדשים ושטחים לרווחת הסטודנט.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי יעוד מ"אזור מגורים רב קומות" ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".
- קביעת הוראות להריסת 3 בניינים קיימים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- הגדלת שטחי בניה.
- קביעת סך שטחי הבנייה ל- 46,500 מ"ר מירבי מתוכם:
 - 21,500 מ"ר שטח עיקרי ו- 15,000 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - 1,500 מ"ר שטח עיקרי ו- 8,500 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מספר קומות ל-24 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 28 קומות.
- קביעת מספר יח"ד ל-901.
- קביעת השימושים המותרים עבור מעונות סטודנטים, חברי סגל ואורחי המוסד, מסחר ומשרדים

לניהול המעונות.
9. שינוי קווי בנין.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים 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	ל"ר	677.58	14.17	ל"ר	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	901	4,104.37	85.83	36,500	926% מרביים
סה"כ	901	4,781.96	100	36,500	
תיאור המצב הקיים					
3 מבני מגורים בני 5 קומות מכניסת רחוב גואטמלה, ו 3 קומות נוספות בחלק האחורי. כיום המבנים משמשים כמעונות סטודנטים של האוניברסיטה העברית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- תוכנית 30413ג משנת 1959 – תוכנית מיתאר 62 לגוש 30413, מייעד את האזור ל"אזור מגורים 5". - תוכנית 5/08/01 משנת 1965 – מייעד את האזור ל"אזור מגורים – רב קומות". - תוכנית 5/08/09 משנת 1972 – מייעד את האזור ל"אזור מגורים – רב קומות ודרך".					
היתרים: היתר 1995/0128.00 משנת 1995 – בית חדר טרנספורמציה.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור עירוני למגורים, עד 6 קומות. ט. לפי תכנית אב יובלים גנים מדובר ב"מתחם בינוי לבנייה והתחדשות עירונית בעלת אופי מרקמי".- מתחם כתום י. לפי נספח התנועה והתחבורה, ציר גולומב מוגדר כ"דרך עורקית". יא. תקן חנייה עירוני – על פי תכנית 5166 למעונות סטודנטים .					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	18/01/2026 כ"ט/טבת/תשפ"ו הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1416106 מעונות רח' גואטמלה 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס מבני מעונות קיימים ולהקים 4 בנייני מעונות חדשים לסטודנטים 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 12 ולמונה הדפסה 17 של הוראות התכנית 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית מציעה לעקירה את כל 19 העצים שנמצאים בתוך שטח התכנית (ומציגה עץ אחד לשימור מחוץ לתכנית). עצים רבים נמצאים מחוץ לקווי הבניין העיליים וכריתתם

אינה מוצדקת. יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ואת מקומות החנייה על מנת לשמור על העצים הערכיים והקיימים. 6. תנאי להפקדת התכנית 7. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 8. התקבל מסמך סביבתי מאת תופ סביבה. להלן ממצאי המסמך: 9. רעש 10. על פי בדיקת המסמך לא צפויה חריגה לתכנית מהכבישים הקיימים סביב. יש לציין כי המסמך בחן את חיזוי הרעש בהתאם לקריטריון 64 המתייחס למגורים והתכנית מאפשרת גם שימושים של גני ילדים. עם זאת, מבחינה של טבלת מפלסי הרעש בהתאם לקומות עולה כי בקומות התחתונות הרעש החזוי עומד על 59 דציבל ועומד בקריטריון למבני ציבור. 11. מיקרו-אקלים הצללות 12. החזיתות הדרומיות של מבנים מגורים ברח' גואטמלה 5 וגולומב 23 וכן מבנה לדיוור מוגן ומגורים בגואטמלה 3, חורגים מהקריטריון. כמו כן צפויה הצללה עצמית. 13. גגות מבני דיוור מוגן ומגורים ברח' גואטמלה 3. 14. מיקרו-אקלים רוחות 15. על פי בדיקת המסמך, לא צפויה חריגה במטרדי רוח בשטח התכנית. יש לחזור על הבדיקה בשנית לעת מתן היתר בנייה. 16. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור/חדר מעונות יהיה c. 19. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור הרשות. 21. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. 22. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר ו/או פוטו-וולטאים. 24. עבור שימושי המסחר וההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות. 25. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 26. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 27. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור	
	אגף מבני ציבור-

המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1416106 שכי' קריית יובל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת בינוי להקמת מעונות סטודנטים ברחוב גואטמלה קריית היובל האוניברסיטה העברית. התכנית חלה בחלק מחלקות 82,101 בגוש 30413, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 82,101 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 198/1975 הרשומה מתאריך 20.11.77. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.5.5 - נדרש להשמיט את חלקה 111 שלא תכלול בתחום התכנית. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט - יש להציג את 'תא השטח' 1 ושטחו בהתאם לשטח המדוד. - פרק 6 יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר הפקעות לצרכי ציבור :

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטליים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 25.11.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - טבלת גושים וחלקות נדרש להשמיט את חלקה 111 כך שלא תכלול בתחום התכנית. - יש לצמצם את תחום התכנית: ולא להכליל את חלקה 111. 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 רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. לאורכו של רחוב גואטמלה, תשמר מדרכה רציפה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
11 ינואר 2026	יחידת ממג באגף בתכנון

אל : יונה כהן- אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1416106- מעונות ברחוב גואטמלה קריית היובל האוניברסיטה העברית בירושלים להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1416106 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	
בחווד שלנו מהיום, 15.1.2026 נפלה טעות סופר. מספרי הבניינים הם 7,9,11 15.1.2026 אל : אדר ילנה קוסה, תכנון עיר מאת : יעל שסקין לב-ארי, מתכנתת ערים-המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1416106 , מעונות האוניברסיטה העברית ברחוב גואטמלה. [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 17 מתאריך 16.9.2025 ולגרסת תשריט מוצע 12 מתאריך 09.09.2025] 1. מיקום : רחוב גואטמלה 4,9,11 קריית היובל. גוש 30413, חלקות בחלקן , 101,82. שטח התוכנית : 4.78 דונם. 2. מצב סטטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית 5/08/09 – רק בשטח התוכנית הנוכחית. - מצב מאושר: במסגרת תכנית 5/08/09 ייעודי הקרקע המאושרים הם "אזור מגורים רב קומות" ו"דרך" - מצב קיים: 3 מבני מגורים בני 5 קומות מכניסת רחוב גואטמלה, ו 3 קומות נוספות בחלק האחורי. כיום המבנים משמשים כמעונות סטודנטים של האוניברסיטה העברית. 3. תיאור התכנית : - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" לשימוש מעונות סטודנטים ושימושים נלווים לרווחת הסטודנט כגון גני ילדים, אודיטוריום מכבסות ועוד. - הריסת המבנים הקיימים ובניית 4 מבנים, בגובה 24 קומות מעל כניסה קובעת ו 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - עיריית ירושלים רואה חשיבות בשילוב הסטודנטים במרקם העירוני המתחדש. - בשל רוחב הכביש במיקום הפרויקט יש צורך לבדוק אם הרחוב יוכל להכיל את נפח התנועה העתידי , בעניין זה יש לקבל את חוות דעת מחלקת תושי"ה. - מחלקת מדיניות התכנון ממליצה שיוקצה שטח לגני ילדים שישרת את דיירי המתחם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

ניתן להגדיר את השטח המוצע לחינוך לגיל הרך כשטח למעון יום, ולאפשר גמישות בשימושים העתידיים לפי הצרכים המשתנים. שטח זה יוכל להישאר בבעלות האוניברסיטה ולא להירשם בבעלות עירונית. במידת האפשר שטח זה ישמש גם את תושבי השכונה. - בשטח התוכנית מסומנים הרבה עצים המיועדים לכריתה, יש מקום לבחון שימור של חלק מהם, ככל הניתן. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - לאור האמור לעיל מחלקת מדיניות התכנון ממליצה לאשר את התוכנית בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים העתקים : אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר עו"ד אלעד גונן- הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי מר עופר אהרון- מנהל מחלקה בכיר במדיניות תכנון אדר ליאור שלם -מתכנן רובע גב' נילי גוייכמן- מנהלת מחלקה בכירה לבקרת תכנון תנועה סטטוטורי , תוש"ה גב יעל צור- איכות הסביבה. גב' אלישבע רפפורט- מנח"י	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה בגובה בהתייחס למדיניות של השכונה במתחמים כתומים	תוספת משמעותית של מעונות סטודנטים בשכונה העוברת תהליך התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
	שילוב הסטודנטים במרקם העירוני המתחדש.	השפעות חברתיות:
בקרה גבוהה לציר הרבבת הקלה- הקו הסגול		תשתיות ותחבורה:

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

- 1.
2. להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:
- 3.
4. התכנית מציעה להרוס מבני שיכון ישנים המשמשים בפועל את האוניברסיטה העברית כמעונות סטודנטים שנים רבות ומציעה בנייה חדשה עבור מעונות סטודנטים חדשים ומודרניים בבנייה גבוהה והגדלה משמעותית של היצע המעונות בשכונה.
5. מדובר על שכונת קריית יובל שעוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית בשנים האחרונות וצפויה לגדול משמעותית בכמות יחידות הדיור החדשות בשכונה.
6. ישנה חשיבות רבה לייצר שימושים נוספים בשכונה מעבר למגורים ותוספת של מעונות סטודנטים היא מבורכת ותתרום לתמהיל מגוון של אוכלוסייה בשכונה.
7. תכנית האב של קריית יובל סימנה את המתחם כמתחם כתום למגורים שמאפשר בנייה של עד 12 קומות בלבד, מכיוון שלא מדובר על שימוש מגורים אלא על שימוש ציבורי של מעונות סטודנטים ולאור החשיבות של תוספת מעונות בשכונה ניתן לקבל את הבינוי המוצע החורג מגובה זה.
8. מסמכי התכנית מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע למגורים ומוסדות ציבור - יעוד קרקע שאינו תואם למטרות התכנית, יש לשנות את ייעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור ולציין בשימושים מעונות סטודנטים בלבד.
9. יש לקבוע כי השימוש למעונות סטודנטים הוא שימוש מחייב וסטיה ממנו תחשב סטייה ניכרת.
10. התכנית מציעה במסגרת סעיף 4.2.1 את כל השימושים הבאים: "
11. א. מעונות לסטודנטים לחברי סגל ולאורחי המוסד.
12. ב. שימושים נלווים למעונות הסטודנטים, כגון ביתות לימוד, חדרי הרצאות, אודיטוריום,
13. מועדוני סטודנטים, חדרי כושר, מכבסות, גני ילדים וכד', שירותים למכירת מזון (מסעדה,
14. קפיטריה מזנונים, קיוסק, מכולת), חנויות לממכר ספרים, ציוד לימודים ועזרים נלווים לרווחת
15. הסטודנטים, משרדים המיועדים לניהול המעונות וכדו.
16. רוב הסעיף אינו עוסק בשימושים ולכן יש לבטל את כל הרשום ולרשום במקומו השימושים

- המותרים יהיו עבור מעונות סטודנטים, מסחר וגני ילדים / מעונות יום, ניתן לרשום בסעיף 4.2.2 הוראות כי יותרו הקמת שימושים נלווים למעונות כגון כיתות לימוד, חדרי הרצאות, אודיטוריום, 17. מועדוני סטודנטים, חדרי כושר, מכבסות וכדומה.
18. יש לקבל הבהרה מה הכוונה במעונות לחברי סגל ולאורחי המוסד ומה היקף השטחים הנדרשים לשם כך ולקבוע זאת מפורשות במסמכי התכנית.
19. התכנית מציעה שימושים נלווים של מסחר ומשרדים ללא הגדרה של היקף שימושים אלה, יש להגדיר בצורה מפורשת את היקף השטחים המבוקש למסחר ולמשרדים ולקבוע זאת מפורשות בסעיף 5 כשטחים נפרדים.
20. שטחי המסחר המוצעים ימוקמו באופן שיתמוך בפעילות ברחוב ויהיה פתוח גם לקהל הרחב.
21. יובהר במסמכי התכנית כי היעוד הוא בנייני ציבור אבל השטח אינו מיועד להפקעה (לאור ביטול השימוש של מוסד על פי הגדרות מבא"ת)
22. התכנית כוללת את חלקה 101 בבעלות עיריית ירושלים ביעוד דרך, לא ברור הצורך בהכללת שטח זה בתחום התכנית כי התכנית לא מציעה בו שינוי ורק מסמנת בו עצים לעקירה – יש להוציא רת החלקה מתחום התכנית.
23. רשום במסמכי התכנית כי התכנית חלה על חלקה 111 שהיא שטח ציבורי פתוח- חלקה זו לא כלולה בתשריט התכנית אך בפועל מוצע בה שינוי ויצירת מעבר חשוב בין ציר הרכבת הקלה דרך הפרוייקט לרחוב גואטמלה- יש לצרף חלקה זו לתחום התכנית מכיוון שמוצעים בה שינויים בפיתוח ומעלית חדשה.
24. יש לסמן את המעבר המוצע בתחום חלקה 82 בשטח עם זיקת הנאה לציבור לצורך חיבור בין רחוב גואטמלה לרכבת הקלה., יירשם בתקנון כי במסגרת היתרי הבנייה ייקבע המיקום הסופי והפיתוח של המעבר המוצע.
25. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אדריכלית העיר לעניין תכנון המעבר בצורה מיטבית בשטח חלקה 111 ובתחום התכנית באופן שיאפשר לכלל הציבור חיבור לרכבת הקלה.
26. השטחים המוצעים במפלס רחוב גואטמלה בין הבניינים כניכרות שמרחיבות את המרחב הציבורי, יסומנו כשטח עם זיקת הנאה לציבור.
27. התכנית מציעה הקמה של מגדלים על רחוב גואטמלה בגובה של 24 קומות – יש לבחון את הצורך בהרחבת זכות הדרך מול אגף תושיה והסדרת חתך רחוב מתאים, בכל מקרה יש להרחיב את זכות הדרך לצורך יצירת מדרכה מינמלית של 3.5 מטר לפחות כפי שמקובל.
28. התכנית מציעה קוו בניין כללי בחלקה ואין כל הוראה מחייבת בתקנון לעניין מספר הבניינים או המרחק ביניהם – יש לקבוע בתקנון הוראות שמחייבות את הקמת הפרוייקט בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח – חלוקה ל 4 בניינים ומרחק מינמלי של לפחות 15 מטרים בין מגדל למגדל.

29. התכנית מציעה את הבניין הצפוני במרחק של 3 מטרים מגבול החלקה ובמרחק של כ 6/7 מטרים ממגדל קיים של דיור מוגן – יש לשנות את התכנון ולייצר מרחק מינמלי של 10 מטרים לפחות בין שני הבניינים – לא ניתן לאשר מגדל בגובה כזה במרחק המוצע בתכנית מבניין קיים.
30. שלושת הבניינים הדרומיים מוצעים בצמוד לפרויקט פינוי בינו מאושר וזהם מציעים קווי בניין של שלוש מטרים מגבול החלקה לכיוון הפרויקט שכולל גם הוא מגדלים – הפרויקט הסמוך ממזרח הציע קו בניין שישה מטרים מגבול החלקה לכיוון התכנית, יש להציע קווי בניין 6 מטר גם בתכנית למגדלים לכיוון זה, לחילופין יש לבחון את היתרי הבניה של הפרויקט הסמוך וככול והבניינים בתכנית יוצעו בין המגדלים ולא מולם ניתן יהיה לשקול צמצום קווי הבניין ל 4 מטרים נקודתית עבור אותו בניין.
31. התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי אפס בכל תחום התכנית- מכיוון שהתשריט מחייב והנספחים מנחים לא ניתן להבין איך יוצע הבינוי בפועל ומה המשמעות על מגרשים מצרנים.
32. התכנית צריכה להציג באופן ברור את הבינוי כלפי מגרשים סמוכים לכיוון צפון דרום ומזרח שהם בנייני מגורים ודיור מוגן.
33. לא ניתן להציע בינוי בקווי בניין אפס מעל מפלס הבניינים הסמוכים.
34. יש להוסיף חתך צפון דרום המציג את המפלסים המבוקשים בבינוי כלפי הבניין מצפון ומדרום ולהימנע מבניה בקווי אפס כלפי השכנים.
35. התכנית מוצעת בשטח בעל הפרשי טופוגרפיה מאוד גדולים בין רחוב גואטמלה לרחוב גולומב, בניין אחד פונה לכיוון מזרח לדיור מוגן קיים ובנוי – הוד ירושלים ושלושה בניינים פונים לכיוון מזרח לפרויקט פינוי בינוי מאושר שטרם בנה בפועל אך נמצא בהליכי רישוי – למרות מאמץ של צוות התכנון לטפל בממשקים אלה הצורה טובה, עדיין הממשקים בין הפרויקטים לא מוצלחים ולא מציעים טיפול ראוי בין המתחמים והמפלסים המוצעים לא מתחברים למפלסים הקיימים והמתוכננים בפרויקטים אלה.
36. התכנית מציעה קומות חניה מעל לקרקע לכיוון מזרח וקירות תמך גבוהים כלפי הפרויקט פינוי בינוי הסמוך, יש לעשות מאמץ נוסף להוסיף קומות מתחת לבניינים המוצעים כדי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה, להימנע מקירות תמך ולקבל שטחים נוספים במפלסים שיוצעו במפלס הגג של החניון המוצע בפרויקט הפינוי בינוי וכך לייצר פרויקטים תואמי מבחינת המפלסים.
37. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון, יש להוסיף לשימושים המותרים גני ילדים/ מעונות יום שישרתו את דיירי המתחם שימושים אלה לא יופקעו ויישארו בבעלות האוניברסיטה ולא להירשם בבעלות עירונית. במידת האפשר שטח זה ישמש גם את תושבי השכונה.

איכות הסביבה

38. מיקרו-אקלים רוחות – על פי בדיקת המסמך, לא צפויה חריגה במטרדי רוח בשטח התכנית. יש

לחזור על הבדיקה בשנית לעת מתן היתר בנייה.

39. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

40. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר והצגת טיפול בעודפי החפירה וחומרי פסולת הבנייה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור/חדר מעונות יהיה c.

42. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

43. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור הרשות.

44. האמצעים למיתון הרוח, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר ו/או פוטו-וולטאים או לשימוש המוסד.

46. עבור שימושי המסחר וההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי הרשות.

47. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

48. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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

50. 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.

51. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

52. 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).

53. לקבוע בהוראות התכנית כי יש למלא אדמת גן בעומק של 1.5 מ' מעל החניון לטובת טיפול בשטחים המשותפים בין הבניינים ונטיעת עצים.

כללי

54. אשפה – שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

55. שלבי ביצוע – יש לקבוע שלביות ביצוע

56. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל המרחב הציבורי כולל השטחים עם זיקת הנאה לציבור והמעבר הציבורי המוצע ותנאי לטופס 4 של הבניין הראשון יהיה השלמת הביצוע.

57. יש להציג את 'תא השטח' 1 ושטחו בהתאם לשטח המדוד.

58. יש לצרף תחת פרק 6 לתקנון – 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.

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

60. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(-כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

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

62. 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 (ברדי בבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

63. 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.

64. 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.

65. להשלים חוות דעת של המחלקות הבאות: חברת חשמל, תושיה, תכנית אב לתחבורה, שפ"ע. 66. הערה:

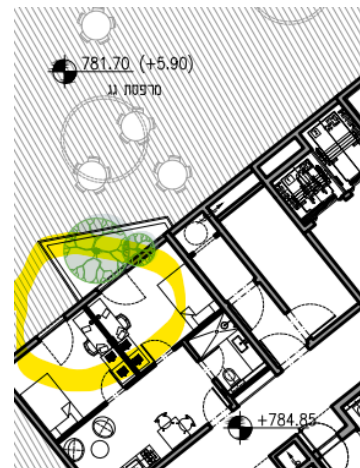
67. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

69.

70. הערות טכניות

71. כניסות האלו לא באותו מפלס, יש לבטל אותם, בכל קומות.



72.

73.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן יונה			

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1192087
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גבר ערפאת
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/12/2025
כתובת	ואדי אל ח'לף, שועפט, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30549	13	לא
60549	906	לא

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

מטרת התכנית:
איחוד וחלוקה מחדש של המגרש ל-4 תאי שטח, הקמת 3 בנייני מגורים חדשים ותוספת בנייה על בניין קיים, שינוי קווי בניין ושינוי יעוד חלקי המגרש למגורים ב' ומגורים ג'.
עיקרי הוראות התכנית:
1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ומגורים ג'.
2. חלוקת מגרש מאושר לארבעה תאי שטח חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה: סה"כ 7,305.80 מ"ר כוללים, מתוכם: 4,831.57 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, 659.98 מ"ר שרות מעל הקרקע, 1,814.25 מ"ר שרות מתחת לקרקע. בנוסף, מוצעים 290 מ"ר שטח למרפסות.
4. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה.
5. הגדלת מס' יחידות הדיור וקביעתן ל- 39 יח"ד. מתוכן – 9 יח"ד בתאי שטח 1 ו-2, 7 יח"ד בתא שטח 3, ו-14 יח"ד בתא שטח 4.
6. קביעת קווי בניין לבניה ל-3 מטר מינימום לבניינים החדשים המוצעים בתאי שטח 1,2,4, ובהתאם לקונטור הבניין הקיים בתא שטח 3.
7. קביעת הוראות לשכות מעבר לרכב.
8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

9. קביעת הוראות בגין הריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	7	634.05	21.59	1,178.43	181% בניה מרביים מעל הקרקע. בניין קיים בת"ש 3.
מגורים ג'	32	2,302.28	78.41	4,490.05	187.34% בניה מרביים מעל הקרקע בשלושה תאי שטח חדשים.
סה"כ	39	2,936.33	100	5,491.55	248.81% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע בארבעה תאי שטח.
תיאור המצב הקיים					
נמצא במגרש בניין מגורים אחד בן 4 קומות. בתחום המגרש מבנים ארעיים ללא הסדרה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 7604 מאושרת משנת 2008. מגרש 13ב, גודל המגרש 2,968 מ"ר, ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. 75% בניה מירבי של המגש נטו (כלומר 2,226 מ"ר) ועוד 8% מהשטח המירבי לשטחי שרות (178.08 מ"ר). 6 יח"ד לדונם, במגרש ששטחו שני דונם ויותר, תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ- 12 יח"ד וישמר מרווח שלא יפחת מ- 6 מ' בין הבניינים. במגרש זה אפשר לבנות 18 יח"ד.					
היתרים: 0484.00/2009 – הופק היתר בניה בשנת 2014. אושר בהיתר 517.38 מ"ר עיקרי ו- 221.72 מ"ר שרות, סה"כ 793.1 מ"ר כוללים. 3 קומות מעל קומת חניה חלקית מעל הקרקע, סה"כ 4 קומות, 4 יח"ד.					
עבירות בניה:					
לא אותר תיק פיקוח.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות. יג. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חניה/שועפט – אזור מגורים עבור הבניין הקיים בשטח, 160% בניה, תוספת 2 קומות עד סה"כ 6 קומות.					

- מגרש ריק מבינוי 2-4 דונם, 320% בניה, 8 קומות, 30% הפרשה בקרקע. - תוספת על בניין קיים, 160% בניה, 2 קומות מעל הקיים עד 6 קומות. י.ד. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית : חלוקה ושינוי קווי בניין בשכונת שועפט ירושלים מטרת התכנית: התכנית מציעה חלוקת את המגרש ל 4 מגרשים , שינוי קווי בניין והקמת 3 בניינים חדשים ותוספת על בניין קיים . בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30549- לא מוסדר הערות הנכסים בתחום התכנית קיימת מתרובה. ששונתה בתכניות איחוד וחלוקה קודמות. הדבר יכול להוביל לקושי ברישום מצב חדש. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון, הן תירשמנה ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1192087 שכ' שועפט, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התכנית חלה בחלקות 13, [906] בגוש 30549, מדובר בגוש בהסדר ירדני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקות 13, [906] קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1486/2009 הכשרה לרישום מתאריך 24/12/2009. במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 563/2020 הכשרה לרישום מתאריך 7/2020. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם לגבולות החלקות שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: סעיף 1.5.7 יש להתייחס לתא שטח 13 מתכנית 7604. פרק 6 יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
--	---

בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 13/09/2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
ירושלים, א' שבט תשפ"ו 19 ינואר 2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1192087 שועפאט (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שועפאט ברחוב ואדי אל ח'לף, גוש 30549 חלקי חלקות 13,906. שטח התכנית כ-2.936 דונם. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 7604 אשר קבעה את היעוד "אזור מגורים 1 מיוחד". תיאור התכנית: מדובר בתכנית חלוקה ושינוי קווי בניין המבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ב' ומגורים ג'. התכנית מבקשת להוסיף 17 יחידות דיור ל-22 במצב המאושר סה"כ 39 יחידות דיור. בתחום התכנית מוצעת תוספת של 3 מבנים ותוספת בנייה על מבנה מגורים קיים. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בהתאם למדיניות התכנונית בשכונת שועפאט, ולאור נתוני התכנית יש להפריש שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-600 מ"ר. השטח יופרש מצידה המזרחי של התכנית בצמוד לרחוב ואדי אל ח'לף בכדי לאפשר נגישות לשצ"פ. על מנת לאפשר את הפרשת השטח הציבורי המבוקש, יש לבטל בניין אחד ולהעביר את יחידות הדיור המבוקשות בו לבניינים האחרים ובכך להגיע ל-8 קומות, בהתאם למדיניות אגף התכנון ולשכת התכנון המחוזית. יש לקבל חוות דעת תושי"ה בכל הנוגע לחניות בתת הקרקע. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעזי	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	תוספת יח"ד בלי מתן הפרשה לצרכי ציבור ובלי מיצוי זכויות בהתאם למדיניות.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	מוצעת חניה בתת הקרקע	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית אינה מציעה בינוי הממצה את המדיניות ואינה מציעה הפרשה לצרכי ציבור כלל.
2. בהמשך לנ"ל, ניתן להציע תוספת לבניין הקיים, תוספת קומות מעל הבניין ועד 6 קומות סה"כ, 160% בניה מרביים ללא הפרשה לצרכי ציבור. גבולות תא השטח יהיו בהתאם לגבולות שאושרו בהיתר הבניה המאושר במקום.

3. ביתרת הקרקע במגרשים הריקים תוצע בניה חדשה בהתאם למדיניות, עד 8 קומות, 320% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע ,
תוך מתן הפרשה בקרקע לצרכי ציבור בשיעור של 30% משטח המגרש, כ – 600 מ"ר.
4. בהמשך לנ"ל, מיקום השצ"פ יהיה בצמוד אל הדרך בצד המזרחי של התכנית, וצורתו תהיה רגולרית.
5. קווי הבניין לבניה חדשה לבניה לבניינים בני 8 קומות יהיו 4.0 מ' מגבול המגרש. קווי הבניין לבניין הקיים יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי (מערבי) עבור תוספת הבניה המוצעת להרחבת הבניין.
6. החניה תוצע בתת הקרקע ובתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת היתר הבניה. כתנאי להפקדה יש לקבל אישור אגף תוש"ה לכניסות אל החניה מתחום הדרך, מספר מקומות החניה ותכנון החניה.
7. בהתאם לנ"ל, יש לבטל את זכות המעבר לרכב המוצעת בתא שטח 1 לצורך גישה לתא שטח 2 היות והתכנון ישתנה. בכל מקרה, שטח זה לא יהיה בבעלות העירייה, כפי שמצוין בסעיף 6.3.1 כיוון שמדובר במתן גישה לרכב בתחום שטח פרטי.
8. גבול התכנית אינו תואם לתצ"ר כשרה לרישום למגרש 13ב. יש לבדוק את גבולות התכנית ולתקן במידת הצורך את גבול ושטח התכנית.
9. מיד עם אישור התכנית יוכנו מסמכי תכנית לצרכי רישום (תצ"ר). התצ"ר יוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית.
10. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
11. תכנית בניה מרבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.
12. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
13. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
14. לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
16. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.

17. יש לקבל חו"ד הרשות לאיכות הסביבה ולהטמיע הערותיהם כתנאי להפקדת התכנית.
18. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
19. לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
20. להשלים זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 ל-10 שנים מיום אישורה.
21. להשלים חוות דעת מחלקות: כבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, הגיחון ביוב וניקוז, היטלי השבחה.
22. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

24. דברי הסבר לתכנית - להשמיט תכנית תקנונית 762708 אשר אינה חלה במגרשים מעל 1.5 דונם.
25. סעיף 1.5.7 - לציין מגרש 13 מתכנית 7604.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי		25/1/2026	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451194
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שבתאי אלעד
עורך התכנית:	קמרי יפעת
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/12/2025
כתובת	שערי פינה 15 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	253	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 1

התכנית מציעה תוספת בינוי למבנה מגורים קיים בן קומה אחת עם מרתף כדלהלן: - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד. - קביעת שטחי הבניה לסה"כ- 515.03 מ"ר. מתוכם 336.37 מ"ר עיקרי ו- 107.36 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 71.3 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, המהווים-722.34% בנייה מרביים. - הגדלת סך יח"ד מ-1 ל-5. - קביעת קווי בנין לבניה- קו 0 בכל החזיתות. - קביעת מס' קומות מ- קומה אחת מעל קומת מרתף, ל-6 קומות. (+5 גג רעפים מוגבה בשימוש). - קביעת הוראות בגין שימוש חוזר באבנים מקוריות. - קביעת הוראות בינוי והריסה. - 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	5	71.3	100	515.03	722.34% בניה
סה"כ				515.03	722.34% בניה
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן קומה אחת עם קומת מרתף. בקומת המרתף קיים בור מים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

30086ג- משנת 1959, תכנית מתאר 62. 4383- משנת 1994, קבעה ייעוד אזור מגורים מיוחד.	
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת.	
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
מתוך כלל האלמנטים הקיימים לשימור מוצע שימוש חוזר באבנים מקוריות ושילובן בחזיתות הפונות לרחוב.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. טז. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור העיר ההיסטורית. יז. תכנית שכונתית- תכנית מע"ר צפון מייעדת במגרש זה בינוי עד 4 קומות עם גג רעפים לא מוגבה. יח. תקן חנייה עירוני- נמוך (1:3) על פי 5166 ב.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
אזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות
שצ"פ	ל"ר
מבני ציבור	ל"ר
עתודות / אחר	לא

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בשערי פינה 1 התכנית חלה בחלקה 253 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: • חלקה 253 נוצרה במפת גוש סופית 30086 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש.

בדיקה מול תקנון התכנית: - פרק 6 המקרקעין הכלולים בתוכנית רשומים כגוש שומא, אשר לגביו לא מופיעים נתוני שטח בנסח הרישום. כתנאי לרישום הזכויות, תידרש הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לצורך תיקון שטח וגבולות יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא: הנחיות מיוחדות: - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות. תיקונים בתשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
מספר תכנית- 101-1451194 סמכות- מחוזית איש קשר במח' שימור- אדר' יהונתן צחור גוש/ חלקה- 30086/253 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: הריסת מבנה היסטורי קיים חד-קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף ובור מים ובניית מבנה חדש בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף תוך שילוב מקטעים ואבנים מחזיתות המבנה המקורי במבנה החדש. סה"כ 5 יח"ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל) שימור סטטוטורי- לא רשימת שימור- לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי- כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) תיק תיעוד- תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 11.12.23)	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום: 30.12.25

מצב מוצע:

מוצעת הריסת מבנה היסטורי קיים חד-קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף ובור מים ובניית מבנה חדש בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף תוך שילוב מקטעים ואבנים מחזיתות המבנה המקורי במבנה החדש. סה"כ 5 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה היסטורי קיים חד-קומתי וגג רעפים מעל קומת מרתף ובור מים.

הערכת משמעות האתר:

מבנה היסטורי קיים חד קומתי וגג רעפים מעל מרתף ובור מים בחצ. המבנה נבנה מאבני לקט/בעיבוד ראשוני בלבד וערכיותו ההיסטורית, האדריכלית והעירונית דלה.

תכנית מאושרת בתוקף: 4383 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3

28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד

היתרים: אין

מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות + גג רעפים לא מוגבה

תיאום תכנון: בוצע תיאום תכנון (תיק שימור 5884 לתיאום תכנון)

חוו"ד מח' שימור

התכנון המוצע תואם מראש עם מח' השימור. מומלץ לאשר הבקשה בתנאים הבאים:

- חשיבות וערכיות: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות היסטורית ואדריכלית דלה ולכן אין מניעה להתיר הריסתו. הובהר כי גם בור המים וגם החזיתות ההיסטוריות אינם בעלי חשיבות או היתכנות טובה להשתמרות כפי שהן ולכן סוכם כי ניתן לפרק החזיתות ולהשתמש באבנים בשימוש חוזר (ראו סע')
- שימור:

1. בור המים: הובהר כי אין היתכנות למיקום ממ"ד תקני בשטח המצומצם של התכנית/קומה ולכן בלית ברירה בור המים (קמרון) יהרס
2. חזיתות היסטוריות: מדובר בחזיתות אבן לקט ללא ערכיות אדריכלית ניתן לאשר פירוק החזיתות לצורך יציקת קירות בטון (לדרישת קונסטרוקטור) וחיפוי הקירות החדשים באבן המקורית שפורקה
3. חצר אנגלית: יש לתאם מול מח' תכנון עיר/נכסים באשר להכללת שטח ההנמכה

ההיסטורית הקיימת בתחום הדרך. במידה ויכלל בקו הכחול אין מניעה לפרק את קיר התמך הקיים (מאבן) לצורך יציקת קיר תמך מבטון. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (עד 4 קומות בלבד). - עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי. - ממ"דים: יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך או דמה. - מרפסות: יש להציע מרפסות חדשות בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24). - גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש כפי שמוצע בבקשה - שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר יעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. - תשריט: אין צורך לסמן המבנה לשימור. ניתן לסמן רק חזיתות לשימור. - נספח הבינוי: יש לסמן באופן ברור כי החזיתות מיועדות לפירוק ושילוב מחדש במבנה וכן הפתחים המקוריים המיועדים לשילוב במבנה. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
צפוף ותוספת יח"ד	חריגה בקומות ביחס למדיניות	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. אין הצדקה לאישור חריגה מהמדיניות. מדובר בחלקה מאוד קטנה- 71 מ"ר הכוללת בניין קטן במצב הנכנס יש לתכנן בהתאם למדיניות- 4 קומות עם גג רעפים ללא הגבהה. יש לשנות בהוראות התכנית בהתאם.
2. בהמשך לנאמר לעיל ומאחר ורח' שערי פינה הינו רחוב צר מאוד- 3 מ' רוחב, יש לבטל את המרפסות המוצעות לכיוון רחוב זה מעל תחום הדרך מחוץ לגבול החלקה.
3. בנספח הבינוי מופיעה תב"ע מבוקשת במגרש סמוך- 1442417. מדובר במצג שווא- תב"ע זו מציגה חריגה משמעותית מהמדיניות ונמצאת בתיאום תכנון כעת. יש להסירה מנספח הבינוי.
4. חזיתות נספח בינוי:
 - א. בהמשך לנאמר לעיל יש לתקן את נספח הבינוי- ישנו חוסר התאמה בין המוצג בתכניות לחזיתות- אורך המרפסות ומיקומן לא זהה. כמו כן יש להוסיף כותרות לחזיתות.
 - ב. יש לסמן באופן ברור כי החזיתות מיועדות לפירוק ולשילוב מחדש במבנה וכן הפתחים המקוריים המיועדים לשילוב במבנה.
5. במסגרת היתר הבניה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם להחלטת וועדת שימור. יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
6. חצר אנגלית: לא תותר חצר אנגלית בתחום הדרך. **כל הפיתוח הקיים בתחום הדרך ייהרס כתנאי לתחילת עבודות, לא תותר כל בנייה בתחום הדרך למעט מרפסות זיזיות.**
7. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה ההיסטורי המקורי.
8. ממ"דים: יש להתאים עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך או דמה.
9. מרפסות: יותרו מרפסות זיזיות בהתאמה לאופי השכונה רק לכיוון צפון בעומק של 1.2 מטרים מעל השביל הציבורי.
10. גג רעפים: יש להציע גג ללא הגבהה, 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. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונים ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש כפי שמוצע בבקשה.

11. תשריט: אין צורך לסמן את המבנה לשימור בתשריט מצב מוצע. ניתן לסמן רק חזיתות לשימור.
12. תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת שימור לתיק תיעוד.
13. המקרקעין הכלולים בתוכנית רשומים כגוש שומא, אשר לגביו לא מופיעים נתוני שטח בנסח הרישום. כתנאי לרישום הזכויות, תידרש הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לצורך תיקון שטח וגבולות
14. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
15. תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות.
- 16.
17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע.
18. ייקבע בתוכנית שנספחי הבינוי הם מנחים בלבד בכל היבט שלא נקבע כמחייב.
19. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוות דעת: מח', שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תברואה והטמעתם במסמכי התכנית.
20. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
21. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
22. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות בעת פרסום דבר הפקדת התוכנית, ובנוסף לדרישות החוק יש למסור הודעות בדבר הפקדת התוכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התוכנית ובחלקת הסמוכות.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

1. להשלים בסעיף 4.1.1. את השימושים המוצעים בתכנית
2. להטמיע בסעיף 4.1.2-ג את הנחיות מחלקת השימור.
3. לבטל סעיף 4.1.2-ו – אין צורך לרשום זאת בתקנון , סעיף קטן ח קובע את הסעיף הרלוונטי.
4. לשנות את סעיף 4.1.2-י-4. כל הבניין מיועד להריסה ולכן הסעיף לא רלוונטי , יש לרשום תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל המבנה הקיים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קלר אלומה			

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1443928
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ינובסקי עפ"י יפוי כח אריאל
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2025
כתובת	יוסף קארו 31, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	176	כן

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

מטרת התכנית
תוספת 2 קומות ו-4 יח"ד חדשות לבניין קיים בן 3 קומות מאושרות ו-4 יח"ד, סה"כ 5 קומות ו-8 יח"ד.
עיקרי הוראותיה
- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים ד'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, סה"כ 5 קומות.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח - .
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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

מגורים ד'	8	231.28	100	823	356% מירבי
סה"כ		231.28	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת עם גג רעפים מוגבה לא היתר. בבניין קיימות עבירות בניה כגון סגירת מרפסות ובינוי ארעי מחומרים קלים בחזית האחורית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4214 משנת 1994 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד המאפשרת בינוי של 3 קומות בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט.					
תכנית 801423 משנת 2020 הוגשה לתוספת קומה ושימוש בחלל הגג רעפים סה"כ 4 קומות עם חלל הגג ו6 יח"ד. הוחלט להפקידה בכפוף לתנאים גם בועדה המקומית וגם בועדה המחוזית.					
אולם, לאחר הגשת ההתנגדויות ולאור המלצת החוקר, הועדה המחוזית החליטה לדחות את התכנית. להלן ההחלטה:					
לאחר שמיעת המלצת החוקר, הוועדה, לאחר שדנה בהמלצות, מקבלת את המלצות החוקר ומחליטה לדחות את התכנית, מהנימוקים שרשמו.					
מצ"ב דו"ח החוקר:					
רקע					
1. התכנית עוסקת במגרש ששטחו 0.233 דונם, הנמצאת ברח' קארו יוסף 31, שכונת בית ישראל בירושלים. גוש 30087 חלקה 176 (לא מוסדר).					
2. במקום קיים בניין בן 2 קומות + גג רעפים שנבנה עפ"י היתר בניה מספר: 1957/0310.00					
3. התכנית מציעה תוספת קומה חדשה כך שסך הקומות יעמוד על 4 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים עם בינוי בהתאם למדיניות החלה באזור.					
4. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 11.08.21 והמליצה על הפקדתה בתנאים. בין היתר הסדרת המצב הקיים ו/או סימון תוספות חריגות להריסה, יש להמציא חו"ד הנדסית לחפירת המרתף מתחת לבניין הקיים ועוד.					
5. ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 05.09.2021 והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים. בין היתר החליטה הוועדה לאמץ את המלצות הוועדה המקומית, הוספת סעיף סטייה ניכרת ותנאים להיתר הבנייה.					
6. לתכנית הוגשו 4 התנגדויות:					
גב' אדל וקנין – בעלת עניין / שכנה					
מר ישראל וקנין – בעל עניין / שכן					
מר אלעזר רז – בעל עניין / שכן					
גב' חנה רז – בעלת עניין / שכנה					
(המתנגדים יוצגו במשותף ע"י עו"ד אברהם שוורץ)					
7. בתאריך 04.05.23 התקיים שימוע חוקר – הח"מ – אסף גולדפרב בוועדה המחוזית בירושלים					
8. השיבו להתנגדות – יזם התוכנית באמצעות עו"ד אריאל ינובסקי ונציג עיריית ירושלים – לשכת מהנדס העיר - אדרי רביד לוריא.					
9. להלן פירוט נושאי ההתנגדות והמענה עליהם:					
עיקרי ההתנגדות					
1. טענת סף - זיוף חתימות המבקשים					

זהו תיק שהמתנגדים הם לכאורה המבקשים, אך יש כאן זיוף של חתימות ידם. מדובר כאן בבית משותף – כהגדרתו לחוק המקרקעין שבו סך הכל 3 תתי חלקות. עפ"י תקנות התו"ב במקרה של תוספת או הריסה יש לקבל הסכמתם של 60% מבעלי הזכויות. הדירה רשומה בטאבו על שם המתנגדים ואין למי מהמבקשים זכות לפגוע בזכות הקניינית. מדובר כאן בהתחייבות ליצירת יח"ד נוספת – אשר כבר נבנתה בניגוד לחוק, ונמכרה ללא רישום וללא הסדרה. נכון לרגע זה הבקשה היא על שמם של המתנגדים בניגוד לחוק ולוועדה אין סמכות ו/או זכות לדון בזה. מוצע כי יובאו חתימות המקור, שיבדקו ע"י מומחה.

עיקרי התייחסות לשכת מהנדס העיר

1. טענת סף - זיוף חתימות המבקשים

התכנית עמדה בתנאי סף בוועדה המחוזית על סמך ההסכמות אשר הוגשו בעת פתיחת התיק.

עיקרי התייחסות יזם התוכנית

1. טענת סף - זיוף חתימות המבקשים

טענות קנייניות אינן טענות הרלוונטיות להליך התנגדויות. יש כאן הסכם פשרה שנחתם ע"י המתנגדים בתאריך 26.3.21, לפי פסק הפשרה עד לתאריך 1.7.23 המתנגדים אמורים למכור את הנכס. המתנגדים ידעו על התהליך לכל אורכו כל הטענות שהועלו בתהליך בורות נדחו. והשאיר את ההסכם על כנו. פסק הדין חלוט. בהתייחס לטענת הזיוף - זה פשוט מקומם. המתנגדים חתמו על הכל, הגישו אלינו את המסמכים חתומים והם משקרים. המתנגדים מושכים את היזמים כבר 8 שנים וגורמים להוצאות כספיות אדירות.

המלצת חוקר

טענת סף - זיוף חתימות המבקשים – ממליץ לקבל את ההתנגדות

- בהמשך לדיון בהתנגדויות לתכנית 101-0801423 תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים ברח' קארו יוסף 31, בית ישראל, ירושלים, שנערך בתאריך 04/05/23, מספר מתנגדים שהינם דיירים בבניין הקיים בתחום התכנית, שהגיעו לדיון טענו שחתימתם זויפה על ידי מגישי התכנית עבור קידומה. הח"מ בהחלטת ביניים מיום 04.05.2023 הזמין את מגישי התכנית להמציא מסמכים אשר יוכיחו כי הם אינם נדרשים לחתימות המתנגדים עבור קידום התכנית דנן. כן אפשר הח"מ למתנגדים להעלות טיעונים במסגרת "זכות התגובה" (לאחר ששמעו את כל דברי היזם בדיון עצמו ובהסברים שיספק במסגרת המסמכים שיגיש), ונקבע כי לא יתקיים הליך נוסף של "זכות תגובה" ליזם.
- בענייננו, ולאחר שבחנתי את המסמכים שהוגשו לי בעקבות החלטתי מיום 4.5.2023 עולה כי ניטשות מחלוקות קנייניות כבדות בין הצדדים ביחס לזהות בעלי הדירות אשר למוסד התכנון או לח"מ המשמש כחוקר התכנית, אין סמכות להכריע במחלוקות קניינית וממילא אינו יכול להידרש להן. הכרעות מסוג זה, מסורות לערכאות המשפטיות המתאימות.
- יצוין כי התכנית דנן מציעה הרחבת יח"ד ותוספת שתי יח"ד נוספות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה, עבור הגשת התכנית נדרשת הסכמה של 60% מבעלי דירות הבית המשותף **ובלבד שאין בתכנית פגיעה כהגדרתה בתקנות בבעלי דירות שלא נתנו הסכמתם**. יובהר, כי בעת הגשתה ללשכת התכנון ובדיקת תנאי סף, התכנית הוגשה עם חתימות של כל בעלי דירות הבית המשותף. עם זאת בעת ההתנגדויות, ארבעה מתנגדים המייצגים יח"ד בבית המשותף (33.3% מהדירות בבית המשותף) טענו כי הם לא חתמו על התכנית וכי חתימתם זויפה.
- בחנתי את המסמכים שהוגשו בהמשך להחלטת הביניים שניתנה על ידי מיום 04.05.2023, ואף

לאחר שנועצתי עם הייעוץ המשפטי של הוועדה, עולה כי גם אם התכנית הוגשה ע"י 66% מבעלי הדירות בבית המשותף (בעלי דירות בתת חלקה 1 ו-3), לא ניתן לבחון את שאלת הפגיעה בבעלי הזכויות בתת חלקה 2, אליה מוצמד הגג – שכן לא ברור מה מצב הבעלות בדירה בשל המחלוקות הקנייניות בין הצדדים. הצדדים המציאו מסמכים רבים אשר מעידים על מחלוקות קנייניות משמעותיות ביחס לזכויות הקנייניות בדירה אשר הגג, עליו מציעה התכנית בינוי – מוצמד לדירה, כפי שאף עולה בבירור מנסח הטאבו.

לאור האמור, ובשים לב לכך שהמסמכים שהוגשו בעקבות החלטת הביניים, ממילא לא העלו תשתית קניינית ברורה אלא נהפוך הוא – הראו על פני הדברים כי ניטשות מחלוקות קנייניות בין הצדדים אשר ממילא מוסד התכנון או חוקר התכנית בוודאי אינם מוסמכים להכריע בהן – השתכנעתי כי לא ניתן להתעלם מטענות המתנגדים – טענות שלו היו ידועות למוסד התכנון בשלב הגשת התכנית – לא היה ניתן להגישה, על כן אני ממליץ לוועדה לדחות את התכנית.

היתרים:

ת.ב. 57/310 משנת 1959 להקמת הבניין.

ת.ב. 84/382 משנת 1985 לתוספת בניה לדירות.

ת.ב. 09/708 משנת 2011 לתוספת בניה לדירות.

ת.ב. 09/708.1 משנת 2012 לתוספת בניה – תוספת מחסנים בקומת מרתף, פיצול יח"ד, הרחבה בקומה הראשונה, תוספת קומה במפלס +6 ותוספת ממ"דים. סה"כ 3 קומות ללא הגבהת חלל הגג ו4 יח"ד, בנוסף הבקשה כשירה חומת אבן כלפי הרחוב בחזית קומת מרתף מוגבהת.

עבירות בניה:

קיימים תיקי עבירה ללא הליך משפטי.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

שימור – המבנה לא מסומן לשימור לפי כרטסת השימור העירונית, אבל נמצא במתחם לשימור. עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר היסטורית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

- א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור פיתוח עירוני.
- ב. התייחסות לתכנית הבניה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.
- ג. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית מע"ר צפון המגרש בתחום 4 קומות והגבהה של קמת הגג.
- ד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך, בתוספות 1:3.

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1

אזור פיתוח עירוני

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1443928 שכי' בית ישראל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לבנין קיים רח' יוסף קארו 31. התכנית חלה בחלקה 176 בגוש 30087, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 176 נוצרה במפת גוש שומה 30087 מתאריך 1969. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1391/2021 הכשרה לרישום מתאריך 8/2021. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. - סעיף 3.2 מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לשטח מדוד. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט - מדובר בחלקה בשלמות יש לתקן את בהתאם לשטח המדוד. - פרק 6 יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : הנחיות מיוחדות :

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטליים: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	
תכנית עבור תוספת קומה והרחבות במבנה קיים. התוספת מבוקשת ע"ג תוספת מאושרת מעל מבנה היסטורי. המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. לא תותר הריסתה של החזית הצפונית ההיסטורית בכניסה לחלל המדרגות, את המעלית המוצעת יש להכניס לתחום הבינוי הקיים ולא להציע את תכנונה במעבר ע"ג החזית ההיסטורית. 2. יש להתאים את מספר הקומות למדיניות התקפה- 4 קומות והגבהה של מדלפות הגג ל-1.2 בלבד. המופע המתקבל מהתוספת המבוקשת הוא של 5 קומות ואינו תואם למדיניות. 3. את המרפסות המוצעות בחזית דרומית יש להציע מעל הבינוי בלבד ללא תוספת זיזית.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית חורגת ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בינוי של 6 קומות סה"כ – 3 קומות מאושרות בהיתר אשר מוגבהות מעל הרחוב מה שמהווה קומה נוספת + 2 קומות חדשות.		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:

השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		נדרש מקום חניה 1 לפי תקן, לא מוצע לאור תנאי המגרש
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור ההליכים הקודמים בתכניות קודמות והחלטת הוועדה המחוזית לדחיית התכנית יש לבחון היטב את ההסכמות שהוגשו במסגרת העמידה בתנאי סף.

2. מדיניות

התכנית נמצאת באזור מע"ר צפון על ציר ראשי המאפשרת בינוי של 4 קומות וגג רעפים מוגבה. בפועל הבניין כבר בנוי ב-4 קומות וחלל גג רעפים מוגבה (3 קומות מאושרות בהיתר מעל קומת מרתף מוגבהת עם חומת אבן כלפי חזית הרחוב אשר נחשבת כקומה נוספת) התכנית מציגה 4 קומות קיימות ותוספת 2 קומות (חזית צפונית) – סה"כ 6 קומות ובכך חורגת מהמדיניות. הבינוי יותאם למדיניות ומסמכי התכנית יתוקנו באופן הבא:

- א. להציע שטחים עיקריים מאחורי הקיר אבן בקומת מרתף המוגבהת.
- ב. לתקן את חתך א – א ולהציג בו את המצב הנכון הקיים בפועל בקומת הקרקע, קיר אבן בקו אפס כלפי הרחוב עם מרפסת גג מעל.
- ג. להציג להכשרה הגבהה של חלל הגג במפלס +9.00, חלל הגג יהיה מוגבה ב-1.2 מ' בלבד.
- ד. להסיר ממסמכי התכנית את המפלס +12.00, כך שהבינוי יעמוד על 4 קומות מעל הרחוב וגג רעפים מוגבה.

3. קווי בניין

- א. לסמן קו בניין תת קרקעי בתחום הקונטור המוצע.
- ב. מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין של 3 מ' בחזית דרומית כלפי חלקה ביעוד מעורב (מגורים, מסחר, תעסוקה) לא מקובל.

4. חניה

עפ"י תקן חניה במקום, נדרש מקום חניה 1 עבור תוספת של 3 יח"ד. לאור תנאי המגרש

ומיקום התכנית ניתן להמליץ על פטור ממקום חניה.

5. פיר מעלית

מוצע פיר מעלית חיצונית בצמוד לחזית היסטורית ובכניסה לחדר מדרגות משותף, לא מקובל. לא תותר הריסתה של החזית ההיסטורית בכניסה לחלל המדרגות. בנוסף, המעלית המוצעת מייצרת מעבר צר בכניסה לחדר המדרגות המשותף ומשאירה מרווח לא תקני. יש להציע פיר מעלית בתחום קונטור הבינוי הקיים ולהחזיר שטח שיקוזז מדירת המגורים במקום אחר.

6. מרפסות

א. בחזית האחורית מוצעות מרפסות זיז בהמשך למרפסות גג, לא מקובל תכנונית. יש להציע מרפסות בחזית דרומית מעל הבינוי בלבד ללא תוספת זיזית.
ב. בחזית הקדמית מעל המעבר לחדר המדרגות מוצעות מרפסות להכשרה, לא מקובל תכנונית יש לסמן את המרפסות להריסה.

7. כללי

א. יש להוסיף בסעיף 6 בתקנון את ההוראה הבאה: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ב. יש להוסיף בטבלה 5 את שטח המגרש.
ג. יש להסיר מדברי הסבר את המידע לגבי הבניין השכן ביוסף קארו 23 לעניין הקומות שאושרו, המידע אינו רלוונטי.
ד. שטח המגרש במצב המוצע יהיה זהה לשטח המגרש במצב המאושר, יש לתקן.
ה. להסיר מהוראות התכנית כי ייקבע פטור ממקומות חניה עקב קרבה לרכבת הקלה וכי יח"ד עד 45 מ"ר פטורות ממקומות חניה.

8. חוו"ד גורמים

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע – תחזוקה.
9. 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.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,

אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1509538
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חכם מרים
עורך התכנית :	חכמון תמר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	06/01/2026
כתובת	השומר 13, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30169	44	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, הכשרת עבירות בנייה ותוספת מרחבים מוגנים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן : מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'. - קביעת שטחי בנייה לסה"כ 2,384 מ"ר, מתוכם 2,103.2 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 280.8 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	16	1420.33	100	מהווים 153.71% בנייה.
סה"כ		1420.33	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן שתי קומות, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת וקומה נוספת מעל הכניסה הקובעת. במבנה קיימות עבירות בנייה, והוא כולל ארבע כניסות נפרדות, כאשר כל כניסה מובילה לארבע יחידות דיור.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 3221 משנת 1984 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד והגדלת אחוזי בניה ל-72% בניה.				

היתרים: 1978/0815.01 משנת 1999 עבור תוספת של חדר מגורים לדירה בת שני חדרים. 2005/0693.01 משנת 2007 עבור תוספת מגורים מחסן וממ"ד. 2005/0693.02 משנת 2017 עבור תוספת קומת מרתף ותוספת לקומת קרקע וכן חפירה לבניית מחסן וממ"ד. 2015/0187.05 משנת 2022 עבור תוספת בניה כולל חדר מחוץ. 2015/0187.06 משנת 2024 עבור תוספת בניה והרחבה לדירה הכוללת שטח עיקרי וחדר מחוץ.			
עבירות בניה: 2017/5173.00 משנת 2017 נפתח תיק פיקוח עבור בניה ללא היתר. 2017/5189.00 משנת 2017 נפתח תיק פיקוח עבור בניה בניגוד להיתר. 2018/6607.00 משנת 2019 עבירת בניה על שימוש חורג.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ו. תכנית שכונתית – תכנית אב קטמונים ח – ט. מתחם המיועד להתחדשות עירונית על פי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 10.6.19 א. ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג, ב. מתחם לפינוי בינוי בגובה של עד 10 קומות, ג. בנוסף במגרשים לפינוי בינוי בייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תתאפשר בחינה של תכנית בהתבסס על תחשיב כלכלי עדכני לעת הגשתה אשר ישקף רווח יזמי של כ-20%. ז. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל		
אגף רישוי	לא התקבל		

	ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1509538 שכ' קטמונים, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת השומר 13 תוספת בניה והכשרת עבירות בניה. התכנית חלה בחלקה 44 בגוש 30169, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 44 נוצרה במפת גוש סופית 30169 מתאריך 06.06.1963. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 702/1997 רשומה מתאריך 29.6.04. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 - - מדובר בחלקה בשלמות -שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 1,413 דונם. - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית המוצעת -למגורים ד. - סעיף 3.2 - - יש לתקן במצב מאושר את הייעוד למגורים מיוחד . - מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח : 1413 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הכשרת עבירות בנייה ללא מתן פתרון תכנוני יעיל.	תוספת ממד"ים	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות :
	ל"ר	השפעות חברתיות :
	ל"ר	תשתיות ותחבורה :
		סביבה ונוף :
		אחר :

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה מחליטים על דחיית התכנית:

1. מדובר בבניין שיכון שיש לו תכנית מאושרת להרחבות דיור שחלקם בוצעו בפועל וחלקם טרם בוצעו.
2. הבניין הקיים עם כל התוספות הקיימות החלקיות נראה לא טוב מבחינה תכנונית.
3. התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה ותוספת שטחים לדירות קיימות, וכן תוספת קומה לדירות קיימות, באופן שאינו מייעל את תכנון המבנה ולא משפר את נראות הבניין.
4. מעבר לכך החלקה שבנידון יועדה כמתחם להתחדשות עירונית, ואכן מקודמות בחלקות השכנות תכניות בהתאם למדיניות.
5. על כן הוועדה ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. יש לציין, כי הוועדה תראה בחיוב קידום תכנית להתחדשות עירונית בחלקה שבנידון בתיאום מול מהנדס העיר.
6. בעניין תוספת הממד"ם המוצעות בתכנית, שיש להם חשיבות - ניתן לקדם זאת בהליך היתר מול מחלקת הרישוי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ		26/01/2026	

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1397504
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מנח"י
עורך התכנית :	דבורינסקי יואל
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	20/01/2026
כתובת	מקור חיים 38, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30141	224	כן
30141	225	כן

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

מטרת התכנית: הרחבת תוואי הדרך ברחוב צרת על ידי תיקון ייעוד מתכנית מאושרת ממגורים מיוחד ליעוד דרך. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ליעוד דרך.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיור מיוחד	-	1,423.05	82.17	-	-
דרך מאושרת		241.35	13.94	-	
דרך מוצעת		67.38	3.89	-	
סה"כ		1,731.78	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיים מבנה מגורים בחלקה 225, ובחלקה 224 מצד מערב קיימת דרך מאושרת בביצוע.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1054 משנת 1968, ייעדה את שטח התכני לאזור תעשייה ושטח ירוק תכנית מס' 3045 משנת 1983, ייעדה את שטח התכנית לאזור תעשייה ודרך מוצעת. תכנית מס' 11066 משנת 2010, אשר מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 1 ודרך קיימת או מאושרת,					
היתרים: 2009/0083.00 משנת 2009, עבור בניין חדש בחלקה 225.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

ל"ר.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ח. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ט. בשכונת מקור חיים חלה מדיניות תכנית האב, להלן עיקרי התכנית – - ניתן להציע, בחלקות הגדולות מדונם, בינוי בין 6 ל-8 קומות, 280-320% בניה. תכנית 45% אחוזי בניה, תכנית תת קרקעית 80% בניה. קווי בנין קדמי 6 מ' צידי 4 מ' אחורי 5 מ'. תוספת של עד 2 קומות מעל בניין קיים. - תותר חזית של 8 קומות כלפי פארק המסילה בלבד - כל המרפסות יהיו בתחום עוקבות ובתחום קווי הבניין. לא יתאפשר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות. - שתילת עצים על פי נספח הבינוי ובעיקר כלפי פארק המסילה - תמהיל יח"ד – 25% מסך יחידות הדיר יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מרבי. - גדרות – במפלסים הגובלים בפארק, גובה החצר האחורית לא יעלה על חצי מטר ממפלס פארק המסילה. במידה והמגרש גבוה מהפארק יש לבטל את החצר ולהנמיכה, בתחום המגרש. הדרוג יעשה באופן המאפשר נטיעת עצים וצמחיה. י. תקן חנייה עירוני – גבוה.	

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30	
תואם, אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית וכן מובל שפכים קיים.	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד מקדמית לתוכנית מס' 1397504 מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3 שם התכנית : מתחם רחוב צרת יוזמה עירונית – הרחבת תוואי דרך

בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30141/224 בעלות מדינה 30141/225 בעלות מדינה היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית מצב מאושר ביעוד דרך 241 מ"ר *מצב מוצע: ביעוד דרך מאושרת ומוצעת 308.73 מ"ר הערות הנכסים יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח מטה: הפקעה " 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
מתחם רחוב צרת אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1397504 אין התנגדות לתכנית מוצע תיקון טעות ברישום וסימון יעוד הקרקע והסדרה סטטוטורית של חלקות, כל זאת על יד הרחבת זכות הדרך תכנית זו אינה משנה הוראות בניה וזכויות בניה בחלקה קיימות בתב"ע מאושרת 11066	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הרחבת דרך.	התאמה לחזון העיר

ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	השפעות חברתיות:
שינוי יעוד לצורך הסדרת כביש.	תשתיות ותחבורה:
ל"ר	סביבה ונוף:
-	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית ממבקשת לתקן את הייעוד המאושר בתכנית 11066 מייעוד מגורים מיוחד לייעוד דרך לטובת הרחבת תוואי הדרך ממערב לתכנית המבוצעת בפועל כיום.
2. ייתר ההוראות וזכויות הבנייה בחלקה 225 ובחלקה 224 ימשיכו לחול מכח תב"ע מאושרת תכנית 11066. בהתאם לכך יש לציין בסעיף 4.1.1 את מספר התכנית הנ"ל, ולהסיר את סעיף 4.1.2 במלואו.
3. בהתאם לחו"ד אגף נכסים נדרש לתקן את סעיף 6.2.2, יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח 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".
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
5. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ		27/01/2026	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1398858
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נתניאל רבי
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/07/2025
כתובת	הרב ש.ל. אליעזרוב 11, 9, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	66	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

הרחבות דיור תוספת קומות ותוספת יח"ד חדשות, ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים.
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות שלישית ורביעית לשם הרחבת יח"ד מאושרת ותוספת 3 יחידות דיור.
ב. פיצול דירה לשם תוספת עוד יח"ד. סה"כ יח"ד חדשות 4 יח"ד.
ג. הפיכת חלל מתחת לבניין לשטח שירות לשם תוספת מקומות חניה ומחסנים.
ד. קביעת בינוי לתוספת מרפסות זיז בחזיתות המבנה.
2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 4,534 מ"ר כוללים. מתוכם: 3,340 מ"ר שטחי בניה עיקריים (3,030 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 310 מתחת לכניסה הקובעת), ו – 1,195 מ"ר שטחי שירות (255 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 940 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-22 יחידות דיור ל-26 יחידות דיור.
5. הגדלת מספר קומות מ-5 קומות מעל הכניסה ל-7 קומות מעל הכניסה.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

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

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים ג'	26	1,306.36	100	3,595 מ"ר	275.19% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	26	1,306.36	100	3,595 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 5 קומות במפלס הרחוב הרב ש.ל. אליעזרוב . ו-6 קומות בחזית אחורית. נראה שיש סגירות לא חוקיות ובניה בלי היתר בכל החזיתות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 7664 מאושרת משנת 2012 - תא שטח מספר 1 ביעוד אזור מגורים ג'. - תוספת בניה בחלל קיים בקומה 5.00. הכשרת 3 יח"ד קיימות בקומת מחסנים. - הרחבות דיור וסגירת מרפסות מקורות בחזית הצפונית. - 5 קומות מעל הכניסה, 2 קומות מתחת לכניסה (תוספת 2 קומות בכניסה א אליעזרוב 9.השלמת קומה רביעית ותוספת 1 קומה חמישית בכניסה אליעזרוב 11). - הגדלת מס' יח"ד מ 13 ל- 22 יח"ד. - הגדלת השטחים ל- 3,380.38 מ"ר. תכנית 3372 משנת 1985 מגרש 5 ביעוד אזור מגורים 2מיוחד. בינוי עד 4 קומות 110% בניה.					
היתרים: 1987/0292.00: הופק-הוצא היתר בניה בשנת 1988, אליעזרוב 11 – לא אותרו היתרים במערכת. 1987/0292.01: הופק-הוצא היתר בניה בשנת 1989, אליעזרוב 11 – לא אותרו היתרים במערכת. 2001/0509.00: תוספת מחסנים. אליעזרוב 11. 2001/0509.01: מסתור למיכל דלק ותנור הסקה. אליעזרוב 11. 2012/0785.00: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים. אליעזרוב 9. 2016/0895.00: הטמנת צובר גפ"מ ת.ק בן 1400 גלון מקוצר. אליעזרוב 9.					
עבירות בניה: 2023/4121 - הופק צו הפסקת עבודה מנהלי. עבירת בניה. 2023/4008 - התקבלה תלונה. 2001/3685.00 - ניתן צו הריסה שיפוטי. סוג עבירה - אי ציות לגזר דין. 2018/4614.00 - נפתח תיק פיקוח - אי ציות לגזר דין. 2025/5420.00 - התקבלה תלונה – עבירת בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. יב. תכנית שכונתית: אין.					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	יום שני 28 יולי 2025 הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-139885 כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ותוספת יחידות דיור חדשות ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים התכנית חלה בחלקה 66 בגוש 30105, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 66 נוצרה במפת גוש סופית 30105 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה בחלק ממסמכי המבא"ת.
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף לשיפור פני	

העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	10 יולי 2025 אל: נורה שקור – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1398858- הרחבות דיור ותוספת יחידות דיור חדשות ברחוב אליעזרוב 9,11, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1398858 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	הרחבות דיור ותוספת יח"ד	
השפעות חברתיות:		בבנין ריבוי עבירות בניה. התוכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות בבניין.
תשתיות ותחבורה:		- חוסר פתרון חניה. - ביטול חניות ברחוב.
סביבה ונוף:		
אחר:		הצגת מצג שווא.

המלצת מהנדס העיר
לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

- 1- התכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד חדשות בבניין גדול ומורכב בו קודמה בעבר תכנית לתוספת בניה, תוספת יח"ד והכשרת עבירות בניה אשר מומשה באופן מצומצם מאוד.
- 2- התכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות ואינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בשטח. בנוסף, התכנית מציעה להכשרה שטחים שכבר סומנו להריסה בתכנית 7664 ב ולא נהרסו.
- 3- קומת המרתף המאושרת כקומת חניה אינה משמשת לחניה בפועל, בניגוד למוצג בתכנית. מוצע פתרון חניה עבור תוספת יח"ד שאינו מקובל, תוך ביטול מקומות חניה ברחוב, הפיכת חניות בתחום המגרש לניצבות לרחוב באופן שמחייב תימרון וביטול בפועל של המדרכה.
- 4- מוצעת הגדלת מספר יח"ד ל – 26 בבניין שקיימים בו שני מקלטים בשטח של כ – 16 מ"ר בלבד עבור כל הדיירים בבניין, בלי תוספת של ממ"ד ליח"ד הקיימות והמוצעות.
- 5- לא ראוי לקדם תכנית שאינה מציעה טיפול והסדרה של עבירות הבניה, תוספת ממ"ד ככל הניתן ותוספת חניה בהתאם לתקן עבור תוספת יח"ד המוצעת ויח"ד הקיימות בבניין.
- 6- ככל שתוגש תכנית מתוקנת אשר מציעה טיפול בכל הבניין בצורה מאוזנת, תוספת ממ"דים והכשרת בינוי ללא היתר, ניתן יהיה לבחון את קידומה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה	מובילת	31.08.25	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1283969
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	פישר יעקב
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/12/2025
כתובת	משה (מוסה) פלד 0 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	64	לא
30770	76	לא
30770	109	לא
31646	5	כן
31646	3	לא
31646	4	כן
31306	52	כן

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

הקמת מתחם מגורים חדש, הכולל מסחר ושטחים לצרכי ציבור, בשכונת פסגת זאב צפון.

- שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח לדרך ו/או שטח לטיפול נופי, ושטח ללא יעוד, למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת ושביל.
- קביעת מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ושביל וקביעת הוראות פיתוח.
- קביעת הוראות לביטול דרך מאושרת.
- קביעת השימושים למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 20,21 ביעוד מגורים ד', וחניה בתאי שטח 11,12,13 ביעוד שצ"פ.
- קביעת מספר יחידות הדיוור ל – 252 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד 148 מ"ר.
- קביעת שטחי הבניה הכוללים ל – 60,977 מ"ר. מתוכם למגורים 54,402 מ"ר עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת, למסחר 1,000 מ"ר עיקריים מעל הכניסה הקובעת, למבנים ומוסדות ציבור 1,210 מ"ר עיקריים מעל הכניסה הקובעת. מוצעים שטחי בניה בתאי שטח ביעוד שצ"פ עבור חניון 4,365 מ"ר עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, 3,024 מ"ר שטחים למרפסות.

7. קביעת מספר קומות ל – 22 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה בת"ש 20, 10 קומות מעל הכניסה ו – 3 קומות מתחת לכניסה בת"ש 21, קומה אחת מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה בתאי שטח 11,12,13 ביעוד שצ"פ.
8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
9. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
10. קביעת הוראות לזכות מעבר ברכב בשצ"פ.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / לכריתה.
12. קביעת תנאים והוראות בינוי.
13. קביעת הוראות לתכנון תלת ממד בשצ"פ.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'		8,665.36	48.95	56,612	653.31% בניה מרביים. מתוכם מוצעים 1,000 מ"ר למסחר, 1,210 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בשטח בנוי במבנה.
שטח ציבורי פתוח		8,457.02	47.77	4,365	51.61% אחוזי בניה מרביים לשטחי חניה בשצ"פ.
דרך מאושרת		445.94	2.52		
שביל		134.68	0.76		
סה"כ		17,703	100	60,977	
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי בצומת הרחובות מוסא פלד ושדרות נווה יעקב בשכונת פסגת זאב. גבעה גבוהה ממפלס הכביש בחלקה נתמכת על ידי קיר תמך. קיימים עצים בשטח.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
רוב שטח התכנית הוא שטח ללא תכנון. תכנית 3381 מאושרת משנת 1997 שטח ציבורי פתוח, חלק ממגרש 2. דרך מאושרת. תכנית 3774 מאושרת משנת 1995					

דרך ו/או טיפול נופי. מגבלות בניה 30 מ' מציר הדרך.			
היתרים: אין היתרים בשטח התכנית.			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור עירוני למגורים עד 6 קומות. טו. תכנית שכונתית - אין טז. 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		תחנת דלק במרחק כ – 250 מ' משטח התכנית.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצע מגרש לשצ"פ בתכנון תלת ממדי עם חניה מתחתיו. מוצעת כיכר שמשמשת רחבת כיבוי אש.
מבני ציבור	כן	כן	מוצעים שטחים למבני ציבור בשטח בנוי במבנים בהיקף שאינו מספק.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית	

לא התקבל	לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 7 שם התכנית : מתחם מגורים בשכונת פסגת זאב, ירושלים מטרת התכנית: התכנית מציעה 252 יח"ד במבנים בני 10-22 קומות. המתחם מתוכנן סביב כיכר מרכזית, זכר לכיכר ההיסטורית של "הכפר העברי" ומתחבר לשצ"פ המקיף את השכונה ול"טיילת ההולכים". קומת הקרקע הסובבת את הכיכר כוללת כ 400- מ"ר מסחר, צרכי ציבור וכניסות למבני המגורים. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30770/76 העתק רישום פנקס שטרות, בעלות עיריה,, בשלמות, שטח החלקה 510 מ"ר.- נראה כי אינה בתחום התכנית. 30770/109 העתק רישום פנקס שטרות, בעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 331 מ"ר. 31306/52 חלק מנכס 12430 בבעלות מדינת ישראל בשלמות שטח החלקה 4,250 מ"ר. 31306/64 חלק מנכס 10090- בבעלות מדינת ישראל בשלמות שטח החלקה 31,730 מ"ר. 31646/4 בבעלות מדינת ישראל בשלמות, שטח החלקה 10,314 מ"ר 31646/5 בבעלות מדינת ישראל בשלמות, שטח החלקה 446 מ"ר 31646/3 בבעלות מדינת ישראל בשלמות, שטח החלקה 2,837 מ"ר. היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית: מצב מאושר: דרך (טיפול נופי+ מאושרת) – 2643 מ"ר, שצ"פ 4,719 מ"ר סה"כ : 5,165 מ"ר	

מצב מוצע: דרך 445.94 מ"ר, שביל 134.68 מ"ר, שצ"פ 8,457.02 מ"ר סה"כ 9,037.64 מ"ר הערה: חלק מהשטח הציבורי נגרע בתלת מימד – תא שטח 11. הערות הנכסים 1. על התכנית לכלול סעיפי איחוד וחלוקה, השטחים לצרכי ציבור (לרבות השטחים המבונים באם ידרשו ע"י מחלקת מדיניות התכנון), יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. היקף השטח שנכנס ביעוד ירוק צריך לחזור כשטח ירוק, ללא בינוי בתת הקרקע. בנוסף, היות ומדובר בחלקה פנויה מבינוי, יש להפריש 40% קרקע לצרכי ציבור. 2. כמו כן, המלצת הנכסים לכלול בתכנית כוללת גם את חלקה 2 בגוש 31645, שטח ללא תכנון, אשר הוסדר לאחרונה ונרשם בהסדר קרקעות בטאבו וזאת כדי ליצור תכנון מושכל ומאזן מיטבי לצרכי ציבור. 3. נראה כי חלקה 76 בגוש 30770 אשר בבעלות העיריה אינה בתחום התכנית. יש לתקן סעיף 1.5.5 בהוראות התכנית בהתאם.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1283969 שכ' פסגת זאב. כללי - מדובר בתכנית המציעה 252 יח"ד במבנים בני 10-22 קומות. התכנית חלה בחלקות 64,52 בגוש 31306 מדובר בגוש מוסדר. בחלקות 3-5 בגוש 31646 מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 64 נוצרו במפת גוש סופית 31306 - חלקה 52 נוצרה בתצ"ר 702/2015 הרשומה מתאריך 11/6/2019 - חלקות 3,4,5 נוצרו במפת גוש סופית 31646. - חלקה 64 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1712/2021 הכשרה לרישום מתאריך 1/7/22. הקו הכחול אינו תואם לגבולות החלקות. יש לתקן את קבצי המדידה ואת התשריט ותקנון התכנית לפי ההנחיות הבאות: נדרש להשמיט בתקנון, בתשריט התכנית ובקבצי המדידה את חלקות 76,106 בגוש 30770 ובקצי המדידה נדרש לצמצם את גבול התכנית כך שחלקות 76,109 בגוש 30770 שלא יכלל בתחום התכנית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשרה היות ואינה ניתנת לרישום	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך הגישה המקשרת בין המגרש לרחוב שדרות משה דיין, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 5. יובהר כי הפעלת המעלית וכן אחזקתה יחולו על וועדי הבתים.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	בקרע ריקה ובשטח ללא תכנון, מוצע היקף בינוי גדול מאוד בלי התאמה למדיניות ובלי מתן הפרשה לצרכי ציבור משמעותית בהתאם למדיניות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעת חזית מסחרית.	

		השפעות חברתיות:
הכניסה אל החניון קרובה אל הצומת. החניה בחלקה מוצעת מתחת לשצ"פ בתכנון תלת ממדי. קרוב אך לא מצרני לשני קווי רק"ל – הקו האדום שמגיע עד לנווה יעקב, הקו החום – נפתח תיק.	מוצע חניון תת קרקעי.	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההכרעה

התכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב, בצומת הרחובות מוסא פלד ושדרות נווה יעקב, בין השכונות פסגת זאב, נווה יעקב ובית חנינה.

הוגשה תכנית בחלקה ללא תכנון או יעוד בשטח של כ – 10 דונם, שמציעה תוספת של כ – 250 יח"ד חדשות, בבניה מגדלית לצד בניה נמוכה, בשמונה מבני מגורים, בהם שני מגדלים בני 22 קומות עם חזית מסחרית, ושישה מבני מגורים עד 10 קומות. מוצעות 250 יח"ד, 1,000 מ"ר למסחר, 1,210 מ"ר שטחים למבני ציבור בתחום מבני המגורים. מוצע חניון תת קרקעי, גם מתחת לשצ"פ מתוכנן. היקפי הבינוי למגורים מגיעים ל – 653% אחוזי בניה מרביים, מעל הקרקע. במסגרת התכנית מוצעת הפרשה בקרקע של כ – 1.7 דונם, המהווים כ- 16% מהשטח שנכנס ללא תכנון או יעוד.

התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 28.12.25 מבלי שנעשה תיאום תכנוני מול אגף התכנון. התכנית אינה נשענת על מדיניות רק"ל, שכן אינה צמודת דופן לקו רק"ל. ואינה מקודמת בהתאם למדיניות התחדשות עירונית, היות ומדובר בקרקע ריקה. מספר קומות והיקפי הבינוי המוצעים בתכנית מאוד גדולים ואינם עומדים במדיניות להפרשה בקרקע ללא תכנון. לא הוצג הסבר משכנע לחריגה מהמדיניות.

לא ניתן להמליץ על התכנית להפקדה במתכונת זו ולכן יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לעקרונות הבאים, ולחזור לקבל את עמדת מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנית המתוקנת.

יש לתקן את התכנית על פי העקרונות הבאים:

1. התכנית מתבססת על חלקה 4 בשטח של כ – 10 דונם, קרקע ריקה וללא תכנון. במסגרת התכנית תינתן הפרשה בקרקע לצרכי ציבור משמעותית בשיעור של 60%, בהתאם למדיניות להפרשות בקרקע שאינה ביעוד למגורים ולאור המחסור של צרכי ציבור בשכונה.
2. בנוסף, יינתן מענה פרוגרמתי בתחום המבנים הפרשות לצרכי ציבור בשטח בנוי במבנה, בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון.
3. יש להוציא מתחום התכנית שצ"פ מאושר, היות ולא מוצע בו כל שינוי ביחס לקיים ולמאושר. התכנון יתחבר לשטח הזה בצורה מתאימה.
4. ניתן לצרף שטח ביעוד רצועת דרך וטיפול נופי מאושרים מתכנית 3774 לאורך מוסא פלד ובצומת הרחובות ולהציע שינוי יעוד. תסומן דרך לביטול. זאת במידה ואין צורך ברצועה זו לדרך, ובתיאום

ואישור אגף תושי"ה.

5. קו בניין - לכוון שצ"פ לא יוצע קו בניין אפס. עבור מגדלים יש להציע מרחקים של 5 מ' לפחות מגבולות מגרש, למעט חזית מסחרית לכוון דרך בה ניתן להציע קו בניין אפס.
6. מבנים גבוהים יוצבו לאורך הדרכים הראשיות בהיקף התכנית, ולא בתוך המתחם או בצמוד לכיכר מרכזית פנימית.
7. יוצעו מרחקים סבירים בין מגדלים ובניה מרקמית עד 10 קומות. לא יוצעו בניינים עם 2-3 יח"ד בקומה באופן בזבזני. יש לצמצם את מספר הבניינים המוצע.
8. מספר יח"ד ייגדר מהיקפי הבינוי שיוצעו בתכנית בהתאם להנחיות אלו. בתכנית שהוגשה שטח יח"ד ממוצע 148 מ"ר, גדול מאוד. התכנית תציע תמהיל של יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד ו-20 אחוז דירות של עד 55 מ"ר..
9. במסגרת התכנית תינתן התייחסות סמלית לכפר עברי. ניתן להציע שצ"פ / כיכר מרכזית שיתפקדו כשצ"פ פעיל ולא רחבת כיבוי אש או כיכר כלואה בין מגדלים בקו אפס.
10. יוצע המשך לטיילת ההולכים בדופן המערבית של שכונת פסגת זאב, ברוחב שמתחשב בהפרשי טופוגרפיה, קירות תמך קיימים ונדרשים וכחיץ בין התכנית והכביש הראשי. הטיילת תתחבר חזרה אל השכונה ולא לצומת ראשית, ואל כיכר מרכזית שתוצע.
11. התכנון יתחשב בקו מגבלות בניה מציר הדרך הראשית לפי תכנית 3774 – 30 מ' מציר הדרך.
12. כניסות לרכב למתחם ולחניה יתואמו מול אגף תושי"ה. נראה שהכניסה המוצעת לחניה קרובה מדי לצומת.
13. השלמת חו"ד הגורמים והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית.

לאחר תיקון מסמכי התכנית על פי עקרונות אלה, יש להשלים חוות דעת מרכזיות ולחזור לקבל את עמדת מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנית המתוקנת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	מנהלת צוות	26.1.26	

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1532431
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרץ מרדכי
עורך התכנית:	רבני דניאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/12/2025
כתובת	ליון שמריהו 40 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	2	כן

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

מטרת התוכנית:

בחלקה אושר היתר להריסת מבנה קיים ובניית 3 מבנים.
התכנית מציעה הרחבות משמעותיות ליח"ד המאושרות, ותוספת יח"ד חדשה.

עיקרי הוראותיה:

11. שינוי ייעוד מאזור מגורים 7 למגורים א'.
12. קביעת סך שטחי הבנייה ל- 1,768 מ"ר מירבי מתוכם:
1,468 מ"ר שטח עיקרי ו-300 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
13. קביעת מספר קומות ל-2 קומות מגורים וקומה תת קרקעית לשטחי שירות בשלושה מפלסים שונים , חדר מיגון ופנאי.
14. תוספת יח"ד, סה"כ 9 יח"ד.
15. קביעת קווי בניין.
16. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
17. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
18. קביעת שלביות ביצוע.
19. קביעת הוראות לחניה.
20. קביעת הוראות למגבלות גובה בניה.
21. קביעת בינוי ומיקום למדרגות חיצוניות פתוחות.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
115% (אין התייחסות לשטח מתחת לכניסת הקובעת)	1,768	100	1,533.78	9	מגורים א'
	1,768	100	1,533.78	9	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בניין עם 3 יח"ד בתהליך הריסה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מתאר 62 משנת 1959 – מוגדר כ"אזור מגורים 7".					
היתרים: - היתר 2013/0583.00 משנת 2015 – הריסת מבנה קיים ובניית 6 יח"ד בשלושה מבנים דו קומתיים. - היתר 2013/0583.01 משנת 2016 – חידוש היתר. - היתר 2013/0583.00 משנת 2015 – נדונה בוועדת המשנה – עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש. - במסגרת היתר הבניה התבקשו ההקלות הבאות: א. "חריגה מקו בניין אחורי לצורך בניית מרפסות זיז" ב. "תוספת קומה מעל המותר" ג. "הקלה בגובה" ד. "תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 2.5% בגין תוספת קומה מעל המותר" ה. "תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 6% הקלה כמותית" ו. "תוספת שטחי בנייה עיקריים בשיעור של 5% בגין תוספת מעלית" ז. "הקלה בקווי בנין צידיים על 10% מהמרווח עם פתחים"					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, אזור ללא ציפוף, חלק נוף פתוח. יח. תכנית אב יובלים גנים- אזור לא לציפוף ללא תוספת יחידות דיור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	19/01/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1532431- קריית יובל 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס הוראות 7 מתאריך 212.2025 ולמונה תשריט 5 מתאריך 17/12/2025. 3. התכנית מבקשת שינוי ייעוד למגורים א' ותוספת יח"ד וזכויות בנייה ברח' שמריהו לוי 40, סה"כ שטח 1.538 דונם. מציעים לבנות עוד 2 מבנים חדשים בנוסף לאחד שקיים, מבנים בני 6 קומות מעל כניסה קובעת (כל מבנה 2 קומות). סה"כ 9 יח"ד. השימושים הם: מגורים.

4. הערות הרשות לתכנית 5. יש לצמצם את קן הבניין תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. ב-gis ייעוד הקרקע מראה שחלק מהשטח הצפוני הינו שצ"פ לפי תכנית מתאר 62 יש לתקן את התשריט מצב מאושר וכמו כן לשמור על שצ"פ זה בתכנית המוצעת. 7. אנו ממליצים שתנאי לטופס 4 יהיה פיתוח השטח שביעוד שצ"פ בחלקו הצפוני של המגרש ע"י שפ"ע וכך למנוע את הדרך והחניה הלא חוקיים. 8. תנאי להפקדת התכנית 9. יש להשלים סקר עצים. 10. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי למבנה יהיה c 13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר המחלקה לאיכות הסביבה	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1532431 שכ' קריית יובל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד וזכויות בניה ברחוב שמריהו לוי 40. התכנית חלה בחלקה 2 בגוש 30408, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 2 נוצרה במפת גוש סופית 30408 מתאריך 27/04/1969. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
	רשות הטבע

והגנים הלאומיים	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	12.01.2026 אל : אדר' ילנה קוסה, מחלקת תכנון עיר. מאת : יעל שסקין לב ארי , המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1532431, תוספת יח"ד וזכויות בניה ברחוב שמריהו לוויין 40 , קריית יובל [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 מתאריך 21.12.25 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 17.12.25] 1. מיקום : רחוב שמריהו לוויין 40, קריית יובל. גוש 30408 , חלקות בשלמותן : 2 שטח התוכנית : 1.53 דונם. 2. מצב סטטורי : - מצב מאושר: בתכנית מתאר 62, הייעוד הינו "מגורים 7", ובחלקו הצפוני של החלקה "שטח ציבורי פתוח" לפי תוכנית 30408ג. - מצב קיים: באזור "מגורים 7" לפי מתאר 62 , זכויות הבניה הן עד 10% מגודל המגרש דהיינו 150 מ"ר . בשטח קיים מבנה בן 2 קומות, שאר השטח אינו מפותח. בחלק הצפוני של המגרש יש שטח בקירוב ל 190 מ"ר בייעוד שצ"פ. **קיימת אי הלימה בין תשריט מצב מאושר לבין ייעודי הקרקע המופיעים במערכות העירייה** 3. תיאור התכנית : - מטרת התוכנית לשנות ייעודי קרקע מ"מגורים 7" ל"מגורים א". - הרחבות ליח"ד המאושרות ותוספת חדשה של יח"ד סה"כ 9 יח"ד. - מספר הקומות הינו 6 מעל הכניסה הקובעת 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - ע"פ תוכנית מתאר 2000 העירונית, האזור נקבע לשטח שאינו לציפוף ולא ניתן להוסיף לו יחידות דיור. - לפי תוכנית אב יובלים גנים שגובשה לאחר תוכנית מתאר 2000 קבעה גם היא כי איזור זה לא לציפוף. - בהמשך , במסגרת עדכון תוכנית האב יובלים גנים ובדיון הוועדה המחוזית שנערך בתאריך 23.11.22 נכתב במפורש " לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ 8000 יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים , לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה. " - סדר גודל התוכנית המוצעת ופיתרון החניה המוצע, מעלה חשש לשימוש בכביש הגישה הלא חוקי הנמצא בייעוד שצ"פ בחלקו הצפוני של המגרש - לאור האמור לעיל, ובהתאם למגמה המתרחשת באזור לה יהיו השלכות פרוגרמטיות על שכונת קריית יובל שכבר כיום עתידות להתווסף לתחומה מעל 8000 יח"ד , ומצויה במחסור של שטחים ציבוריים ופתוחים . מחלקת מדיניות התכנון מתנגדת לקידום התוכנית במתכונתה הנוכחית.

בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכננת ערים העתקים : אדרי' ענבר וייס עברי - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר מר עופר אהרון- מנהל מחלקה בכיר מדיניות תכנון אדרי' ליאור שלם -מתכנן רובע אדרי' דניאל פרוינד- מבנה ציבור	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה משמעותית מהמדיניות במספר יחידות דיור וזכויות בניה		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התוכנית ולא להפקיד :

1. ע"פ תוכנית מתאר 2000 העירונית, האזור נקבע לשטח שאינו לציפוף ולא ניתן להוסיף לו יחידות דיור.

2. לפי תוכנית אב יובלים גנים שגובשה לאחר תוכנית מתאר 2000 קבעה גם היא כי איזור זה לא

לציפוף.

3. בהמשך, במסגרת עדכון תוכנית האב יובלים גנים ובדין הוועדה המחוזית שנערך בתאריך 23.11.22 נכתב במפורש "לאור היקפי המימוש שהוצגו לוועדה המייצרים תוספת משמעותית של כ 8000 יחידות דיור חדשות בשני החומשים הקרובים יש לקבוע סדרי עדיפות ברורים לקידום תכניות חדשות ולהתרכז באזורים המסומנים כאדומים בתכנית האב ובכתומים, לאור זאת יש להפסיק לקדם תכניות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי כגון אזורי בני ביתך ובניה בלתי רוויה גם אם הם נמצאים על ציר רכבת קלה."
4. לאור האמור לעיל, ובהתאם למגמה המתרחשת באזור לה יהיו השלכות פרוגרמטיות על שכונת קריית יובל שכבר כיום עתידות להתווסף לתחומה מעל 8000 יח"ד, ומצויה במחסור של שטחים ציבוריים ופתוחים מומלץ לדחות את התכנית.
5. יש לציין כי במגרש הוצע היתר בניה הכול בקשה של בינוי חדש עבור 8 יחידות דיור, על פי התכנית המאושרת החלה בחלקה הקובעת 10 אחוז בניה עבור שטחים עיקרים ניתן להוצא היתר בניה לשטחים עיקרים בהיקף של 153.8 מ"ר עיקרי בלבד.
6. במסגרת ההיתר התבקשו הקלות מרובות שהסתכמו לסה"כ של 284 מ"ר עיקרי.
7. יש לציין כי גם במסגרת קידום היתר הבניה התנגד מהנדס העיר לבקשה וביקש לצמצם הצורה משמעותית את מספר יחידות הדיור ל 4 יחידות דיור ואת שטחי הבניה בהתאם.
8. לא ברור ההגיון בהוצאת היתר בניה ל 8 יחידות דיור בשטחים עיקרים של 284 מ"ר עיקרי באזור בנה ביתך כאשר ממוצע יחידת דיור הוא 35.5 מ"ר כאשר מעבר לכך נופחו שטחי הבניה באמצעות תוספת משמעותית של שטחי שרות פיקטיבים כגון 40 מ"ר מחסן לכל דירה ועוד, חללים כפולים ועוד.....
9. סה"כ שטחי השרות שנקבעו בהיתר הם 747 מ"ר.
10. לא ממש סביר לקדם היתר הכולל 284 מ"ר עיקרי ו 747 מ"ר שרות ללא חניה תת קרקעית.
11. היה ברור כי מטרת היתר הבניה היא לקבוע עובדות בשטח שהם בלתי סבירות לחלוטין כדי להגיש תבע לתוספת משמעותית של זכויות בניה כדי לאפשר דירות התואמות לאזור.
12. התכנית המוצעת מבקשת הגדלה של השטחים העיקרים בחלקה להיקף של 1468 מ"ר – הגדלה של 1184 מ"ר עבור הרחבות דיור ותוספת יחידת דיור נוספת והקטנת שטחי השרות הפיקטיבים שניתנו בהיתר בהיקף של 447 מ"ר.
13. שטח ממוצע של יחידת דיור מבוקשת הוא 163 מ"ר עיקרי לעומת 35 מ"ר בהיתר הבניה.
14. סדר גודל התוכנית המוצעת ופיתרון החניה המוצע, מעלה חשש לשימוש בכביש הגישה הלא חוקי הנמצא ביעוד שצ"פ בחלקו הצפוני של המגרש
15. מתחת לטבלה 5 יש סעיף נוסף המאפשר להוסיף לכל יחידת דיור 40 מ"ר נוסף עבור שטחי פנאי

לדיירים – מעבר לעובדה שאין מושג כזה המשמעות היא תוספת של 360 מ"ר עיקרי נוספים מעבר למבוקש.

16. התכנית מציגה פתרון חניה עבור 9 מקומות חניה על ג הבניין בחזית הרחוב כאשר על פי תקן החניה יש צורך ב 12 מקומות חניה בהתאם לתקן חניה בינוני על פי תכנית 5166ב.

17. לא ברורה ההערה בתקנון שדירות עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה כאשר ממוצע הדירות הוא מעל 160 מ"ר.

18. התכנית אינה מציעה אוורור ראוי לכל השטחים העיקרים בהתאם לתקנות בעניין.

19. הפתרון המוצע לחפירת מנהרות לצורך מעלית נראית בלתי סבירה לחלוטין.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן יונה			

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1495266
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרן יד שמואל ותמר - מפעלי תורה וחסד ע"ש שמואל ותמר
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/12/2025
כתובת	קדימה 61, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	21	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 10

שינוי ייעוד ממגורים למבנה ציבור למוסדות חינוך, תוספת זכויות ותוספת קומות ברח קדימה 61 ירושלים . 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למבנים ומוסדות ציבור. 2- קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים מרתף, קרקע, א' ב', ו- ג' לשם הרחבת בניין ושינוי ייעודו למבני צבור למוסדות חינוך, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 3- קביעת השימושים במבנה לבית מדרש, פנימיה ושיבה. 4- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 1,661.45 מ"ר, מתוכם 1,462.35 מ"ר שטחים עיקריים (מתוכם 1,144 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 318.35 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו- 199.10 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 149 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 50.10 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). (מאושרים כ 300 מ"ר בבניה בלתי רוויה) 5- הגדלת מספר הקומות מ – 2 קומות, ל- 5 קומות מעל הכניסה. 6- קביעת קווי בניין. 7- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. 8- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

9- קביעת הוראות בגין/בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

10- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

11- זכות מעבר למעבר רגלי בהתא למאוסר.

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		736.20	100	1,611.35	218.9% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע
סה"כ		736.20	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים מדורג בן שתי קומות מעל קומה מפולשת שנסגרה, עם הרבה עבירות בניה וסגירות קלות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2262 משנת 1988 קבעה את שטח המגרש ביעוד אזור מגורים 5 , מגרש 20. אושר 2 יח"ד, מס' קומות המירבי – 2. שטח המגרש – 730 מ"ר. שטחי הבניה 302 מ"ר. בחלק האחורי של המגרש, בצד הצפוני, ובשני הצדדים – מזרח ומערב, מסומן זכות מעבר לציבור בשטח פרטי, המחבר בין רחוב קדימה אל המגרשים המצויים מצפון. תכנית מס' 782953 נגנזה 2024. בשנת 2019 קודמה בשטח תכנית בסמכות הועדה המקומית, הרחבת יח"ד קיימת באמצעות המרת שטחי שירות לעיקרי וסגירת קומה מפולשת בהיקף שטחים גדול. בפועל, היה פעיל מעון יום בשטח מגורים, לצורך הכשרתו ותוספת שטחי הבניה, התכנית ירדה מסדר יום הועדה המקומית לצורך בדיקת הסמכות בתאריך 8.1.20. לתכנית נכתבה המלצה לדחיה מהנימוקים האלה: 1- ביקשו להכשיר מעונות יום קיימים בפועל שלא בהתאם לבקשה להיתר שקודמה ונדחתה ע"י ועדת					

ערר, לשימוש חורג למעון יום, 481.70 מ"ר סך כל שטחי הבניה קיימים בפועל (בקשות מס' 2015/0818.00/01), ובתכנית הוצגו 562.47 מ"ר שטחי בניה).

2- תוספת שימוש אינה בסמכות הועדה המקומית.

3- מסמכי התכנית לא הציגו את חריגות הבניה והשימוש הקיים בפועל, וצוין כי השימוש למגורים. לא ברור מהם השטחים אשר נבנו בחריגה.

4- עבירות בניה וביטול מקומות חניה - בבקשה להיתר שקודמה ונדחתה ע"י ועדת ערר, לשימוש חורג למעון יום, קבעה הועדה המקומית בהחלטותיה כי קיימות עבירות בניה ויש להרוס אותן. הבינוי שהוצג בבקשה להיתר ובנספח הבינוי זהה וכלל לא מסומנות להכשרה עבירות בניה, כגון מרפסות שנסגרו חדר עגלות ועוד.

עוד קבעה הוועדה כי בשטח הקומה המפולשת יש לבטל את השימוש ולהחזירה למצבה המקורי בהתאם להיתר הבניה לקומת עמודים מפולשת לשימוש חניה מקלט ומחסן- מקומות החניה לא הוחזרו כנדרש. ביטול מקומות חניה שאושרו בהיתר הבניה אינו מקובל.

5- אי הצגת המידע הקיים במגרש במלואו לוועדת התכנון.

6- מהסיבות הנ"ל התכנית הומלצה לדחייה.

התכנית הועברה לסמכות הוועדה המחוזית ב-2021 הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף להתאמת הבינוי להיתר המקורי, וסימון השטחים להכשרה.

התכנית הופקדה והוגשה התנגדות אחת של השכנים בחלקה גובלת רחוב קדימה 59. ההתנגדות נשמעה על ידי חוקר בדיון בתאריך 6.7.23. להלן עיקרי ההתנגדות:

1. בנייה בלתי חוקית ושימוש חורג - בנכס פועל מזה שנים באופן לא חוקי קומפלקס גני ילדים, וכן בוצעו במקום. מספר עבירות בנייה, בעל הנכס אף הורשע בחלקן של עבירות הבנייה שביצע. כולל צווי הריסה שהוטלו ועל כן אין לאפשר את "הכשרת השרץ".

2. פגיעה וירידת ערך.

3. מפגע תחבורתי ובטיחותי בשעות הבוקר ואחה"צ בשעות הגעה ופיזור הילדים.

המלצת החוקר היתה לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי. תנאי למתן תוקף הריסת כל עבירות הבניה. צמצום והתאמת קוי הבינוי למוצע. לעניין התחבורתי היו חסרים נתונים. היות והתכנית לא הציעה שינוי השימוש, אלא הרחבת יח"ד הקיימת בלבד, התבקשו עורכי התכנית להשלים נתונים לגבי השימוש בפועל, מיקום החניות במגרש, ואם מדובר בתוספת של יח"ד.

בדיון במתן תוקף בוועדה המחוזית בתאריך 23.11.23 הוחלט בעקבות המלצות החוקר:

1. התכנית מציעה הרחבה של 2 יח"ד מאושרות ואין תוספת יח"ד, כך שלא נדרש פתרון חניה מעבר למאושר.

2. ההחלטה מתייחסת להרחבת יח"ד ולא הכשרה של שימוש לגן ילדים, שלא קיבל היתר בניה.
3. ככל ויש כוונה למקם בעתיד פעילות שאינה מגורים, נדרש לפעול בערוצים החוקיים ולקבל אישור כדין.
- התכנית נגנזה ב- 2024 בגלל אי עמידה בזמני הגשה.

בשנת 2015 קודמה בשטח תכנית מס' 198762 בסמכות הועדה המחוזית, התכנית נסגרה עקב אי מילוי תנאים להפקדה בשנת 2018.

התכנית הציעה על שטח חלקות 20-22 בגוש 30733, הריסת המבנים הקיימים והקמה של 3 מבנים בני 5 קומות וחניה תת קרקעית עבור 24 יח"ד.

היתרים:

1983/135.00 הופק היתר בניה ב 1984

הקמת מבנה בן 2 קומות מעל קומה מפולשת עבור 2 קוטגים צמודים, סה"כ שטחים מאושרים 301.91 מ"ר.

1983/0134.02 הופק היתר בניה ב 1993

לטובת סגירה חלקית בקומת מרתף לדירת קוטג'. הסגירה בקיר שבו היציאה לגינה ואילו בקיר הצמוד שבו היציאה לחניה יישאר פתוח.

השימוש ימשיך להיות קומת מרתף לפי השימושים המותרים על פי ההיתר המקורי.

2015/0818.00 שימוש חורג מהיתר, הבקשה נסגרה. הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות.

הבקשה הוגשה עבור שינויים פנימיים במבנה, תוספת מעלית, תוספת ממ"מים למעון/גן ילדים בבית בבעלות פרטית. בנוסף פורסמה הקלה לשימוש חורג למעון יום – על הבקשה להיתר הוגש ערר לשימוש מעון יום.

דיון וועדת משנה להתנגדויות בתאריך 11.1.17: נדחו כל ההתנגדויות ואושר שימוש חורג ל – 5 שנים.

וועדת משנה להתנגדויות בתאריך 13.6.18: בעקבות ערר שהוגש ב- 29.3.17.

המתנגד טוען לעבירות בניה אשר לא מסומנים בהרמוניקה- הוועדה מורה לעורך הבקשה לתקן התכנית בהתאם לקיים בשטח ולבצע הריסת עבירות הבניה כתנאי להיתר.

הוועדה החליטה לאשר את השימוש החורג כאשר לא צוין במהלך הוועדה לכמה שנים, בנוסף החליטה הוועדה שיש לבטל חריגות הבניה כמתואר להלן:

* הגשת תכנית מתוקנת אשר מציגה את המצב הנוכחי בנכס.

* לסמן את המרפסות להריסה, כאשר ביצוע ההריסה הנו תנאי להיתר.

* הסרת יח"ד – לאחר הסיור הובהר כי אין יח"ד במקום.

*לגבי מחסן העגלות - על עורך הבקשה להרוס את חדר העגלות כתנאי להיתר. *לעניין השימוש בקומת העמודים המפולשת- יש לבטל השימוש בקומה זו כמעון יום ולהחזירה למצב המקורי ע"פ ההיתר בקומת עמודים מפולשת לשימוש של חניה, מקלט ומחסן כאשר יש לציין שאישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה זו ניתן ע"ס השימוש בקומה זו כחניה . הוועדה מורה לפיקוח על הבניה להמציא דו"ח פיקוח על המצב הקיים וביצוע הריסות הבניה כאמור לעיל כתנאי להוצאת היתר בנייה. וועדת משנה בתאריך 11.7.18: אישור שימוש חורג ל 3 שנים. וועדת משנה מתאריך 8.8.18 – הבקשה לשימוש חורג נדחת, בשל אי ביצוע הריסת חריגות בנייה במבנה. לא הופק היתר בנייה לשימוש חורג. 2015/0818.01 לטובת שימוש חורג למעון יום. הבקשה נסגרה.	
עבירות בניה: במגרש אותרו עבירות בניה וסגירות קלות ותלונות וכתבי אישום לשימוש חורג. 2006/4889 : הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות . בניית יחידת מגורים בשטח של כ-40 מ"ר והכשרת חלל מתחת לבית הכנסת בשטח של כ- 110 מ"ר, הריסת דלת מקלט ומדרגות ומחסן ועבירות בניה רבות. 2011/4067 : הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות. פיצול דירות, הריסת מקלט, ובנית גרם מדרגות חיצוני, הריסת ובניה אלמנטים שונים. 2022/6092: ברחוב סתמו כניסה עם בטון וחפרו מאחורה מתחת לאדמה ומסכנים את כל הדיירים ומסביב 5 מכולות, עושים שם הרבה דירות מתחת האדמה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני עד 6 קומות כא. תכנית שכונתית: אין כב. תקן חנייה עירוני: תקן חניה גבוה	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תואם	תמ"א 35

תמ"א 1			תואם
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	מוצע שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות חינוך	במקום פועלים לאורך שנים מוסדות חינוך – מעון יום / גן ילדים, מוסד תורני ללא הסדרה.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 10 שם התכנית : שינוי ייעוד ותוספת זכויות ברח קדימה 61, ירושלים מטרת התכנית: שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור לחינוך תוספת זכויות בניה תוספת קומות תוספת מחסנים. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30733/21- בעלות פרטית הערות הנכסים מדובר בשטח בבעלות פרטית. אין הערות.
אגף רישוי ופיקוח	

הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1495266 שכ' רמות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי ייעוד ותוספת זכויות ברח קדימה 61. התכנית חלה בחלקה 21 בגוש 30733, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 21 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 781/1994 הרשומה מתאריך 18.12.95. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	- מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף חינוך חרדי
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך גישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. לאורכו של רחוב "קדימה", תשמר מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
	אגף תכנון העיר -

הנדון: חוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1495266 – רמות מונה תדפיס: הוראות 5, תשריט 5 1. מיקום: רחוב קדימה 61, רמות גוש: 30733 , חלקה: 21 שטח: 0.73 דונם 2. מצב סטטוטורי: 22262 - מצב מאושר: תכנית 22262 מגדירה את ייעוד הקרקע כ'אזור מגורים 5'. מותר לבנות 2 יח"ד בשטח כולל של 302 מ"ר ועד 2 קומות. - מצב קיים: בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בן 2 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ'אזור מגורים 5' ל-'מבנים ומוסדות ציבור'. התכנית מציעה מבנה בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת עבור ישיבה ופנימייה. סך שטחי הבניה העיקריים המוצעים הם 1,462 מ"ר. השימושים המותרים הם בית מדרש, פנימייה וישיבה. התכנית מציעה כדלקמן: - שינוי ייעוד קרקע מ'אזור מגורים 5' ל-'מבנים ומוסדות ציבור' - סה"כ 1,462 מ"ר עיקרי - קביעת מספר הקומות המרבי ל-5 קומות מעל הכניסה הקובעת - הגדרת השימושים עבור בית מדרש, פנימייה וישיבה 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - הסביבה בה התכנית מוצעת מתאפיינת באזור מגורים מובהק והשימושים הציבוריים המוצעים (ישיבה, פנימייה ובית מדרש) חורגים באופן ניכר מהקיים היום ועלולים לפגוע בצביונו של האזור. - בנוסף, התכנית מציעה בינוי עד 5 קומות שגם כן חורג מהמקובל. - כביש הגישה למגרש הוא ללא מוצא והוספת השימושים המבוקשים עלולים ליצור עומס תנועה באזור מגורים. לעניין זה יש לקבל חוות דעת של תושי"ה. - לאור האמור העיל, אנו מתנגדים לתכנית הזו. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	המחלקה למדיניות התכנון
	המחלקה לאיכות

הסביבה	לא התקבל
--------	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות חינוך, ושימושים אינטנסיביים ברחוב עם מבני מגורים מדורגים ובלי התאמה לאופי הרחוב.
תשתיות ותחבורה:		ביטול מקומות חניה מאושרים במגרש ומתן פתרון חניה עבור מוסדות חינוך בתחום הדרך – 13 מקומות חניה.
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

- 1- במגרש בשטח של כ - 730 מ"ר מוצע שינוי ייעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור לבית מדרש, פנימיה וישיבה שהם שימושים אינטנסיביים, אשר אינם מתאימים במרקם של מגרשים קטנים למבני מגורים מדורגים בני שתיים – שלוש קומות ברחוב ללא מוצא.
- 2- בעבר הוגש היתר לשימוש חורג למעון יום אשר נדחה בועדת ערר. מעון יום / גן ילדים הוא שימוש בהיקף ופעילות נמוכים משמעותית מהמוצע בתכנית.
- 3- בנוסף, הוגשה בעבר תכנית 782953 אשר הציגה הרחבת יח"ד מבלי להציג את השימוש הקיים בפועל במקום לגן ילדים.
- 4- התכנית המוצעת מבקשת להכשיר עבירות בניה בהיקף נרחב ותכסית קרקע גדולה, ולהוסיף 2 קומות

חדשות. היקף הבינוי ומספר הקומות המבוקשים חורגים מהקיים בשורת מבני המגורים המדורגים.

5- במסגרת התכנית מבוטלים מקומות החניה המאושרים בתחום המגרש, ומוצעים 13 מקומות חניה עבור מוסדות החינוך בתחום הדרך הציבורית, ועל חשבון מקומות חניה קיימים.

6- הגשת תכניות שאינן משקפות את המצב הקיים, בקשות לשימוש חורג, ריבוי עבירות הבנייה, שבוצעו לאורך זמן ואף נמשכו לאחר הגשת כתב אישום, מעידים על זלזול בהחלטות הרשויות ועל חוסר תום לב תכנוני.

7- בשל הסיבות המפורטות לעיל, מומלץ לדחות את התכנית ולא להפקידה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה	מובילת	26.1.2026	

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1377175
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קלפהולץ חיים יעקב
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01/01/2026
כתובת	ששת הימים 31, גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	16	כן

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

מטרת התכנית
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות ו4 יח"ד.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד ממגורים א למגורים ב.
2. קביעת שטחי בניה.
3. קביעת מספר יח"ד ל 4 ומספר קומות ל 5.
4. קביעת הוראות בינוי בשטח.
5. קביעת הוראות בגין הריסה.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

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	4	730.17	100	753	103% בינוי מירבי
סה"כ		730.17	100		
תיאור המצב הקיים					
בית דו משפחתי בן 2 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1424 משנת 1976 הקובעת במקום אזור מגורים 5 מיוחד ומאפשרת תוספת של 50% שטחים עיקריים.					
תכנית 415257 משנת 2017 להרחבות יח"ד שטחים עיקריים מאושרים 461.56 מ"ר, שירות מעל הקרקע 4.34					

מ"ר ו 36.72 מ"ר מתחת לקרקע.			
תכנית 618678 משנת 2019 אשר לא התקדמה מאחר והוחלט בועדה המקומית לדחות את התכנית, להלן ההחלטה:			
התכנית אינה תואמת את מדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000, משום שמוצעות בה יחידות דיור נוספות בעוד המדיניות בשכונה זו מאפשרת רק הרחבות ליח"ד קיימות, ללא תוספת יח"ד. יש לציין כי ברחוב הוגשו מספר תכניות שכולם תואמות למדיניות וכי התקבלה החלטה לאחר סיור בשטח שלא ניתן להוסיף באזור זה יחידות דיור נוספות ולהכפיל את כמות יחידות הדיור ברחוב. היקף ההרחבה המוצע בתכנית חורג מהמדיניות המאפשרת תוספת של עד 50% ביחס למאושר בתכנית המתארית לשכונה. לא מוצעים מקומות חניה לתוספות המוצעות של יחידות דיור. ניתן יהיה לקדם תכנית בהתאם למדיניות הקיימת.			
היתרים:			
היתרים בת.ב. 69/1170.4, 69/1170.5, 69/1170.6, 69/1170.6 בין השנים 1993-1995 לתוספות בניה.			
עבירות בניה:			
לא נמצא תיק עבירה פעיל			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור			
עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. כד. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף המאפשר תוספת 50% מהתכנית המאושרת וללא תוספת יח"ד. כה. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכובה. כו. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 1:2.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	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
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1377175 שכ' גבעת המבתר, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת הבנין הקיים, ובנית בנין חדש בן 5 קומות, 4 יח"ד ברחוב ששת הימים 31. התכנית חלה בחלקה 16 בגוש 30657, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 16 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 82/1970 הרשומה מתאריך 28.6.81. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית -לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בתשריט מצב מוצע יש להשלים שם מודד יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים	לא התקבל

ומדרכות	
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		התכנית מציעה הריסה ובניה באזור ללא ציפוף אומנם התכנית מציעה תוספת 2 יח"ד ביחס לתכנית המאושרת בניגוד למדיניות ללא ציפוף , אך בהריסה ובניה ותוך מתן פתרון חניה אין מניעה לאפשר זאת ותוך עמידה בהיקפי בינוי המותרים עפ"י מדיניות ללא ציפוף. התכנית חורגת ממדיניות ללא ציפוף. הבדיקה נעשית ביחס לתכנית המקורית 1424 אשר קבעה רק שטחים עיקריים, שטחי שירות , נבדקו ביחס לתכנית מאוחרת 415257.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		מוצעים 8 מקומות חניה במכפיל בחזית הבניין, המכפילים לא מקובלים
סביבה ונוף:		מוצע עץ בוגר לעקירה לטובת הבינוי החדש
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית מציעה הריסת בית דו משפחתי והקמת בניין חדש הכולל 4 יח"ד (2 יח"ד מאושרות + תוספת 2 יח"ד חדשות) באזור המוגדר ללא ציפוף עפ"י תכנית מתאר 2000. המדיניות מאפשרת תוספת זכויות בניה של 50% ביחס למאושר וללא תוספת יח"ד. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בהקמת בניין חדש

לכאורה ניתן לשקול תוספת יח"ד תוך עמידה בתקן חניה מלא עם פתרון חניה המקובל תכנונית ותוך עמידה בהיקפי בינוי המותרים עפ"י מדיניות ללא ציפוף.

- א. התכנית מציעה פתרון חניה מלא (2:1) במכפילים בחזית הבניין אשר לא מקובל. אין הצדקה להציע בניין חדש עם מכפילים בחזית עבור 8 מקומות חניה. מדובר בחלקה יחסית קטנה עם טופוגרפיה תלולה אשר לא מאפשרת פתרון חניה ראוי עבור 8 מקומות. לאור האמור לא ניתן לאפשר תוספת 2 יח"ד חדשות, יש להציע בינוי עבור 2 יח"ד מאושרות בלבד.
- ב. התכנית חורגת מהיקפי בינוי המותרים עפ"י המדיניות כדלקמן:
- מותר עפ"י המדיניות - 546 מ"ר עיקרי + 6.51 מ"ר שטחי שירות.
- מוצע - 666 מ"ר שטח עיקרי ו 87 מ"ר שירות מעל הקרקע.
- התכנית אומנם מקודמת במסלול של סמכות מקומית המאפשרת בין היתר זכויות בניה מרובים יותר עבור הריסת בניין והקמה מחדש, אך מאחר והמגרש בתחום אזור ללא ציפוף יש לעמוד במדיניות לעניין זכויות הבניה ולצמצם את הבינוי למותר.

2. כללי

- א. מחסן יהיה תת קרקעי במלואו ללא חלונות מעל הקרקע.
- ב. תירשם הוראה בתכנית כי על כל עץ המוצע לעקירה תוצע שתילה של עץ בוגר חדש בתחום המגרש.
- ג. תרשם הוראה בגין קירות תמך במגרש אשר לא יעלו על 3 מ' וידורגו לרוחב של 1 מ'.
- ד. יש להוסיף הוראה כי קירות תמך כלפי הרחוב וחלקת השכן יהיו עד 1.2 מ'.
- ה. סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית - לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר.

3. חו"ד גורמים

- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: תושי"ה, חב' חשמל, כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות.
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.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1403765
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א.מ גורן בע"מ
עורך התכנית:	קופרשטוק ירון יונה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/01/2026
כתובת	רש"י 75, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	83	כן

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

התכנית מציעה תוספת קומות, שטחים ויח"ד למבנה בן 2 קומות על קומת מרתף בדלהלן:

- שינוי יעוד למגורים ד'.
- קביעת סך השטחים בתכנית ל- 3,852 מ"ר. מתוכם 2,624 מ"ר עיקרי ו- 395 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 78 מ"ר עיקרי ו- 1,085 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת המהווים 528% אחוזי בניה מירביים.
- תוספת 8 יח"ד, סה"כ 32. שטח יח"ד ממוצעת 96.7 מ"ר.
- קביעת סך הקומות ל-9 על קומת מרתף.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת קווי בניין עבור תוספת מרפסות.
- קביעת הוראות בניה, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	32	581.15	100	3,019	582% בניה מירביים.
סה"כ	32	581.15	100%	3,019	
תיאור המצב הקיים					

מבנה היסטורי פינתי בן 2 קומות בחלקו בעל גג שטוח ובקודקודו גג רעפים מוגבה, על פינת רחובות רש"י מצפון והטורים ממערב.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30072ג- תכנית מתאר 62-משנת 1959- אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3. 15487- תמ"א 38 הריסה ובניה – תוספת 4 קומות למבנה קיים, סה"כ 6 קומות. 1344654- תוספת מרפסות ברש"י 75, נדונה להפקדה בתאריך 5.2.2025. 53330-משנת 2016 נגזה.			
היתרים: 2007/0129.00- משנת 2008-בניית מחסנים. 2007/0129.01- משנת 2010-שימוש חורג מהיתר. 2022/0235.00- משנת 2024- תמ"א 38 הריסה ובניה.			
עבירות בניה: 2019/4056.00- אין גידור ושילוט באתר-13.03.2019. 2020/5848.00- בניה ללא היתר-12.07.2020. 2020/7234.00- בניה ללא היתר- 08.09.2020.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה הינו מבנה היסטורי בתחום עיר ההיסטורית. נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 91). שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) מבנה היסטורי דו קומתי בעל גג שטוח וגג רעפים קטן, נבנה בסגנון בינלאומי ואקלקטי ובו אלמנטים ופרטי אבן ומסגרות ייחודיים בסגנון אר-דקו, ביניהם כתובת אבן המציינת כי נבנה בשנת תרפ"ח (1928) ע"י יעקב רחמים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני כח. התייחסות לתכנית הבנייה- מרקמית ע"פ חתך רחוב קיים ומאושר כט. תכנית שכונתית מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות. ל. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1 ע"פ 5166 ב'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, אזור מוטת תחבורה ציבורית, ואזור מגורים עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1403765. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 3 קומות וקומה בנסיגה לבנין מגורים ברחוב רשי 7. התכנית חלה בחלקה 83 בגוש 30072, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה - חלקה 83 נוצרה במפת גוש סופית 30072 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 16/6/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך 20.10.25 מספר תיק שימור 7433 נתונים כלליים כתובת רשי"י 75, מקור ברוך שם המבקש עורכי בקשה : ירון קופרשטוק

סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1403765	
סמכות	
מחזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30072	
83	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 4 קומות חדשות למבנה קיים בן 2 קומות היסטוריות קיימות ו3 קומות חדשות מאושרות (סה"כ מבנה קיים בן 5 קומות) תוך הרס פנים המבנה ההיסטורי ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות וגג שטוח מעל 5 קומות חניה תת"ק. סה"כ 32 יח"ד. 1185%	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור : מקור ברוך	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 91)	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים. ספט' 2023)	

התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 15.7.25 מצב מוצע : מוצעת תוספת 4 קומות חדשות למבנה קיים בן 2 קומות היסטוריות קיימות ו3 קומות חדשות מאושרות (סה"כ מבנה קיים בן 5 קומות) תוך הרס פנים המבנה ההיסטורי ליצירת מבנה חדש בן 9 קומות וגג שטוח מעל 5 קומות חניה תת"ק. סה"כ 32 יח"ד. 1185% מצב קיים : מבנה היסטורי דו קומתי וגג רעפים קטן שנבנה בסגנון בינלאומי ואקלקטי ובו אלמנטים ופרטי אבן ומסגרות ייחודיים בסגנון אר-דקו, ביניהם כתובת אבן המציינת כי נבנה בשנת תרפ"ח (1928) ע"י יעקב רחמים. הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי קיים בעל חשיבות אדריכלית ואורבנית גבוהה, וחלק ממכלול בעל חשיבות היסטורית-תרבותית בתולדות ההתיישבות היהודית בירושלים. תכנית מאושרת בתוקף : מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30072) : אזור מגורים 3 24.12.2024 : תב"ע 101-1344654 : תכנית בסמכות מקומית- שינוי קוי בנין למרפסות היתרים : 28.1.2008 : היתר בניה 2007/0129.00 בניית מחסן/מחסנים 15.11.2010 : היתר בניה 2007/0129.01 רישוי בניה- שימוש חורג מהירת 17.9.2024 : היתר בניה 2022/0235.00 תמ"א 38 הריסה ובניה מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות תיאום תכנון : לא בוצע תיאום מקדים חוו"ד מח' שימור לדחות הבקשה מהטעמים הבאים : א. גובה בינוי : מוצע בינוי לגובה 9 קומות החורג באופן בוטה וללא כל הצדקה ממדיניות הבינוי הקיימת באזור (עד 5 קומות בלבד) שכבר אושרה במבנה זה. ב. שימור : יש לסמן את כל האלמנטים שהוגדרו לשימור בשלבים ובתכניות הקודמות שאושרו ונדונו בועדת שימור. יש לסמן את החצר הקדמית-צפונית וכן הגדר וגרמי המדרגות הנגשים למבנה לשימור כפי שאושר. יש לצרף למסמכי התכנית את נספח השימור שכבר אושר וצורף להיתרי הבניה שאושרו.	
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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	ציפוף, תוספת יח"ד	חריגה בוטה של 4 קומות ממדיניות גובה מאושרת - עד 5 קומות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	אין	אין
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	כנ"ל
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. גובה בינוי: מוצע בינוי בגובה 9 קומות החורג באופן משמעותי ממדיניות הבינוי הקיימת באזור (עד 5 קומות בלבד).
2. על החלקה אושרה בקשה במסגרת תמ"א 38/2 להריסה ובניה – סה"כ 6 קומות – בחריגה של קומה מהמדיניות המאושרת.
3. הבניין הקיים היום בחלקה הוא בגובה של 2 קומות בלבד ואין כל הצדקה לחרוג מהמדיניות של שכונה לשימור בצורה כל כך משמעותית. במקביל לתכנית דנן, מקודמת במגרש תכנית מס' 1344654 לתוספת מרפסות אשר נדונה בתאריך 5.2.2025 להפקדה. קידום של ריבוי תכניות על מגרש איננו מקובל.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1500909
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חזן תהילה
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/01/2026
כתובת	איתמר בן אבי 6, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30023	171	כן

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

מטרת התכנית:
השלמת קומה ויציאה למרפסת גג ברח' איתמר בן אבי" 6 כולל תוספת בניה בקומות הבניין ותוספת מחסנים ומרפסות
עיקרי הוראות התכנית:
1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'. 2. קביעת שטחי בנייה לסה"כ 887 מ"ר מתוכם, 716.64 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 170.36 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת מרתף (במפלס -2.77), ובקומת קרקע (במפלס 0.00), ובקומה א' (במפלס +3.18), ובקומה ב' (במפלס +6.28), ובקומה ג' (במפלס +9.51), ובקומה ד' (במפלס +12.51) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי. ג. קביעת בינוי לשימוש בחללים קיימים בקומת מרתף במפלס -2.77, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח. 4. קביעת קווי בניין. 5. קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ולשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	9	305	100	מהווים 249.39% בנייה
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 760.64

מרביום.					
סה"כ		305	100		
תיאור המצב הקיים					
בתחום החלקה קיים מבנה צמוד בקו 0 למבנה שכן, בן 3 קומות מחזית קדמית ו- 4 קומות מחזית אחורית, כמו"כ הוצא היתר 2020/0240 בהליך תמ"א 38 תוספות לחיזוק המבנה ותוספת קומה וחצי. הנמצא כיום בשלבי ביצוע.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ב', 87% בנייה, ב- 3 קומות. תמ"א תוספות 38/1 מס' 15215, משנת 2025 חיזוק הבניין ותופסת של קומה וחצי מעל 4 קיימות.					
היתרים:					
2020/0240.00 משנת 2025 עבור תמ"א 38 תוספות.					
2020/0240.01 משנת 2025, תכנית שינויים לתמ"א 38.					
עבירות בניה:					
קיימות מס' עבירות בנייה במערכת.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית נמצאת בעיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לא. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות.					
לב. תכנית אב רחביה מס' 9988 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים חדש ב', 153% בנייה ב- 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, קווי בנין 6 מ' חזית קדמית, 5 מ' חזית אחורית ו- 4 מ' בחזיתות צידיות.					
לג. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם, איזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא	לא			
מבני ציבור	לא	לא			
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1500909 שכ' קריית שמואל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת השלמת קומה ויציאה למרפסת גג ברח' איתמר בן אבי"י 6.

התכנית חלה בחלקה 171 בגוש 30023, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 171 נוצרה במפת גוש סופית 30023 מתאריך 10.08.1961. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
חו"ד לתכנית מס' 101-1500909 איתמר בן אבי 6 : בהמשך לתיק שימור מס' 3732 מתייחס לבקשה לתכנית מס' 15215 תמא 38/1 – תוספות. הכוללת חיזוק חיצוני, תוספת מחסנים בקומות המרתף, תוספת קומה וחצי מעל מבנה בן 3 קומות. תכנית 9988 חלה – אזור מגורים חדש ב' - מקסימום 4 קומות וחמישית בנסיגה. כעת מבוקש בתכנית – השלמת קומה חמישית ותוספת חדר מדרגות יציאה לגג עם מרפסת גג. מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : יש לשמור על מרקם גובה הבינוי השכונתי הקיים ולהתאים להוראות תכנית 9988. א. יש לסגת בבינוי מהחזית הראשית 2.5 מ' לפחות. ב. יש לצמצם משמעותית את חדר מדרגות יציאה לגג לאורך רוחב וגובה מינימליים. גג ישמש את כלל הדיירים - שימוש טכני בלבד.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תואם לתכנית האב 9988	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה להשלים את קומת הגג בהתאם לתכנית 9988 וכן מציעה מרפסת גג. - התכנון

מקובל. יחד עם זאת, יש להקטין את נפח גרעין הבניין המוצע בקומת הגג כך שיכלול רק את חדר המדרגות ללא פיר המעלית. כמו"כ, בכדי להקטין ככול הניתן את הנראות -גובה חדר המדרגות במפלס הגג לא יעלה על 2.2 מ'.

2. בתכנון המוצע נראה כי היציאה לקומת הגג מתאפשרת מתוך דירה 9 בלבד, יש לאפשר גישה לקומת הגג לכלל דיירי הבניין עבור המתקנים הטכניים המוצעים בגג מתוך חדר המדרגות המוצע.

3. התכנית מציעה הרחבה לדירות בחזית מערבית תוך שמירה על קו בניין של 2 מ' – מקובל. יחד עם זאת, בתשריט מצב מוצע קו הבניין הצידי הינו 1.6 מ'. יש לתקן זאת ולסמן קו בניין צידי של 2 מ' כאמור ובהתאם לקווי הבניין שאושרו בתמ"א 38 בחלקה.

4. בסעיף 7.1. מוצעת חלוקה בשלבויות הביצוע. - דבר זה אינו מקובל. יש לתקן ולהציע בנייה בהינף אחד.

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

6. 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.

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

הערה :

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

הערות טכניות

8. יש לציין בטבלה 5 את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא הפנייה להערות הטבלה.

9. יש לציין בסעיף 7.2. כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים ממועד קבלת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נועה מובשוביץ		26/01/2026	

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1489665
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סאלם אבנר
עורך התכנית:	זילברשטיין אהרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2025
כתובת	הרב חיים הלר 21 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	168	כן

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

מטרת התוכנית: קביעת הוראת לפינוי מבנה צמוד קרקע קיים ובניית מבנה חדש למטרות מגורים ומסחר לאורך טיילת צמודת דופן לרק"ל. עיקרי הוראותיה: - קביעת הוראות ליעודים: מגורים עם חזית מסחרית בשטח התכנית וזכויות הבניה. - קביעת הוראות לגובה הבינוי 36.5 מ', 10 קומות מעל כניסה קובעת ועוד 4 קומות מתחת לכניסה קובעת , קווי הבניין: צידי- ימני 1.5 מ', צידי שמאלי 3 מ', אחורי 5 מ', קדמי 0 מ'. - מספר יח"ד מוצעות 61 כולל גמישות במס' יח"ד. - קביעת הוראות בינוי עבור מגורים בשטח בניה מירבי כ- 13716 מ"ר ומסחר בשטח כ-435 מ"ר , פיתוח ועיצוב אדריכלי. - קביעת תנאים למתן היתר בנייה. - קביעת הוראות לחניה ומתקנים טכניים. - קביעת הוראות וזכויות לשטחי מסחר כ-435 מ"ר. - קביעת הוראות לשלביות ביצוע. סה"כ מוצעים: 998.53% בניה מרביים עבור מגורים, לרבות קומות חניה תת קרקעיות. צפיפות של 44.43 יחידות דיור לדונם. תוספת של 50 יח"ד למצב המאושר.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
ממגורים	61 (כולל גמישות)	1373.61	100%	13716 מ"ר	8814 מ"ר מעל הכניסה הקובעת 4902 מ"ר מתחת לכניסה קובעת
מגורים (מסחר)	-	-	-	435	
סה"כ	*61	1373.61	100	1808.61	
תיאור המצב הקיים					
החלקה ממוקמת על ציר הרכבת הקלה (קו ירוק) כשמצידה השני כביש הגישה מרח' הלר, כוללת מבנה צמוד קרקע בעל יחידת דיור אחת. מצפון התוכנית גובלת בשצ"פ אשר אינו מפותח, מייצר חייץ ירוק בין ציר רק"ל לבין חלקה הנדונה. באזור קיימים שטחים חומים רבים. בתחום התוכנית קיימים עצים בוגרים רבים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
- השטחים בתחום התוכנית מיעודים לאזור מגורים 1 מיוחד ע"פ תוכנית מס' משנת 6981 (משנת 2001) ו-3642. 2 מבנים בני 3 קומות מעל קומת חניה, מס' יח"ד 11, תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקה להסדרי תנוע ומחלקת דרכים לעניין תכנון וביצוע כביש גישה למגרש מרח' הלר. הגישה לחלקה בתחום התוכנית המוצעת דרך חלקה 171 ביעוד מגורים 1 מיוחד בהגדרה של דרך פרטית בתב"ע מס' 3642.					
היתרים: ל"ר מאחר והבינוי בתחום התוכנית מוצע להריסה.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר- בטעות מסומן כפארק גן ציבורי- נראה כמו סטייה מקנה מידה לאור העובדה מדובר על מגרש מגורים מאושר. לה. מדיניות רק"ל נפחית-במגרשים בשטח עד 1.5 ד' ניתן להציע בינוי עד 10 ק'. לו. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ 5166 ב'.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם- שטח עירוני.					

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת – תמ"מ 30_1		אזור מוטה תח"צ	
תמ"א 22		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	מצפון התוכנית גובלת לחלקה 105 בייעוד שצ"פ , המהווה חיץ בין קו הרק"ל לבין תחום התוכנית. השצ"פ אינו נגיש מהמדרכה כיום ולבינוי המוצע בתוכנית הנדונה. יש לצרף את חלקה במלואה או חלקית ולאפשר פיתוח מיטבי יותר בין המדרכה לבין הבינוי המוצע, כמו כן לאפשר חזית מסחרית נגישה מהמדרכה.
מבני ציבור	כן	לא	נדרש 250 מ"ר הפרשות מבונות
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חו"ד המחלקה לתכנון בר-קיימא לתוכנית מס' 1489665 ברחוב ה' 21. 1. התוכנית נמצאת באיזור עם פוטנציאל לזיהום קרקע ע"פ המיפוי של המשרד להגנ"ס, בהתאם לכך יש להגיש סקר הסטורי ותוכנית קידוחים כתנאי להפקדה. 2. הערות המחלקה להוראות התוכנית: יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים

לתקן בנייה ירוקה 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 5. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 6. 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. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 8. 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. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 10. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1489665 שכ' גבעת מרדכי, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת הוראת לפינוי מבנה קיים ובניית מבנה חדש למטרת מגורים ומסחר ה"ר 21. התכנית חלה בחלקה 168 בגוש 30183, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 168 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 535/2001. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 1370. - סעיף 3.2 - יש לתקן במצב מאושר את הייעוד למגורים 1 מיוחד בהתאם לתכנית המאושרת. - מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בנסח: 1370 מ"ר. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט מדובר בחלקה בשלמות יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום 1370 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 מתאריך 01.09.25 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 01/09/25 1. מיקום: החלקה ממוקמת ברחוב חיים הלר 21, שכונת גבעת מרדכי. גוש 30183 וחלקה מספר 168. שטח התוכנית הנו: 1.373 דונם. 2. מצב סטטורי: ○ מצב מאושר: תכנית מספר 6981 שונו קווי הבניין לשם הוספת 11 יח"ד חדשות ב-2 בניינים בעלי 3 קומות כ" ○ מצב קיים: בשטח ישנו מבנה בן חד קומתי ובו יח"ד אחת. 3. תיאור התכנית: • התכנית באה להחליף את תכנית 6981. • מטרת התכנית היא הריסת המבנה הקיים וקביעת תנאים עבור בניית מבנה חדש למטרות מגורים ומסחר על ציר הרכבת הקלה, לצד הטיילת. • התכנית מציעה 13,716 מ"ר סה"כ וכן 435 מ"ר מסחר. • המבנה מתוכנן בצורה מדורגת כך שיש אפשרות לניצול הטופוגרפיה עבור כניסה רגלית נוספת מצד הטיילת וציר הרכבת הקלה. • גובה המבנה המוצע הנו 14 קומות מצד תוואי הרכבת הקלה בחלקו התחתון של המגרש. התב"ע מתייחסת ל-61 יח"ד, מדובר בצפיפות של 44.43 יחידות דיור לדונם. תוספת של 50 יח"ד למצב המאושר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: • באגף תכנון העיר, מקדמים מסמך מדיניות עבור שכונת גבעת מרדכי הכולל בתוכו חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. המסמך מבוסס בין היתר על הפרוגרמה שהוכנה לשכונה, אשר בחנה את תוספת יח"ד האפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות השטחים הפתוחים. לאור העובדה שבגבעת מרדכי צפויות להתווסף בעתיד מספר רב של יח"ד, כל תכנית נדרשת בהפרשות ציבוריות משמעותיות, כך שניתן יהיה לספק מענה הולם לתושבי השכונה הן במצב הקיים והן העתידי. • לאור מספר יח"ד העתיד להתווסף בפרויקט ובהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית הצפויה בשכונה ולאופי התושבים, ולאחר התייעצות עם המינהל הקהילתי והמחלקות הרלוונטיות בעירייה, נדרשות ההפרשות הציבוריות הבאות כתנאי להמלצתנו לתכנית: ○ הפרשה מבונה בגודל של 250 מ"ר לצרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה עירונית. • על מנת לייעל את השימוש במבנה ולאפשר גישה לתושבי השכונות הסמוכות נבקש לבחון חלופת תכנון ובה גישה למרחב המדובר משני כיוונים: הן מכיוון	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הטיילת והן מהשביל הסמוך. • את המיקום והבינוי של השטח הציבורי יש לתאם מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. • על השטחים הציבוריים להיות מוגנים ובעלי כניסה נפרדת מהמגורים, המערכות יהיו נפרדות ככל הניתן. יש לבחון חיבור של מעלית שתחבר בין ההקצאה הציבורית לבין המפלס רחוב חיים הדר, על מנת לאפשר הגעה קלה בין המועדון לקשיש הנמצא בפרויקט הסמוך ובין מרחב התרבות / הספרייה המוצע, עבור טובת המשתמשים וייעול השימוש בשטח הציבורי. • נוסף לאמור לעיל, אנו מציעים לצרף לשטח החלקה חלק מחלקה 76 שיעודה הוא שצ"פ – אשר משמשת בפועל כמדרכות ושביל להולכי רגל מציר הרכבת קלה ועד לרחוב חיים הדר - למען פיתוח השביל והמדרכות לטובת תושבי השכונה ומשתמשי הדרך. • ככל הידוע לנו התכנית חורגת מהמדיניות הנהוגה באזור, לפיה מותר לבנות עד 10 קומות על ציר הרכבת הקלה. בתב"ע המוצעת, החזית התחתונה לצד ציר הרכבת הקלה, בת 14 קומות. יש לתאם את הבינוי המוצע מול מחלקת תכנון עיר. • שכונת גבעת מרדכי מתאפיינת במשפחות מרובות ילדים, יש לתכנן את תמהיל הדירות בפרויקט ואת צורתן בהתאם. • יש לשמור על העצים הבוגרים בשטח, לרבות בחזית המפלס התחתון, בתאום עם מחלקת איכות הסביבה ואדריכל העיר. • ייתכן וחוות הדעת תשתנה ובתוכה גודל ההפרשה הציבורית הנדרשת, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, הבינוי המוצע, שטח התכנית וכד'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. • המלצת המחלקה היא לאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
15 ינואר 2026 הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1489665 - הדר 21. להלן חוות הדעת:	יחידת ממג באגף בתכנון

תכנית מס' 1489665 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעות יח"ד חדשות על ציר ק"ל	מוצעים שטחי מסחר במסגרת התוכנית
השפעות חברתיות:	התוכנית אינה מציעה שטחים עבור הפרשת ציבוריות כפי שנדרש עפ"י חו"ד מדיניות	אינם נגישים ישירות מהרחוב.
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה פתרונות תנועה וחניה לפי התקן. הגישה היא דרך חלקה 171 ביעוד מגורים 1 מיוחד בהגדרה של דרך פרטית בתב"ע מס' 3642	
סביבה ונוף:		- תכנית אינה מציעה שטחים ירוקים בשטחה. - התוכנית אינה נותנת מענה לעצים רבים הקיימים בתחום התוכנית. - התוכנית נמצאת באזור עם פוטנציאל לזיהום קרקע ע"פ המיפוי של המשרד להגנ"ס.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה הריסת מבנה צמוד קרקע קיים הממוקם על ציר הרכבת הקלה ובניית מבנה 10 קומות בהתאם למדינות נפחית של רק"ל. הבינוי המוצע מהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיור, ושטחי מסחר. התוכנית מייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור

2. **גבולות התוכנית ופיתוח**- מצפון התוכנית גובלת לחלקה 105 המוגדרת בייעוד שצ"פ לפי תוכנית מאושרת, והמהווה חיץ בין קו הרק"ל לבין תחום התוכנית הנודנה. מדובר ברצועת השצ"פ אשר אינה מספקת מענה תכנוני אפקטיבי לתכנון המוצע אשר מציעה חזית מסחרית כלפי ציר רק"ל. יש לכלול שטח חלקי של חלקה 105 (כ-390מ"ר) בתוך גבולות התוכנית ולהציע תכנון של השטח במפלס המדרכה הקיימת כהתרחבות של המדרכה עד למסחר במפלס אחד תוך פיתוח השטח ונטיעת עצים.

3. **לצורך צירוף החלקה והפיתוח שלה הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.**

4. במסגרת ההיתר יוצג פיתוח של השטח ותנאי לטופס 4 של הבניין יהיה השלמת הביצוע בפועל.
5. **גובה בינוי**- התוכנית אינה תואמת למדיניות נפחית של רק"ל לעניין קומות (10 קומות מעל ציר הרק"ל יש לייצר נסיגה בבינוי בחזית צפון מזרחית- כך שתהיה עמידה בתנאי זה. יש להגדיל את עומק הנסיגה בקומות שמעל 10 קומות מהרק"ל.
6. **תמהיל יח"ד**- אין לאפשר גמישות במספר יח"ד. יש לקבוע בטבלה מס' 5 מס' יח"ד מקסימלי. 20% מיח"ד המוצעות יהיו יח"ד קטנות.
7. לא ניתן להבין מטבלה 5 מה גדול ממוצע של יחידת דיור, יש להבהיר ולהציע יחידות דיור בשטח ממוצע של כ 100 מ"ר פלדלת ותמהיל שיכלול 20 אחוז דירות עד 80 מ"ר מרבי.
8. **מרפסות**- לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום הדרך. כל המרפסות יהיו בגבולות קווי בניין המוצעים או עד שלושה מטרים מגבול החלקה, יותרו מרפסות זיזיות לכיוון צפון מעל תחום השצ"פ בעומק של עד 1.2. מטר מקומה שלישית ומעלה בלבד.
9. התכנית מציעה תוספת של מרפסות מקורות בהיקף של 15 מ"ר לדירה, יש לאפשר 12 מ"ר בהתאם למקובל ובכל מקרה יש להציג כיצד מציעים מרפסות אלה בתחום קווי הבניין.
10. יבוטל סעיף 4.1.2.ה -לא יותרו הצבת כיסאות ושמשיות מעבר לגבול המגרש, נושא זה ייבחן בשלב התכנון המפורט תוך השארה של מדרכה מינמלית של 3.5 מטר.
11. יש לבטל הערה ג מתחת לטבלה בסעיף 5- מרפסות לא מקורות לא מחושבות.
12. יש לתקן את סעיף 7 לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 7 שנים, ככול ולא יוצב היתר בניה תוך 7 שנים, זכויות הבניה יבוטלו ויחולו על פי התכנית הקודמת המאושרת.

עצים

13. יש להגביל תכסית תת"ק ל80% לפחות לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
14. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
15. 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).

16. 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.

פרוגרמה וצרכי ציבור-

17. הפרשה מבונה בגודל של 250 מ"ר לצרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה עירונית.
18. את המיקום והבינוי של השטח הציבורי יש לתאם מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

19. על השטחים הציבוריים להיות מוגנים ובעלי כניסה נפרדת מהמגורים, המערכות יהיו נפרדות ככל הניתן. יש לבחון חיבור של מעלית שתחבר בין ההקצאה הציבורית לבין המפלס רחוב חיים הדר, על מנת לאפשר הגעה קלה בין המועדון לקשיש הנמצא בפרויקט הסמוך ובין מרחב התרבות / הספרייה המוצע, עבור טובת המשתמשים וייעול השימוש בשטח הציבורי.

איכות הסביבה

20. התוכנית נמצאת באיזור עם פוטנציאל לזיהום קרקע ע"פ המיפוי של המשרד להגנ"ס, בהתאם לכך יש להגיש סקר היסטורי ותוכנית דיגומים כתנאי להפקדה.

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

22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג מעל החניון התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

24. תנאי להיתר בניה תיאום אישור איכ"ס לעניין שימושים במסחר.

25. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.

26. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות או שטחים ציבוריים.

27. 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.

28. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה.

29. התוכנית מוגשת בהתאם למדיניות רק"ל יש להסיר כל התייחסות לעניין תקן 21.

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

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

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

33. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר
34. על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה.

תנועה וחניה

35. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.
36. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
37. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

38. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט 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.

39. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

40. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

41. 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.

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

כללי:

43. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.

44. לא יותר ניווד שטחי מסחר לשטחי מגורים, המסחר לכיוון הרק"ל יהיה מחייב ולא יותר שימוש אחר במפלס זה.

45. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין

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

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

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

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

50. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע

51. 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

52. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות; צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, גיחון, הג"א, אגף תברואה, מבני ציבור, מדיניות, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, מנהלת רק"ל, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, שפ"ע עצים גננות.

53. תנאי להפקדה יהא קביעת זיקת הנאה לטובת פתרונות פריקה וטעינה למסחר.

הערות טכניות

54. מדובר בחלקה בשלמותה יש לתקן את גודל המגרש המוחלט בהתאם לשטח הרשום 1370 מ"ר.

55. יש להסיר את הסעיף 4.1.2 ב לעניין חלופה לקולטי שמש.

56. יש לתקן את הסעיף 4.1.2 ד 3 " תקן חניה יהיה בהתאם למוצע בתכנית". - מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובחניון תת קרקעי, מס' מקומות יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. תנאי להפקדת התוכנית אישור תושי"ה לחניה מוצעת בתוכנית.

57. 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.

58. 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
ילנה קוסה			

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1450253
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חליחל מחמוד
עורך התכנית:	מסרי בשאר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/11/2025
כתובת	רחוב אל אסמאעי 5, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30550	20	לא

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

הכשרת שטחים במפלסי תת קרקעיים. 1. הכשרת שטחים והצעתם כמחסנים במפלס 3.85, -6.82, -9.27. 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	%		
מגורים ד'	21	1,302.62	100	3,258	מהווים 250% בניה.
סה"כ	21	1,302.62	100	3,258	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 8 קומות היושב בנסיגה מרחוב אל אסמאעי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 12456 מאושרת משנת 2011. אישרה בתא שטח 1 ביעוד אזור מגורים ד', 5,324 מ"ר כוללים, מתוכם 2,750 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 2,574 מ"ר שרות, מתוכם 508 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-2,066					

מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 21 יח"ד. 8 קומות + קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין 4 מטר קדמי וצדדי ו-5 מטר אחורי. אחוזי בנייה מירביים מעל הכניסה הקובעת 250% בנייה. (התכנית הפרישה שטחים לשצ"פ – תא שטח 20 ולדרך מוצעת – תא שטח 30). תב"ע 3456 מאושרת משנת 1999. אישרה בגוש ירדני 30550 חלקה 20 ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד, 75% בניה משטח המגרש נטו, 8% משטח הבניה המירבי לשטחי שרות. מספר יח"ד במגרש לא יעלה על 6 יח"ד לדונם, תותר תוספת יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל דונם. מספר קומות יהיה 3 קומות. קווי בניין 6 מטר קדמי, 4 מטר צדדי ו-5 מטר אחורי. תקן חניה יהיה לכל יח"ד, מקום חניה אחד ללא קשר לשטח יח"ד.			
היתרים: 2011/0901/00 – הופק היתר בניה בשנת 2013. אושר 21 יח"ד ולכל יח"ד יש מחסן, 5,314.97 מ"ר כוללים, מתוכם 2,742.11 מ"ר עיקרי ו-2,572.86 מ"ר שרות.			
עבירות בניה: לא נמצא תיק פיקוח			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות לח. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה/שועפט – יעוד אזור מגורים ד', 250% בניה, 8 קומות, 20% הפרשה לצרכי ציבור. לט. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	ל"ר		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
			התובע העירוני

לא התקבל	
נדרש תיאום מול איכות הסביבה בשלב התכנון המפורט	המחלקה לאיכות הסביבה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1450253 שכונת שועפאט, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות בניה לבניין קיים בשכונת שועפאט. התכנית חלה בחלקה 20 בגוש 30550, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 20 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 713/2011 הכשרה לרישום מתאריך 30.06.2011. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1679/2020 הכשרה לרישום מתאריך 05/2021. - מזרחית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1208/2011 הכשרה לרישום מתאריך 16/11/2021. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש שומה. - סעיף 6 להוסיף לתקנון תנאים בהליך הרישום: 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 קבצים דיגיטליים: - יש לצמצם את תחום התכנית -ולתקן את הקו הכחול בגבול בין חלקה 20 לחלקה 21 קיימת סטייה קלה והקו הכחול גולש לחלקה 21. (בקובץ plan ובקובץ gvul). הערות בנוגע למסמכים חסרים: יש להשלים נסח טאבו יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר -

המחלקה למדיניות התכנון	
תוכנית 1450253 מוצע תוספת זכויות בניה לבניין קיים לצורך ניצול שטחים בקומות המרתף המבנה בבנה ע"פ תב"ע 12456 והיתר 2011/0901.00 במקום נבנו 21 יח"ד והוסדרו לטובתם 34 מקומות חניה ע"פ היתר 2011/0901.00 אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' היא ב"כפיפות" - סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות כ "רקע" - סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה לתוכנית (יועץ תנועה- אחמד אבו נייע)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך גישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גיש, אל הכניסה הראשית לבניין.	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית לא משקפת את הקיים בפועל ומנסה להכשיר למחסנים, שטחים בשימושים החורגים למותר במגרש זה.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. התכנית מבקשת להכשיר שטחים תת־קרקעיים בשלוש קומות המוצגים כמחסנים, שעה שבפועל נעשה בחלק מהם שימוש כמרפאת רופא.
2. בבניין קיימות 21 יחידות דיור, ולכל אחת מהן מחסן מאושר כדון, כך שאין הצדקה תכנונית להוספת מחסנים נוספים בהיקף של מעל 700 מ"ר.
3. יצוין כי במסגרת פתיחת תיק הבקשה הוצגו השטחים נשוא התכנית כמרפאה, ורק בשלב מאוחר יותר שונתה ההגדרה למחסנים, לאחר שהתברר כי לא ניתן להסדיר שימוש של מרפאה בסמכות הוועדה המקומית.
4. מדובר בבניין מגורים במגרש שייעודו למגורים בלבד, והשימוש בפועל כמרפאה מהווה שימוש חורג שאינו תואם את ייעוד הקרקע ואת השימושים המותרים. בהיעדר תיק פיקוח ובהיעדר אפשרות להסדרה תכנונית של השימוש המבוקש, אין מקום לקדם את התכנית, ועל כן מומלץ לדחותה.
5. התכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות ואינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בשטח.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל עדן	בודקת תכנונית	31/12/2025	

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1429182
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רומי שמעון
עורך התכנית:	קאסוטו עודד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/12/2025
כתובת	ביבאס 27, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	83	כן
30044	85	כן

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

תוספת בינוי למבנה קיים לשם תוספת יח"ד כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 475 מ"ר מתוכם 406 מ"ר שטח עיקרי ו- 69 מ"א שטחי שירות המהווים 320.15% בניה מרבי - הגדלת מס' קומות מ- 2 ל- 4 - קביעת מס' יח"ד ל- 9 - שינוי קווי בניין מרביים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	9	148.37	100	320.15% בניה מרבי
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
חלקה 83 – מבנה צפוני בן 2 קומות וקומה שלישית בגג רעפים מוגבה				
חלקה 85 – מבנה דרומי בן 2 קומות וגג רעפים לא מוגבה				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
חלקה 83 – תכנית מס' 8032 משנת 2002 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 מיוחד. 2 קומות וקומה מובלעת בחלל				

גג רעפים. חלקה 85 – תכנית מס' 4524 משנת 1994 קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד. 2 קומות			
היתרים:			
חלקה 83 2000/0800.00 הופק היתר בניה לתוספת קומה . 2 סה"כ 2000/0800.01 הופק היתר בניה בשנת 2003 לתוספת קומה שלישית (וגג רעפים לא מוגבה). 4 יח"ד 2000/0800.02 תכנית שינויים – שינויים בגג			
עבירות בניה:			
לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בביבאס 27 הינו היסטורי ובעל ערך לשימור במסגרת עבודות עפ"י היתר קודם , שומרה חזיתו המערבית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מא. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת מב. תכנית שכונתית- בהתאם לתכנית השכונתית התקפה מג. תקן חנייה עירוני- גבוה 1:1.33			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מגורים עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	

	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1429182 שכ' מחנה יהודה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות ותוספת יח"ד ברחוב ביבאס 27-29. התכנית חלה בחלקות 83, 85 בגוש 30044, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 83,85 נוצרו במפת גוש 30044 מתאריך 1936 - חלקה 85 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 678/2000 מתאריך 04/11/1999. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 3.2 יש להכניס לתקנון: 'מצב מאושר' -בייעוד 'אזור מגורים 3, מגורים 3 מיוחד' בהתאם לתכנית מאושרת, ואת השטח בהתאם לרשום בנסח: 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 25.06.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	החלטות הוועדה מס' 36 מתאריך 11.1.26 לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים: המבנה הצפוני (ביבאס 27): גובה הבינוי האופייני בשכונה זו הינו בינוי עד 2 קומות. נתון זה עוגן גם בתכנון המתארי. עם זאת, אושרה הגבהה של קומה נוספת (במסגרת בקשה לשינוי תב"ע) מעל המצויין בתב"ע המקורית. הגבהה נוספת על זו שאושרה תיצור פגיעה ברורה וחד משמעית במרקם השכונתי ובגובה הבינוי הקיים, בעיקר באזור זה המאופיין בסמטאות צרות במיוחד (רוחב הסמטה ברח' ביבאס הינה כ 1.6 מ' בלבד וכך רוב סמטאות שכונת שבת צדק). המבנה הדרומי (ביבאס 29): הגבהה של המבנה מעבר לגובהו הקיים (התואם גם כך לגובה מקסימלי ע"פ התכנון המתארי!) תיצור פגיעה בחזות ובאופי השכונה, ותבלוט באופן מוגזם משני צידי המבנה.

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

גובה הבינוי האופייני בשכונה זו הינו בינוי של עד שתי קומות, בהתאם לתכנית השכונתית החלה במקום ומהווה מדיניות לוועדות התכנון.

יצוין כי כבר אושרה בעבר תכנית בביבאס 27 המציעה תוספת של קומה מעבר לתכנית השכונתית. כמו כן, הבינוי הקיים בביבאס 29 כבר היום ממצה את זכויותיו בהתאם למדיניות החלה על המקום של התכנית השכונתית.

על כן מדובר במבנים שמיצו את זכויותיהם, וכל תוספת מעבר לכך צפויה ליצור פגיעה ניכרת בחזות הרחוב, באופי השכונה ובקנה המידה האנושי שלה. (רוחב הסמטה ברחוב ביבאס עומד על כ-1.6 מ' בלבד).

על כן התכנית נדחית על הסף.