

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1328871
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הורביץ יהודה לייב
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26/08/25
כתובת	ראשית חכמה 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30067	45	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/07/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - כל הסעיפים בעניין גדרות בהחלטה הקודמת יבוטלו - גובה גדרות יהיה עד 1.20 - יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25/9/2024 ימשיכו לחול.
25/09/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - תכנון וקווי בניין- - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחמש קומות מעל לקומת המרתף וגג רעפים ללא הגבהה, בהתאם למדיניות. יש לבטל את הגבהת גג הרעפים הן היות וזה נוגד מדיניות והן בגלל קומת מרתף גלויה מעל הקרקע שיוצרת מופע של 6 קומות. - תוכנית פיתוח- - בחזית לרחוב אשתורי הפרחי יש להציע גינה ו-3 עצים בוגרים, וגדר נמוכה בהתאמה לסביבה השימורית הקיימת. - יש לסמן להריסה את הבניה בקו אפס בחזית הרחוב, תנאי להיתר בניה לתוספת הקומה במפלס זה יהיה הריסת עברות הבניה כדי לאפשר את פתיחת החלונות המוצעים, גובה הגדר לא יעלה על גובה של 2 מטר. - גג- - לא ברור לאיזה צורך מוצעת הגבהת גג לא שורטט בנספח הבינוי המפלס של עליית הגג- נדרש לבטל את ההגבה במדלפות ל- 0 ויותר שימוש בחלל גג הרעפים ככל שיתאפשר בהתאם לגובה ראש. - תשריט- - יש לתקן קווי בניין לפי מרפסות, עלי ותת קרקעי בהתאם לקיים בהיתר תמ"א 38. - תנאי להפקדה תיאום אפשרות לתוספת מרפסות סוכה בבניין. - פתרון מיגון- - יש להציג ממ"ד עפ"י עמודות קיימות בתמ"א לכל יחידות הדיר.

6. חניה-

קיים מקום חניה אחד בהתאם למאושר בהיתר תמ"א 38. ניכר בהתאם לתצלום כי אין חניה בשימוש בפעל אלא עבור חצר.

ולכן יש לבטל מקום חניה מאולץ זה ובמקומו לשתול עצים ולייצר גדר נמוכה בהתאמה לסביבה בהתאם לסעיף 1.2 לעיל. המרחק לציר רק"ל מתוכנן הוא כ- 170 מ'.

7. עבירות בניה-

יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה. תנאי לתחילת עבודות עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.

8. שונות:

א. יש להטמיע הוראה כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול מי נגר.

ב. יש לשמור את גדר האבן ההיסטורית (בהנחה וקיימת) ללא תוספות כלל. כל גדר נוספת קיימת תסומן להריסה והריסתה יהיה חלק מהתנאים להיתר.

ג. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד כבאות.

ד. יש לקבוע יחס ביטול לכל התוכניות התקפות: מתאר 62, 2874, א'2874, ב'2874.

9. הוראות נוספות:

א. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין

ב. יש להטמיע התיקונים בנספח הטכני.

ג. יש להוסיף הנחיות שלבי ביצוע- בניה בהינף אחד לגג והינף נפרד לתוספת השטח מתחת לבניין.

ד. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

ה. יתוּסַף 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

ו. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

יש למלא סעיפים 1.8.2,

יש להוסיף בטבלה 5 טור שטחים למרפסות

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מבוקשת במגרש ברח' ראשית חכמה 17, גאולה, גוש חלקה- 30067/45.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 912.67 מ"ר מתוכם 764.3 מ"ר שטח עיקרי ו- 11.73 מ"ר שטחי שירות המהווים 339% בניה מרבי
3. הגדלת מספר הקומות מ- 3.5 ל- 5
4. קביעת מספר יח"ד ל- 8 יח"ד.
5. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 82 מ"ר
6. קביעת קווי בניין מרבים חדשים
7. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה.
8. קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

מצב קיים:

בניין היסטורי בן 3.5 קומות שעבר תמ"א 38 להריסה ובניה, חיזוק פנימי והרחבות כלפי רחוב וסה"כ 3-4 קומות וגג רעפים בשימוש. מקום חניה אחד עפ"י היתר.

התכניות החלות בשטח המגרש:

14499 – תמ"א 38 תוספות מ 2017
תכניות קודמות בשטח התכנית:
19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד
22.6.1995: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 2874)

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

ה"ה משה יוחנן סאלאוויצ'יק, בעל דירות בראשית חכמה 19 – בעל קיר משותף למבנה נשוא התכנית ע"י עו"ד זלמן בלאק מ.ר. 84408

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד טוען כי במסגרת ביצוע של היתר בניה במסגרת תמ"א 38 שניתן למבנה בתכנית דנן, בוצעו חריגות בניה על שטח בבעלותו.
2. בוצעו חריגות בניה כדוגמת ממ"דים, חניה, קירות, קירוי, פתחים ותוספות שלא ע"פ היתר הבניה.

3. לא נבנה חדר אשפה המסומן בהיתר שהופק.
4. הגבהת בניין 17 תגרום להצללת בניין 19 מכיוון מערב ובכך לפגיעה במערכת קולטי שמש.
5. חוסר סמכות הוועדה לדון בתכנית לאור "הלכת איזון" בעניין מחלוקת קניינית.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הבנייה על שטח בבעלות המתנגד:**
לכל נושא חריגות בניה שבוצעו בשטח שלא ע"פ היתר הבניה ומעבר לגבולות החלקה יש לפנות למח' מידע תכנוני ולבדוק את הגבול בין שתי החלקות.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענות בעניין חריגות הבינוי שבוצעו:**
יש לוודא כי כל עבירות הבניה הקיימות בפועל יסומנו בתכנית להריסה/ הכשרה בתיאום עם מחלקת התכנון.
3. **לקבל את ההתנגדות לטענה בעניין חדר אשפה:**
יש ליישם בפועל דרישה לחדר אשפה שהופיע בהיתר הבניה כתנאי לתחילת עבודות.
4. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי תוספת הבינוי תייצר הצללה:**
התכנית נבחנה ע"י מחלקת התכנון ונמצאה ראויה תכנונית ותואמת את המדיניות המאושרת.
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין סמכות הוועדה:**
הטענה היא קניינית ולא מוסברת.
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1360544
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	ליון קרן
עורך התכנית :	קאפח - גדרון אופירה - עמוס
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	24/11/2024
כתובת	גד 6, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30002	89	לא
30002	58	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן את ההחלטה הקודמת לעניין המרווח של הפרגולה מקונטור הבניין מ 2 מטר 1.2 מטר בהתאם להחלטה בוועדת השימור שהתקבלה בהסכמה עם הדרג המקצועי. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.
23/12/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : יש להטמיע בהוראות התכנית : תשתיות ימוקמו בגג בלבד. יוסרו תשתיות וצנרות מחזיתות השימור. אין להגביה גדר הגג לצורך הסתרת התשתיות. גובה גדרות יהיו מינימליות לצורך בטיחות. תשתיות ימוקמו בפנים הגג כך שלא יהיו נצפים. המצללה המוצעת תותקן באופן שאינו מהווה פגיעה כלפי הרחוב וזאת לאור ייחודיות המבנה ובנסיגה של שני מטר מכל חזית. גובה המצללה לא יעלה על 2.5 מ'. חדר מכוונות יהיה בגובה וגודל מינימלי. תנאי לאישור התכנית הריסת הפרגולה הקיימת מעבר לשני מטרים האמורים לעיל. מדובר במפגע חזותי שאינו ראוי על גבי מבנה לשימור. יש לקבוע את הוראות השימור כסטיה ניכרת.

כל יתר הוראות השימור לפי תכנית 12827 ימשיכו לחול.

תנאי למתן היתר-

תיאום חומרי גמר וצבעים עם מחלקת השימור.

תיאום פרטי בריכה, חדר מכונות, פרגולה, גדרות הבריכה והגג.

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

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

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

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

הערה :

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

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

הערות טכניות :

נספח בינוי :

יש לסמן שטחי ההכשרה בקו אדום מקוטע ולא כאדום מוצע.

גדר להסתרת הקולטים והמעבים אינה מקובלת. יש להציע מיקום חלופי לקולטים ולמזגנים כך שיהיו פחות נצפים.

לסמן את המבנה לשימור בסגול כמקובל.

חדר המכונות הינו בינוי קיים, יש להסיר קו אדום מוצע.

תשריט מצב מוצע :

לסמן את המבנה בסימבול לשימור.

יש לעדכן את תשריט מצב מוצע בהתאם להנחיות מבא"ת.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הכשרת שטח לבריכה ופרגולה.

להלן הוראותיה:

1. הכשרת פרגולה, בריכת שחיה במפלס גג מבנה לשימור, ללא תוספת שטח עיקרי.
2. הוראות בגין הריסת גדר היקפית במפלס גג.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

מצב קיים:

מבנה היסטורי לשימור. בן 3 קומות מעל קומת מרתף. חלקית. התכנית מתייחסת רק למפלס גג. במפלס הגג בריכת שחיה ופרגולה בחריגת בנייה. המבנה משמש לטובת "אולפן עציון" – מרכז לקליטת עולים חדשים.

התכניות החלות במקום הינם –

תכנית 3770 משנת 1999 אשר ייעדה את המבנה בייעוד שטח למוסד מבנה לשימור.
תכנית 12827 משנת 2010 אשר ייעדה את המגרש נשוא התכנון כשטח למגורים ד'. התכנית סימנה את המבנה לשימור ופירטה הנחיות שימור בהוראות.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : דבורה לוי בעלת זכויות בדירה הגובלת בחצר המשותפת של התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

מטריד רעש

קיימות מערכות עבור המיזוג והבריכה על חזית בחצר משותפת עם בניין גובל בחלקה ויוצר מפגע רעש חמור, יומיומי ומתמשך.

1. מבקשים לדחות את התכנית ולא לאפשר הכשרה של בנייה ושימושים בלתי חוקיים.
2. מבקשים מתן אישור עתידי לפינוי מלא של יחידות מיזוג האויר מן החצר המשותפת והשבת המצב לקדמותו.

התנגדות מספר 2 : עו"ד צחי הרמן בשם בעלי זכויות בפרויקט מגורים חלץ 14-16.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בניה לא חוקית על חזית לשימור המהווה מטריד של רעש
2. מטריד רעש ובניית פרגולה ובריכה ללא היתר

התנגדות מספר 3 : רחל לב, חלץ 14-16.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים מבקשים כי וועדת השימור לא תאשר את הבקשה הנ"ל בתנאים אלא לאחר שיוסרו מדחסי המזגנים התעשייתיים מחזיתו המערבית של הבנין לשימור ותבוצע הגינה ההיקפית כמתחייב מהוראות התב"ע ותנאי ההיתר

התייחסות של מגיש התכנית להתנגדויות שהוגשו : זאב לוי מגיש התכנית.

ההתנגדויות עוסקות בעיקר במתקני מיזוג אוויר שבקומת הקרקע, נושא שאינו קשור למבקש ואינו רלוונטי לאישור התכנית. העלאת טענות אלה גורמת לעיכוב וטרחה ללא הצדקה. לגבי הגג - לא הוצגו טענות תכנוניות או משפטיות : אין חריגות בנייה, אין פגיעה באור, אוורור או פרטיות, ומדובר בגג פרטי שהסדרתו תואמת את החוק. מאחר שההתנגדויות אינן רלוונטיות לאישור התכנית, חורגות מהסמכות ואינן מצביעות על פגיעה תכנונית ממשית, מבקש לדחותן ולהמשיך בקידום התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המערכות הממוקמות על חזית המבנה מהוות מטרד והותקנו ללא היתר:** התכנית שבנידון מציעה הכשרת בריכה על הגג וכן הכשרת הפרגולה. כמו"כ, צויין בהוראות התכנית כי המתקנים הטכניים עבור הבריכה ימוקמו על גג המבנה. בכל אופן, נושא המערכות יבחן בשלב הרישוי.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין מתקנים טכניים אחרים המצויים בחזית הבנין שאינם קשורים לתכנית המופקדת:** התכנית המוצעת אינה עוסקת בנושא זה, המתנגדים רשאים לפנות בעניין למחלקת פיקוח על הבניה ככול והם סבורים שמדובר על נושאים החורגים מהיתר הבניה.
3. **לדחות את ההתנגדות בעניין רעש והפרעה של הבריכה:** מדובר על בריכה המוצעת על גג הבנין כפי שמקובל בתכניות ולא נראה כי יש הפרעה בלתי סבירה לשכנים.
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1259159
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	צברי אביגיל
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05/06/2024
כתובת	שרירא גאון 2 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30162	127	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יובהר כי במסגרת החלטת הוועדה להפקדה אושרו על ידי הוועדה המרפסות הזיזיות המוצעות בתכנית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.
07/08/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית ממוקמת בלב ההיסטורי של שכונת גבעת שאול בצמוד למבנה בית יתומים. במקום הוקם מבנה חדש של 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. המבנה הקיים הינו בתכנית גבוהה וקווי בניין קדמי ואחורי מצומצמים ביותר. מצפון ישנם מבני שיכון הנמצאים בתהליך תמ"א 38, ולנוכח התפתחות השכונה ניתן לאשר תוספת כפי שמוצעת 6 קומות לכיוון צפון ו-5 קומות לדרום. ללא חריגה מהקונטור של הבינוי הקיים.

יש לסמן בתשריט קו בניין לפי קונטור הבינוי הקיים והמוצע – קו בניין עילי כולל מרפסות.

התוכנית כמעט מכפילה את השטח העיקרי ומשלשת את שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת מעבר למאושר בהיתר האחרון מס' 2015/0217.02 אך הדבר לא בא לידי ביטוי בתכנית הבינוי. יש להבהיר את חישוב השטחים לתקן את המסמכים בהתאם כולל בדיקת הסמכות של הוועדה המקומית לקידום התכנית.

יש לקבל חו"ד תושי"ה לעניין תכנית החניה, מקומות החניה יהיו תת קרקעיים בלבד .

ככל ולא ניתן להוסיף חניה בהתאם לתקן יופחת מספר היח"ד.

יש לבטל את החניה העילית ולסמן במקום שתילת עץ בוגר מאחר וזהו השטח היחיד שלא מעל חניון.

לפי תוכנית המדידה וה- gis , בגבול המזרחי של החלקה החצר חורגת מגבול המגרש וחודרת לשטח בית היתומים ובנוסף קיים במקום בינוי שלא בהיתר. יש לסמן את כל החריגות להריסה, תנאי להיתר של כל מגיש בקשה להיתר יהיה ביצוע הריסה בפועל של עברות הבניה בדירה.

יש להשלים חוות דעת של צוות בקרת תכנון פיזי, תושי"ה ותברואה

מאחר ולא מוצעת בניה באגפים ניתן למחוק את הסעיף לעניין זה בשלבויות ביצוע ולקבוע בניה בהינף אחד בלבד

כיוון שהתוכנית מקודמת בסמכות מקומית, יש להציג את תוספת השטחים בהתאם לסעיפי הסמכות המקומית בחוק התכנון והבניה. ככל ויש חריגה, יש לצמצם בתאום מחלקת תכנון העיר.

בחזית צפונית מפלס קרקע אין חוסר התאמה לתוכנית- יש לתאם בין תוכניות

התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .

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

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

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

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

תיאור חדש להתנגדויות

הבניין קיים על חלקה 127 בגוש 30162 רח' שרירא גאון, 2 בשכונת גבעת שאול ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 12022א אשר אושרה בשנת 2013, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים. 2. הבניין נבנה בהיתר 15/217 אשר הוצא מכח תכנית 10038. הבניין הקיים הוא בן 4 קומות מגורים ובהם 11 יח"ד קיימות התוכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות, תוספת 2 קומות מעל הקומות הקיימות סה"כ 6 קומות ותוספת 3 יח"ד. מגישת התוכנית היא בעלים על הקרקע ויח"ד קיימות התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1: איתן זריצקי

עיקרי ההתנגדויות:

1. מייצג את וועד הבית של כל הדיירים בבניין מספר בעל השאלות 10 .
2. לאורך השנים נעשו שינויים בבניינים באזור אשר הביאו לשינוי במצב הקיים והוצעו חריגות בקווי בניין.
3. ההרחבה המוצעת לא ברורה ולא ברור אם משנים את קווי הבניין לכיוון המתנגדים.
4. החנייה ברחובות בעל השאלות ושרירא גאון היא מאוד בעייתית וקיימת מצוקת חנייה גדולה באזור.
5. מתנגדים למכפילי החניה המוצעים , לא ברור היכן הם ממוקמים ואם הוא ממוקדם בסמוך למתנגדים.
6. מכפיל חניה עושים רעש רב ועלולים לגרום לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים.
7. ספק בעיני המתנגדים אם נבחנה השפעת התוספת על תשיות הבניין כגון מים ביוב וחשמל, מבקשים חוות דעת הנדסית.

התנגדות מספר 2 : עו"ד יובל ישי בשם דיירים בבניין מבעל השאלות 10

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות זהה להתנגדות מספר 1

התנגדות מספר 3 : מרים גבאי מרחוב שרירא גאון 4

עיקרי ההתנגדויות:

1. הגישה לבניין היא דרך רחוב צר מאוד כאשר קיימת רק מדרכה צרה בצד אחד.

2. לא כל הדיירים בבניין נשוא התכנית חונים בתת הקרקע כי אין שם מספר מקומות חניה.
3. בסוף הרחוב קיים תלמוד תרורה הכולל 200 תלמידים שעוברים ברחוב הצר וזה ממש סכנה.
4. בבניין נשוא התכנית יש גן ילדים בקומת הקרקע הכולל 20 ילדים וגם ההורדה והעלאה שלהם הם דרך הסימטא וזה מאוד מכביד על הרחוב.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלקי את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ההרחבה המוצעת לא ברורה ולא ברור אם משנים את קווי הבניין לכיוון המתנגדים - התכנית כוללת נספח בינוי ומציגה באופן ברור את התוספת המוצעות, אין שינו של קו בניין לכיוון צפון מערב כלפי בניין המתנגדים.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחנייה ברחובות בעל השאליות ושרירא גאון היא מאוד בעייתית וקיימת מצוקת חנייה גדולה באזור - בניגוד לרוב הבניינים ברחוב התכנית מציעה חניה מלאה על פי התקן בחניה תת קרקעית בחלקה.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמתנגדים למכפילי החניה המוצעים, לא ברור היכן הם ממוקמים ואם הוא ממוקדם בסמוך למתנגדים והם עושים רעש רב ועלולים לגרום לפגיעה באיכות החיים של המתנגדים - התכנית מציעה באופן ברור את מיקום המכפילים והם נמצאים מתחת לבניין בקומת החניה ולא יכולים להוות הפרעה לבניין המתנגדים.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שספק בעיני המתנגדים אם נבחנה השפעת התוספת על תשתיות הבניין כגון מים ביוב וחשמל, מבקשים חוות דעת הנדסית - מדובר על בניין חדש שכולל את התשתיות הנדרשות, התכנית מציעה תוספת לא משמעותית של יחידות דיור ואין לה השפעה משמעותית על תשתיות הבניין או השכונה, במסגרת היתר הבניה ייבחן גם הנושא הקונסטרוקטיבי.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהגישה לבניין היא דרך רחוב צר מאוד כאשר קיימת רק מדרכה צרה בצד אחד - הגישה לבניין היא אומנם דרך כביש צר יחסית אך התוספת המוצעת במסגרת התכנית היא אינה משמעותית בהיקפה ואינה משפיעה בצורה משמעותית על כביש הגישה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא כל הדיירים בבניין נשוא התכנית חונים בתת הקרקע כי אין שם מספר מקומות חניה - התכנית מציע חנייה על פי התקן בחניון תת קרקעי וזאת בניגוד לרוב הבתים בסביבה שאין להם חניה כלל.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבסוף הרחוב קיים תלמוד תורה הכולל 200 תלמידים שעוברים ברחוב הצר וזה ממש סכנה- לא ברור היכן ממוקם תלמוד התורה ואיך הוא משפיע על הרחוב, יש לקבל הבהרה בעניין זה בדיון.

8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבבניין נשוא התכנית יש גן ילדים בקומת הקרקע הכולל 20 ילדים וגם ההורדה והעלאה שלהם הם דרך הסימטא וזה מאוד מכביד על הרחוב- התכנית אינה כוללת שימוש מוצע לגן ילדים וככול וקיים שימוש שכזה בבניין הוא לא חוקי – יש לקבע בהוראות התכנית כי השימושים יהיו עבור מגורים בלבד ולאור מיקום המגרש לא יותר שימוש לגן ילדים, הוראה זו תהיה מחייבת ויירשם על כך סעיף סטיה ניכרת, תנאי להוצאת היתר בנייה לתוספת הקומות יהיה הפסקת השימוש הקיים בבניין לגן ילדים.

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

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1121078
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שטיינורצל אליעזר נפתלי הרץ
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/10/2023
כתובת	שלמה מוסיוף 1, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	42	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/11/2025	לשוב ולדון בדיון פנימי
24/12/2023	חברים שנכחו: גידי בן עמי- יו"ר, יעקב הלפרין, סימון בוגופולשקי. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן: 1. בהתאם למדיניות מע"ר צפון תותר תוספת קומות למבנה. סך הקומות במבנה יהיו 5 קומות. 2. בהתאם לבינוי ואופי הסביבה, גג המבנה יהיה גג רעפים. יותר שימוש בחלל הגג למגורים ללא הגבהתו. 3. קווי הבניין יקבעו 0 כלפי החזיתות לשימור ויקבע קו בנין פנימי אשר ישמור על החצר הפנימית. 4. המרפסות בחזיתות הסטורות יהיו בעומק המרפסות הקיימות, המרפסות לתוך החצר יהיו בעומק של עד 2 מ' ובתיאום מול לשכת התכנון. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת חו"ד מחלקת שימור בתיאום מול יועצת השימור של הוועדה ובתיאום מול לשכת התכנון.

6. הוועדה קובעת כי החניה המוצעת בתכנית פוגעת בשימור ויוצרת חצר אשר לא תוכל

להתקיים. עם זאת בהתאם לכך שהתכנית בקרבה לציר רק"ל, והתכנית מוצעת על מבנה

לשימור הוועדה פוטרת מהתקנת מקומות חניה וזאת בתיאום מול יועץ התחבורה של

הוועדה.

7. הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול מחלקת מדיניות תכנון

בעיריית ירושלים לעניין סך השטחים ומקום ההפרשות המבונות. במידה ולא תתקבל

התייחסות המחלקה בתוך 60 ימים ממועד העברת מסמכי התכנית לידיה, יראה הדבר

כקיום חובת היוועצות.

8. יקבע בהוראות התכנית סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות ושימור.

9. ישנן עבירות בניה שלא סומנו במסמכי התכנית. יש לסמן להריסה ולקבוע הוראה

בהתאם.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים

טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים

בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם

להנחיות לשכת התכנון.

12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של

הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי כתנאי

להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים

מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : אי התאמה לסביבה ולמרקם הקיים- התוכנית מציעה בנייה של 5 קומות וגג רעפים מוגבה מעל קומת מרתף מוגבהת אשר חורגת מסביבתה. על כן יש להציע בינוי בגובה המתאים לגובה התואם למדיניות מע"ר צפון העומד על 5 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. קווי בניין- בהתאם לקונטור הבניין הקיים : כלפי רחוב ישא ברכה, רחוב שלמה מוסיוף ורחוב עזרא קו בניין 0 (לאור העובדה שכל החזיתות מסומנות לשימור), וקיר משותף בקו בניין 0 כלפי חזית צפון מערבית. כלפיי פנים המתחם יקבע קו בניין של 3 מ'. הבינוי כולו לרבות מרפסות יוצע בתחום קווי הבניין. קו בניין למרפסות ומעליות כלפי חצר פנימית יהיה 1.5 מ' וזאת לטובת נגישות וגישה למעלית בתיאום עם מחלקת השימור. המרפסות יתואמו עם מחלקת השימור שימור- לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : תיעוד ושימור : יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מח' השימור כתנאי להפקדת התכנית ובהתאם יוגדרו פרטים ואלמנטים היסטוריים שיידרשו לשימור בנוסף לשימור מלא של החזיתות. אלמנטים להריסה במבנה ההיסטורי ייקבעו מול מח' השימור לאחר בחינת תיק תיעוד מאושר ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו. חניה : החניה המוצעת במרכז החצר ההיסטורית אינה ראויה, לא מבחינה אדריכלית ושימורית, המכבדת את המורשת הבנויה של המקום, ולא מבחינת איכות החיים במתחם המוצע לפיתוח. יש לקבוע פטור מלא מחניה מטעמי שימור והצורך לשמור על החצר השכונתית היסטורית על כלל מרכיביה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם . קומת מרתף : מוצעת חפירת קומת מרתף חדשה (צפונית) מתחת ליסודות מבנים היסטוריים קיימים. יש להציג תכנית המבנים הקיימים ובה פירוט קומות, קמרונות, שיטות וטכנולוגיות הבניה המקוריות. יש להגיש חו"ד מהנדס שימור וכן תכנית הנדסית מתאימה לייצוב המבנים ההיסטוריים בהתאם לשיטת בנייתם המקורית. חו"ד והתכנית הנדסית יוכנו ויוגשו ע"י מהנדסי שימור המוכרים ע"י מח' השימור. מרפסות : יש להציע מרפסות חדשות תואמות למתאר המרפסות הקיימות, כך שיהיו במופע אחיד ומתאים למרקם ההיסטורי, בתיאום מול מח' השימור. יש לסמן סגירת מרפסות שלא תואמות היתר להריסה. מערכות ותשתיות : מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.	13/12/2023

צמחיה בוגרת : בתב"ע התקפה (3276א) סומן עץ לשימור שאינו קיים כיום לאחר התערבות מסיבית בשנים האחרונות. יש לשלב נטיעת עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע, בתיאום מול מח' שימור.

תשריט : יש לסמן את המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור כפי שסומנו בתב"ע התקפה הנוכחית.

הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים. לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.

נספח הבינוי : יש לסמן את חלקי המבנים וכלל האלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) כמקובל ובתיאום עם מח' השימור.

תנאים להיתר : הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. הכנת ואישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערכות בנקאית.

תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על

ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

יש להציע גג רעפים אחיד וחדש לכל אורך הבניה הטורית בכל חזית לרחוב, אין להציע קפיצות בגבהים. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד שיאו ללא חלק שטוח בראש הגג. מערכות ותשתיות ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.

חצר שכונתית היסטורית : בהיעדר תיק תיעוד ונתונים ברורים על מצבו ההיסטורי והנוכחי של המבנים באתר, נראה כי הבקשה המוצעת לחפירת ובניית מקלט בלב החצר ההיסטורית תחייב ככל הנראה פגיעה והרס אלמנטים משמעותיים כבורות מים ותשתיות היסטוריות. כדי למנוע פגיעה והרס החצר יש להציע פתרונות מיגון כפי שאושרו בהיתרי בניה קודמים- באמצעות חדרים מחוזקים בקומות החדשות, שימוקמו מעל לחדרים מחוזקים קיימים ולבטל את המקלט המוצע. ככל שלא יוכח מצב השתמרות החצר בתיק תיעוד- יש לשמור על החצר השכונתית ההיסטורית על כלל מרכיביה. יש לשלב נטיעות של עצים בוגרים בחצר בתכנון המוצע בתיאום עם מחלקת השימור.

יש לתקן את התוכנית בהתאם להמלצות מחלקת השימור.

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

תנועה וחניה- לא תותר חניה בחצר המתחם זאת לאור הקרבה למבנים לשימור והחצר לשימור המאפיינת את המתחם.

לאור הקרבה לרק"ל ניתן לפטור שימושים שאינם למגורים מתקן חניה.

תוכנית פיתוח - מוצע מקלט בתת"ק- לא תינתן פגיעה בחצר, שינוי במפלסי הקרקע הקיימים, חפירה בחצר או תוספת מדרגות ירידה למקלט בחצר. יש להשתמש בגרמי המדרגות הקיימים והתאמתם לצורך ירידה למקלט המוצע מתחת לחצר.

יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שהמפלסים בחצר בתוכניות וחתכים יהיו תואמים למדידה ולהוסיף סימון מיקום חתך 5.

הפרשת לצורכי ציבור: בהתאם לחוות הדעת יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 200 מ"ר סה"כ. השימושים יהיו עבור מועדון קשישים או 2 דירות רווחה.

יש לעגן בתכנון התכנית סעיף המפנה בעת מתן היתר הבנייה למחלקה למדיניות התכנון, שתקבע את השימוש הספציפי להפרשה המבונה. יש לתאם את מיקום והבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונם של אגף חברה.

בהתאם לצורך בהפרשה מבונה על פי חוות דעת מדיניות תכנון יש לתאם מול אגף נכסים חתימה על כתב התחייבות בנוגע להפרשות מבונות.

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

- על התכנית להציג 150 מ"ר עבור בית כנסת/מועדון דיירים אשר ישאר בבעלות הדיירים.

- באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבאים: מגורים, בית כנסת/מועדון דיירים, חברה ורווחה כגון מועדון קשישים ודירות רווחה.

- יש לציין בסעיף 5 את השטחים עבור השימושים הציבוריים – חברה ורווחה

- יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בנייה של המבנה.

- תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

כללי:

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.

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

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

יש להטמיע הוראות להפקעה ורישום, בתאום אגף נכסים.

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

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון מעל החניון התת קרקעי, של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ששטחו 1,187 מ"ר בגוש 30085 חלקה 42 ברחוב מוסיוף, 1 בשכונת הבוכרים. במגרש קיים מבנה בן 2 וחצי קומות מעל קומת מחסנים

התכנית מציעה תוספת יח"ד באמצעות תוספות 2 וחצי קומות, שימוש בגג רעפים ותוספת מקלט תת קרקעי בכפוף למדיניות מע"ר צפון,

מגיש התכנית הינו בעלים של יח"ד בבנין האמור,

בבנין לא קיימות עבירות בניה ולא קיימים הליכים משפטיים כנגדו

התכנית כוללת 52 יחידות דיור ב 5 קומות וגג רעפים מעל לקרקע ו 2 קומות מתחת לקרקע

התכנית כוללת 150 מ"ר עבור הפרשה למגורים לאנשים עם מוגבלויות

התוכנית הופקדה בתאריך 04/04/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/06/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : ישראל בריזל בעלים של דירות בבניין

עיקרי ההתנגדויות:

1. הוא בעל זכויות בדירות בבניין (גוש 30085 חלקה 42).
2. הבניין טרם קיבל טופס 4 (אישור אכלוס) וטופס 5 (תעודת גמר).
3. בשל היעדר האישורים, חברת החשמל וחברת המים מסרבות להתקין שעונים תקינים בדירותיו.
4. קיימים ליקויי בנייה, לרבות:
5. מערכת ביוב שלא הוסדרה ולא חוברה לעירייה.
6. ליקויי בטיחות – מדרגות מתכת לא גמורות, גדרות וחזית בניין שלא הושלמו.
7. יש מצוקת חניה חמורה, שעלולה להחריף עם תוספת קומות.
8. תוספת קומות עלולה לפגוע באיכות החיים בדירות הקרקע שבבעלותו, כולל חסימת אוויר וירידת ערך הדירות.
9. על היזם להשלים את כל דרישות התוכנית המאושרת, לתקן ליקויים ולקבל את האישורים הנדרשים לפני הגשת תוכנית להוספת יחידות דיור.

התנגדות מספר 2 :

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה באפשרות לבנות סוכה כי התכנית מקרה את המרפסת של המתנגד.
2. אין לבניין עדיין טופס 4 ולכן אינה מאוכלסת באופן רשמי.
3. מתבצעות עבודות חפירה נרחבות מתחת לבניין ללא ידיעת הדיירים.
4. הדירה טרם נרשמה בטאבו באופן תקין.
5. בבניין כולו אין ממ"ד או חדר מוגן.
6. למרות שהבנייה הסתיימה מזמן הבניין עדיין נראה כמו אתר בנייה.
- 7.

התנגדות מספר 3 : צבי אלימלך שטרן

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההסכם שלי עם הקבלן רוזנטל שמכר לי את הדירה, בעת ההסכם מכר מתאריך 21/09/2007 הוא התחייב שהוא נותן לי מרפסת סוכה של 7.5 מ"ר
2. וביום 19/01/2011 הקבלן התחייב שוב בכתב יד שהוא יתן לי מרפסת סוכה עד סוכות תשע"ב שזה יוצא בחודש אוקטובר, 2011 וכשזה לא קרה הלכנו לדין תורה בבית דין הישר והטוב ויצא פסק בתאריך 17/09/2015
3. וזה לשון הפסק דין "על רוזנטל לבנות לשטרן מרפסת סוכה כמתחייב בחוזה בלי שום דיחוי ולכן רוזנטל חייב לעשות כל מאמץ אפשרי להגיע להסדר עם כל הנוגעים בדבר לאפשר את בניית הסוכה לשטרן ולבנתה בהקדם"
4. ולא רק שהקבלן לא עשה זאת רק בהגשת התכנית של עכשיו אז במרפסת הוא מגיש רק 3.6 על 1.2 במקום 7.5 מ"ר, ואני מפורש דורש שיתנו לי את כל הזכויות של המרפסת שמגיע לי,
6. וכמו"כ בהזדמנות זאת לפני שהוא מתקדם הלאה אציין שמדובר ברכישה של קרוב ל 18 שנה ובמשך כל הזמן בונים ובונים וחופרים כל הזמן באופן שאף אחד לא יודע מה עושים, ועדיין אין טופס 4 ורישום בטאבו, ואין מקלט או חדר ממ"ד למרות שהחוק מחייבת ולמרות המצב הקשה בישראל אע"פ שיכול להיות שהקבלן מבקש אישור לבנות אבל לא למטרה בשביל לתת לדיירים ולכן אני דורש שיעשו חדרי ממ"ד או מקלט לדיירים לפני דברים אחרים וכמו"כ איזה שהוא ביטחון שהקבלן לא יעבוד על הזכויות הבאות שהוא רוצה עשרות שנים בלי שום פיקוח כמו שקרה עד עכשיו

התנגדות מספר 4 : עמותת ישיבת קמיניץ

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית צמודה לחלקה בבעלות המתנגדים.
2. מבקשים שלא לתת אופציה לפתיחת חלונות בקו בניין אפס.
3. יש לקבוע סעיף זה בסטייה ניכרת.

התנגדות מספר 5: יוסף שמואל בטלמן

עיקרי ההתנגדויות:

1. כשקניתי את הדירה הובהר לי באופן ברור איפה תיבנה מרפסת סוכה. גם רוזנטל עצמו דיבר איתי על זה מספר פעמים. כמו גם תכנון הברזלים (הקוצים) היוצאים מהבנין כהכנה למרפסות בקומה שלי ובקומה מעל שעדיין לא בנויה אך הקוצים כבר מוכנים. נבנו בצורה שיהיה לי

- מרפסת סוכה. קרי מרפסת ללא קורת גג מעלי.
2. התוכנית המוצעת כהיום שלא נשאר לי מרפסת סוכה על כן אני מתנגד לתוכנית. ודורש לקבל מרפסת סוכה לכה"פ בגודל התכנון המקורי שרואים לפי הקוצים.
3. ההרגשה היא שהוא מחזיק אותנו בגרון ולא משחרר את הטאבו עד שיגמור להפיק את כל הרווחים שלו מהבניין. קרי בניית דירות חדשות מתחת הקרקע לכיסו הפרטי. ומכירת או השכרת המקלט לכל המרבה במחיר רק לא לדיירים.
4. בנוסף אנחנו חיים בסרט שלא נגמר רזנטל ושלוחיו לא מפסיקים לחפור ולחפור ולחפור..... מתחת לבניין עם פטיש אויר שמרעיש מזה כמה שנים כאשר אנו הדיירים סובלים מכך מאוד. חיים בתוך אתר בנייה כל הזמן מסתובבים פועלים ערביים מה שלא תורם לשלווה.....
5. אף אחד מהדיירים לא יודע מה קורה מי מפקח על החפירות מתחת ליסודות הבניין הוא לא נותן לנו גישה לשם עם מהנדס מטעמינו שנדע שהבניין לא עומד לקרוס חלילה .
6. במקום לבנות ממ"דים הוא טוען שבונה מקלט מתחת החצר אך גם את זה הוא לא נותן לשכנים להשתמש רק מכין אותו לצרכים מסחריים שלו קרי השכרה או מכירה למרות המצב המתוח בארץ, מאז שהבניין קיים כל חורף יורד גשם בחדר מדרגות. חזית החצר נראה כמו בעזה, לטות בנייה מעץ ברזנטים ופולי פח במקום גדרות ומעקות נורמליים הבנייה נמשכת כבר 1 שנה לפני שהוא מבקש אישורים חדשים שיגמור את מה שהתחיל האם אני אמור לתת לו אשראי פתוח לעוד 18 שנה?????.
7. ליד הבניין שלנו קיימת מצוקת חנייה גדולה באם התווספו הדירות המצוקה תלך ותחריף הפרסום להתנגדות לא נעשה כחוק הוא תלה רק כמה שעות בשעות הלילה גם מה שהיה בתיבות הדואר דאג להעלים בשעות הבוקר המוקדמות כך שלבטח יש עוד מתנגדים מבניין זה ומהבניין הסמוך שפשוט לא יודעים על התוכנית

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 ההתנגדויות בעניין שהבניין טרם קיבל טופס 4 (אישור אכלוס) וטופס 5 (תעודת גמר). בשל היעדר האישורים, חברת החשמל וחברת המים מסרבות להתקין שעונים תקינים בדירותיו. קיימים ליקויי בנייה, לרבות: מערכת ביוב שלא הוסדרה ולא חוברת לעירייה.

ליקויי בטיחות – מדרגות מתכת לא גמורות, גדרות וחזית בניין שלא הושלמו- התכנית עוסקת בתוספות בנייה מעבר למאושר ולאחר סיום הבנייה יוסדרו כל הנושאים העולים בהתנגדויות והנוגעים לכל שחביות הבניה וסיום הבניה.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש מצוקת חניה חמורה, שעלולה להחריף עם תוספת קומות- לאור העובדה שמדובר על בניין לשימור ובקרבה יחסית לרכבת הקלה החליטה הוועדה כי יש מקום לבטל את מקומות החניה המוצעים בפוגעים בשימור המחסם ולאפשר פטור מהתקנת מקומות חניה, יש לציין כי מדובר על שכונה עם רמת מינוע נמוכה יחסית.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתוספת קומות עלולה לפגוע באיכות החיים בדירות הקרקע שבעלותו, כולל חסימת אוויר וירידת ערך הדירות- תוספת קומות מעל קונטור הבניין אינה יכולה לגרום לחסימת אוויר או אור, מעבר לכך יצויין שהגובה המוצע תואם למדיניות.

4. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין פגיעה באפשרות לבנות סוכה כי התכנית מקרה את המרפסת של המתנגד- בכול ומוצעת מרפסת שמקרה מרפסת סוכה קיימת יש לבטל אותה כדי שלא לפגוע בדירורים הקיימים.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדויות לעניין שמתבצעות עבודות חפירה נרחבות מתחת לבניין ללא ידיעת הדיירים- בכול ומבוצעות עבודות בניגוד להיתרי בנייה יש לפנות למחלקת פיקוח על הבנייה.

6. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבבנין כולו אין ממ"ד או חדר מוגן- מכיוון שמדובר על בניין לשימור לא ניתן היה להוסיף ממדים לדירות ולכן התכנית מציעה מרחב מוגן תת קרקעי – יש לקובע בהוראות תהכנית שהממ"ק המוצע ישרת את כל הדירות בבניין.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין ההסכם שלי עם הקבלן רוזנטל שמכר לי את הדירה, בעת ההסכם מכר מתאריך 21/09/2007 הוא התחייב שהוא נותן לי מרפסת סוכה של 7.5 מ"ר ובתכנית יש רק 3.6 על 1.2 במקום 7.5 מ"ר, ואני מפורש דורש שיתנו לי את כל הזכויות של המרפסת שמגיע לי, - מדובר על הסכמים קניינים שהוועדה אינה מחויבת להם.

8. **לקבל** את ההתנגדויות לעניין שמבקשים שלא לתת אופציה לפתיחת חלונות בקו בניין אפס. ויש לקבוע סעיף זה בסטייה ניכר – מדובר על בנייה בקו בניין אפס ולא ניתן לפתוח פתחים בקו בניין אפס לחלקה שכנה ולכן יש לקובע זאת במסמכי התכנית ולקובע זאת בסטייה ניכרת.

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

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1322452
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	מנח"י אלבז אוריאל
עורך התכנית :	אלבז אהרון
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	05/11/2024
כתובת	יוסי בן יועזר 24, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	212	כן
30143	211	כן
30143	213	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/11/2025	לאחר עיון במסמכי התכנית המתוקנים, שמיעת עורכי התכנית ושמיעת נציג הוועדה המקומית, ובהמשך לדיון הקודם, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. הסעיף מס' 1 בהחלטת הפקדה מיום 17.03.2025 בנוגע להרחבת הקו הכחול יבוטל, זאת בשל העובדה שכבר קיים יעוד ציבורי מאושר למעבר הולכי הרגל במעברים הנושקים המאפשרים גישה וקישוריות למתחם. 2. כמו כן, יתאפשר תוספת בניה למבנה הבית כנסת בהתאם לקוי בניין המוצעים בתשריט במטרה למקסם את השטחים לשימוש הציבורי זה. סעיף מס' 3 יתוקן בהתאם. 3. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 5. 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.
17/03/2025	הוועדה מברכת על הגשת התכנית, אשר מציעה ניצול ותכנון מיטבי של שטחי ציבור במתחם אשר עתיד לתת מענה לצרכי האוכלוסייה בשכונה העוברת תהליכי התחדשות וציפוף, ולהיות מוקד חינוכי וחברתי בסביבה. לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עורכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. יש להרחיב את תחום התכנית ולכלול בו את השבילים הנושקים והמובילים למתחם על מנת להסדיר ולשפר את הנגישות הקישוריות אליו עבור תנועת הולכי רגל ואופניים, מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 2. תותר הקמה של מבנים ציבוריים חדשים ותוספת קומות מעל המבנים הקיימים עד 5 קומות מעל הקרקע. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פרוגרמה לשימושים הנדרשים ולהיקף הזכויות. 3. יש לקבוע קו בניין עבור בית הכנסת בהתאם לקונטור הבניין הקיים. קו הבניין עבור יתר המבנים יקבע ל- 4.5 מ' קו בניין כלפי מבנים סמוכים שמחוץ

לתחום התכנית, בשאר החזיתות יתאפשר קו בנין 0. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחית לשכת התכנון. 4. יקבע בהוראות התכנית כי מתחם מבני הציבור החדשים יתוכנן בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יועזר. נספח הבינוי יציג פיתוח המבטיח נגישות ללא מדרגות לכל המבנים שבתחום התכנית. 5. בתחום ייעוד למבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושים לחינוך, רווחה, תרבות וקהילה, חברה, דת, ספורט ופנאי. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התנועה של הוועדה, לרבות פתרון חניה, הסדרי תנועה בתחום ובסביבת המגרש והתאמתם לפרוגרמה המוצעת. 7. יתווסף להוראות התכנית כי גגות מבני הציבור יתוכננו כגגות פעילים לשימושי החינוך, יתוכננו ויעוצבו כמרחבי שהייה נגישים ויתאפשר בהם גינון. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה לרבות נספח הידרולוגי וטיפול במי נגר. 9. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 10. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה ואגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת התכנית המתוקנת ומסמכיה לוועדה בדיון נוסף. 13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בתיאום עם חברת החשמל לעניין חדר הטרנספורמציה : הרחקת חדר הטרפופו מקו הרחוב כ- 5 מ' עבור נטיעת עצים בחזית -ראה תכנית מצורפת הנמכת חדר הטרפופו ב-0.5 מ' חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה נטיעת עצים בין החדר טרנספורמציה לרחוב יש לתקן בסעיף לתנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד מנח"י – תכנון פיזי,	22/01/2025

שפי"ע עצים גננות. שאר הגורמים המצוינים בהחלטת הוועדה יוסרו. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : שטחי המסחר המוצעים יהיו תואמים מוסדות תכנון . הוועדה רואה בחיוב תכנון כולל מתחמי לטובת הריסת מבני חינוך קיימים ותוספת בינוי חדש למבני חינוך, תוך יצירת הלכתיות, הסדרת שצ"פ ושביל. כל אלה יוצרים ניצול מיטבי של השטח, המאפשר מענה לחוסרים בצרכי ציבור בראייה כלל עירונית. יש לבחון הנמכת גדרות היקפיות סביב המתחם, בדגש למצרניות למוקד השצ"פ המוסדר, המהווים חזות ראווה לרחוב. לצורך שמירה על גמישות תכנונית נספח הבינוי יוגדר כמנחה. יש לוודא שבית הספר יתוכנן בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יעוזר. יש לבחון אפשרות לתוספת של חניות אופניים . איכות סביבה יש להציג בחתכים בנספח הבינוי את חדר הטרופי המוצע. חדר הטרופי יוצע כמבנה טמון בקרקע ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה. 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. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח ניהול נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1/8. יש להטמיע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה בציון של לפחות כוכב 3 לתקן בנייה ירוקה. תנועה וחנייה	11/12/2024

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות

כללי :

תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושאי המשך תפקודו של הבית כנסת הקיים במגרש.

תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול מחלקת מבני דת לנושא מבנה מקווה הטהרה העירוני המצרני בגו"ח 30143/36.

תנאי למתן היתר בנייה תאום התכנון מול האגף למבני ציבור.

יש להציע נטיעות חדשות בתחום ת.ש. 1. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בגרים בתחום ת.ש. 1.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כבאות, תברואה, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, אדריכל העיר, נגישות, שפ"ע עצים גננות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של מבני המגורים המצרניים ושליחת דואר רשום לבעלי הענין למוסד המצרני בפינת הרחובות יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול ולמבנה בית הספר בתחום המגרש נשוא התכנון המיועד להריסה.

הערה :

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית : טבלה 5 :

יש להציג בטבלה 5 סה"כ השטחים ולא פר מבנה, לטובת גמישות בשטחי הבנייה.

מידע ורישום :

יש לתקן בתקנון :

- בטבלה שבס' 5 יש לתקן את גודל מגרש ל 8,741 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. (תא שטח 1 מורכב מחלקות 211 ו212). בדיקה מול תצ"ר : - חלקות 211-213 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1398/2017 הרשומה מתאריך 02.10.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולקדם הקמת מבני ציבור בתחום התכנית.	11/09/2024
הוועדה מברכת על הגשת התכנית, אשר מציעה ניצול ותכנון מיטבי של שטחי ציבור במתחם אשר עתיד לתת מענה לצרכי האוכלוסייה בשכונה העוברת תהליכי התחדשות וציפוף, ולהיות מוקד חינוכי וחברתי בסביבה. לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עורכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן : - יש להרחיב את תחום התכנית ולכלול בו את השבילים הנושקים והמובילים למתחם על מנת להסדיר ולשפר את הנגישות הקישוריות אליו עבור תנועת הולכי רגל ואופניים, מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. - תותר הקמה של מבנים ציבוריים חדשים ותוספת קומות מעל המבנים הקיימים עד 5 קומות מעל הקרקע. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פרוגרמה לשימושים הנדרשים ולהיקף הזכויות. - יש לקבוע קו בניין עבור בית הכנסת בהתאם לקונטור הבניין הקיים. קו הבניין עבור יתר המבנים יקבע ל- 4.5 מ' קו בניין כלפי מבנים סמוכים שמחוץ לתחום התכנית, בשאר החזיתות יתאפשר קו בנין 0. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. - יקבע בהוראות התכנית כי מתחם מבני הציבור החדשים יתוכנן בהתאם למפלס רחוב יוסי בן יועזר. נספח הבינוי יציג פיתוח המבטיח נגישות ללא מדרגות לכל המבנים שבתחום התכנית. - בתחום ייעוד למבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושים לחינוך, רווחה, תרבות וקהילה, חברה, דת, ספורט ופנאי. - תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התנועה של הוועדה,	

לרבות פתרון חניה, הסדרי תנועה בתחום ובסביבת המגרש והתאמתם לפרוגרמה המוצעת. 7. יתווסף להוראות התכנית כי גגות מבני הציבור יתוכננו כגגות פעילים לשימושי חינוך, יתוכננו ויעוצבו כמרחבי שהייה נגישים ויתאפשר בהם גינון. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה לרבות נספח הידרולוגי וטיפול במי נגר. 9. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 10. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה ואגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת התכנית המתוקנת ומסמכיה לוועדה בדיון נוסף. 13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, קהילה ורווחה והסדרת שצ"פ.

להלן הוראותיה:

1. שינוי יעוד משטח לבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת ומשטח לבניין ציבורי לשצ"פ
2. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. הוראות בגין הריסת מבנה בית ספר והקמת מבנה ביי"ס בן 5 קומות (מבנה 1) ומבנה מועדון נוער בן קומה אחת (מבנה 2) – כמופיע בנספח הבינוי.
4. הוראות בגין תוספת 2 קומות על מבנה בית ספר "פלא" על 3 הקומות המאושרות בהיתר.
5. הוראות בגין תכנון תחנת טרפו למוסדות ציבור לחזית רחוב אליעזר הגדול.
6. הוראות בגין שטח ציבורי פתוח לחזית רחוב אליעזר הגדול ופיתוחו.
7. קביעת שטחי בנייה ל – 15400 מ"ר מתוכם:
 - א. בנין 1 (מבנה ביי"ס חדש): 4800 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 1400 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - ב. בנין 2 (מועדון נוער): 800 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
 - ג. בנין 3 (ביי"ס פלא): 7500 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
 - ד. בנין 4 (בית כנסת): 900 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
8. קביעת קווי בניין מרביים, לרבות קו בניין אפס לרחובות הגובלים.
9. קביעת הוראות להבטחת מעבר ציבורי בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
12. קביעת תנאים להליך הרישוי.
13. קביעת תנאים לתעודת גמר.
14. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
15. קביעת שלביות ביצוע.

מצב קיים:

מתחם בחזיתות רחובות יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול. קיימים מבנה ביי"ס בהליך בנייה ומספר מבני ציבור

המיועדים להריסה לשם הקמת מבני ציבור חדשים.

התכנית החלות במקום הינם –

תכנית 1784ב משנת 1979 אשר ייעדה את המתחם לבניני ציבור. התכנית אישר תא שטח להקמת מבני בתי ספר. שטח נוסף לבית כנסת ושטח נוסף למבנה ציבור נוסף. כמו כן, התכנית אישרה מעבר ציבורי להולכי רגל.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : דבורה גיסין, מרכז שכונתי גוננים – רסקו.
עיקרי ההתנגדויות:

1. מרחב ציבורי ושצ"פ:
 - א. מבקשים לעגן בתכנית, שימור מלא של חורשת העצים הקיימת, כולל הוראות לפיתוח נופי עדין ושימוש קהילתי.
 - ב. מבקשים למנוע פגיעה ברצף והיקף השצ"פ כתוצאה מהצבת מתקני תשתית.
2. מתקני תשתית:
 - א. מבקשים לא למקם חדר טראפו כמבנה עצמאי בשצ"פ אלא לקבוע אותו כהטמעה תת קרקעית, ללא פגיעה בצירי הליכה ובמרחב הציבורי.
3. פרוגרמה ושימושים:
 - א. מבקשים לעגן תיאום מלא עם בית הכנסת הקיים, לרבות פעילותו לאורך כל שלבי הביצוע של התכנית וכן לקדם את הנגשת בית הכנסת והוספת שירותים בקומת הקרקע.
 - ב. מבקשים לקבוע הוראות תיאום ואישור מול אגף מבני דת לבינוי הגובל במקווה הטהרה, למניעת פגיעה בפרטיות.
 - ג. מבקשים לבחון ולעגן בהוראות התכנית את אופן שילוב שני השימושים במבנה בו מתוכנן בית ספר ותנועת נוער, לרבות היבטי תפעול, תחזוקה, מיתון רעש, בטיחות והפרדת שימושים.
 - ד. מבקשים לציין בהוראות התכנית שימוש קהילתי פתוח במגרשי הספורט בשעות אחר הצהריים והערב, בכפוף להסדרי ניהול.
4. בינוי ופיתוח:
 - א. מבקשים לבחון חלופות פיתוח עם הממשק לשכונה, הכוללות פיתוח ושילוב פתרונות נופיים וכן מבקשים להמעיט בגדרות ולהגבילם ל- 3 מ' בדגש על הממשק לשצ"פ.
 - ב. מבקשים להבטיח בינוי פתוח ולא אטום כלפי הסביבה כבר בשלב התב"ע.
5. שלביות וזמן ביצוע התכנית:
 - א. מבקשים לקבוע כי תנאי למתן היתר אכלוס לשלב הראשון, יהיה השלמת החניון התת קרקעי והפעלתו בפועל וכן לעגן אחריות לגוף המתחזק את החניון.
 - ב. מבקשים להבטיח רציפות תפקודית של בית הכנסת לאורך כל תקופת העבודות.
 - ג. מבקשים לקבוע שלביות ביצוע המונעת פגיעה מתמשכת במרחב הציבורי והשכונתי.
6. קישור התכנית לסביבה:

- א. מבקשים לסמן בתשריט מעבר הולכי רגל ציבורי בין החורשה למרכז המסחרי.
 - ב. מבקשים לעגן מעבר חלופי או פתיחת שער בתי הספר לאחר שעות הלימודים לצורך רצף הליכתי.
 - ג. מבקשים להכליל בתכנית את מעבר הולכי הרגל בצפון מזרח המתחם כחלק משביל "מגן לגן".
 - ד. מבקשים להבטיח הפרדה בטיחותית בין תנועת הולכי רגל לכניסות רכב וחניון.
 - ה. לבחון השפעות מצטברות של התכנית עם תכנית מצרנית מס' 0926105.
 - ו. מבקשים לעדכן בדיקות אקלימיות, בדגש על חצרות בתי הספר והמרחב הציבורי.
7. תנועה:
- א. מבקשים לקבוע הסדרי הורדה והעלאה בטוחים ומוסדרים לחניכי תנועת הנוער, באופן שלא ייצור עומסי תנועה או סיכון בטיחותי ברחובות הסמוכים.
 - ב. מבקשים לבצע בחינה תנועתית כוללת למתחם ולרחובות יוסי בן יועזר ואליעזר הגדול, וכן לקבוע תיאום תנועתי מחייב עם התכניות הסמוכות.
 - ג. מבקשים להוסיף חניות אופניים בשני הרחובות הגובלים במתחם.

התנגדות מספר 2 : עו"ד מרדכי ברקוביץ' בשמו של עדיקה ניסים, בעלים של הנכס המצרני לתכנית ברחוב יוסי בן יועזר 22.
עיקרי ההתנגדויות:

1. יעוד קרקע:
נספח התנועה המצורף לתכנית מסתמך על מעבר כלי רכב בשביל הולכי הרגל המאושר במצב הקיים, וזאת בניגוד ליעוד הסטטוטורי של הרצועה, המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד. בפועל, נספח התנועה מציג כניסה ונסיעת רכבים לאורך שביל הולכי הרגל, בעוד שנספח הבינוי של אותה תכנית מציג כניסה אחרת לחלוטין כניסה ישירה מרחוב בן יועזר אל החניון התת-קרקעי.
הכניסה המוצעת לפי נספח התנועה אינה אפשרית מבחינה סטטוטורית, שכן היא מחייבת שינוי ייעוד של שביל הולכי הרגל לדרך המותרת לתנועת כלי רכב, שינוי שלא נכלל בתכנית ואינו תואם את הוראותיה.
2. נספחי התכנית:
נספח הבינוי המוגש במסגרת התכנית מציע כניסה לחניון תת קרקעי במרחק קצר מהצומת ברחוב בן יועזר. מיקום זה אינו עומד בהנחיות התכנון התקפות ואינו מהווה פתרון בטיחותי, וזאת בשל הקונפליקט התחבורתי הנוצר עקב קרבה רבה מדי לצומת ולזרימת התנועה החולפת בו.
בנוסף, קיימת חוסר התאמה בין נספח התנועה לבין נספח הבינוי בכל הנוגע למיקום הכניסה המוצעת ולמאפייניה. הפער בין שני המסמכים יוצר אי-בהירות באשר לדרך הגישה המותרת אל החניון, ועל כן אינו מאפשר בחינה תקינה ומלאה של ההיבטים התחבורתיים בתכנית.
3. רצועות הליכה:
התכנון המוצע מציג רצועות הליכה מאוד צרות אף מתחת למינימום אפשרי בסביבת בתי ספר או מוסדות ציבור אחרים.
4. תנועה:
א. הקירבה בין הכניסה לחניון תת קרקעי לצומת עם בן יועזר, 11 מ' בלבד אינה תקנית ועלולה לייצר בעיות תנועה ובטיחות.
ב. הגאומטריה והתכנון המוצע עבור תוואי הרמפה בכניסה לחניון תת קרקעי, אינה תקינה ומייצרת גבולות בשדה הראיה, בנוסף לקושי בתמרון בכניסה וגם ביציאה מה שעלול לייצר בעיות בטיחות.

- ג. תכנון רמפה חד סטרית עבור חניון המוצע בתכנית עבור שתי קומות חניה, אינו תקני ואינו עומד בהנחיות התכנון.
- ד. התכנון המוצע בנספח התנועה מייצר עדיפות מובהקת לכלי רכב על חשבון הולכי רגל מאחר ורצועת ההליכה מצטמצמת לצורך הוספת חניות בניצב מסביב לשטח התכנית ברחוב בן יעזר. וכן מקומות החניה מתוכננות במרחק קטן ממעבר החצייה שישמש את תלמידי בית הספר, מרחק זה אינו תקני ומייצר בעיות בטיחות מאחר וכלי רכב יהיו חייבים לתמרן על שטח מעברי החצייה.
- ה. בתכנית חסר מדרכות מילוט ברמפה המתוכננת בכניסה לחניון, תכנון שאינו עומד בהנחיות.
- ו. בנספח התנועה וכן בנספח הבינוי לא מוצג מסלולי הליכה רציף והמשכי עבור תלמידים ושאר הולכי הרגל מתחנות האוטובוס/ תחנות הרכבת ועד לכניסות בתי הספר.

5. חניה:

- א. מסמכי התכנית מציגים נתונים סותרים, בנספח הבינוי בחתכים מוצע שתי קומות חניה התחתונה רחבה יותר מהעליונה ומתפרסת על שטח גדול יותר לעומת התכניות המציגות שתי קומות חניה באותו סדר גודל ודומות בשטח.
- ב. יש אי התאמה בין טבלה 5 – זכויות הבניה, במצב מוצע לבין טבלת מאזן החניה. לא ברור איך נגזר מס' הכיתות משטח הבניה לפי החישוב נדרש יותר מקומות חניה לשטחים המוצעים.
- ג. בטבלת מאזן החניה לא צויין מס' כיתות בתי ספר יסודי ולא צויין מספר מקומות חניה נדרשים ע"פ דרישת תקן. וכן בטבלה צויין מספר קטן יותר שלא עומד בתקן חניה, עבור בית ספר על יסודי.
- ד. בנוסף לא הוצגו בטבלת מאזן החניה מקומות העלאה והורדה לרכב פרטי או לאוטובוסים בניגוד לדרישת התקן התקף.

התנגדות מספר 3 : יפעת ינון קופרשטוק, אנטיגנוס 35. עיקרי ההתנגדויות:

1. שביל הגישה לאולם הספורט:
- מיקום שביל הגישה הקיים מתוכנן לעבור מצפון לשצ"פ, צמוד לבית הכנסת ובסמיכות רבה לבנייני מגורים ברחוב אנטיגנוס 35–37. תוואי השביל במיקומו הנוכחי צפוי לגרום למפגעי רעש משמעותיים עקב תנועת קהל קרובה לבתי מגורים ולשטח פעילות בית הכנסת. מבקשים להסיט את שביל הגישה כך שיעבור לאורך הגבול הדרומי של השצ"פ, בקו ישר וישיר לכניסה לאולם הספורט.
2. מיקום אולם הספורט לבתי המגורים:
- אולם הספורט מתוכנן להיבנות במרחק קטן מאוד מבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 33. בשל השימוש האינטנסיבי באולם, יש חשש משמעותי למטרדי רעש מתמשכים. מבקשים לחייב בתכנית מיגון אקוסטי מקסימלי שיבטיח הגנה מרבית לדירות הסמוכות. באולם הנבנה כבר היום יש חלונות הפונים לכיוון המגורים. מבקשים למגן את החלונות באמצעים אקוסטיים ברמה גבוהה, כולל זכוכיות ייעודיות, אטימה ופתרונות משלימים.
3. גגות פעילים במבני בית הספר:
- מבני בית הספר כוללים גגות פעילים הנמצאים באותו מפלס כמו דירות המגורים. שימוש בגגות לפעילות תלמידים או הציבור עלול ליצור מפגעי רעש משמעותיים לדירות הסמוכות. מבקשים שהתכנית תחייב מיגון אקוסטי משמעותי, כולל קירות וקירוי אקוסטי ופתרונות תכנוניים נוספים, כדי למנוע פגיעה באיכות החיים של התושבים.
4. שטחים ציבוריים בצמידות מלאה למבני מגורים:

התכנית מציעה שטחים ציבוריים המגיעים עד גבול החלקות של המבנים הסמוכים. מצב זה יאפשר לתלמידים ולמבקרים לשהות, לשבת, לשחק ולהשמיע מוזיקה בצמידות ישירה לחלונות הדירות, מה שעלול ליצור מטרדי רעש ופגיעה בפרטיות. מבקשים להגדיר שטחים אלה כשטחי גינון בלבד, ללא אלמנטים המעודדים ישיבה או התקהלות, וללא מרחבים לפעילות רועשת בקרבת בתי המגורים.

התנגדות מספר 4 : ירון ורותי להבי, אנטיגנוס 37. **עיקרי ההתנגדויות:**

1. חניה ומבנה הטרפו :
התכנית מציעה חניות ומבנה טרפו בסמוך לבנייני המגורים ברחוב אנטיגנוס 37 ובכך פוגע בכניסות קיימות לדירות המגורים, ובהן כניסה לדירה הקיימת זה עשרות שנים דרך חדר המדרגות מרחוב אנטיגנוס. בנוסף, אף שבתכנון מוצעות תשעה מקומות חניה, ניתן לאפשר מספר זה גם במצב הקיים כיום, ללא הריסת הגדר והמדרגות המובילות לכניסה לדירה.
מבנה הטרפו המתוכנן חוסם את הכניסה הקיימת, ולכן מבקשים להעבירו לצד הדרומי של השצ"פ או למיקום חלופי מתאים, באופן שישמור על מספר מקומות החניה, ימנע פגיעה בגדר ובמדרגות, וישמר את הגישה לדירות הגובלות במרחב החניה.
2. שביל הגישה לבית הספר ולאולם הספורט :
שביל הגישה לאולם הספורט בתכנית המוצעת ממוקם מצפון לשצ"פ ובסמיכות לבתי המגורים ברחוב אנטיגנוס 35–37, וכן בצמוד למבנה בית הכנסת חוצה. תוואי זה יוצר מעבר קבוע של קהל בקרבה רבה לדירות המגורים ולשטח פעילות בית הכנסת, ועלול לגרום למטרדי רעש משמעותיים ומתמשכים.
מבקשים להסיט את שביל הגישה לקו הגבול הדרומי של השצ"פ, כך שיוביל באופן ישיר לכניסת האולם. חלופה זו תרחיק את תנועת הקהל מבתי המגורים, תמנע מעבר בשטח בית הכנסת ותפחית באופן ניכר את מפגעי הרעש.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

- 1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לעגן בתכנית שימור מלא של חורשת העצים הקיימת, כולל הוראות לפיתוח:** התכנית משמרת את רוב העצים אשר הינם בתחום התכנית לרבות את עצי החורשה. בנוסף, נקבעו על כך סעיפים בהוראות התכנית.
- 2. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה למקם את חדר הטרפו במקום אחר או להטמיעו בתת הקרקע:** מתיאום עם חברת החשמל בנושא החדר טראפו עלה כי לא ניתן להטמיעו בתת הקרקע מאחר והדבר דורש שטח נרחב יותר ופגיעה בעצים לשימור. על כן המליצה הוועדה המקומית להרחיק את החדר טראפו מרחק של כ-5 מ' מהרחוב ולהציע נטיעות בחזית -נספח הבינוי תוקן בהתאם לאמור.
- 3. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לעגן בהוראות התכנית תיאום מלא על תפקוד בית הכנסת הקיים בזמן העבודות וכן הוראות תיאום ואישור מול אגף מבני דת לבינוי הגובל במקווה הטהרה, למניעת פגיעה בפרטיות: בית הכנסת מצוי מעבר למעבר ציבורי ואין שום סיבה שתהיה פגיעה בתפקוד שלו בזמן הבנייה כפי שאין פגיעה בעבודות המתקיימות כיום**
- 4. לקבל חלקית, את הבקשה לעגן בהוראות התכנית את אופן שילוב השימושים במבנה בו מתוכנן בית ספר ותנועת נוער וכן שימוש קהילתי פתוח במגרשי הספורט בשעות אחר הצהריים. וכן לאפשר זכות מעבר דרך הבית ספר לאחר שעות הלימודים:** נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי מול אגף מבני ציבור בהתאם לנהלים המקובלים.
- 5. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לבחינת חלופות פיתוח עם הממשק לשכונה ולאפשר בינוי פתוח ולא אטום. וכן להמעיט בגדרות ולהגבילם עד גובה 2.2 מ':** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית. לעניין הגדרות, קיימים הפרשי טופוגרפיה בתחום התכנית ואכן נקבע בהוראות התכנית בסעיף 4.2.2.א.4. כי הגדרות לא יעלו על 3 מ'. ובמידה והקירות עולים על גובה הנ"ל יוצעו דירוגים בין הקירות.
- 6. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי תנאי למתן היתר אכלוס לשלב הראשון יהיה השלמת החניון התת קרקעי והפעלתו בפועל וכן לקבוע שלביות ביצוע המונעת פגיעה מתמשכת במרחב הציבורי ולעגן אחריות לגוף המתחזק את החניון: במסגרת היתר בנייה יינתן מענה לכל שלב שייבנה.**
- 7. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע הסדרים עבור הלאה והורדה לתלמידי ביה"ס ולהבטיח הליכתיות בטיחותית מהמפרץ לכניסות של ביה"ס וכן לבצע בחינה ותיאום התנועה עם התכניות הסמוכות:** תכנון התנועה והחניה, וממשקיו עם התכניות הגובלות, נעשה באופן מיטבי בתיאום עם אגף תושבי"ה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בכל מקרה, נושאים אלו ייקבעו בשלב הרישוי בתיאום עם אגף תושבי"ה. כמו"כ, ההלכתיות בתחום התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית.
- 8. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להוספת מקו"ח לאופניים:** בהוראות התכנית נקבע כי פתרון החניה לאופניים יבוצע בהתאם לתקן.
- 9. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לסמן מעבר להולכי רגל בין החורשה למרכז**

המסחרי: המרכז המסחרי נמצא מצפון לתכנית וניתן להגיע אליו בכבישים ובמעברים הקיימים ואין צורך ליצר מעבר נוסף שיחצה שטח לבנייני ציבור.

10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להכליל את המעבר להולכי רגל בצפון מזרח המתחם:** השבילים הנושקים והמובילים למתחם קיימים ביעוד ציבורי מאושר למעבר הולכי הרגל ומאפשרים גישה וקישוריות למתחם ואין צורך להכליל אותם במסמכי התכנית.

11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להבטיח הפרדה בטיחותית בין תנועת הולכי הרגל לבין הכניסות לחניון:** כאמור לעיל, נושאי התנועה ייבחנו בשלב הרישוי.

12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לעדכן בדיקות אקלימיות בחצרות הבית ספר והמרחב הציבורי:** נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי ויתואמו מול מח' איכות הסביבה.

13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות על אי התאמה בין הנספחים בעניין התנועה ועל הסיכונים הכרוכים בתכנון הכניסה לחניה בקרבת הצומת ועל אי תקניות בתכנון הרמפה המובילה לחנייה התת"ק:** כאמור לעיל, תכנון התנועה והחניה, נעשה באופן מיטבי בתיאום עם אגף תושבי"ה, ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בכל מקרה, נושאים אלו ייבחנו שוב בשלב הרישוי בתיאום מול אגף תושבי"ה.

14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנון המוצע מייצר עדיפות מובהקת לכלי רכב על חשבון הולכי רגל בעקבות הוספת חניות על חשבון רצועת הולכי רגל:** החניות המסומנות בנספח התנועה בחזית צפונית הינם חניות קיימות ואינם חלק מתחום התכנית.

15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש אי התאמה בין טבלה 5 בהוראות התכנית לבין טבלת מאזן החניה. בנוסף, טבלת מאזן חנייה לא צוינה נתונים כמותיים מדויקים וכי הטבלה אינה עומדת בתקן חניה עבור בית ספר על יסודי:** מקומות החנייה הנדרשים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת היתרי בניה, ובתיאום מול אגף תושבי"ה, הסתירות בין הנספחים ככול שיהיו יתוקנו.

16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי היקף הבנייה המוצע בתכנית וכן החצרות ויתר השימושים מהווים מטרד רעש לחלקות המגורים הסמוכים לתחום התכנית וללא מתן פתרונות אקוסטיים:** התכנית מאפשרת הגדלת נפחי הבנייה במגרש למבני הציבור וזאת לצורך הגדלת היצע שירותי הציבור בשכונה לרבות מבני החינוך. מדובר על מבני חינוך קיימים אשר נדרשים להגדלה כך שהתכנית אינה צפויה לפגוע במרקם חיים בשכונה, אלא להפך היא תגדיל את שירותי הציבור בשכונה לרווחת התושבים. בנוסף, הוראות התכנית כוללות התייחסות להיבטי איכות סביבה ולאישורים שיידרשו בהליך הרישוי, לרבות עריכת סקרים אקוסטיים ואחרים.

17. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי חדר הטרפו המוצג מפריע לכניסת הדיירים לבניין בחלקה הסמוכה באנטיגנוס 37 וכן החניות המוצעות מתאפשרות גם ללא הריסה של הגדר והמדרגות המובילות לכניסה לדירה:** כאמור לעיל, מיקום חדר הטרפו נבדק ותואם מול חברת החשמל ונמצא ראוי תכנונית. הריסת הגדרות והחניות הקיימות וכן המדרגות המחברות לחלקת המגורים הסמוכה בחזית הדרום מערבית הינם כתוצאה מפלישה לשטח חום ונעשו ללא היתר. התכנית שבנידון מסדירה מק"ח לטובת ביהכ"ס הקיים.

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

מספר סידורי: 6

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1186584
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הלל מלונאות בע"מ
עורך התכנית:	צור משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/10/2024
כתובת	יפו 175 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	275	כן
30107	276	כן
30107	280	כן
30107	282	לא
30107	279	כן
30107	277	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את עקרונות התכנון של הוועדה לתוספת דיור להשכרה והעצמת שימושים לאורך צירי הרק"ל. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: - הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם ייחודי במע"ר הירושלמי, המצוי במיקום בעל איכויות והקשרים כלל עירוניים בצומת רחוב יפו ושבטי ישראל, בה אושרה בניה גבוהה בשנים האחרונות. המתחם כולל מבנים רבים לשימור, אשר אושרה על גביהם תוספת בינוי בתכנית 462176. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיוב של המצב התכנוני המאושר על ידי ריכוז הבינוי המוצע בפינת הרחוב תוך שימור מלא וללא תוספות של מרבית המבנים ההיסטוריים. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות עיצוב אדריכלי גבוהות שיש לעודדם. - התכנית תציע תמהיל של 60% דיור להשכרה לטווח ארוך ו-40% למעונות סטודנטים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה אשר ימוקמו במפלסים התחתונים של המבנה. - תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. תכנית הפיתוח והעיצוב תוצג בפני הוועדה המחוזית כתנאי להיתר הבניה. - תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית. עיצוב החיבור אל המבנים ההיסטוריים יתואם עם לשכת התכנון תוך חיזוק מופע האבן כלפי הרחוב כתנאי להפקדת התכנית. - השטחים במפלסי הרחובות המסומנים ב'עירוני מעורב' בנספח הבינוי, יקבעו עבור מסחר. - התוספות המוצעות למבנים ההיסטוריים במפלס הרחוב הדרומי יבוטלו,

ובמקומם ייקבעו שטחים ביעוד שצ"פ/דרך, בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבעו פתחים בחזית המערבית כלפי הכיכר הקיימת בהנחיית לשכת התכנון. 7. יח"ד המוצעות בתכנית יקבעו להשכרה ל-20 שנה לפחות בהנחיית לשכת התכנון. ייקבעו הוראות בהנחיית לשכת התכנון לדיור להשכרה בבעלות אחודה. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לגבי איסור מכירת הדירות. 8. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 55 מ"ר. יקבעו הוראות להבטחת שימושים משותפים עבור הדיור להשכרה בהנחיית לשכת התכנון כדוגמת חללי עבודה משותפים וחללים תפעול משותפים. 9. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון בהנחיית לשכת התכנון. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי יו"ר הוועדה תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה/ 14. 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. 15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	23/02/2025 לשוב ולדון בדיון פנימי.
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה סבור כי לאור המכרז שפורסם על המתחם ולאור כל תכנית הכניסה לעיר שלא מאפשרת שימוש של מגורים למעט 15 אחוז דירות תומכות תעסוקה, הוועדה סבורה כי אין סיבה לחרוג ממדיניות רובע הכניסה לעיר ולכן יש לקבוע כי תמהיל השימושים המוצע בתכנית ייקבע בהתאם לתמהיל השימושים של הכניסה לעיר ויכלול שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ויכלול רק 15 אחוז למגורים תומכי תעסוקה- כל מסמכי התכנית ייתקנו בהתאם. גובה בינוי : בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את מספר הקומות ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם	22/01/2025

הרכב הצפוני והקרב ביניהם ולאור גודל המגרש.

שימור :

מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שיפורט להלן.

מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות :

החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (e) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה.

לחזיתות האחוריות ולחצרות יש ערך שימורי.

מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60 מ' – 2.00 מ') ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור.

הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החצרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חצרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטרסות. נגישות אל החצרות המוגבהות תהיה דרך בניין e. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת. יש להמנע מקירות תמך ולייצר הפרדה מפלסית על ידי טרסות ופיתוח נופי אשר מאפשר גישה אל החצרות והמסחר.

להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד :

מבנה c : מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה a, b במסגרת היתר 2021/470.00.

שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם.

בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 4.2.2 ג').

מבנה c הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי.

המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון.

בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין b, a המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית מערבית אטומה של בניין c (4.3.2 ב'). יש לעדכן בתקנון.

צמד חלונות ממבנה a

יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט.

הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.

יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור.

יש להציג חזית מערבית.

מבנה d – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו.

בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. התוספת תסתיר את החזית ולכן יש לבטלה.

יש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו גבוה בחלקה זו.

מבנה e :

בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי.

קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו במבנה a, b.

הגישה למסחר בבניינים הסמוכים d, f, g, h תהיה דרך בניין e או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות.

מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל.

יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבניין a, b ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר.

מבנה f, g :

סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. יש לבטל את הבינוי המוצע בחצר.

החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא.

ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה e.

מבנה h :

בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת.

יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשוחרר ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבניין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו.

בניינים j, k :

יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות.

יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות ויהווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר.

יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין a,b

הערות כלליות :

יש להציג את כל החזיתות. הוצגה רק חזית צפונית.

טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל כקומה "ירוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה e (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי c.

טיילת הגגות מהווה כעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה.

קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב.

יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור.

תנאים למתן היתר :

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

יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.

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

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע.

תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.

יש לסמן בהאטצ' סגול לשימור את כל החזיתות של המבנים פרט לחזית אחורית של בניין j, k בכלל מסמכי ונספחי התכנית.

הוראות התכנית :

יש לתקן טבלה 5 – אשר מציגה שורת חישוב שטח עירוני מעורב ס"ה לא נכונה

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבינוי.

שימור: לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש.

שימור: המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשמור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית.

יש לבטל סעיף לעניין העברת זכויות בין תאי השטח בתכנית.

ישנו חוסר בהירות בהוראות התכנית בשימוש "עירוני מעורב" – יש להציג פירוט מספק לשימושים המוצעים בכלל המפלסים הקיימים והמוצעים.

תכנון המרחב הציבורי והגישה אל המבנה המערבי בחזית כיכר j יהיה בתיאום עם חברת "עדן" ועל פי הנחיות "טופוטק".

בתכנית המאושרת החלה הייתה דרישה למקם שירותים ציבוריים בתא שטח 5 יש להראות מיקום מוצע לשירותים הציבוריים בגבול התכנית, עדיפות לא במפלס הקרקע.

פתרונות תפעול: בהעדר חניון תת קרקעי במגרש המיועד למגדל - יש להציג את כלל פתרונות תפעול הבניין - כולל משטחי פריקה וטעינה, פתרון איסוף וסילוק אשפה, פתרונות אוורור, שחרור עשן, גנרטור וחח"י, חניות אופניים וכד'. כל אלו יתוכננו בשטח המגרש בגבולות התכנית ולא ימוקמו במפלסי הקרקע ובשטחי המרחב הציבורי.

יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש ותשתיות שונות (מים/ביוב לדוגמא) בתיאום עם המח' הרלוונטיות בהקדם העשויים להשפיע על תכנון וביצוע העבודות ברחוב יפו.

פתרונות לנגר וניקוזים יהיו בתחום המגרש וללא השפעה על מפלסי הקרקע והמרחב הציבורי.

יש להציג את תכנון הגגות הירוקים בהתאם להנחיות תב"ע הכניסה לעיר, כולל עומקי שתילה וניקוזים.

יש להציג עומקי שתילה תקינים עבור עצים המוצגים בתוכנית הנופית בקומת הקרקע בתיאום ואישור מח' התכנון.

יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין הרקטיפייר של הרק"ל ממזרח לתכנית.

מפלסים:

נדרש תיאום מול צוות הכניסה לעיר ומחלקת שימור וטיפול במרחב הציבורי ליצירת רצף מפלסים מיטבי בכלל השטח הציבורי שבגבולות התכנית. הייתה לכך התייחסות מפורטת תחת סעיף שימור

כמו כן, יש לדרג את הפרשי המפלסים ולצמצם קירות תמך גבוהים כלפי דרום

התכנית.

יש לסמן באופן ברור את המפלסים בתוך כל מבנה ובכל חצר. יש לסמן את קווי המתאר שלהם ולציין את גובהם.

כל תיאום המפלסים יתבצע בתיאום מול חברת "עדן" ומחלקת התכנון.

נדרשים עוד חתכי רוחב נוספים כדי לבחון את נושא פערי הגבהים. יש לציין מפלסים.

איכות הסביבה :

תנאי להפקדת התכנית יהיה להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

התכנית חלה בפוליון דרישה לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה, יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי.

יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט להלן :

עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה.

המחלקה למדיניות התכנון :

המחלקה לנגישות :

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש להטמיע את הערות מחלקת נכסים :

יש לתקן את הוראות התוכנית ולמחוק את כל ההתייחסות לכך שהעירייה תפקיע את השטחים הציבוריים.

במקום זאת יש להוסיף את סעיפי רישום הבאים :

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.

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

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

הפקעה

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

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

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שיידרש:

צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תושייה.

שליחת הודעות לחלקות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

התקבל מסמך סביבתי מאת חב' אמפיביו. המסמך מאושר על ידי המחלקה ויש להשלים את הנושאים הבאים:

יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.

יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א"ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.

יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.

תנאים להפקדת התכנית יהיו:

הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה.

השלמת המסמך הסביבתי כמפורט לעיל.

יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.

יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א"ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.

יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.

יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים. הערות המחלקת איכות הסביבה להוראות לתכנית : יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכניות יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה , משרדים , או אכסון מלונאי חדש יהיה b. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. יש לקבוע חיוב לייצור אנרגיה מתוך ממצאי סקר אנרגיה. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. תנאי עבור שימושי המסחר והמלון, 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 או לגג טכני הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ובתיאום מול מחלקת שימור. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' של המסחר, המשרדים והמלון יהיו בקומות התת-הקרקעיות. 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 תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה סבור כי לאור המכרז שפורסם על המתחם ולאור כל תכנית הכניסה לעיר שלא מאפשרת שימוש של מגורים למעט 15 אחוז דירות תומכות תעסוקה, הוועדה	22/01/2025

סבורה כי אין סיבה לחרוג ממדיניות רובע הכניסה לעיר ולכן יש לקבוע כי תמהיל השימושים המוצע בתכנית ייקבע בהתאם לתמהיל השימושים של הכניסה לעיר ויכלול שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ויכלול רק 15 אחוז למגורים תומכי תעסוקה- כל מסמכי התכנית ייתקנו בהתאם.

גובה בינוי :

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את מספר הקומות ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרב ביניהם ולאור גודל המגרש.

שימור :

מטרת התכנית היא לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור ללא תוספות. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שיפורט להלן.

מטרה נוספת של התכנית היא לייצר חזית מסחרית לכיוון הרחוב הדרומי האחורי הכולל את מסילות הרכבת. יצירת חזית מסחרית במקרה שלפנינו הינה מורכבת מכמה סיבות :

החזיתות האחוריות של המבנים לשימור אינן בקו 0 לכיוון המסילות. פרט למבנה אחד (e) שחורג מקו 0 ולכן קיים אילוץ להרוס את החריגה, שאר המבנים בנסיגה לא אחידה.

לחזיתות האחוריות ולחצרות יש ערך שימורי.

מפלס הרחוב הדרומי הינו במפלס נמוך יותר ממפלס רחוב יפו (פער משתנה של 1.60 מ' – 2.00 מ') ולכן החזית המסחרית לא תתאים למפלסי הבניינים לשימור.

הפתרון למורכבות זאת צריך להינתן נקודתית בכל בניין כשבאופן עקרוני השאיפה היא לשמור את החצרות האחוריות והחזיתות האחוריות של חלק מהמבנים לטובת חצרות של בתי קפה במפלס מעט גבוה ממפלס הרחוב או ירידה הדרגתית בטרסות. נגישות אל החצרות המוגבהות תהיה דרך בניין e. אנו סבורים שמסחר לא חייב להיות כולו בקו 0 ובמפלס הרחוב ושהמורכבות הקיימת תהפוך את החזית המסחרית למעניינת ומגוונת. יש להמנע מקירות תמך ולייצר הפרדה מפלסית על ידי טרסות ופיתוח נופי אשר מאפשר גישה אל החצרות והמסחר.

להלן פירוט לגבי כל מבנה בנפרד :

מבנה c : מיועד לטובת הציבור ע"פ תכנית מאושרת. המבנה הפך לקצה המערבי של המתחם לאחר הריסת מבנה a, b במסגרת היתר 2021/470.00.

שימור המבנה יהיה חלק משימור המתחם.

בתב"ע המאושרת נכללות הוראות מיוחדות למבנה לשיקום ושיפוץ ללא תוספת בנייה (סעיף 4.2.2 ג').

מבנה c הוגדר בתב"ע מאושרת כציבורי לטובת מרכז מידע/מרכז מבקרים, כשתנאי לאיכלוס המבנים האחרים יהיה שיקום ושיפוץ המבנה הציבורי.

המבנה הציבורי הוא חלק מהמתחם ויש להותיר את מחויבות היזם למבנה הציבורי כפי שאושר. יש להוסיף סעיף לתקנון.

בתב"ע מאושרת נקבע שחזית בניין a, b המפורקות ישמשו לבנייה מחדש של חזית

מערבית אטומה של בניין c (3.2/4.ב'). יש לעדכן בתקנון.

צמד חלונות ממבנה a

יש לסמן בסימבול לשימור בתשריט.

הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.

יש להציע חצר מגוננת ונטיעות לטובת הציבור.

יש להציג חזית מערבית.

מבנה d – מיועד למסחר. מבנה בן 2 קומות. חזית אחורית הפונה למסילת הרכבת כוללת חזית אבן אדמדמה בעיבוד עדין עם מרפסות זיז להם מעקות בסגנון אר-דקו.

בתכנית מוצעת תוספת בחזית האחורית על מנת לאפשר חזית מסחרית בקו 0. התוספת תסתיר את החזית ולכן יש לבטלה.

יש להשאיר חצר מגוננת במפלס אחד או מפלס מדורג כלפי הרחוב הדרומי. הפער המפלסי אינו גבוה בחלקה זו.

מבנה e :

בהיתר 2021/470.01 הנמצא בשלבי אישור הוצעה הריסה ובנייה מחדש של החזית על קו 0. מחלקת שימור אישרה את ההיתר בתנאים. הבנייה של החזית הדרומית לא תוכל לחזור באופן מלא בשל שינויי המפלסים ובשל הייעוד המסחרי.

קומת הקרקע תוחזר עם שינוי בפתחים בקומת הקרקע. יש להשתמש בפתחים מסחריים שפורקו במבנה a, b.

הגישה למסחר בבניינים הסמוכים d, f, g, h תהיה דרך בניין e או באמצעות מדרגות או דירוג הטראסות.

מבוקשת תוספת קומה מעל האגף המערבי בן 2 הקומות על מנת להשוות את גובה 2 האגפים ולבנות גג רעפים אחד מעליהם. מקובל.

יש לבחון שימוש באבנים ופרטים שפורקו בבניין a, b ואוחסנו לבניית השלמת הקומה. יש להשתמש ברעפים היסטוריים מהאתר.

מבנה f, g :

סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. יש לבטל את הבינוי המוצע בחצר.

החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא.

ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה e.

מבנה h :

בסקיצה הראשונית הוצע ריחוף משמעותי יותר מעל המבנה. נראה שהשינוי ליצור גג שטוח מעל המבנה ההיסטורי מעט חוטא לרעיון הראשוני וסוגר את המבנה בתוך קופסא כך שרעיון הריחוף לא מובן. יש להציג חלופה אחרת.

יש לשמור חזית אחורית כך שהגג המשוחרר ייתמך על ידה. החזית האחורית פונה אל אזור ציבורי והגיוני לשמור אותה גם אם היא נבלעת בבניין החדש. חזית זו תפריד בין האזור הציבורי לאזור הפרטי בקומת הקרקע. ניתן לשקול פירוק והרכבה של חזית זו.

בניינים j, k:

יש להדגיש את ההפרדה בין הקומות ההיסטוריות לחדשות.

יש להציע חלופה נוספת. הגג הירוק מעל החזית לשימור צריך להיות נוכח גם בעיצוב החזיתות ויהווה הפרדה בין הישן לחדש. מומלצת נסיגה עיצובית בקומה זו. המפלס הירוק מהווה גישה למסלול גג מוצע מעל כל גגות מתחם הרכב. לפיכך המשכיות המסלול צריכה לבוא לידי ביטוי בקומה זו באופן מובהק יותר.

יש להציג חזית מזרחית. יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין a, b

הערות כלליות:

יש להציג את כל החזיתות. הוצגה רק חזית צפונית.

טיילת הגג המחברת בין כל המבנים במפלס קומה ג' היא רעיון מוצלח המאפשר הנאה מהמבנים לשימור. הטיילת מתחילה בקומה ג' של המגדל כקומה "ירוקה" וממשיכה על גגות המבנים לשימור כולל מעבר בתוך גג הרעפים של מבנה e (במפלס מעט גבוה) ומתחבר בסופו לגג המבנה הציבורי c.

טיילת הגגות מהווה כעין קומת הפרדה במגדל בין חזית הקומות ההיסטוריות לבנייה החדשה.

קומת הטיילת בגג צריכה להיות קומה פתוחה ללא קירות על מנת לחזק את ההפרדה בין הישן לחדש ועל מנת להדגיש את טיילת הגג לכיוון הרחוב.

יש להגדיר את הטיילת כזיקת הנאה לציבור.

תנאים למתן היתר:

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

יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.

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

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

תשריט – יש לתקן סימון קווי בניין, שימור וחזיתות מסחריות באופן מדויק לפי ההוראות שלעיל. קווי הבניין וסימון המסחר יותאמו לחזיתות המבנים לשימור פרט לבניינים שתחת המגדל המוצע.

תיק תיעוד – הוגש תיק תיעוד מאד כללי. בעבר הוגשו תיקי תיעוד מפורטים הרבה יותר. יש לכלול אותם במסמכי התכנית.

יש לסמן בהאטצ' סגול לשימור את כל החזיתות של המבנים פרט לחזית אחורית של בניין j, k בכלל מסמכי ונספחי התכנית.

הוראות התכנית :

יש לתקן טבלה 5 – אשר מציגה שורת חישוב שטח עירוני מעורב ס"ה לא נכונה

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבינוי.

שימור : לא הוגש עדכון להוראות התכנית לאחר התיקונים שנדרשו לנספח. יש להתאים להמלצות שלעיל. יש להוסיף הוראות שימור כפרק נפרד בהוראות התכנית. יש להוסיף סעיף תשתיות בתת הקרקע או מתחת למגדל בלבד. הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד. הוראות לגבי בורות מים – לשימור במידה וימצאו מתחת או בסמוך לבניינים לשימור. יש להוסיף הוראות הגנה על המבנים בזמן הביצוע והוראות לגבי חיזוקים. אין לדרוש חיזוקים למבנים לשימור מכיוון שיתכן ולא נדרש.

שימור : המבנים כוללים פרטים ייחודיים לשימור כגון פרטי אבן, ריצופים, ברזל, נגרות, רעפים ועוד. יש לשמור על כל הפרטים. במידה ויוחלט שלא ניתן לשקם את הפרטים יידרש שחזור מלא בטכנולוגיה מקורית. הריצופים יותקנו מחדש במקומם המקורי אם ניתן או באזורים ציבוריים ומסחריים להנאת ציבור רחב. יש להוסיף סעיף שמירה על פרטי בניין להוראות התכנית.

יש לבטל סעיף לעניין העברת זכויות בין תאי השטח בתכנית.

ישנו חוסר בהירות בהוראות התכנית בשימוש "עירוני מעורב" – יש להציג פירוט מספק לשימושים המוצעים בכלל המפלסים הקיימים והמוצעים.

תכנון המרחב הציבורי והגישה אל המבנה המערבי בחזית כיכר j יהיה בתיאום עם חברת "עדן" ועל פי הנחיות "טופוטק".

בתכנית המאושרת החלה הייתה דרישה למקם שירותים ציבוריים בתא שטח 5 יש להראות מיקום מוצע לשירותים הציבוריים בגבול התכנית, עדיפות לא במפלס הקרקע.

פתרונות תפעול : בהעדר חניון תת קרקעי במגרש המיועד למגדל - יש להציג את כלל פתרונות תפעול הבניין - כולל משטחי פריקה וטעינה, פתרון איסוף וסילוק אשפה, פתרונות אוורור, שחרור עשן, גנרטור וחח"י, חניות אופניים וכד'. כל אלו יתוכננו בשטח המגרש בגבולות התכנית ולא ימוקמו במפלסי הקרקע ובשטחי המרחב הציבורי.

יש להציג מיקום רחבות כיבוי אש ותשתיות שונות (מים/ביוב לדוגמא) בתיאום עם המח' הרלוונטיות בהקדם העשויים להשפיע על תכנון וביצוע העבודות ברחוב יפו.

פתרונות לנגר וניקוזים יהיו בתחום המגרש וללא השפעה על מפלסי הקרקע והמרחב הציבורי.

יש להציג את תכנון הגגות הירוקים בהתאם להנחיות תב"ע הכניסה לעיר, כולל עומקי שתילה וניקוזים.

יש להציג עומקי שתילה תקינים עבור עצים המוצגים בתוכנית הנופית בקומת הקרקע בתיאום ואישור מח' התכנון.

יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה לעניין הרקטיפייר של הרק"ל ממזרח

לתכנית.

מפלסים :

נדרש תיאום מול צוות הכניסה לעיר ומחלקת שימור וטיפול במרחב הציבורי ליצירת רצף מפלסים מיטבי בכלל השטח הציבורי שבגבולות התכנית. הייתה לכך התייחסות מפורטת תחת סעיף שימור

כמו כן, יש לדרג את הפרשי המפלסים ולצמצם קירות תמך גבוהים כלפי דרום התכנית.

יש לסמן באופן ברור את המפלסים בתוך כל מבנה ובכל חצר. יש לסמן את קווי המתאר שלהם ולציין את גובהם.

כל תיאום המפלסים יתבצע בתיאום מול חברת "עדן" ומחלקת התכנון.

נדרשים עוד חתכי רוחב נוספים כדי לבחון את נושא פערי הגבהים. יש לציין מפלסים.

איכות הסביבה :

תנאי להפקדת התכנית יהיה להגיש סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

התכנית חלה בפולגון דרישה לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה, יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי.

יש להשלים את המסמך הסביבתי כמפורט להלן :

עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה.

המחלקה למדיניות התכנון :

המחלקה לנגישות :

ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

יש להטמיע את הערות מחלקת נכסים :

יש לתקן את הוראות התוכנית ולמחוק את כל ההתייחסות לכך שהעירייה תפקיע את השטחים הציבוריים.

במקום זאת יש להוסיף את סעיפי רישום הבאים :

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.

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.

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

הפקעה

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

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

תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד של מחלקות ותיאום תכנון נוסף ככל שידרש:

צוות בקרת תכנון פיזי, חברת הגיחון, הרשות הארצית לכבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, תברואה, מנח"י, חברת חשמל, רשות העתיקות, מחלקת מידע תכנוני, אגף שפ"ע (תחזוקת כבישים ומדרכות + מחלקת גננות), מדיניות התכנון, אגף תושייה.

שליחת הודעות לחלקות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

התקבל מסמך סביבתי מאת חב' אמפיביו. המסמך מאושר על ידי המחלקה ויש להשלים את הנושאים הבאים:

יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.

יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א"ס"ק 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.

יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.

תנאים להפקדת התכנית יהיו:

הגשת סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה מהגגות ומחזיתות המגדלים.

יש לתאם מולם הגשת סקר קרקע היסטורי לבדיקות קרקע של המשרד להגנת הסביבה.

השלמת המסמך הסביבתי כמפורט לעיל.

יש לערוך בדיקה מיקרו-אקלימית לבדיקת הצללות ורוחות.

יש לשים לב כי סעיף 4.1.2 א"ס 3.6 אוסר הקמת קולונדה בחזיתות החדשות של המבנים. פעמים רבות כאשר מתקיימת הגברת רוחות הפתרון למיתון רוח במפלס הולכי הרגל הוא באמצעות הקמת קולונדה בחזיתות. על כן, מבקשת המחלקה לבטל את הסעיף ולבחון את תוצאות מהירות הרוח ואת הפתרונות הנדרשים.

יש לבחון את משטר הרוחות גם על מעברי הגשרים המתוכננים מעל השביל המוצע.

יש לבחון ולערוך באופן מפורט חיזוי אקוסטי עבור שימושי המגורים המתוכננים.

הערות המחלקת איכות הסביבה להוראות לתכנית :

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדל בתכניות יחויב בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה , משרדים , או אכסון מלונאי חדש יהיה b.

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

יש לקבוע חיוב לייצור אנרגיה מתוך ממצאי סקר אנרגיה.

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

תנאי עבור שימושי המסחר והמלון, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין או לגג טכני הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים ובתיאום מול מחלקת שימור.

יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' של המסחר, המשרדים והמלון יהיו בקומות התת-הקרקעיות.

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 ובתיאום עם חברת החשמל.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של

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.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית, וזאת תוך פרק זמן של 30 יום ממועד החלטה זו.	29/12/2024
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את עקרונות התכנון של הוועדה לתוספת דיור להשכרה והעצמת שימושים לאורך צירי הרק"ל. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם ייחודי במע"ר הירושלמי, המצוי במיקום בעל איכויות והקשרים כלל עירוניים בצומת רחוב יפו ושבטי ישראל, בה אושרה בניה גבוהה בשנים האחרונות. המתחם כולל מבנים רבים לשימור, אשר אושרה על גביהם תוספת בינוי בתכנית 462176. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיוב של המצב התכנוני המאושר על ידי ריכוז הבינוי המוצע בפינת הרחוב תוך שימור מלא וללא תוספות של מרבית המבנים ההיסטוריים. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות עיצוב אדריכלי גבוהות שיש לעודדם. 2. התכנית תציע תמהיל של 60% דיור להשכרה לטווח ארוך ו-40% למעונות סטודנטים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה אשר ימוקמו במפלסים התחתונים של המבנה. 3. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. תכנית הפיתוח והעיצוב תוצג בפני הוועדה המחוזית כתנאי להיתר הבניה. 4. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית. עיצוב החיבור אל המבנים ההיסטוריים יתואם עם לשכת התכנון תוך חיזוק מופע האבן כלפי הרחוב כתנאי להפקדת התכנית. 5. השטחים במפלסי הרחובות המסומנים ב'עירוני מעורב' בנספח הבינוי, יקבעו עבור מסחר. 6. התוספות המוצעות למבנים ההיסטוריים במפלס הרחוב הדרומי יבוטלו, ובמקומם ייקבעו שטחים ביעוד שצ"פ/דרך, בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבעו פתחים בחזית המערבית כלפי הכיכר הקיימת בהנחיית לשכת התכנון. 7. יח"ד המוצעות בתכנית יקבעו להשכרה ל-20 שנה לפחות בהנחיית לשכת התכנון. ייקבעו הוראות בהנחיית לשכת התכנון לדיור להשכרה בבעלות אחודה. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לגבי איסור מכירת הדירות. 8. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 55 מ"ר. יקבעו הוראות להבטחת שימושים משותפים עבור הדיור להשכרה בהנחיית לשכת התכנון כדוגמת חללי עבודה משותפים וחללים תפעול משותפים.	

9. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון בהנחיית לשכת התכנון. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי יו"ר הוועדה תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה/ 14. 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. 15. 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 מדובר בתכנית התואמת את עקרונות התכנון של הוועדה לתוספת דיור להשכרה והעצמת שימושים לאורך צירי הרק"ל. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם ייחודי במע"ר הירושלמי, המצוי במיקום בעל איכויות והקשרים כלל עירוניים בצומת רחוב יפו ושבטי ישראל, בה אושרה בניה גבוהה בשנים האחרונות. המתחם כולל מבנים רבים לשימור, אשר אושרה על גביהם תוספת בינוי בתכנית 462176. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיוב של המצב התכנוני המאושר על ידי ריכוז הבינוי המוצע בפינת הרחוב תוך שימור מלא וללא תוספות של מרבית המבנים ההיסטוריים. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות עיצוב אדריכלי גבוהות שיש לעודדם. 2. התכנית תציע תמהיל של 60% דיור להשכרה לטווח ארוך ו-40% למעונות סטודנטים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה אשר ימוקמו במפלסים התחתונים של המבנה. 3. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. תכנית הפיתוח והעיצוב תוצג בפני הוועדה המחוזית כתנאי להיתר הבניה. 4. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית. עיצוב החיבור אל המבנים ההיסטוריים יתואם עם לשכת התכנון תוך חיזוק מופע האבן כלפי הרחוב כתנאי להפקדת התכנית. 5. השטחים במפלסי הרחובות המסומנים ב'עירוני מעורב' בנספח הבינוי, יקבעו עבור מסחר. 6. התוספות המוצעות למבנים ההיסטוריים במפלס הרחוב הדרומי יבוטלו, ובמקומם ייקבעו שטחים ביעוד שצ"פ/דרך, בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבעו פתחים בחזית המערבית כלפי הכיכר הקיימת בהנחיית לשכת התכנון.
---	--

7. יח"ד המוצעות בתכנית יקבעו להשכרה ל-20 שנה לפחות בהנחיית לשכת התכנון. ייקבעו הוראות בהנחיית לשכת התכנון לדיור להשכרה בבעלות אחודה. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לגבי איסור מכירת הדירות. 8. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 55 מ"ר. יקבעו הוראות להבטחת שימושים משותפים עבור הדיור להשכרה בהנחיית לשכת התכנון כדוגמת חללי עבודה משותפים וחללים תפעול משותפים. 9. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון בהנחיית לשכת התכנון. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי יו"ר הוועדה תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה/ 14. 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. 15. 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 מדובר בתכנית התואמת את עקרונות התכנון של הוועדה לתוספת דיור להשכרה והעצמת שימושים לאורך צירי הרק"ל. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם ייחודי במע"ר הירושלמי, המצוי במיקום בעל איכויות והקשרים כלל עירוניים בצומת רחוב יפו ושבטי ישראל, בה אושרה בניה גבוהה בשנים האחרונות. המתחם כולל מבנים רבים לשימור, אשר אושרה על גביהם תוספת בינוי בתכנית 462176. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיוב של המצב התכנוני המאושר על ידי ריכוז הבינוי המוצע בפינת הרחוב תוך שימור מלא וללא תוספות של מרבית המבנים ההיסטוריים. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות עיצוב אדריכלי גבוהות שיש לעודדם. 2. התכנית תציע תמהיל של 60% דיור להשכרה לטווח ארוך ו-40% למעונות סטודנטים ו/או מלונאות ו/או תעסוקה אשר ימוקמו במפלסים התחתונים של המבנה. 3. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב לכלל שטח התכנית. תכנית הפיתוח והעיצוב תוצג בפני הוועדה המחוזית כתנאי להיתר הבניה. 4. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם	

לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית. עיצוב החיבור אל המבנים ההיסטוריים יתואם עם לשכת התכנון תוך חיזוק מופע האבן כלפי הרחוב כתנאי להפקדת התכנית. 5. השטחים במפלסי הרחובות המסומנים ב'עירוני מעורב' בנספח הבינוי, יקבעו עבור מסחר. 6. התוספות המוצעות למבנים ההיסטוריים במפלס הרחוב הדרומי יבוטלו, ובמקומם ייקבעו שטחים ביעוד שצ"פ/דרך, בהנחיית לשכת התכנון. כן יקבעו פתחים בחזית המערבית כלפי הכיכר הקיימת בהנחיית לשכת התכנון. 7. יח"ד המוצעות בתכנית יקבעו להשכרה ל-20 שנה לפחות בהנחיית לשכת התכנון. ייקבעו הוראות בהנחיית לשכת התכנון לדירור להשכרה בבעלות אחודה. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו לגבי איסור מכירת הדירות. 8. 20% מיחידות הדירור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דירור קטנות, ששטחן עד 55 מ"ר. יקבעו הוראות להבטחת שימושים משותפים עבור הדירור להשכרה בהנחיית לשכת התכנון כדוגמת חללי עבודה משותפים וחללים תפעול משותפים. 9. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תנאי להיתר יהא תיאום עם צוות אב לתחבורה 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון בהנחיית לשכת התכנון. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי יו"ר הוועדה תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה/ 14. 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. 15. 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

התוכנית עוסקת במתחם הידוע כ"מתחם הרכב" (מתחם J) מתוכנית הכניסה לעיר.

גושים וחלקות:

גוש חלקה בשלמות

275	30107	בן
276	30107	בן
280	30107	בן
282	30107	לא
279	30107	בן
277	30107	בן

התכנית החלה בשטח המגרש:

30107ג- תכנית מתאר 62, שנת 1959

1016- שטח לתחנה המרכזית, מסחר והרחבת רח' צבי ויפו - שנת 1964

1373- כניסה לעיר מתחם עזרת נשים ורח' שז"ר - שנת 1967

תתל/18- חשמול מערך המסילות הארצי - שנת 2014

462176- מתחם הרכב הצפוני - שנת 2021

תכנית "מתחם הרכב הצפוני" מס' 101-462176 אושרה בשנת 2021 למתחם עירוב שימושים אשר הציעה תוספת של 2 קומות, שימור חזיתות למבנים הקיימים. כמו כן קבעה התכנית כי המבנה ממערב למבנים לשימור ישוקם ושיופץ ויאפשר מסחר בקומת הקרקע. והבניינים המערבים יהרסו כדי לשפר את המרחב הציבורי עבור הולכי רגל.

תאור מצב קיים:

במתחם קיימת שורה בת 10 מבנים מהתקופה הבריטית בגובה כ-2 קומות בממוצע, שבמקור שימשו למסחר ומגורים.

בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 462176 אשר קבעה את היעודים לעירוני מעורב (תאי שטח 1-3), שבילים (תאי שטח 5, 6) ודרך (חלק מתא שטח 8).
התכנית קבעה בניינים לשימור בתאי שטח 1-3 וכן חזיתות למסחר.

התכנית המופקדת קובעת:

1. תוספת ייעוד מגורים והגדרת הוראות בינוי למגדל מגורים בן 38 קומות וקביעת שימושים למבנים קיימים במתחם למגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות ומבני ציבור.

2. סך שטחי הבניה בתאי השטח בתכנית:

- **תא שטח 1:** ייעוד מגורים, מסחר מבנים ומוסדות ציבור.
סה"כ 25,945 מ"ר. (24,250 מ"ר עיקרי). המהווים **4,309%** בניה מירבי.
 - מגדל מגורים בן 38 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-200 יח"ד, שימוש למגורים בהשכרה.
 - 430 מ"ר למסחר
 - 14,082 מ"ר למגורים
 - 9,388 מ"ר למלונאות
 - 350 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור
 - 1,130 מ"ר עיקרי ללא ייעוד מתחת למפלס הכניסה
- **תא שטח 2:** ייעוד עירוני מעורב עבור משרדים ומסחר.
סה"כ 790 מ"ר. 690 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-100 מ"ר עיקרי מתחת.
 - 362% אחוזי בניה מירבי.
 - 230 מ"ר למסחר

- 460 מ"ר למשרדים
- 100 מ"ר עיקרי ללא ייעוד מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- **תא שטח 3:** ייעוד ייעוד עירוני מעורב עבור משרדים ומסחר.
סה"כ 2,000 מ"ר. 1,800 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 200 מ"ר עיקרי מתחת.
449% בניה מירבי.
- 400 מ"ר למסחר
- 1,400 מ"ר למשרדים
- 200 מ"ר עיקרי ללא ייעוד מתחת למפלס הכניסה הקובעת
- **תא שטח 4:** ייעוד ייעוד עירוני מעורב עבור משרדים ומסחר.
סה"כ 370 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
270% אחוזי בניה מירביים.
- 180 מ"ר למסחר
- 190 מ"ר למלונאות / משרדים.
- **תא שטח 5:** ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
סה"כ 320 מ"ר עיקרי. 116% בניה מירבי.
- **תא שטח 601,602,603:** ייעוד שצ"פ – סה"כ 90 מ"ר.

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

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

החברות "אמות השקעות" ו- "אלייד נדל"ן" בעלי זכויות במתחם K הסמוך
ע"י משרד עו"ד פישר ושות'

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה ממדיניות רובע הכניסה לעיר אשר קבעה כי המגורים המוצעים ברובע יהוו "דיוור תומך תעסוקה" בלבד: התכנית מציעה כ-50% מהשטחים למגורים.
2. התכנון המוצע מנוגד להמלצת הגורמים המקצועיים בעירייה – הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
3. התכנית המופקדת מייצרת שינוי דרסטי ובלתי מוצדק בתכנון: התכנית המופקדת מחליפה תכנית שאושרה רק בשנת 2021 אשר קבעה בינוי נמוך ושימור מבנים עם תוספת בינוי מתונה בלבד.
4. המגדל המוצע "מאולץ" ואינו עומד בקריטריונים תכנוניים בסיסיים.

5. המתנגדים טוענים כי לא חל שינוי נסיבות המצדיק את הפיכת התכנון באופן כה קיצוני בתקופה כה קצרה.
6. הקמת המגדל פוגעת אנושות במבנים ההיסטוריים הקיימים ובאופי רובע הכניסה לעיר.
7. התכנית מציעה הריסת מבנים הראויים לשימור תוך השארת חזיתות בלבד לטובת הקמת המגדל.
8. המגדל המוצע ייצר עומס תחבורתי בלתי סביר על רחוב יפו ללא פתרון חניה מוסדר, דבר היוביל לחסימת מדרכות על אזור עמוס בכל מקרה.
9. מבדיקה מקצועית שנערכה עלה כי המגדל המוצע יגרום לרוחות חריגות שיפגעו ביכולת השימוש במרפסות במתחם K הסמוך.
10. הקמת המגדל תפגע בערך המגדל הנבנה במתחם K.

התנגדות מספר 2 :

דיירי השכונות הסמוכות "מקור ברוך" ו- "רוממה"
ע"י משרד עו"ד כץ-פיירשטיין

עיקרי ההתנגדויות:

11. שימוש המגורים המוצע מנוגד למדיניות רובע הכניסה לעיר שקבעה כי המגורים שיוצעו במתחם יהוו "דיור תומך תעסוקה" בלבד.
12. התכנית לא מציעה הפרשות מבונות בהיקף סביר.
13. מתחם הכניסה לעיר יועד להיות רובע עירוני אינטנסיבי בקנ"מ בינלאומי המשלב מרכז עסקים, מסחר, תרבות ומלונאות. תוספת המגורים המוצעת בתכנית תעמיס על התשתיות הקורסות ממילא של השכונות הגובלות.
14. בתב"ע המאושרת מס' 462176 נקבע כי תנאי לתוספת הזכויות יהיה הוצאת היתר בניה בפרק זמן של עד 3 שנים. בדיון שנערך בתאריך 15.7.2024 נקבע הארכת תוקף לתכנית המאושרת – כעת ניתן לראות כי ההארכה נעשה על מנת למקסם תשואות כלכליות כדי לקדם תב"ע נוספת החורגת ממדיניות רובע הכניסה לעיר שנעשתה תוך ראייה כוללת של המתחם כולו.
15. אישור התכנית משמעו שהתשומות האדירות שהושקעו על חשבון הציבור בתכנון המתואם של רובע הכניסה לעיר יירדו לטמיון, וכך גם יעלה כי התכנון אותה קידמה רמ"י תוך מיצוי מקסימלי לכאורה של הזכויות במקרקעין השייכות אף הן לציבור בכללותו, ואשר בהתאם להם נקבע מחיר הקרקע במסגרת המכרז, היה אך הכנה והקדמה לניסיונות של היזם לשנות תכנון זה מראשיתו ולהופכו לחלוטין על פניו, תוך עיכוב משמעותי בקידום הבנייה בפועל.

16. אישור התב"ע הנוכחית במתכונתה המוצעת, ייתן לגיטימציה לסרבול ועיכוב הליכי התכנון ברובע הכניסה לעיר, כאשר עתה בכל מתחם ינסו הזוכים במכרזי רמ"י להגיש תבעו"ת חדשות ובכך יתמשך הליך פיתוח הרובע אשר כבר עכשיו מתעכב מעבר לתקופה שהוגדרה תוך פגיעה אנושה הן בתושבי האזור והן בתושבי העיר כולה.

התנגדות מספר 3 – התנגדות עצמית:

הלל מלונאות בע"מ – בעלת זכות החכירה ומגישת התכנית
ע"י עו"ד ירון ליפשיץ

עיקרי ההתנגדויות:

17. המתנגדת מבקשת לקצר את תקופת השכירות במקום ל-20 שנה כפי שנקבע ל-10 שנים בלבד משיקולים פיננסיים.

התנגדות מספר 4 :

עמותת "מלר"ז" – המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אוויר בישראל
הרב נתן קרמר ע"י עו"ד אהרן פינק מ.ר. 79952

עיקרי ההתנגדויות:

18. התכנית הופקדה בחוסר סמכות- להפקדת התכנית נדרש אישור שר הפנים ע"פ סעיף 109 לחוק.
19. חוסר שקיפות: מסמכים מהותיים הנוגעים לתיאומים עם המשרד להגנת הסביבה לא פורסמו לעיון הציבור.
20. התכנית חלה באיזור החשוד כמזוהם (במסמך K הסמוך נמצא זיהום גז קרקע). ע"פ תמ"א 35, לא ניתן להפקיד תכנית באזור זה ללא הכנת בדיקת מזהמים. הוגשה "תכנית קידוחים עתידית" ללא המסמך הנדרש.
21. השטח נמצא באזור בעל רגישות גבוהה לזיהום מי תהום, דבר המחייב זהירות יתרה וטיפול בקרקע טרם מתן היתר בניה.
22. הוראות התכנית מתנות מתן היתר חפירה בביצוע קידוחים בעוד שלביצוע הקידוחים נדרש היתר בניה/חפירה.
23. התכנית מעניקה סמכות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריה בעוד שהמרגולטור המוסמך ע"פ חוק הוא המשרד להגנת הסביבה.

24. המתנגדים שוללים את דחיית הבדיקות והטיפול בזיהום הקרקע לשלב הרישוי וטוענים כי הדבר פוגע בזכות הטיעון של הציבור.

25. השימושים דיור להשכרה ומעונות סטודנטים נקבעו ללא מסמך מדיניות סדור בניגוד לנהחיות היועמ"ש לממשלה, דבר המהווה פגם בשיקול הדעת המנהלי.

26. המתנגדים דורשים לבטל את הפקדת התכנית בשל הפגמים או לחלופין תיקון התכנית וקביעת שלבים ברורים לטיפול בקרקע כנדרש תוך ביצוע פרסום משנה לציבור.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לטענה בעניין החריגה מהמדיניות בסך שטחי המגורים המוצע,

בנושא גובה הבניין ותמהיל השימושים :

הוועדה חוזרת על ההחלטה של הוועדה המקומית והמלצת מהנדס העיר מהדיון להפקדה:

הוועדה סבור כי לאור המכרז שפורסם על המתחם ולאור כל תכנית הכניסה לעיר שלא מאפשרת שימוש של מגורים למעט 15 אחוז דירות תומכות תעסוקה, הוועדה סבורה כי אין סיבה לחרוג ממדיניות רובע הכניסה לעיר ולכן יש לקבוע כי תמהיל השימושים המוצע בתכנית ייקבע בהתאם לתמהיל השימושים של הכניסה לעיר ויכלול שימושים של מסחר תעסוקה ומלונאות ויכלול רק 15 אחוז למגורים תומכי תעסוקה- כל מסמכי התכנית ייתקנו בהתאם.

גובה בינוי:

בהתאם לסיכום עם מהנדס העיר ופגישות רבות שבהם הוצגה התכנית יש לצמצם את מספר הקומות ל 25 קומות סה"כ וזאת לאור מיקום המגדל בסמוך למתחם הרכב הצפוני והקרב ביניהם ולאור גודל המגרש.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין פגיעה בשימור:

חלק מהנחיות השימור טופלו למעט הנושאים הבאים, יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם:

- הגמישות שנדרשה בתב"ע מאושרת לטובת תכנון הכיכר כבר אינה נדרשת מכיוון שהכיכר תוכננה בהיתר מאושר 2021/0470.00. יש להוסיף סעיף המבטל את הגמישות ומחייב שימור של המבנה.

- סוכם כי יפורקו התוספות המאוחרות פרט למגדל המדרגות ובור המים. בבקש לבטל את הבינוי המוצע בחצר. החצר תישמר כולל העצים ותשמש את המסחר לכיוון יפו כחצר מסעדה לדוגמא. ניתן לאפשר גישה גם מצד המסילות באמצעות מדרגות וגישה נגישה דרך מבנה E.

- ניתן לשקול תוספת גג רעפים על בניינים G,F כפי שהיה במקור (לפני 1948) במידת הצורך בתיאום ואישור מח' שימור.
- יש להשתמש באבן ובפרטי הבניין שפורקו בבניין A,B.
- יש להציג חזית מערבית, חזית מזרחית, חזית דרומית. הוצגה רק חזית צפונית.
- הוראות לגבי מרחבים מוגנים – בתחום המגדל בלבד.
- הוסיפו סעיף לגבי אפשרות תוספת חדרים מחוזקים במבנים לשימור. אנו לא מעוניינים בכך בפרט שזה עלול להשפיע על החזיתות אלא אם כן יודגש שהמרחבים יהיו באזור של פונה לחזיתות או פוגע באלמנטים לשימור.
- יש לציין בסעיף 4.1.2 שמאפשר פירוק הגגות שהרעפים המקוריים יוחזרו.
- יש להוסיף את הסעיפים הבאים בעקבות נספח הבינוי המעודכן:
- חיזוק המבנים לשימור – ללא פגיעה בחזיתות, חדרי מדרגות, תקרות ופרטים מקוריים.
- לסמן שימור בחתכים כולל חזיתות, חדרי מדרגות, תקרות וקירות פנים שנקבעו לשימור.
- הרחבת פתחים מתחת למגדל (בהוראות שימור) – לצמצם ל"תותר הרחבת פתח".

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי התכנית מחליפה תוכנה שאושרה בשנת 2021:

כפי שצוין בהחלטת הוועדה, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיוב של המצב התכנוני המאושר על ידי ריכוז הבינוי המוצע בפינת הרחוב תוך שימור מלא וללא תוספות של מרבית המבנים ההיסטוריים. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות עיצוב אדריכלי גבוהות שיש לעודדם. ולכן בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להמלצה התכנית מקובלת וראויה.

4. לקבל את ההתנגדות לטענה כי לא חל שינוי נסיבות המצדיק את התכנון המוצע:

הוועדה סבורה כי ריכוז הזכויות המאושרות והגדלם בחלק המזרחי ושיפור השימור שכפי שמוצע בהחלטה הוא ראוי ומצדיק את השינויים המוצעים.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי המגדל פוגע במבנים ההיסטוריים:

מטרת התכנית הינה לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור בצורה טובה יותר.

לעניין סעיף 4.2.2 ג' הקובע כי תותר הריסת מבנה C לטובת הרחבת הכיכר הציבורית – לא מקובל.

יש להסיר סעיף זה מהוראות התכנית, ההחלטה שהתקבלה היא לשמר את הבניין.

6. לקבל את ההתנגדות לטענה כי התכנית מציעה הריסת מבנים הראויים לשימור:

כפי שפורט בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 22.1.2025, מטרת התכנית הינה לרכז את הזכויות במגדל בקצה המזרחי של המתחם על מנת לשמור את שאר המבנים לשימור בצורה טובה יותר. הרעיון מקובל באופן עקרוני בתנאי ששימור המבנים יהיה אכן נקי מתוספות ושיכלול חזיתות אחוריות וחצרות כפי שפורט בהחלטת הוועדה.

7. לדחות ההתנגדות לטענה כי הקמת המגדל תייצר עומס תחבורתי על רחוב יפו:

מדובר על אזור עתיר תחבורה תיבורית- רכבת קלה, רכבת כבדה, תחנה מרכזית לאוטובוסים ויחד עם זאת לא מוצע חניון בתכנית כך שהתכנית לא יכולה לייצר עומס תנועה.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי המגדל המוצע ייצר מפגע רוחות:

התכנית לוותה בחוות דעת סביביתית שנבחנה על ידי היועצת סביביתית של הוועדה המחוזית שאישרה את התכנית, מעבר לכך הנושא הנושא ייבחן שוב בשלב היתר הבניה.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה כי הקמת המגדל תיפגע בערך הדירות במתחם K הסמוך:

הטענה אינה תכנונית. כאמור לעיל התכנית מקובלת מבחינה תכנונית על מוסדות התכנון וצפויה לשפר את התכנון ביחס לתכנית המאושרת. יחד עם זאת, ככל שימצא לנכון, ניתן לנסות ולפעול למיצוי טענות המתנגדים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

10. לקבל את ההתנגדות לטענה כי התכנית אינה מציעה הפרשות מבונות בהיקף סביר:

תכנית דנן מציגה תוספת זכויות משמעותית ו200 יח"ד ללא הפרשה מבונה נוספת על הפרשה המבונה שנקבעה בתכנית המאושרת מס' 462176. כפי שנכתב בהמלצת מהנדס העיר בהתאם לחוות דעת של המח' למדיניות התכנון, על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 1,080 מ"ר, וזאת בנוסף ל 420 מ"ר שאושרו בתב"ע 462176 - סה"כ על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל של 1,500 מ"ר. מיקום ההפרשה יתואם מול מחלקת מבני ציבור ומול מחלקת התכנון. השימושים שיוותרו בשטחים אלה יהיו עבור משרדים עירוניים, מנהל קהילה, מנהל חברה תרבות ופנאי כגון מרכז צעירים ומרכז חדשנות. יש לעדכן מסמכי התכנית בהתאם.

11. לדחות את ההתנגדות לטענה כי תוספת המגורים תעמיס על התשתיות של השכונות הגובלות:

התכנית תתן את המענה הנדרש מבחנת פרוגרמה ציבורית ולא תעמיס על השכונות שמסביב.

12. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין הארכת תוקף הביצוע לתכנית המאושרת:

התכנית היא תכנית חדשה שמשנה את התכנית המאושרת.

13. לדחות את ההתנגדות העצמית לעניין קיצור תקופת השכירות מ-20 שנה ל-10 שנים לדירות

המוצעות:

יש לתקן את התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לדירות תומכות תעסוקה ולא לדירות להכשרה.

14. לדחות את כלל טענות ההתנגדות שהוגשה ע"י מלר"ז – הרב נתן קרמר:

אין לעמותה זכות להגיש התנגדות.

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

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274018
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	דאבאש חנאן
עורך התכנית:	יונס האזם
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/02/2025
כתובת:	אל מראבטין 5, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
30796	1	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/04/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: - יותר בינוי עד להיקף של 110% בניה מתאי השטח למגורים, שתכלול בתוכה הכשרת בנייה ללא היתר, ב- 4 קומות. בינוי בר הכשרה החורג מ- 500 מ"ר יסומן לאטימה בהתאם למתווה שהוצג על ידי עורך התכנית ובכפוף לתיאום והנחיית לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביצוע האטימה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי האטימה נותרה בעינה. - בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע בפועל של הדרך המאושרת עד למגרש. לחילופין, התנאי האמור יבוטל ככל ויורחבו גבולות התכנית לצורך הסדרת כביש הגישה הקיים ממערב. בתרחיש זה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית. מיקום גבולות התכנית ייקבע בהנחיית לשכת התכנון. - רצועת בינוי שתחילתה בפינה הצפונית ואשר סומנה בתשריט התכנית במרחק של 2.85 מ' מגבול תא השטח, ורוחבה לא יפחת מ- 1.6 מ' לאורך דופן הבניין הפונה אל הדרך המאושרת ותכלול את כל עמודת המרפסות הקיימת בפינה המזרחית, תסומן להריסה כתנאי להפקדת התכנית, ותיהרס כתנאי למתן תוקף לתכנית. ההריסה תכלול את הבינוי שאינו בר הכשרה לרבות חלקי המבנים והגדרות שבתחום הדרך המאושרת. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. - גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעות, ככל שידרש. - תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. - השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע. - יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לחיזוק מבנים ולטיפול במי נגר, לרבות ציון יעד מספרי בהתאם להוראות תמ"א 1/8. - 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. 10. 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. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. יותר בינוי עד להיקף של 110% בניה מתאי השטח למגורים, שתכלול בתוכה הכשרת בנייה ללא היתר, ב- 4 קומות. בינוי בר הכשרה החורג מ- 500 מ"ר יסומן לאטימה בהתאם למתווה שהוצג על ידי עורך התכנית ובכפוף לתיאום והנחיית לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביצוע האטימה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי האטימה נותרה בעינה. 2. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע בפועל של הדרך המאושרת עד למגרש. לחילופין, התנאי האמור יבוטל ככל ויורחבו גבולות התכנית לצורך הסדרת כביש הגישה הקיים ממערב. בתרחיש זה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית. מיקום גבולות התכנית ייקבע בהנחיית לשכת התכנון. 3. רצועת בינוי שתחילתה בפינה הצפונית ואשר סומנה בתשריט התכנית במרחק של 2.85 מ' מגבול תא השטח, ורוחבה לא יפחת מ- 1.6 מ' לאורך דופן הבניין הפונה אל הדרך המאושרת ותכלול את כל עמודת המרפסות הקיימת בפינה המזרחית, תסומן להריסה כתנאי להפקדת התכנית, ותיהרס כתנאי למתן תוקף לתכנית. ההריסה תכלול את הבינוי שאינו בר הכשרה לרבות חלקי המבנים והגדרות שבתחום הדרך המאושרת. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 5. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעות, ככל שידרש. 6. תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 7. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע. 8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לחיזוק מבנים ולטיפול במי נגר, לרבות ציון יעד מספרי בהתאם להוראות תמ"א 1/8. 9. 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. 10. 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. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	27/03/2025
	05/03/2025

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

שטח התכנית מצוי על שטח המיועד לדרך שאינו קיים בפועל יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שטח הדרך עד לחלקה והסדרת מקומות חניה בחלקה בהתאם לתקן , לחילופין יש לבחון הסדרת הדרך הקיימת לחלקה מצידה המערבי דרומי של התכנית (רח' אל מראבטין סמטה 7) יחד עם החלקות הגובלות לדרך זו , הכללתה בתחום התכנית והסדרתה הסטטוטורית .

מוצעת חריגה מקו בניין בחזית צפונית של 2 מ' ו-4 מ' מהבניין השכן מצפון, אך מאחר ובהיתר 1981/462 המרחק בין הבניינים הינו 4 מ' ניתן לאפשר חריגה זו בקו הבניין.

יש לשמור על קו בניין אשר לא יפחת מ-3 מ' בכל צד מגבול המגרש בתא שטח 1, למעט בחזית צפונית אשר ניתן לאפשר את החריגה כאמור לעיל

קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית בנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לכך. כמו"כ, יש לסמן להריסה כל בינוי החורג ממרחק זה שאינו מאושר בהיתר בנייה.

יש להציג שטחי בנייה כוללים למעל ומתחת לקרקע ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.

יש לציין בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה בתחום המגרש לרבות במדרגות הקיימות על תחום הדרך, אשר לא סומנו להכשרה בתכנית זו.

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

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

יש להוסיף סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא :

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

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

יש לבצע תיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית.

תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני.

תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום וקבלת אישור אגף תושי"ה.

השלמת חווי"ד המחלקות הנדרשות : חח"י, אגף רישוי ופיקוח, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, , רשות העתיקות, כבאות, , בהתאמה הטמעת חוות הדעת במסמכי התכנית בתיאום עם מחלת התכנון 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. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בהוראות התכנית בסעיף 4.2.2 א' יש לציין כי תוואי הדרך רוחבן והרחבתן יהיה בהתאם לחווי"ד מח' תושי"ה ואגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות. בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. 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.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. יותר בינוי עד להיקף של 110% בניה מתאי השטח למגורים, שתכלול בתוכה הכשרת בנייה ללא היתר, ב- 4 קומות. בינוי בר הכשרה החורג מ- 500 מ"ר יסומן לאטימה בהתאם למתווה שהוצג על ידי עורך התכנית ובכפוף לתיאום והנחיית	

לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביצוע האטימה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי האטימה נותרה בעינה. 2. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע בפועל של הדרך המאושרת עד למגרש. לחילופין, התנאי האמור יבוטל ככל ויורחבו גבולות התכנית לצורך הסדרת כביש הגישה הקיים ממערב. בתרחיש זה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית. מיקום גבולות התכנית ייקבע בהנחיית לשכת התכנון. 3. רצועת בינוי שתחילתה בפינה הצפונית ואשר סומנה בתשריט התכנית במרחק של 2.85 מ' מגבול תא השטח, ורוחבה לא יפחת מ- 1.6 מ' לאורך דופן הבניין הפונה אל הדרך המאושרת ותכלול את כל עמודת המרפסות הקיימת בפינה המזרחית, תסומן להריסה כתנאי להפקדת התכנית, ותיהרס כתנאי למתן תוקף לתכנית. ההריסה תכלול את הבינוי שאינו בר הכשרה לרבות חלקי המבנים והגדרות שבתחום הדרך המאושרת. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 5. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעות, ככל שידרש. 6. תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 7. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע. 8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לחיזוק מבנים ולטיפול במי נגר, לרבות ציון יעד מספרי בהתאם להוראות תמ"א 1/8. 9. 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. 10. 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. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. יותר בינוי עד להיקף של 110% בניה מתאי השטח למגורים, שתכלול בתוכה הכשרת בנייה ללא היתר, ב- 4 קומות. בינוי בר הכשרה החורג מ- 500 מ"ר יסומן לאטימה בהתאם למתווה שהוצג על ידי עורך התכנית ובכפוף לתיאום והנחיית לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביצוע האטימה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי האטימה נותרה בעינה. 2. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע בפועל של הדרך המאושרת עד למגרש. לחילופין, התנאי האמור יבוטל ככל ויורחבו גבולות התכנית לצורך הסדרת כביש הגישה הקיים ממערב. בתרחיש זה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית. מיקום גבולות התכנית ייקבע בהנחיית לשכת התכנון. 3. רצועת בינוי שתחילתה בפינה הצפונית ואשר סומנה בתשריט התכנית במרחק של 2.85 מ' מגבול תא השטח, ורוחבה לא יפחת מ- 1.6 מ' לאורך דופן הבניין הפונה אל	

הדרך המאושרת ותכלול את כל עמודת המרפסות הקיימת בפינה המזרחית, תסומן להריסה כתנאי להפקדת התכנית, ותיהרס כתנאי למתן תוקף לתכנית. ההריסה תכלול את הבינוי שאינו בר הכשרה לרבות חלקי המבנים והגדרות שבתחום הדרך המאושרת. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 5. גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעות, ככל שיידרש. 6. תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע. 7. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע. 8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לחיזוק מבנים ולטיפול במי נגר, לרבות ציון יעד מספרי בהתאם להוראות תמ"א 1/8. 9. 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. 10. 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. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות	
מטרת התכנית: המגרש ממוקם ברחוב אל מוראבטין בשכונת צור באהר. במגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות כאשר חלק מקומת הקרקע וחלק מהמחסנים בקומת המרתף נבנו לפי היתר מספר 1981/462. התכנית מציעה הכשרת חלק מהבינוי הקיים ללא היתר עד להיקף הבינוי התואם את מדיניות התכנון באזור, והריסת כל השטחים שמעל מסגרת זו. מגישת התכנית הינה בעלת הקרקע עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי שטח מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'. 2. הסדרת בינוי קיים. 3. קביעת קווי בנין לבניה המוצעת. 4. קביעת מספר הקומות המירבי. 5. קביעת שטחי הבניה המירביים. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 7. קביעת הוראות בנוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות הריסה. 9. קביעת הוראות פיתוח ונטיעות עצים בוגרים תכניות מאושרות או שקודמו בשטח החלקה: תכנית מס' 2302א משנת 1999, ייעדה את התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד. תכנית מס' 471813 משנת 2019, נגנזה ע"י הוועדה המחוזית מאחר וזים התכנית משך את התכנית. יצוין כי המלצת הוועדה המקומית היתה לדחות את התכנית הנ"ל בשל נתונים כוזבים. תכנית מס' 73239 משנת 2013, נגנזה עקב אי טיפול.	

תכנית מס' 701748 משנת 2022, חלה על שטח של כ-4 דונם תוך הסדרת המבנים והדרך המאושרת ותכנון שצ"פ. נגנזה עקב אי טיפול.

התכנית הינה בסמכות מחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

אימאן דבש

מיוצג ע"י עו"ד איאד אבו ימן

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת גורעת משטח אדמה אשר ברשות המתנגד.
2. אישור התכנית עלול לפגוע בזכויות בנייה עתידיות בקרקע של המתנגד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית שבנידון מוצעת על חלק משטח שבבעלות אחרת, וכי עלולה לפגוע ולהפחית בזכויות הבנייה של ייתר החלקה אשר ברשות המתנגד: התכנית עמדה בתנאי סף על ידי לשכת התכנון המחוזית ובמסגרתה נבחן נושא הבעלויות – יש לבחון נושא זה שוב לאור ההתנגדות שהוגשה בנושא.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 8

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1217165
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אחוזת ירושלים בניה ויזמות בע"מ
עורך התכנית :	סטודיו 02a עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	06/05/2024
כתובת	תלפיות מזרח רחוב דב גרונר 5-13

גוש	חלקה	בשלמות
30204	16	כן
30204	17	כן
30204	18	כן
30204	25	כן
30204	26	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/11/2025	1. בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 16.09.2024, הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים, וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 2. הוועדה מורה כי היקף הבינוי ומספר הקומות בתכנית יעמוד על 630 יח"ד בשלושה מגדלים בני 34 ו 35 קומות, כן נקבעו זכויות מותנות העומדות על 39 יח"ד ובהיקף של כ 21 מלש"ח. היקפים אלו נקבעו בשים לב לכושר הנשיאה של המתחם ולהיקף הזכויות הנדרש לשיממות התכנית, לרבות זכויות עבור קרן תחזוקה כאמור. 3. כמו כן, בהתייחס לסעיף 21 להחלטה התקבלה חו"ד המחלקה החברתית כי יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מיפוי אזרחים ותיקים ועולים למחלקה לעבודה קהילתית. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. 4. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 16.09.2024 ולהחלטה זו.
27/10/2025	בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן : 1. שטח התכנית הינו כ- 10 דונם, התכנית ממוקמת בשכונת ארמון הנציב, לאורך רחוב דב גרונר. 2. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. במתחם קיימות כיום 123 יח"ד ב- 5 מבנים אשר ניבנו בשנות ה- 70, ללא מיגון וחניות. התכנית מציעה 3 מגדלי מגורים בני 34-35 קומות ומוסיפה 507 יח"ד חדשות, בסה"כ 630 יח"ד. 3. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 06.05.2024 4. התכנית נדונה ביום 16.9.2024 והוחלט להפקידה בתנאים. 5. התכנית תופקד עד ליום 30.10.2025 1. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית פינוי בינוי המציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים במקומם תוך שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת

ושיפור המרחב הציבורי על ידי הוספת שימושים ציבוריים למרחב. 7. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.3.2026.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית, ואשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות בחטיבת קרקע משמעותית תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה סבורה כי התכנית כוללת חטיבת קרקע ראויה לתכנית, ומציעה בניה מחודשת של דופן רחוב באורך של כ-120 מטרים, וכן קישורים נגשים חשובים לכיוון וואדי קשאני. זאת באמצעות השלמה והגדלה של השצפ המוצע בתכנית המצרנית 101-1011840 ברחוב שלמה בן יוסף 24-48 המצויה בהליכי תכנון מתקדמים. עם זאת הוועדה סבורה כי יש להגדיל את המרווח בין המבנים תוך בחינת העמדתם בזווית מתונה כלפי הרחוב, כך שניתן יהיה לשפר את מופע הבינוי מתחת למפלס הרחוב כלפי השצפ ולמתן את מופע קירות התמך. כמו כן יבחן צמצום תכסית הבינוי בהתאם להיקף הנדרש לשימוות התכנית. 2. בהמשך לאמור ייבחן ריווח המבנים כלפי דרום תוך העמדתם בזווית בהנחיית לשכת התכנון. המרחק בין הקומות הטיפוסיות של המגדלים לא יפחת מ-20 מטרים. 3. התכנית תציע כניסות למגורים ולשימושים ציבוריים ממפלס הרחוב וממפלס השצ"פ. רמפות הכניסות לחניה יוטמעו בבינוי. 4. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחוב יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, כניסות למבנה המגורים והפרשות מבונוות לצרכי ציבור בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. כן יקבע כי מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע או מתחת למפלס הרחוב. 5. ייקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הפיתוח המוצעים בשצ"פ המשלים לתכנית המיצרנית יהיו המשכיים ואפשרו מעברים ראויים בין השצ"פ הצפוני לדרומי וכן מזרח למערב בין האמצעים הטכניים להנגשה כפי שנקבעו בתכנית המצרנית ובתכנית זו. הפיתוח המוצע במסגרת התכנית יכלול מעבר דרומה מהשצ"פ הליניארי. 6. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס להיקף הנדרש לשימוות התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית. 7. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים לבינוי במפלסים השונים. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות התייחסות לצורך בהרחבת דרך לשם יצירת מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ברחובות הגובלים בתחום התכנית, חניית אורחים, אופניים ואופנועים. 9. בהמשך להוראות זיקת ההנאה למעבר ברכב בחניון המוצע בתכנית המיצרנית, ייקבע בהוראות התכנית כי הפתרון התנועתי יאפשר כניסה ויציאה נוספת לחניה מרח' שלמה בן יוסף לתכנית שבענייננו. כמו כן, ייקבע בהוראות התכנית כי ככל שתכנית המצרנית מס' 1011840 לא תמומש, הכניסה והיציאה מהחניה תהיה מרח' דב גרונר העליון בלבד.	16/09/2024

10. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר בניה + 10% חניות לאורחים, היכולות לקבל מענה גם בתחום הרחוב. יחד עם זה, טבלת החניה שבנספח התנועה תציג את מספר החניות לפי תקן 1: 1.2 (1.2 חניות בממוצע לכל יח"ד).

11. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות תכנון תיקבענה בתחום התכנית הפרשות בנויות לצרכי עבור: אשכול מעונות יום בן 4 כיתות, סה"כ 566 מ"ר בנוי וכן חצרות בגודל 415 מ"ר, 5 כיתות גני ילדים סה"כ 650 מ"ר בנוי וכן חצרות בגודל 875 מ"ר ובית כנסת. תנאי להפקדה יהא בחינת היקפי השטחים הציבוריים האמורים בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של לשכת התכנון בהתייחס לתחומה של התכנית בהתאם להחלטה זו.

12. בנוסף, לאור הפרשי הטופוגרפיה בתכנית יש להציע הנגשה מכנית אל השצ"פ הליניארי באופן שיאפשר חיבור המשכי אל המעברים ואמצעי ההנגשה המוצעים בתכנית המיצרנית (101-1011840). ייקבע בהוראות התכנית כי כיתות המעון ייבנו כקומפלקס אחד של אשכול באחד ממבני המגורים וכיתות הגנים יוקצו במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים ויצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ והרחוב.

13. תנאי להפקדת התכנית יהא הבטחת התיאום עם התכנית המיצרנית בהתייחס לחיבור מפלסי המרחב הציבורי ונושא מעברים מכאניים ממזרח למערב וחיבור הרחובות דב גרונר ושלמה בן יוסף. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון המעבר המונגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע המעבר המונגש.

14. הוראות התכנית יערכו בהנחיית לשכת התכנון לעניין שטחים ציבוריים מבונים בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה, לרבות הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות בחינת האפשרות לשימור מקבצי עצים בתיאום לשכת התכנון.

16. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשה מבונה.

17. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיח"ד המוצעות יהיו עד 55 מ"ר, ו10% עד 80 מ"ר.

18. בנוסף, ועל מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב ייקבעו הוראות אלו בסטייה ניכרת.

19. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים.

20. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

אחר

21. בהתאם לדברים שנמסרו על ידי המחלקה החברתית מעיריית ירושלים, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדה יהא עדכון חו"ד החברתית והגשתה למחלקה. התייחסות המחלקה החברתית תוצג בפני הוועדה בטרם הפקדת התכנית.

22. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.

24. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית

בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות וכן מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו וכן ההתייחסות כמפורט בסעיף 21 (התייחסות המחלקה החברתית) יוצגו בפני הוועדה, בדיון פנימי, כתנאי להפקדת התכנית. 25. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים, והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 26. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 28. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 29. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה רואה חשיבות רבה בטיפול בדיירים במסגרת ההליך של התכנית ורואה חשיבות בהשלמת התהליך ובעבודה מסודרת בהתאם לנהלים וההנחיות בעניין זה - יש להשלים את העבודה החברתית מול מנהל קהילה ולעמוד בדרישות האגף כתנאי לדיון בתכנית.	11/09/2024
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראלי. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות הוועדה להתחדשות עירונית, ואשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות בחטיבת קרקע משמעותית תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה סבורה כי התכנית כוללת חטיבת קרקע ראויה לתכנית, ומציעה בניה מחודשת של דופן רחוב באורך של כ-120 מטרים, וכן קישורים נגישים חשובים לכיוון וואדי קשאני. זאת באמצעות השלמה והגדלה של השצף המוצע בתכנית המצרנית 101-1011840 ברחוב שלמה בן יוסף 24-48 המצויה בהליכי תכנון מתקדמים. עם זאת הוועדה סבורה כי יש להגדיל את המרווח בין המבנים תוך בחינת העמדתם בזווית מתונה כלפי הרחוב, כך שניתן יהיה לשפר את מופע הבינוי	

- מתחת למפלס הרחוב כלפי השצפ ולמתן את מופע קירות התמך. כמו כן יבחן צמצום תכסית הבינוי בהתאם להיקף הנדרש לשימוות התכנית.
2. בהמשך לאמור ייבחן ריווח המבנים כלפי דרום תוך העמדתם בזווית בהנחיית לשכת התכנון. המרחק בין הקומות הטיפוסיות של המגדלים לא יפחת מ-20 מטרים.
3. התכנית תציע כניסות למגורים ולשימושים ציבוריים ממפלס הרחוב וממפלס השצ"פ. רמפות הכניסות לחניה יוטמעו בבינוי.
4. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחוב יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, כניסות למבנה המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. כן יקבע כי מתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע או מתחת למפלס הרחוב.
5. ייקבע בהוראות התכנית כי מפלסי הפיתוח המוצעים בשצ"פ המשלים לתכנית המיצרנית יהיו המשכיים ואפשרו מעברים ראויים בין השצ"פ הצפוני לדרומי וכן מזרח למערב בין האמצעים הטכניים להנגשה כפי שנקבעו בתכנית המצרנית ובתכנית זו. הפיתוח המוצע במסגרת התכנית יכלול מעבר דרומה מהשצ"פ הליניארי.
6. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס להיקף הנדרש לשימוות התכנית, לרבות קביעת זכויות יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית.
7. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים לבינוי במפלסים השונים.
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות התייחסות לצורך בהרחבת דרך לשם יצירת מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' ברחובות הגובלים בתחום התכנית, חניית אורחים, אופניים ואופנועים.
9. בהמשך להוראות זיקת ההנאה למעבר ברכב בחניון המוצע בתכנית המיצרנית, ייקבע בהוראות התכנית כי הפתרון התנועתי יאפשר כניסה ויציאה נוספת לחניה מרח' שלמה בן יוסף לתכנית שבעניינו. כמו כן, ייקבע בהוראות התכנית כי ככל שתכנית המצרנית מס' 1011840 לא תמומש, הכניסה והיציאה מהחניה תהיה מרח' דב גרונר העליון בלבד.
10. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר בניה + 10% חניות לאורחים, היכולות לקבל מענה גם בתחום הרחוב. יחד עם זה, טבלת החניה שבנספח התנועה תציג את מספר החניות לפי תקן 1:1.2 (1.2 חניות בממוצע לכל יח"ד).
11. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות תכנון תיקבענה בתחום התכנית הפרשות בנויות לצרכי עבור: אשכול מעונות יום בן 4 כיתות, סה"כ 566 מ"ר בנוי וכן חצרות בגודל 415 מ"ר, 5 כיתות גני ילדים סה"כ 650 מ"ר בנוי וכן חצרות בגודל 875 מ"ר ובית כנסת. תנאי להפקדה יהא בחינת היקפי השטחים הציבוריים האמורים בתיאום עם יועצת הפרוגרמה של לשכת התכנון בהתייחס לתחומה של התכנית בהתאם להחלטה זו.
12. בנוסף, לאור הפרשי הטופוגרפיה בתכנית יש להציע הנגשה מכנית אל השצ"פ הליניארי באופן שיאפשר חיבור המשכי אל המעברים ואמצעי ההנגשה המוצעים בתכנית המיצרנית (101-1011840). ייקבע בהוראות התכנית כי כיתות המעון ייבנו כקומפלקס אחד של אשכול באחד ממבני המגורים וכיתות הגנים יוקצו במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים ויצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ והרחוב.

13. תנאי להפקדת התכנית יהא הבטחת התיאום עם התכנית המיצרנית בהתייחס לחיבור מפלסי המרחב הציבורי ונושא מעברים מכאניים ממזרח למערב וחיבור הרחובות דב גרונר ושלמה בן יוסף. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון המעבר המונגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע המעבר המונגש.

14. הוראות התכנית יערכו בהנחיית לשכת התכנון לעניין שטחים ציבוריים מבוני בתכנית הכוללת איחוד וחלוקה, לרבות הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות בחינת האפשרות לשימור מקבצי עצים בתיאום לשכת התכנון.

16. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, והשימושים להפרשה מבונה.

17. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיח"ד המוצעות יהיו עד 55 מ"ר, ו10% עד 80 מ"ר.

18. בנוסף, ועל מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב ייקבעו הוראות אלו בסטייה ניכרת.

19. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים.

20. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

אחר

21. בהתאם לדברים שנמסרו על ידי המחלקה החברתית מעיריית ירושלים, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדה יהא עדכון חו"ד החברתית והגשתה למחלקה. התייחסות המחלקה החברתית תוצג בפני הוועדה בטרם תהיה להפקדת התכנית.

22. מסמכי התכנית יערכו בהתאם לנוהל מנהל התכנון בנוגע לתכנון תלת מימדי, בהנחיית לשכת התכנון.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.

24. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות וכן מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו וכן ההתייחסות כמפורט בסעיף 21 (התייחסות המחלקה החברתית) יוצגו בפני הוועדה, בדיון פנימי, כתנאי להפקדת התכנית.

25. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים, והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.

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

27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

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

29. 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:

התכנית מציעה התחדשות עירונית פינוי-בינוי ברחוב דב גרונר 5-13 : הריסת חמשת המבנים הקיימים בתחום התכנית הכוללים 123 יחידות דיור והקמת 3 מגדלי מגורים בני 34-35 קומות מעל חזית מסחרית ומעל חנייה תת"ק בסה"כ 669 יח"ד מתוכם 39 יח"ד עבור קרן תחזוקה. כמפורט להלן :

1. שינוי במערך יעודי הקרקע : שינוי ממגורים 1 לשצ"פ ושינוי ממגורים 1 למגורים ד'.
2. קביעת הוראות ל-35 קומות בנייני המגורים.
3. קביעת היקף יח"ד לסה"כ 669 יח"ד , מתוכם 39 יח"ד לקרן תחזוקה, תוספת של 546 יח"ד על המאוסר. מכפיל 5.44 (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד כ- 83 מ"ר)
4. קביעת שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים.
5. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבני ציבור.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי.
9. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי.
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.
14. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
15. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
16. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
17. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
18. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
19. קביעת תנאים לתעודת גמר.
20. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
21. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

22. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים

תיאור מצב קיים :

במצב קיים ישנם 5 מבנים בני 4-8 קומות בטופוגרפיה תלולה. 123 יח"ד מאושרות.

תכניות מאושרות בשטח התכנית:

תכנית 1885 א משנת 1974 שיעדה את השטח למגורים 1 ושטח לחנייה פרטית למגורים אלו.
תכנית 5/5/04 משנת 1984 ייעדה מגרשים אלו לבניית מגורים רבי קומות.
תכנית 3894 משנת 1990 קובעת תנאים לתוספות בנייה.

התכנית הינה בסמכות הועדה 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 מיכאל בן שמחון, דייר המתגורר סמוך לתכנית שבנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי באופי השכונה בשל בניית מגדלים, ששונים דרמטית מהקיים, מול הבתים הנמוכים של מתנגדים.
2. עומס תחבורתי מופרז שהרחוב אינו ערוך לכך ללא תחבורה ציבורית ראויה בשכונה.
3. רעש ומטרדים נוספים בשל הקמת המגדלים והמסחר המתוכנן
4. היעדר חנייה בשל המסחר והמגדלים המתוכננים, הפקעת מקומות חנייה פתוחים בקרבת מגורי המתנגד.
5. צפוי לנזקים כתוצאה מהליך הבנייה כמו ירידת ערך בשל הקמת אתר בנייה גדול, רעשי בנייה ממושכים וזיהום אויר ואבק במהלך הבנייה.

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י מנהל קהילתי תלפ"ז באמצעות שמעון עזרא יו"ר הפורום האורבני ועל גרנביץ מתכנתת אורבנית קהילתית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים למכפיל הדירות הגבוה המוצע של 5.44, דורשים בחינה שמאית מחודשת.
2. רצף הליכה וקישורית מתוכננת לציר הרק"ל המוצעת בתכנית ביחד עם תכנית מצרנית 1011840 אינה מיטבית ולא מאפשרת ההלכתיות רציפה נגישה ונוחה. זאת ביחד עם העובדה שזים אחד מקדם את שתי התכניות. מבקשים לפחות מעבר אחד רציף נגיש ונוח להליכה ממפלס דב גרונר למפלס שלמה בן יוסף.
3. מהנספח החברתי ניתן להבין כי מרבית משטחי השצ"פ אינם חשופים לשמש ברמה הנדרשת בחורף ואינו עומד בקריטריון העירני. כמו כן מעלה הנספח שכיחות רוח גבוה מהתקן במעבר בין המבנה הצפוני לצפוני לו דבר שעלול לייצא אי נוחות. דורשים פתרון.
4. מתנגדים לשימוש המוצע על גבי השצ"פ מונע לדרכי גישה ומעבר לרכבי חירום ושרות ולחנייה תפעולית פריקה וטעינה בשטחי השצ"פ.

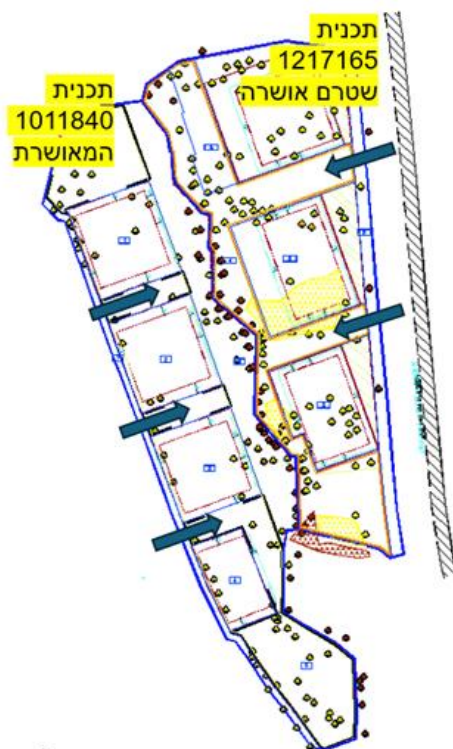
5. דורשים תיאום שצ"פ עם תכנית מצרנית 1011840 של מפלסי השצ"פ, מינימום קירות תמך על מנת לייצר שצ"פ איכותי.
6. התכנית מציעה 39 יח"ד נוספות כזכויות מותנות שאינן נכנסות לחישוב הפרוגרמתי, מתנגדים לכך כיון שאין מענה הולם לצרכי ציבור עבורן, כיוון שמדובר על כמות יח"ד לא מבוטלת. דורשים שהחישוב הפרוגרמתי ייקח בחשבון יח"ד אלה על מנת להבטיח מענה פרוגרמתי ראוי לכל תושבי הפרויקט.
7. התכנית מציעה כריתת רוב העצים בתחומה, כולל עצים בוגרים בערכיות גבוהה מאוד, מבקשים לצמצם כריתה במיוחד של עצים בתחום השצ"פ המוצע.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

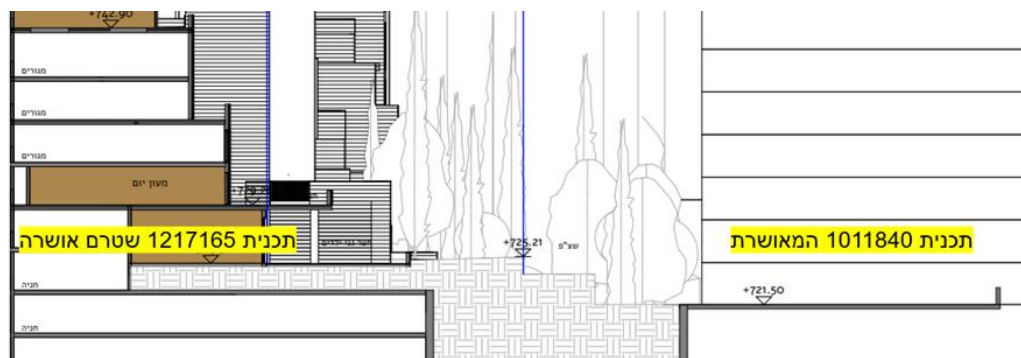
להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא :

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה למכפיל הדירות הגבוה המוצע של 5.44 דורשים בחינה שמאית מחודשת:** לפי בחינה מוצע מכפיל של 5.44 שהינו גבוה ביחס לתכניות המקודמות בשכונה, נדרשת בחינה של ההיבט השמאי מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וצמצום המכפיל במידת הצורך בהתאם. יצוין כי תכנית שאושרה לפני כחצי שנה במתחם הצמוד ממערב הכוללת בניינים דומים והוגשה על ידי אותו יזם כוללת מכפיל של 4.2 בלבד.
 2. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לרצף הליכה וקישורית מתוכננת לציר הרק"ל המוצעת בתכנית ביחד עם תכנית מצרנית 1011840 שאינה מיטבית ולא מאפשרת ההלכתיות רציפה נגישה ונוחה.** זאת ביחד עם העובדה שזים אחד מקדם את שתי התכניות. ואת הדרישה לתיאום שצ"פ עם תכנית מצרנית 1011840 של מפלסי השצ"פ, מינימום קירות תמך על מנת לייצר שצ"פ איכותי :
- נושאים אלו בעלי חשיבות מרחבית ותנועתית בהיקף מקומי ובהיקף שכונתי בשל הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בין רח' דב גרונר לרח' שלמה בן יוסף שיחברו וינגשו את הדופן המזרחית של השכונה עם וואדי קאשני אשר מהווה את מרכז החיים של השכונה וציר הרק"ל העתידית. יש להציע הנגשה מכנית בדגש על חיבוריות בין המעברים המוצעים ממזרח למערב בין הרחובות דב גרונר ושלמה בן יוסף בשתי התכניות הצמודות- התכנית בנדון ותכנית 1011840 ממערב, **על המעברים להיות המשכיים ונגישים ככל הניתן ולאפשר מעבר נוח, מהיר ונעים להולכי רגל בשכונה.** השבילים המוצעים כלפי מזרח ומערב יוצעו ברחוב של לפחות 6 מ'.



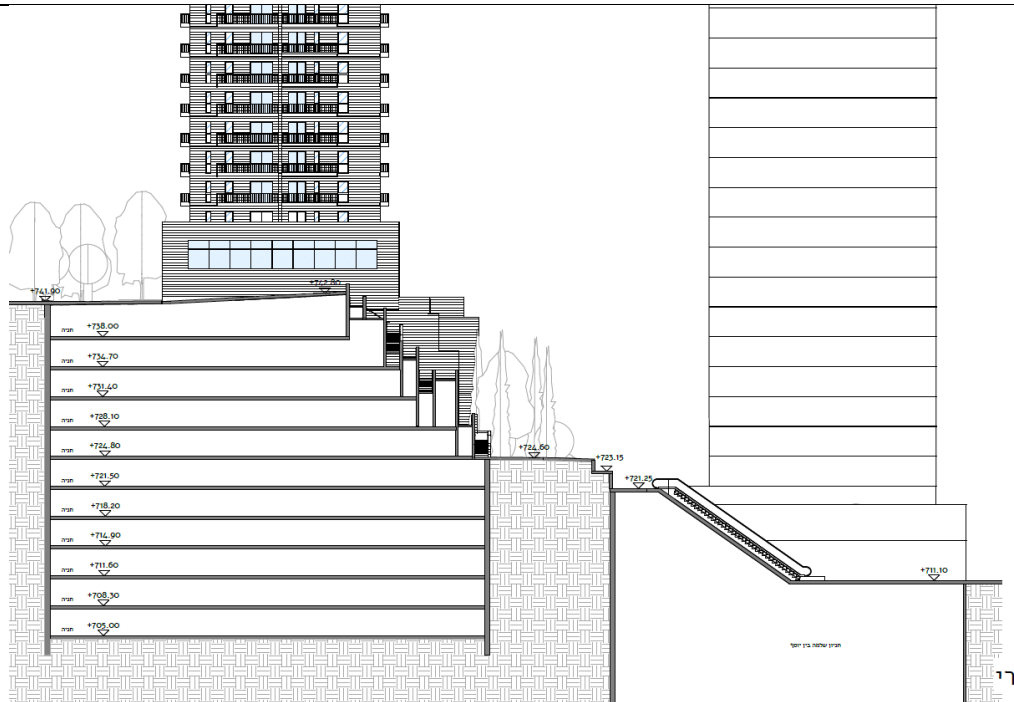
מוצגת לעיל קומפילציה של שני הפרוייקטים מראה את בניין השבילים – די בכך שהאמצעי יהיה רציף.

בנוסף יש לשים דגש על חיבור של המרחב הציבורי והמפלסים שלו, שיכלול תכנון מיטבי משתלב ורציף ללא קירות תמך.



לעיל חתך לדוגמא מנספי הבינוי של תכנית 1217165- שלא מראה פיתוח קרקע מיטבי – פער של 3.71 מטר בין מפלסי הכניסה למבנים.

כמו כן, ניכר ממסמכי התכנית כי החניון התת"ק אינו בכולו בתת הקרקע וכאמור המבנים אמורים לגשר על הטופוגרפיה:



- יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהא הצגת התיאום עם תוכנית 1011840 בנושאים הנ"ל.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה מהנספח החברתי ניתן להבין כי מרבית משטחי השצ"פ אינם חשופים לשמש ברמה הנדרשת בחורף ואינו עומד בקריטריון העירוני. כמו כן מעלה הנספח שכיחות רוח גבוה מהתקן במעבר בין המבנה הצפוני לצפוני לו דבר שעלול לייצא אי נוחות ודורשים פתרון: התכנון המוצע נבחן ע"י הגורמים המוסמכים לכך, כמו כן במסגרת הליך הרישוי תיבחן העמדה של מגדלי המגורים באופן שתשפר את החשיפה לשמש ככל הניתן. ביחס לשכיחות רוחות התכנון המוצע בשצ"פ יהא מותאם לשהות המומלצת ויתואם במסגרת הליך הרישוי ובמידת הצורך ידרשו להתקין אמצעים למיתון רוחות.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי לשימוש המוצע על גבי השצ"פ מונע לדרכי גישה ומעבר לרכבי חירום ושרות ולחנייה תפעולית פריקה וטעינה בשטחי השצ"פ: מדובר שטח שצ"פ משמעותי כאשר מוצע בחלקו הדרומי שימושים פרטיים. כמו כן חלק גדול מהשצ"פ המוצע כולל דרוג רב של קירות תמך ללא אפשרות פיתוח ושימוש בו. בהתאם לאמור לעיל, יש לעדכן את התכנית ביחס לחניון התפעולי ולתכנן שצ"פ משמעותי ושימושי עבור הציבור. לא יותרו שימושים פרטים בשטח הציבורי האמור לרבות שטחי חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה. כמו כן הדחסניות יוצעו בתחום החניון תת"ק ולא על חשבון השצ"פ.
5. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה 39 יח"ד נוספות כזכויות מותנות שאינן נכנסות לחישוב הפרוגרמטי, מתנגדים לכך כיון שאין מענה הולם לצרכי ציבור עבור, כיוון שמדובר על כמות יח"ד לא מבוטלת. דורשים שהחישוב הפרוגרמטי יקח בחשבון יח"ד אלה על מנת להבטיח מענה פרוגרמטי ראוי לכל תושבי הפרויקט: יש לחשב יח"ד אלו כחלק בלתי נפרד בחישוב הפרוגרמטי של התכנית, מדובר על תוספת של 148 נפשות לפי חישוב של 3.8 תושבים למשק בית, שצריכות לקבל מענה ציבורי הולם לצרכיהן. יש לתאם מענה זה מול מדיניות התכנון ומהנדס העיר כתנאי למתן תוקף. - מקובל
6. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מציעה כריתת רוב העצים בתחומה, כולל עצים בוגרים בערכיות גבוהה מאוד, מבקשים לצמצם כריתה במיוחד של עצים בתחום

השצ"פ המוצע: התכנית מציעה הסדרה של שטחים המיועדים כיום למגורים בין המבנים לשטח ביעוד שצ"פ, יחד עם זאת התכנית מציעה כריתה של 137 עצים בוגרים ביחס ל-180 עצים בוגרים הקיימים בשטחה והעתקה של 2 עצים. כריתה זו הינה משמעותית מאוד לנוף השכונה והעיר ירושלים. יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן, בתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר ולקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

7. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה לשינוי באופי השכונה בשל בניית מגדלים, ששונים דרמטית מהקיים, מול הבתים הנמוכים של מתנגדים:** השכונה עוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית, טיפול בבניינים ישנים, שיפור הנגישות והמרחב הציבורי כפועל יוצא הבינוי הקיים בשכונה הולך להשתנות באופן משמעותי בעקבות כך ומגדלים הם כלי המאפשר את ההתחדשות וכבר אושרו מספר רב של מגדלים דומים בשכונה.

8. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה לעומס תחבורתי מופרז שהרחוב אינו ערוך לכך ללא תחבורה ציבורית ראויה בשכונה:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תוש"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ומציעה את הרחבת דב גרונר. פתרונות בנושא התנועה ברמת השכונה יינתנו בהתאם לצורך בראיה שכונתית. בנוסף יצוין כי קיימת כוונה עירונית לקדם תכנון של רק"ל לשכונה דבר שעשוי להפחית את עומסי התנועה, כמו כן הגברת התחבורה הציבורית תבחן ע"י הגורמים לעת הצורך.

9. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה לרעש ומטרדים נוספים בשל הקמת המגדלים והמסחר המתוכנן:** כאמור התכנון המוצע נבחן ונמצא ראוי וכי קיימת התייחסות לנושא הסביבתי בהוראות התכנית לרבות קביעה לתיאום מול מח' איכות הסביבה בהליך הרישוי. לאור החשיבות בקידום תכניות להתחדשות עירונית נכון לקדם את התכנית בנדון. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

10. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה להיעדר חנייה בשל המסחר והמגדלים המתוכננים,** הפקעת מקומות חנייה פתוחים בקרבת מגורי המתנגד: התכנית מציעה חניון תת"ק עבור כל השימושים בתחומה, כמו כן הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.

11. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי צפויים נזקים כתוצאה מהליך הבנייה כמו ירידת ערך בשל הקמת אתר בנייה גדול, רעשי בנייה ממושכים וזיהום אוויר ואבק במהלך הבנייה:** בהליך הרישוי נדרש לתאם מול מח' איכות הסביבה. בכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות.

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

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1326081
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	נדבך נדל"ן
עורך התכנית:	זאב ארד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/08/2024
כתובת	החומה השלישית 3, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30059	106	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/12/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים, בכפוף למפורט להלן: - הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתאם למדיניות התכנון באזור, ומצאה כי היקפי הבינוי המוצעים בתכנית חורגים מהמדיניות התכנונית לאזור. עם זאת, ובהתייחס לכך שמדובר במגרש ביעוד ציבורי והתכנית מציעה שימושים ציבוריים אשר נמצאו כבעלי חשיבות שכונית-עירונית, הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר חריגה מסויימת מהמדיניות, ובהתאם למפורט להלן: - מספר הקומות המוצע יהיה עד 6 קומות. בנוסף, יותר חדר יציאה לגג בשימוש בגודל מינימלי נדרש בתיאום לשכת התכנון. - קווי בניין יהיו בהתאם ובהמשך לקונטור החזיתות לשימור ולא ייפחתו מ 2.5 מ' בתוספת המערבית. יותר קו בניין 0 חלקי ו-2 מ' בחזית המערבית בתיאום לשכת התכנון, בהתאם להיתר הקיים ובכפוף להצגת ההסכם עם החלקה המיצרנית. - לא יותרו חצרות אנגליות בתת הקרקע. - גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. - יוטמעו במסמכי התכנית הערות יועצת השימור בתיאום לשכת התכנון. קונטור החזיתות לשימור המסומנות בנספח הבינוי יהיו לשימור במלואן, לא תותר פירוק והרכבה, לא יותרו שינויים בפתחים. - השימושים המוצעים יהיו בתיאום מחלקת מדיניות תכנון ותוך התייחסות למגבלות המוטוריים בתחום המגרש. תנאי להפקדה יהיה הצגת חניית נכים בתחום המגרש. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. - 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.

10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק כתנאי להפקדת התכנית. 11. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית מהנימוקים הבאים : הוועדה סבורה כי ניתן לאשר בתכנית 7 קומות הן מכיוון שמדובר על מגרש המיועד למוסד והן בעקבות העובדה שאושרה בפינה תכנית הכוללת בניין של 7 קומות עבור מלון . קו הבניין לכיוון חלקה 109 (הכניסה הרומנית) ישמור על 2 מטר מגבול החלקה. להשלים את תיק תיעוד – תיק התיעוד שהוגש אינו מספיק ואינו מאפשר להבין את המבנה וסביבתו באופן מספק : חסרה התייחסות לחזית צפונית וחזית מערבית, הכוללות תוספות מאוחרות ומסתירות את החזיתות המקוריות. נדרשים צילומים ושרטוט מצב מקורי משוער. במעמד הדיון בוועדת השימור הוצגה בקשה מתוקנת אשר כוללת שימור שלוש וחצי חזיתות במקומן ותוספת בניתוק. החלופה מקובלת והתכנית תתוקן בהתאם קומת מרתף קיימת – כוללת פתחים מקושטים הפונים לחזית הראשית ממזרח ולחזית צפונית. פתחי קומת המרתף לא סומנו לשימור. יש לשמרם. קיימת מבואה בכניסה הראשית. יש לשמור אותה אלא אם כן יוכח שאינה היסטורית או שאינה בעלת ערך שימורי. לא סומנו חיזוקים הנדסיים. החיזוקים יהיו פנימיים בלבד. שימור פיתוח – שימור פני הקרקע בצמוד לחזית מזרחית כפי שהוצג בדיון מקובל. עצים- ככל ולא ניתן להעתיק את התאנה יש להציע נטיעת תאנה בוגרת בחזית המזרחית. בור מים – יתכן וקיים בור מים בחלקה או בשוליה (אולי של מבנים סמוכים). נדרש סעיף שימור. תשתיות – אין התייחסות מספקת. יהיו מוצנעות. לא ע"ג גדרות או על חזיתות הבניין. התשתיות יהיו בתוך החלקה בתת הקרקע או מוצנעות בגג. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים	11/12/2024

הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	
לדחות את ההכרעה לצורך תיאום	09/10/2024

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המופקדת מציעה בניין בן 6.5 קומות (כולל קומת הקרקע לשימור) לטובת מעונות סטודנטים, דיור מוגן ומבנה ציבור לחינוך. מוצעות 2 קומות תת קרקעיות עבור שטחים עיקריים. הבינוי מוצע בקו בניין אפס כלפי חלקה 109 הכולל מונומנט לשימור – הכנסייה הרומנית. שטחי בניה מירביים מוצעים 448% שטח המגרש 387 מ"ר

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות להיקפי בינוי וגובה הפוגעים באופן חמור בערכי המורשת והשימור

א. התכנית מבקשת להציב בניין חדש בעל נפחי בינוי וגובה חריגים, הבינוי המבוקש אינו תואם להוראות תוכניות השימור 2902 תכנית מתאר לשכונת מורשה אשר מהווה בפועל מדיניות התכנון

התקפה בשכונה. התכנית נועדה לתכנן את שיקום השכונה ואת שימורה הארכיטקטוני. עקרונות תכנון הדגישו את חובת ה"שמירה על אופי הבינוי והמרקם הקיים".

רוב בתי השכונה מתנשאים לגובה של 3-4 קומות, ובחלקם אושרו תכניות הרחבה נקודתיות עד 5-6 קומות לכל היותר.

התכנית מציעה מבנה חדש בגובה של כ-30 מ', החורג דרמטית מהגובה האופייני מה שפוגע בסביבה ההיסטורית.

2. התנגדות לעניין קווי בניין אפס כלפי חלקה 109 שבו נמצא מונומנט לשימור – הכנסייה הרומנית, לרבות חפירה תת קרקעית בקו אפס עם בינוי מאסיבי. התכנית מתעלמת ממונומנט לשימור ומהנחיות לשימור ואינה מצדיקה פגיעה במרחב מורשת היסטורית. המבנה המוצע יאפיל לחלוטין על מתחם הכנסייה הרומנית ואף יסתירו מכיוון דרום וממערב. מדובר בשינוי בלתי הפיך לצביון המרחב ההיסטורי של השכונה.

יש לבטל קו בניין אפס עילי והן בתת הקרקע, המסומן בצמידות למתחם המונומנט לשימור. יש לקבוע מרחק מינימלי של 3 מ' בהיקף החלקה, הן עבור בינוי והן עבור מרפסות.

3. התנגדות להצגת תיק התיעוד אשר הינו דל ואינו משקף נאמנה את מכלול המורשת של האתר והמרקם: נדרש להגיש תיק תיעוד מלא, דוח שימור מפורט, הדמיות מכל הכיוונים, חתכים, מפלסים, גבהים ופרטי בינוי מלאים. ללא מידע זה, הוועדה אינה יכולה לקבל הכרעה תכנונית מושכלת. יש לחייב הגשת השלמות לתיק התיעוד.

4. התנגדות לעניין שימושים ציבוריים
התכנית החלה במקום מייעדת את המגרש למבנה ציבור. התכנית החדשה מבקשת לייעד אותו לבית דיור מוגן לקשישים / מעונות סטודנטים. מעונות ודיור מוגן הינם מוסדות 'פרטיים' ואינם נותנים מענה לשימושים הציבוריים הקיימים באתר המהווה גן ילדים. ראוי לשמור על האינטרס הציבורי של התושבים בשכונה, תושבי מוסררה/מורשה ותושבי המע"ר החרדי שזקוקים למענה לצרכי חינוך.

5. התנגדות לעניין מיקום המערכות הטכניות
א. אין לאשר חדר מדרגות יציאה לגג, מבנה שנפחו מעצים את מכלול הבנוי ומהווה הפרה גסה של מאפייני הרקמה הבנויה בשכונה.
ב. תשתית על הגג מערכות, הגג הוא חזית חמישית ונצפית ויש להצניע מערכות כולן בתת הקרקע.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לתת תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לקבל את ההתנגדות לעניין היקפי בינוי וגובה הפוגעים באופן חמור בערכי המורשת והשימור**
- א. התכנית מוצעת בשכונה לשימור בעלת מרקם בינוי ייחודי נמוך ואינה מאפשרת בניה לגובה . במגרש נשוא התכנית קיים מבנה היסטורי חד קומתי, בהתאם למדיניות ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים אך מאחר ומדובר בחלקה ביעוד של מבני ציבור ניתן לאפשר תוספת של 3 קומות ואין הצדקה לחרוג מעבר למדיניות המרקמית והשימורית המותרת בשכונה.
- ב. התכנית פוגעת במבנה לשימור הקיים המציעה שינויים בחזיתות הבניין אשר ראויות לשימור מלא לכל גובהן לרבות פתחים ופרטי אבן.
- ג. חוסר התאמה של השימושים המוצעים לגודל החלקה – התכנית מציעה שימושים עבור מבנה ציבור לחינוך, מעונות סטודנטים, דיור מוגן. התכנית נמצאת בחלקה פנימית ומאוד קטנה בשטח של כ – 386 מ"ר ללא גישה מוטורית מוסדרת. נתוני המגרש אינם יכולים לספק את כל הצרכים הנדרשים עבור השימושים המוצעים.
2. **לקבל את ההתנגדות לעניין קווי בניין אפס כלפי חלקה 109 שבו נמצא מונומנט לשימור – הכנסייה הרומנית**
- א. קו בניין אפס בסמוך לכנסייה עלול לפגוע באלמנטים לשימור בגבול החלקה כגון: גדר, מבנה בצפון מזרח לחלקה, צמחיה, בור מים שעשוי להיות בקרבה.
- ב. הכנסייה לא צפויה להתרומם על כן, קיר אטום לכל הגובה יהווה מפגע עירוני ועלול להאפיל על המבנה ולהסתירו.
- ג. קו בניין אפס אינו אופייני לבנייה בשכונה. המרקם ההיסטורי כולל מבנים במרכז החלקה המוקפים בחצר מכל הצדדים.
- ד. קו בניין אפס בתת הקרקע עבור חצרות אנגליות לא מקובל מכיוון שלא נותרו חצרות איכותיות במפלס הקרקע המאפשרות גינון ונטיעות. החצרות האנגליות אינן מהוות חצר איכותית ופוגעות באפשרות לייצר גינה במפלס הקרקע, הנדרשת במיוחד לאור העובדה שמדובר במבנה ציבורי.
3. **לקבל את ההתנגדות לעניין הגשת תיק תיעוד דל ואשר אינו משקף נאמנה את מכלול המורשת של האתר והמרקם** - בין היתר התכנית פוגעת בפנים המבנה , לפי תיק התיעוד נראה כי לא נותרו ערכים היסטוריים בפנים. יחד עם זאת, תיק התיעוד אינו מספק כדי להתרשם מהמבנה כולו ובכל זאת נדרשים אלמנטים לשימור בפנים המבנה. נדרש לחקור את הבניין יותר לעומק על מנת ללמוד על אלמנטים שימוריים.
4. **לאור דחיית התכנית, יתר ההתנגדויות לא רלוונטיות.**

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1119049
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	לאופר דניאל
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/06/2024
כתובת	דרך חברון 155 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	123	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בהיקף בינוי מצומצם יחסית אשר לא צפוי לסכל יוזמות להתחדשות עירונית במתחם, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה קובעת כי הבינוי המוצע להכשרה יהיה רק בתוך קונטור המבנה הקיים. 2. הוועדה מקבלת את הצעת מגישי התכנית לאטימת עבירות בניה וזאת בהתאם למדיניות בדבר אי עידוד עבריינות בניה. תנאי לאישור התכנית יהיה אטימה בפועל של השטח המוצע לאטימה. 3. התכנית מציעה לבטל חנייה קיימת לצורך הכשרת בינוי. בהתאם לכך קובעת הוועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול יועץ התחבורה של הוועדה. 4. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין הריסת עברות הבניה שאינם מוצעות להכשרה בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין מי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 7. 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. 8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית 9. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10/07/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית בנדון נמצאת במתחם המיועד לפי תכנית האב להתחדשות עירונית, ניתן לאפשר את קידום התכנית מאחר ומוצעת הרחבת יח"ד בתחום קונטור המבנה שלא צפוי לסכל את ההתחדשות העירונית במתחם.

הבינוי המאושר כולל 4 יח"ד ו- 3 חניות לפי היתר מאושר 1993/0118.00, מוצע ביטול של 3 מקומות חנייה ומחסנים המאושרים בהיתר הבנייה בתחום קומת המרתף וזאת לטובת שטח עיקרי להרחבת יח"ד. מאחר ומדובר בחנייה מסודרת ומקורה העדיפה על פתרון חנייה של 2 חניות עליות בלבד כפי שמוצע, פתרון החנייה יוצע בהתאם למאושר בהיתר.

אם זה נשאר על פי ההיתר אז אין צורך בחוות דעת של תושיה כתנאי להפקדת התכנית.

קבלת והטמעת חו"ד הבאות: מנהלת הרכבת הקלה.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

יש להוסיף שימושים בהוראות התכנית.

יש לעדכן מפת המדידה ועליה להיות בתוקף של עד שנה לעת מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף, מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-16.12.2021.

המודד הצהיר כי המדידה שנעשתה במפת המדידה הינה גרפית, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

בחלק הצפון מערבי של חלקה 123 קיימת תכנית 101-0178129 של הרק"ל הקו הכחול, התכנית קבעה יעוד של דרך מוצעת:

יש לסמן בתשריט המוצע דרך מאושרת בהתאם לתכנית 101-0178129 ולעדכן בהתאם את קובץ תאי השטח הדיגיטלי שהועלה למבא"ת.

יש להוסיף לטבלה שבס' 1.6 בתקנון את תכנית 101-0178129 והיחס לה יהיה

כפיפות' והערה ליחס תהיה כדלקמן: " תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -101 0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו". בנוסף, יש לשנות את היחס לתכנית 2966 ו3449 מ'שינוי' ל'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית _____ בתחומה".	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המופקדת מציעה תוספת בניה בקונטור הבניין הקיים. 2 דירות בקומת הקרקע מציעות הרחבה בקומת המרתף מתוך שתי דירות בקומה האחרונה דירה אחת מרחיבה בגג הרעפים.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות 1:

התנגדות מספר 1 : עו"ד עוז כהן בשם לוגן אירית ואילן

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההתנגדות מוגשת "למען הזהירות" מאחר שהמו"מ בין הצדדים לא התקדם.
2. המתנגדים (משפחת לוגן) הם בעלי דירה בקומה השנייה בבניין.
3. שלושה מתוך ארבעת בעלי הדירות יזמו תוכנית להכשיר חריגות בנייה שביצעו – ללא שיתוף המתנגדים, למרות שגם להם קיימות חריגות דומות.
4. עיקר טענות ההתנגדות
5. קיפוח ואפליה מהותית
6. התוכנית מכשירה חריגות בנייה רק לדירות 1-3, ומתעלמת מדירה 4.
7. דירה 4 אף נדרשת לאטום מחסן, בעוד שדירות אחרות נהנות מהרחבות משמעותיות.
8. מדובר במידור מכון של המתנגדים, בניגוד לעקרונות שוויון ותכנון הוגן.
9. סיפוח שטחים שלא כדין
10. התוכנית מציעה סיפוח שטחים משותפים ואף שטחים הצמודים לדירה 4 – ללא הסכמתם.
11. דירה 1 מרחיבה כ-60 מ"ר למרות שהצמידות המקורית היא 23 מ"ר בלבד.
12. דירה 2 מרחיבה כ-107 מ"ר למרות שהצמידות המקורית היא 79 מ"ר בלבד.

13. דירה 3 מקבלת הכשרה מלאה לחלל הגג.
14. דירה 4 – לא מקבלת כל הסדרה.
15. ליקויים חמורים במערך החניות
16. חניות מוצעות על שביל הגישה הראשי – פגיעה בנגישות ובבטיחות.
17. חניה מאושרת נגרעת לטובת הרחבת דירה 1.
18. חניה נוספת נחסמת ע"י תכנון חדש.
19. בפועל נותרת חניה אחת בלבד – בניגוד לתקן ולמצב המקורי.
20. 4. פוערים בין התכנון למציאות
21. שטחים שמסומנים כ"איטום" משמשים בפועל למגורים.
22. הרחבות נעשות על חשבון מחסנים, מעברים וחניות.
23. התוכנית אינה משקפת את המצב הקיים ואינה עומדת בעקרונות תכנון בסיסיים.
24. ממצאי חוות הדעת האדריכלית:
25. התוכנית אינה שוויונית, אינה שקופה ואינה מאוזנת.
26. יש פגיעה בזכויות דירה 4 ללא הצדקה תכנונית.
27. ניתן ואף צריך לשלב את דירת המתנגדים בהסדרה – בדיוק כפי שמסדירים את הדירות האחרות.
28. מערך החניות בתוכנית המוצעת אינו תקני ויוצר מפגעי בטיחות.
29. יש פערים מהותיים בין השימוש בפועל לבין המוצג בתוכנית.
30. היבטים משפטיים – היעדר תימוכין קנייניים
31. התוכנית מבקשת לספח שטחים שאינם שייכים למבקשים – ללא הסכמת המתנגדים.
32. לפי הלכת בני אליעזר, מוסדות התכנון אינם מוסמכים לאשר תוכנית ללא תימוכין קנייניים.
33. אם ההתנגדות תידחה – המתנגדים יפנו לבית המשפט/המפקחת לקבלת צו מניעה.
34. השלכות תכנוניות וקנייניות
35. התוכנית תסגור את הגולל על יכולת המתנגדים להרחיב את דירתם לשנים רבות (תב"ע מוגשת אחת ל-10 שנים).
36. יש פגיעה בצביון הבניין, באחידות האדריכלית ובשוויון בין הדיירים.
37. המלצות המומחה
38. לעדכן את התוכנית כך שתסדיר את כל הדירות באופן שוויוני.
39. לתקן את מערך החניות בהתאם לתקן.
40. לשמור על שקיפות, שיתוף ודיאלוג בין כל בעלי הזכויות.
41. לבצע הסדרה כוללת שתצמצם פערים ותשמור על האיזון בבית המשותף.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית מכשירה חריגות בנייה רק לדירות 1-3, ומתעלמת מדירה 4. ודירה 4 אף נדרשת לאטום מחסן, בעוד שדירות אחרות נהנות מהרחבות משמעותית – מטרת התכנית היא הרחבה של הדירות הקיימות בבניין בתוך קונטור הבניין הקיים, אין מניעה לאפשר בתכנית הרחבה גן לדירה הרביעית שלא קיבלה הרחבה בתכנית המופקדת, יש לתקן את התכנית באופן שתכלול הרחבה דומה לדירת המתנגד כפי שמוצע לדירה השנייה בגג.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתוכנית מציעה סיפוח שטחים משותפים ואף שטחים הצמודים לדירה 4 – ללא הסכמתם- יש לבחון נושא זה באמצעות היועמת המשפטית של הוועדה המחוזית ובהתאם לבחינה לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחניות מוצעות על שביל הגישה הראשי – פגיעה בנגישות ובבטיחות. החניה תואמה עם יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש שטחים שמסומנים כ"איטום" משמשים בפועל למגורים- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה נאטמו שטחים בבניין שבוצעו בעברות בניה עד לקבלת היתר בניה, לאחר קבלת היתר הבניה אין מניעה להשתמש שטחים אלה עבור הרחבת דיור כפי שסומן בתכנית
5. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 11

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1331131
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	זליקוביץ אריה
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/12/2024
כתובת	חברת ש"ס 26 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	26	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר בכפוף למפורט להלן תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בתנאים הבאים: 1. בהתאם למדיניות הוועדה למע"ר צפון יותר תוספת קומות ותוספת יח"ד למבנה, סך הקומות במבנה יהיה 4 קומות לשימוש מגורים, יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים ללא הגבלתו, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחית לשכת התכנון. 2. הוועדה קובעת כי יש להציע גג רעפים על 2 המבנים בהתאם למרקם השכונתי ההיסטורי. 3. הוועדה קובעת כי יינתן פטור מחניה וזאת בשל הקרבה לציר רק"ל והמבנה לשימור. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת החלטת וועדת השימור של עיריית ירושלים בהנחית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, מס' קומות, ושימור. 6. יש להציע מרפסות חדשות התואמות למרפסות ההיסטוריות הקיימות, המרפסות יהיו באופן אחיד ומתאים לסביבה ההיסטורית למלוא גובה המבנה, יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. 7. מסמכי התכנית ישקפו את היתרי הבניה בחלקה, בניה שאינה מאושרת תסומן להריסה, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחית לשכת התכנון. 8. בהתאם לכך, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. 9. שלבי הביצוע יקבעו בהינף אחד. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
*** התכנית ירדה מסדר היום	09/03/2025
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : גובה בינוי : יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון-4 קומות בכל חתך וחלל גג רעפים ללא הגבהה בשימוש לכיוון לכיוון רח' חברת ש"ס. יש לבטל את מעקה הגג המוגבה המוצע בגובה 2.65 מ'. יש להציע גג רעפים על 2 המבנים בהתאם למרקם השכונתי ההיסטורי ויש להציע נסיגות למרפסות סוכה.. התכנית מתייחסת להיתר 2024/0196.00 שלא אושר. כל עוד לא יצא היתר בנייה מאושר הנתונים יתייחסו למאושר על פי התב"ע התקפה – 7 יחידות דיור ו-3 קומות. כך גם לגבי הסימון בתשריט וכך גם לגבי שטחי הבנייה. אין להציג בתכנית היתר שטרם אושר. יש לתקן. הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנים ההיסטוריים הקיימים : לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרונות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי. יש לתקן בטבלה בסעיף 5 סך שטחי בניה מוצעים ל- 1,402 מ"ר. קיימת סתירה בין טבלה 5 לבין סעיף 2.2.4. פעם מס' יחד מצויין כ-11, בטבלה 5-12 ובנספח בינוי מופיעות 13 יח"ד. יש לעדכן סך יח"ד ל-13. בסעיף 2.2.4 מדובר על תוספת של 3 יח"ד בפועל מדובר בתוספת של 6 יח"ד חדשות ולא 3 כפי שמצויין. יש לתקן בהתאם. יש לסמן את כל התוספות המוצעות. שימור : למבנה ההיסטורי חשיבות היסטורית, אדריכלית ועירונית. יש לשמור על חלקי המבנה המקורי שהשתמרו. יש לנקות את חזיתות האבן המקוריות ממפגעים וגרפיטי ולהסדיר/להסיר תוספות בניה שאינן הולמות. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. תכנית הנדסית תתואם עם מח' השימור ותוטמע בתכנון המוצע.	22/01/2025

מרפסות : אין להציע מרפסת המשכית למלוא רוחב החלקה/מגרש (חזית דרומית-מערבית הפונה לרח' אברהם מסלונים)- יש להתרחק 50 ס"מ לפחות מכל פינת מבנה. אין להציע מרפסת פינתית או כל בינוי מעל לסמטה והשער ההיסטורי של שכונת מאה שערים.

סימון תוספות לפירוק : יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. בייחוד מעל לסמטה/שער היסטורי של שכונת מאה שערים (חזית צפונית-מערבית).

תשריט : יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בהתאם לסימונו לשימור בנספח הבינוי.

תנאים להיתר : אישור תיק התייעוד, הטמעת הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

הגשת טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

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

תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

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

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

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

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

הערה : החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית

ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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 לסמן מבנה לשימור כנהוג בתשריט ובנספח הבינוי.	
*** התכנית ירדה מסדר היום	
*** התכנית ירדה מסדר היום	
*** התכנית ירדה מסדר היום	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' חברת ש"ס 26, שכונת גאולה, חלקה 26 בגוש 30063. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> <u>30063-ג</u> תכנית מיתאר 62, שנת 1959. <u>5158</u> - תוספת בניה, שנת 1997. <u>תאור מצב קיים:</u> מבנה טורי היסטורי בשכונת מאה שערים, מבנה טורי אחד בעל תוספות בניה מאוחרות כיום בן 4 קומות פונה לרחוב חברת ש"ס ומבנה טורי בגבו בן 2 קומות פונה לרחוב אברהם מסלונים. למבנים כיום גגות שטוחים. <u>התכנית מציעה:</u> תוספת קומה ושטחים לשם תוספת 6 יח"ד. סה"כ 13 יח"ד ב- 4 קומות וגג רעפים. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 14/11/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 13/01/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

בצלאל יצחק רחמים, בעל חלקה הגובלת לשטח התכנית ע"י עו"ד נורית מזובר

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד טוען כי חלה טעות במדידת השטח נשוא התכנית וגבול התכנית נקבע ע"ח החלקה שבבעלותו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדות בתנאים הבאים :

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הפגם בתכנית המדידה:

מדובר על חלקה מוסדרת ולא נראה כי קיימת פלישה לחלקה סמוכה , יש לבחון את הטענה מול

המח' למידע תכנוני.

2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת מתן תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	61531
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פנינת הנביאים בע"מ
עורך התכנית:	ברידמן יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/05/2024
כתובת	הנביאים 45, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30050	104	כן
30050	105	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/09/2024	החלטה לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עורך ומגיש התכנית, ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: - בהמשך להמלצת הוועדה המקומית שטח המבנה לשימור בחלקה 105 יוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם להסכם פשרה הקיים בין היזם לעירייה, השימוש שיעשה ע"י המבקשת יהא בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבניה. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון והיועצת המשפטית של הוועדה. - יותר שינוי יעוד משטח למלונאות ומסחר ליעוד מגורים, מסחר ומלונאות בחלקה מס' 104. - קו הבניין לתוספת מעל המבנה לשימור יהיה בהתאם לקונטור המבנה הקיים. יפורט קו בניין עילי ותחתית עבור התוספות המוצעות בבניין המאושר בחלקה מס' 104. - בהתייעצות עם יועץ התנועה לוועדה יורחב הקו הכחול בגבול התכנית כדי להנגיש מעבר הולכי רגל רציף כתחליף ראוי למדרכה הצרה הקיימת בתחום הדרך. מעבר זה יסומן כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון ובתיאום עם התנועה של הוועדה. - תתאפשר זכות מעבר לרכב בשצ"פ כדי לאפשר גישה מוטורית לחניון המבנה המאושר בחלקה 104. כמו כן, ועל מנת לא להפריע לרציפות המרחב הציבורי יש לבחון בתיאום עם יועץ התנועה לוועדה את שינוי מיקום המחסום לרכב הקיים ברחוב הנביאים. - יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום תכנית פיתוח עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהיה סיום פיתוח המעבר הרגלי בפועל לרבות גיגון ופיתוח נופי. - המבנה ההיסטורי יחד עם שער המתחם יסומנו לשימור.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הנחיותיה של מחלקת שימור בעניין שימור פנים וחוץ המבנה ההיסטורי לרבות מפלסים, בור המים, מרפסות, גג וכדומה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור בעירייה. 9. תותר תוספת של קומת גג רעפים מעל בנין לשימור מס' 3. סוג הבניה יקבע על ידי חוות דעת מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בשלב הליך הרישוי. תיבחן חלופה אשר תימנע ככל הניתן מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה. 10. הבינוי אשר נמצא ביעוד שצ"פ ואינו מוצע לשימור יסומן להריסה ויהרס כתנאי לתחילת עבודות בשטח. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וכן תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : אין לשנות את יעוד השצ"פ בתחום החלקה העירונית(105) ליעוד מסחרי. שטח המבנה לשימור יוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שאר השטח בחלקה 105 יישאר ביעוד שצ"פ. כל זאת בהתאם להסכם פשרה תאק 15-08-49609 השימוש שיעשה ע"י המבקשת (פנינת הנביאים ומלוא הדרו) יהא בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 ב לחוק התכנון והבנייה. יש לקבל אישור אגף הנכסים וחתימתה על מסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית בין היתר לעניין סימון זכות מעבר לרכב בשצ"פ. יש להזיז את המחסום לרכב הקיים על רחוב הנביאים בתחום השצ"פ ולהעביר אותו לשטח הפרטי כדי לא להפריע למרחב הציבורי והרציפות שלו. בנוסף יש להרוס את האדנית הקיימת בכניסה למעבר כדי להרחיב ככול הניתן את המרחב הציבורי ולהדגיש את המעבר בין הבניינים, ככול הניתן בלי לעקור את העץ. חיזוק המבנה –הבנייה מעל מבנה 3 תהיה בנייה קלה על מנת שלא יידרש חיזוק למבנה. תנאי להיתר מותנה בבדיקה של מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים בדבר הצורך בחיזוק מבנים ע"פ תקן 413. לצורך הבדיקה יגיש מהנדס השימור דו"ח מפורט לבדיקת מחלקת השימור בעיריית ירושלים על מנת שיוחלט על שיטת חיזוק המבנה תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ובתוכו.	07/08/2024

גג רעפים מוצע –מדלפות הגג לא יהיו גבוהות מגובה גג בנין 1 הפונה לרחוב הנביאים. יש להראות חתכים הכוללים את כל המבנים והיחס ביניהם. יש לציין הוראות שיפועים וגבהים מקסימליים (4 שיפועים ולא יותר מ-30 מעלות).

קו בניין – יש לסמן את קו הבניין בהתאם לבניינים הקיימים תוך הפרדה של קו בנין מעל ומתחת לקרקע.

חצר – מוצעות חצרות מרוצפות. יש להציע שטחים מגוננים משמעותיים בשטח החצרות שבין המבנים ובשצ"פ.

עצים- יש לקבוע הוראות בדבר עצים לשימור ושתילת עצים בוגרים. בתשריט בחזית הדרום מזרחית מסומן עץ לשימור, אשר לא קיים בפועל עקב חפירת קומת מרתף קיימת, נדרש להציע שתילה 4 עצים בוגרים ושימור עץ בוגר המסומן בתשריט בחזית המערבית. את העצים הבוגרים החדשים יש לשתול בחצר שבין הבניין ההיסטורי לבין הבינוי החדש, היכן שקרקע טבעית מאפשרת.

יש להציג תכנית פיתוח כתנאי להיתר בתאום מול אדריכל העיר.

מפלסי הבניינים לשימור – אינם במפלס אחד. יש לשמור על המפלסים המקוריים ולמצוא פתרון אחר לנגישות.

שימור המבנים :

שער המתחם - יש לסמן לשימור גם את מבנה השער ההיסטורי.

שימור פנים המבנים - שימור המבנים והאלמנטים במתחם יהיה לשימור מחמיר. יש להוסיף בהוראות שימור הוראות לשימור פנים המבנה לרבות תקרות, חדרי מדרגות, ריצופים, גגות, שימור מפלסים מקוריים, פרטי בניין חיצוניים ופנימיים – פרטי אבן, כתובות וסמלים, נגרות, פרזול, ועוד.

חדרי מדרגות – יש לשמור על חדרי המדרגות המקוריים בבנין 3 ובבנין 2. יש לסמנם בנספח הבינוי ובהוראות. מיקום המעלית יקבע לפי פגיעה מינימלית בפנים המבנה – תקרות, רצפות, פתחים וכו'.

בור מים – יש להראות את שימור בור המים גם בחתכים. יש להראות את גובה בור המים, מפלסים ותקרת הקמרון. חיבור בור המים למסחר לא יפגע בבנין לשימור. נדרשת חו"ד מהנדס שימור לחפירה סביב בור המים ולפתיחת פתחים ומעברים. חו"ד מהנדס שימור תוגש כתנאי להיתר.

תיק תיעוד –הוגש תיק תיעוד משנת 2009 שהוכן לפני הבנייה החדשה. יש להגיש עדכון שכולל את המבנים ששרדו/השתנו, את המבנה החדש ואת המפלסים החדשים. יש להגיש תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.

מרפסות – יש לסמן מרפסת זיז קיימת בחזית לרחוב הנביאים. שחזור מרפסת בקומה א' בבנין 1 בחזית אחורית – יש לשחזר על סמך צילומים היסטוריים ועל סמך תיק התיעוד מ-2009. יש לסמן מרפסת גג קיימת במרווח בין אגף בניין מזרחי (1 בתיק התיעוד)- לבנין דרומי – הניצב (2 בתיק התיעוד) ולא שטח עיקרי. מרפסת גג מוצעת מעל בנין 1 – לא מקובל. לא תותר יציאה למרפסת אשר תחייב קוקיה ותחייב מעקה לגג. מדובר בשינויים משמעותיים במראה המבנים לשימור.

תשתיות – אין לפגוע במבנים לשימור. התשתיות לא יהיו בחזיתות המבנה או על הגגות.

תנאים למתן היתר :

שיקום המבנה והתוספת יתוכננו ע"י אדריכל שימור. לביצוע העבודה יש לצרף משמר בעל נסיון בשימור בפועל.

יש להגיש תיק תיעוד מלא לאישור מחלקת השימור.

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

יש להגיש כתב התחייבות וערבות למחלקת שימור.

יש להגיש נספח פרטים ע"י אדריכל שימור.

תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

הטמעת חוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה :

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

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

עבור הברכה יש לקבוע כי מיקום מ מיקום מתחם החומרים המסוכנים ימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון וכי מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה

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

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 106, 100 בגוש 30050.

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

הערה :

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש לתקן בטבלה 5 את תאי השטח ל-1 ו- בהתאם לתשריט 2, בנוסף יש לתקן שטח מגרש לגודל מצב מוצע ולא מצב מאושר . יש לתקן בטבלה 5 את סך הכל חישוב השטחים – המספר המופיע בסה"כ לא תואם את חישוב השטחים שלפניו. יש לסמן מפלסים ברורים בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לתקן בנספח הבינוי את מספור תאי השטח ולהתאימם לתשריט ולטבלה 5. תאי השטח בנספח הבינוי לא ממוספרים בהתאמה לתשריט וטבלה 5. יש להוסיף חתכים וחזיתות נוספים. יש לסמן שימור בסגול בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לתקן קווי בניין בתשריט ובנספח הבינוי עבור המבנה לשימור : יש לסמן את קו הבניין על גבי הקונטור לבניין יש לתקן קווי בניין במבנה החדש : יש לסמן קו בניין תת"ק וקו בניין כללי וקו בניין עבור המרפסות.	
התוכנית ירדה מסדר היום.	04/08/2024

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' הנביאים 45 שכונת מרכז העיר, חלקה 104 בגוש 30050 התכניות החלות במקום הינן : תוכנית מס' 30062ג – משנת 1959 תכנית מתאר ירושלים שמהותה קביעת אזור מגורים 2 90% בניה ב- 4 קומות. תוכנית מס' 2709ג' – משנת 2001 שמהותה הגדרת רוב שטח אכסניית בנימין כשטח שצ"פ. אין התייחסות לבניינים הקיימים (גם לא מסומנת הריסה). אזור מיועד למלונאות ולמסחר. קיימת חפיפה בין הבניין המוצע לבין חלק עורפי של אכסניית בנימין. תוכנית מס' 11439 -משנת 2014 שמהותה הארכת תוקף התב"ע המאושרת.

תאור מצב קיים :

בחזית לרחוב הנביאים קיים 2 בניינים טוריים בני 2 קומות. המבנה המערבי (מבנה 2) היה מבנה בצורת ר'. הזרוע הצדית היתה ככל הנראה תוספת היסטורית למבנה. הזרוע נהרסה עם הקמת המבנה החדש ב-2010. מעל המבנה המערבי גג רעפים מקורי ומעל המבנה המזרחי (מבנה 1) גג שטוח.

בצמוד לחזית האחורית קיים מבנה העומד באלכסון אליהם. זהו מבנה קדום יותר (מבנה 3). מבנה זה בן 2 קומות ומרתף וגג שטוח המבנה מעט נמוך יותר מהמבנים האחרים בשל הטופוגרפיה.

המבנה החדש שהוקם ב-2010 רוכב בזיז מעל חלק מהמבנה ההיסטורי האלכסוני.

התכנית מציעה :

קביעת מבנה אכסניית בנימין כמבנה לשימור, הסדרת זיקת הנאה למבנה החדש ותוספת קומה חלקית מובלעת בגג רעפים מעל אגף במבנה לשימור

התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית של מגישת התכנית ודיירי רחוב הנביאים 45

עיקרי ההתנגדויות:

בהסכמת הצדדים, מבוקש לקבל את ההתנגדות המוסכמת ולתקן את מסמכי התכנית, כך שיכללו הוראות התואמות את ההסכמות שהושגו, הכל כמפורט להלן:

א. סימון המרפסות במבנה לשימור ישונה לפי הנספח המצ"ב ביחד עם ההתנגדות נספח "3". בהתאם ולאחר תיקון מסמכי התכנית יקבע בסעיף 1.7.1 כי נספח הבינוי מחייב לעניין המרפסות במבנה לשימור בחלקה 104.

ב. בסעיף 4.1.2 (א) יבוטלו 1-5 ובמקומם ייכתב:

1. לא תתאפשר כל תוספת קומות על הבניין לשימור לרבות הצבת קולטי שמש, דודים וכיו"ב למעט מזגנים וכיו"ב שיוצבו צמוד ככל הניתן לחזית הפונה לרחוב הנביאים, בכפוף לאישור מחלקת שימור .

2. לא תתאפשר נגישות מהמבנה לשימור לגג המבנה לא יותר כל שימוש בגג המבנה, לרבות הפיכתו למרפסת גג.
3. תותר בניית מרפסת זיזית לפי המפרט ההיסטורי המקורי במפלס +3.00 כמתואר בנספח הבינוי המחייב לעניין המרפסות במבנה לשימור
4. לא תתאפשר פתיחת פתחים לגישה לבור המים מהמבנה לשימור
5. לא יהיה כל חיבור, תת קרקעי, בין חלקה 105 (המבנה לשימור) לחלקה 104 (בניין המגורים), לרבות דרך בור המים

ג. סעיף 4.1.2 (ב) יימחק

ד. בסעיף 4.2.1 לתקנון יובהר ויודגש כי במסגרת ייעוד "מגורים מסחר ותיירות":
לא תותר כל פעילות מסחרית, לרבות הסעדה או אולמת אירועים, למעט פעילות מסחרית נלווית לשימוש מלונאות. יותר שימוש עיקרי למלונאות או מגורים בתת הקרקע לרבות מחסנים. יותר להקים ספא בבור המים. בהתאם לשטח בור המים המסומן בתשריט. מצ"ב שינוי תשריט מוצע כנספח "4."

ה. סעיף 4.2.2 (א) בס"ק 3 יבוטל וייכתב כי לא תותר כל תוספת קומות על המבנה לשימור.
בס"ק 5 יותרו שימושים מסחריים בהתאם להגבלות בסעיף 4.2.1.

ו. בכפוף לאישור אפרת קנופף, יועצת נגישות, ייכתב בסעיף 6.3.1 כי, תבוצע הנגשת הגישה מרחוב הנביאים, מצדו המערבי של הבניין לשימור, למקרקעין בתוך בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה להולכי רגל.

ז. מסעיף 6.3.1 ס"ק 3 יימחקו המילים "לבית קפה/מסעדה"

התנגדות מספר 2 :

מיכל לויט ת.ז. 054852850 ואדריכל שימור עלי ורדי ת.ז. 056619166

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים גרים ברחוב הנביאים או בסמיכות לו שנים רבות, ומשתמשים בו יומיומית.

אין פתרון אמיתי למעבר להולכי רגל

למרות קביעת התוכנית כי קיים סיכון בטיחותי חמור להולכי רגל ברחוב הנביאים, היא אינה מציעה פתרון אמיתי, אלא משמרת ואף מחמירה את הבעיה באמצעות מעברים עקיפים, לא נגישים ולא ברורים, על חשבון מדרכה ציבורית בטוחה

העדר מעבר ראוי ורציף

ברחוב ראשי נדרש מעבר הולכי רגל ישיר וברור, שניתן היה לממשו בקומת הקרקע של מבנה האכסניה כתחליף אמיתי לשצ"פ, תוך פגיעה מינימלית בשימור ובהעדפה ברורה של צורך בטיחותי על שימושים משניים

פגיעה ברצף השצ"פ עקב תנועת רכב

מעבר הרכב דרך השצ"פ יוצר מפגע בטיחותי ופגיעה ברציפות הציבורית, והתוכנית המבקשת להרחיבו.

עצים, צמחייה, ומיקרו אקלים

התוכנית מחמיצה את ייעוד השצ"פ ליצירת מסה ביולוגית משמעותית ואינה כוללת תכנון נטיעות מחייב ומפורט, ועל כן נדרשת השלמה תכנונית בנושא

חוסר שקיפות תכנונית

התוכנית אינה מציגה חתכים אנכיים העוברים בתוספת הבנייה בתת הקרקע בסמוך למבנה ההיסטורי, ואינה מפרטת את יחסי הגומלין בין השימושים, התשתיות והשצ"פ שמעליהם. נוכח המורכבות והיקף ההתערבות המוצעת, נדרש תיאור אנכי מלא, ברור ושקוף של המערך התכנוני

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

לדחות התנגדות את ההתנגדות העצמית לעניין תוספת מרפסת בחזית הדרומית

מדובר בתוספת מרפסת המצויה בקרבה רבה למבנה הדרומי, ומקורה על ידי הקומות העליונות של אותו מבנה, כך שמדובר במרחב צר, חסר איכות, ותוספת המרפסת אינה תורמת לערכי השימור של המבנה.

לקבל את ההתנגדות העצמית בנושאים הבאים:

- א. לא תתאפשר כל תוספת קומות על הבניין לשימור לרבות הצבת קולטי שמש, דודים וכיו"ב למעט מזגנים וכיו"ב שיוצבו צמוד ככל הניתן לחזית הפונה לרחוב הנביאים, בכפוף לאישור מחלקת שימור.
- ב. לא תתאפשר נגישות מהמבנה לשימור לגג המבנה לא יותר כל שימוש בגג המבנה, לרבות הפיכתו למרפסת גג.
- ג. לא תתאפשר פתיחת פתחים לגישה לבור המים מהמבנה לשימור
- ד. לא יהיה כל חיבור, תת קרקעי, בין חלקה 105 (המבנה לשימור) לחלקה 104 (בניין המגורים), לרבות דרך בור המים
- ה. סעיף 4.1.2 (ב) יימחק
- ו. בסעיף 4.2.1 לתקנון יובהר ויודגש כי במסגרת ייעוד "מגורים מסחר ותיירות":
- ז. יותר שימוש עיקרי למלונאות או מגורים בתת הקרקע לרבות מחסנים. יותר להקים ספא בבור המים. בהתאם לשטח בור המים המסומן בתשריט. מצ"ב שינוי תשריט מוצע כנספח "4".
- ח. סעיף 4.2.2 (א) בס"ק 3 יבוטל וייכתב כי לא תותר כל תוספת קומות על המבנה לשימור.
- ט. בס"ק 5 יותרו שימושים מסחריים בהתאם להגבלות בסעיף 4.2.1.
- י. ייכתב בסעיף 6.3.1 כי, תבוצע הנגשת הגישה מרחוב הנביאים, מצדו המערבי של הבניין לשימור,

למקרקעין בתוך בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה להולכי רגל.

יא. מסעיף 6.3.1 ס"ק 3 יימחקו המילים "לבית קפה/מסעדה"

כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

לדחות את התנגדות בעניין שלא תותר כל פעילות מסחרית, לרבות הסעדה או אולמות אירועים, למעט פעילות מסחרית נלווית לשימוש מלונאות. - אין מניעה להציע בית קפה בבניין.

לקבל את ההתנגדות לעניין ביטול סעיף 4.1.2 (ב)

מדובר על סעיף שקובע קו הבניין לתוספת הבנייה במבנה לשימור במפלס הגג שהמתנגדים הגיעו להסכמה ביניהם לבטל אותה.

לקבל את ההתנגדות לעניין הגבלת שימושי המסחר

לדרישת המתנגדים ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כל פעילות מסחרית, לרבות הסעדה או אולמות אירועים, למעט פעילות מסחרית נלווית לשימוש מלונאות. יותר שימוש עיקרי למלונאות או מגורים בתת הקרקע לרבות מחסנים. יותר להקים ספא בבור המים (ככל שמקובל על מח' שימור)

לקבל את ההתנגדות לעניין ביטול סעיף 4.2.2 (א) סעיף 3 ו- 5

ייקבע כי לא תותר תוספת קומות על המבנה לשימור, ובסעיף 5 ייקבע כי יותרו שימושים מסחריים בהתאם להגבלות בסעיף 4.2.1.

לקבל את ההתנגדות לעניין סעיף 6.3.1

ניתן יהיה להסיר המילים "בית קפה/מסעדה" מהסעיף הנ"ל ולייחד את המסחר למסחר מלונאי.

לדחות את ההתנגדות לעניין הנגישות

יצוין כי השטח המדובר כבר מסומן בדיוקת הנאה להולכי רגל

לקבל את ההתנגדות לעניין הפגיעה ברצף השצ"פ

הצבת המחסום על חשבון השצ"פ פוגעים ברצף ובטיחות המרחב הציבורי, על כן נדרשת העברת המחסום לשטח הפרטי ובהתאם לדרישת המלצת מהנדס העיר בדיון להפקדה ולהחלטת הוועדה המקומית.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר פתרון להולכי רגל

יודגש כי המצב הקיים נובע מקיומו של מבנה לשימור היושב בקו הרחוב ומאופיו ההיסטורי והצר של רחוב הנביאים. מגבלות אלו הן נתון תכנוני קיים ואינן תוצאה של התוכנית המוצעת, אשר מטרתה אינה שינוי חתך הרחוב אלא מענה תכנוני במסגרת אילוצים אלה.

לדחות את ההתנגדות לעניין העדר מעבר ראוי ורציף

מדובר על מצב קיים הנובע ממגבלות תכנוניות ושימוריות ידועות של הרחוב והמבנה, ואינן נובעות

מהוראות התוכנית המוצעת. התוכנית אינה משנה את חתך הרחוב ואינה יוצרת החמרה במצב הבטיחותי הקיים.

לדחות את ההתנגדות לעניין נטיעת עצים

השטח שבייעוד שצ"פ בשטח התכנית הינו קטן ותפקודי המשמש לכניסה ולמעבר, ובהתחשב בהיקפו ובאילוצים התכנוניים החלים עליו אין אפשרות לנטיעת עצים ובהיקף המבוקש.

לדחות את ההתנגדות לעניין חוסר שקיפות תכנונית

תוספת הבנייה בתת הקרקע אינה מוצעת מתחת למבנה לשימור או לשצ"פ, ואינה מעלה חשש לפגיעה במבנה ההיסטורי או במרחב הציבורי שמעל. בהתאם לכך, החתכים שהוגשו מספקים לצורך בחינת התכנית

כן יש לסמן בנספח הבינוי בחתך 1 בסימון המקובל את התוספת המוצעת בהתאם למצב המאושר.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1370881
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מעלה כובשי קטמון בנייה בע"מ.
עורך התכנית:	חמם פרי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/01/2025
כתובת	כובשי קטמון , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	259	כן
30007	250	כן
30007	251	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטתה מדובר בתכנית אשר מציעה פיתוח ראוי בהתייחס לעקרונות תכנית האב, ומחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. תחום התכנית יורחב ויכלול את השצ"פ מצפון, כך שתוצע הצרחת המגרשים בייעוד שצ"פ מצפון לדרום התכנית באופן שיאפשר תצורה יותר רגולרית לתא השטח למגורים וכן הגדלת השצ"פ הקיים ושמירה על עצים בוגרים בתחומו המוצע. 2. קווי הבניין המוצעים יהיו 3 מ' כלפי חלקות ביעוד ציבורי ו- 4 מ' כלפי חלקות ביעוד מגורים. 3. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון והמלצת הוועדה המקומית, תיקבע בתכנית הפרשה מבונה בהיקף של כ- 200 מ"ר במגרש המגורים עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות. ההפרשה המבונה תמוקם בקומת הקרקע של הבינוי כלפי גן לינדסי (העגבניה) או כלפי רחוב כובשי קטמון ובתיאום לשכת התכנון. כמו"כ יוצע מסחר בהיקף של כ- 20 מ"ר, מיצרני לגן העגבניה ובסמיכות לרמפה באופן שיאפשר את הסרתה/הטמעתה בבינוי (ללא השפ"פ המוצע). 4. ייקבע דיור להשכרה ל- 15 שנה בהיקף של קומה אחת בתיאום לשכת התכנון. 5. 20% מהדירות יהיו בשטח 75 מ"ר מרבי. 6. מפלסי הכניסה למבנה יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית לרבות בחינת דיוק תוואי הדרך כלפי רחוב כובשי קטמון ובחינה של רמפה חד סיטרית. 8. יש לסמן את העצים לשימור בתשריט ובנספח הבינוי וכן להציג רדיוסים לשימור העצים. 9. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצמדה של החצרות הפונות לרחוב לדירות הגן בקומת הקרקע.

10. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה בתיאום עם שמאי הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי בטרם הפקדת התכנית. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. 12. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לצורך שיפור התכנון והמערך שטחי הציבור בסביבת התכנית, נדרש להציע חילוף שטחים בין שטח השצ"פ המאושר בגוש 30007/250 לבין החלק הדרום מערבי של מגרש המגורים. שטח השצ"פ יוצע ברצועה ברוחב של כ-3 מ'. תכנון זה יאפשר את הגדלת שצ"פ המאושר מדרום וכן הפיכת מגרש המגורים ליותר רגולרי. לשם כך הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית התכנית מבקשת חריגה מהמדיניות בקומה וחצי, בקווי הבניין וכן באחוזי הבנייה בהיקף של כ-90% בנייה. מאחר ובמסגרת התכניות הסמוכות אושר גובה בינוי דומה ניתן לאפשר את מס' הקומות המוצעות. יחד עם זאת- מאחר ומדובר במגרש ריק מבינוי, היקפי הבינוי המוצעים בחריגה מהמדיניות יוצעו עבור דיור להשכרה ארוך טווח לתקופה של לפחות 20 שנה. על מנת לשמר את אופי האזור קווי הבניין יסומנו עפ"י המדיניות : קו בניין צידי של 3 מ' ו-5 מ' אחורי כלפי החזית הדרומית. לא תותר חריגה של הבינוי מקווי הבניין לרבות מרפסות הזיז. מאחר ומוצעים אחוזי בנייה כוללים באופן נפחי ובשל הטופוגרפיה, יש להגדיר שטחי בנייה מרביים מעל הקרקע (ללא חלוקה לעיקרי ושירות).	20/02/2025

בתכנית מוצע שפ"פ בשטח של 17.6 לטובת קיוסק הפונה לשצ"פ קיים בקו בניין אפס, גן לינסדי. יש להטמיע את שטחי המסחר בתחום מסת הבינוי ולבטל בהתאם את ייעוד שפ"פ.

בינוי ופיתוח :

לאור החריגה במספר הקומות, גובה קומות המגורים יוצעו בגובה ברוטו של 3.30 מ'. יש לתקן את מסמכי התכנית והוראותיה בהתאם.

הדירות המוצעות הינן גדולות מהמקובל (שטח דירה מוצעת מבוקש 121 מ"ר), יש לצמצם שטח דירה ממוצעת לשטח ממוצע של 105 מ"ר.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי 20% מהדירות יהיו בשטח 75 מ"ר מרבי.

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.

יש לקבוע כי מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר ומרפסות מקורות יהיו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

יש לקבוע כי שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

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

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

מאחר ומדובר בבניין שאינו גבוה, יש לבטל את הסעיף הקובע כי תותר הקמת קומה טכנית. ניתן להציע חדר יציאה לגג בגובה מינימלי ובתכסית מינימלית.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרש להציע 200 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות כגון שלוחת מתנ"ס/חללים רב תכליתיים/מרחב עבודה שיתופי וכו'. השימוש הציבורי יהיה בזיקה לגן הסמוך, ויכול להיות רב תכליתי ורב גילאי, גם עבור המשפחות הצעירות והגיל הרך שמגיעים אחה"צ, וגם עבור הגיל השלישי. ואף לכלול מרחב עבודה שיתופי לסטודנטים וכדומה.

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.

סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים.

יש להטמיע סעיפי רישום לפי נוסח אגף הנכסים.

עצים :

בתיאום מול שפ"ע, יש לבחון שימור העצים ככל הניתן בדגש על עצים 5+4 המוצעים לעקירה בשל מיקומם על רמפת הכניסה לחניון, יש לבחון הזזת הרמפה מעט צפונה, מדובר על עצים בערכיות גבוהה וע"י טיפול נכון של אגרונום נראה כי יהיה ניתן לשמרם.

יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

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

תנועה וחנייה :

התכנית מציעה הפחתה בתקן החנייה ל-1:1. מאחר ושטח התכנית אינו נמצא בקרבת הרק"ל הפחתת התקן אינה מקובלת. תקן החנייה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בנייה. יש לעדכן את הבינוי המוצע בהתאם לכך.

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

כללי :

עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח.

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

בתיאום עם שפ"ע מדרכות וכבישים, יש לבצע סעיפים הנ"ל כתנאי למתן טופס 4 :

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

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

תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.

יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.

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.

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

ההפרשה הציבורית תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

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

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : חח"י, תברואה, תושי"ה, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר.

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.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית וכן בעלי העניין במגרשים הסמוכים. לשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: 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: בסעיף 1.6 יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'. יש לתקן את שטח התכנית מיחידות של דונם ליחידות של מ"ר או להגדיר את השטח המוצג ביחידות של דונמים.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית: הקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות הכולל שטח למסחר והפרשה בנויה לצרכי ציבור, ברחוב כובשי קטמון, שכונת קטמון הישנה, ירושלים. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים: אזור מגורים 5 ושצ"פ ליעודים הבאים: אזור מגורים ג', שצ"פ ודרך מוצעת. 2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע. 3. קביעת זכויות ונפחי בנייה. 4. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בנין, מס' קומות ומס' יח"ד. 5. קביעת הוראות לשטח המסחר. 6. קביעת הוראות להפרשה בנויה לצרכי ציבור. 7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים. 8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.	
--	--

9. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור.
10. קביעת הוראות לזכות מעבר להולכי רגל.
11. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
12. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
13. קביעת הוראות בדבר בניה ירוקה.
14. קביעת תנאים להליך הרישוי.
15. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
16. קביעת תנאים לתעודת גמר

מצב קיים:

תחום התכנית ריק מבינוי.

תכניות מאושרות בתחום החלקה:

תכנית מס' 1343 משנת 1966. יעדה את שטח התוכנית לאזור מגורים 5. שטחי המגורים ביעוד זה הם בהתאם לתכנית מתאר 62. ניתן לקבוע בינוי בהיקף של 50% בנייה ב-2 קומות. לפי הערכה ניתן לאפשר 5 יח"ד לפי גודל דירה של 100 מ"ר ממוצע.

התכנית הינה במסכות הוועדה המחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 28/11/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 27/01/2026 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

יוסי גלנטי -נציג של חלק מדיירי הלי"ה 15, ירושלים
מיוצגים ע"י עו"ד יעל בר-אשי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית תפגע משמעותי באיכות החיים של תושבי האזור, ובמיוחד חסימה של אור ואווי עקב בנייה גובה.
2. תוספת 26 יח"ד תייצר עומס תחבורתי בנוסף על הקיים כיום עקב ביה"ס חורב הנמצא מול התכנית שבנידון.
3. כמו"כ, בניית הקיוסק תייצר מפגע של רעש ולכלוך, וכן עומס של רכבים פרטיים. נדרש לבטלו.
4. היקפי הבנייה תגרום לצפיפות ותפגע באיכות החיים של דיירי השכונה, נדרש לשקול צמצום אחוזי הבנייה בתכנית.

התנגדות מספר 2 :

חלק מדיירי הלי"ה 15, ירושלים
מיוצגים ע"י עו"ד מיכאל מילר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אזור פחי האשפה בחלקה 15 בייעוד שצ"פ אושר ובוצע עפ"י תמא" 38 שאושר בבניין הל"ה 15. התכנית שבנידון מציעה מתקני אשפה מדרום לתכנית ולא נותנת מענה חילופי לפינוי האשפה לבניין המתנגדים.
2. תכנית המושבות מגדירה את שטח החלקה נשוא התכנית כאזור מגורים 3 ועד 5 קומות. התכנית מציעה בהוראות התכנית 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ומהנקודה הגבוה במגרש, דבר היוצר עוד מופע של קומה אשר חציה בתת"ק. וכן התכנית מאפשר קומה למערכות טכניות מעל הכניסה הקובעת. ובנוסף לכך, הגובה המתקבל בקומת הגג הינו 27.5 מ' כאשר המדיניות הינה 19.5 מ' לקצה מעקה הגג, ובכך נחסם האור הטבעי של בניין הל"ה 15 ונפגעת איכות הדירות.
3. קווי הבניין המוצעים כלפי השצ"פ מיוצגים כקו בנין קדמי, כאשר רק חזית מזרחית פונה אל רח' כובשי קטמון והיא החזית הקדמית היחידה. הקלות אלו בקווי הבניין יוצרים תחושת מחנק כלפי בניין המתנגדים.
4. אחוזי הבנייה לפי המדיניות בחלקה נשוא התכנית הינם 215%. התכנית מציעה זכויות בנייה בהיקף של כ-328%, חריגה של יותר מ-100% בנייה מרביים. נדרש לצמצם זאת.
5. הכניסה לחניון מוצעת בקרבה למעבר חצייה ולגן לינדסי דבר המציג כשל ופוטנציאל למפגע.
6. בנוסף מוצעות 39 חניות בתת"ק עם כניסה ויציאה אחת וללא עמדת המתנה וללא פתרון רמזורי.
7. לא נראה בהוראות התכנית כי ההפרשה לצרכי ציבור התנתה מענה לחניות עבור הפרשה זו.
8. הוראות התכנית נתנו גמישות להציע את ההפרשה לצ"צ בקומה 1-1. יש לעגן בהוראות התכנית כי ההפרשה מיקום ההפרשה יהיה במפלס הקרקע תוך גישה ואוויר הראוי להפרשה לצרכי ציבור.
9. בסעיף 4.1.2. א4. צוין כי יותרו הבלטות של קרניזים אדני חלון ומסגרות פתחים מעבר לקו בניין. הסעיף לא הגדיר את גודל ההבלטה הניתן מעבר לקווי הבניין. יש לעגן בסעיף כי גודל ההבלטה יהיה עד 50 ס"מ כמופיע בחוק התכנון והבנייה.
10. בסעיף 4.1.2. א5. מתאפשרת התקנת יחידות מיזוג אוויר על החזיתות במסתורים. דבר זה מהווה מטרד רעש עצום וככל הנראה יופנה לעבר בניין המתנגדים. יש לעגן בסעיף כי יינתן פתרון נכון ויעיל ויחידות אלו יוצבו על גג המבנה.
11. נדרש לעגן בהוראות התכנית כי יוצעו שתילות עצים בחזיתות הפונות לעבר המבנים הסמוכים לתכנית לצורך יצירת מיסוך בין הבניינים.

התנגדות מספר 3 :

גב' שילה אפפעל וגב' בריגיט וייס, בעלי דירות בקומה 5 ו-6 ברחוב הל"ה 15 א. מיוצגים ע"י עו"ד אבי שפרמן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה גובה כולל של 24.5 מ' ב-7 קומות, בכך מתקבל גובה קומה 3.5 מ'. בנוסף, מתאפשר סטייה של 50 ס"מ לקומת הכניסה הקובעת. וכן אפשרות לתוספת 2.3 למתקנים טכניים ומתקני הסתרה בגג הבניין כאשר תכנית אב המושבות הינה לכל היותר 19.5 מ' גובה.
2. מנספח הבינוי נראה בחזיתות כי הגובה הסופי הינו 27.9. תוספת של 3.4 מ' מעבר למצוין בטבלה 5.
3. התכנית פוגעת בנוף ואוויר ובפגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין של המבנים השכנים.
4. כאשר מדובר מגרש ריק, אין הצדקה לאפשר חריגה ממדיניות מאחר וליזם אין עניין מול בעלי דירות קיימים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הקלות בקווי הבניין מייצרים תחושת מחנק כלפי הבניינים הסמוכים:** על מנת לשמר את אופי האזור קווי הבניין יסומנו עפ"י המדיניות: קו בניין צידי של 3 מ' ו-5 מ' אחורי כלפי החזית הדרומית. לא תותר חריגה של הבינוי מקווי הבניין לרבות מרפסות הזיז.
2. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לצמצם את גובה הקומה ככל הניתן:** - גובה הקומות תואם להנחיות המרחביות והבניין אינו חריג ביחס לבניינים שאושרו בסביבה.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בהוראות התכנית נראה כי תותר חריגה של חדרים טכניים על הגג וכן פתרונות הסתרה עד לגובה 2.3 מ':** מאחר ומדובר בבניין שאינו גבוה, יש לבטל את הסעיף הקובע כי תותר הקמת חדרים טכניים על גג המבנה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל החדרים הטכניים יוצעו בתת הקרקע, למעט מתקנים טכניים כדוגמת קולטים, יחידות מיזוג אוויר וכדומה. ניתן להציע חדר יציאה לגג בגובה מינימלי ובתכנית מינימלית. כמו"כ, פתרונות ההסתרה למערכות בקומת הגג יתואמו מול אדריכל העיר או מי מטעמו בשלב הרישוי.
4. **לקבל חלקית את הטענה בנוגע לנטיעת העצים בין בניינים השכנים לטובת מיסוד:** מיקום העצים יתואם בשלב ההיתר כך שתתאפשר אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות והימנעות מאדניות מוגבהות בעיקר בתחום השצ"פ. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות זהה במקומו, וכי על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי בתחום התכנית כולה יינטע עץ בוגר חדש בתיאום מול אגף שפ"ע. כמו"כ, תנאי לטופס 4 יהיה הנטיעה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
5. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יחידות המיזוג אשר יהיו במסתורים יהיו מטרד רעש לבניינים הסמוכים:** התקנת יחידות מיזוג אוויר במסתורים מיועדים לכך – מקובל תכנונית. יחד עם זאת, לא ניתן יהיה לשלב את יחידות המיזוג כחלק ממרפסות הזיז. בהתאם לכך יש לתקן את סעיף 5.4.1.2.
6. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי פחי האשפה הקיימים בשצ"פ המשמשים את בניין הל"ה 15 א יבוטלו ויועקו לדרום התכנית:** במסגרת התכנית שבנידון ראתה הוועדה לנכון לצרף את חלקה 250 אשר הינה ביעוד שצ"פ לגבול התכנית לצורך מתן תכנון נכון ומיטבי לתכנון המוצע ואף הצטרפה לתכנית לצורך חילוף שטחים לטובת העתקת השצ"פ לדרום התכנית. בנוסף לכך, מיקום האשפה כיום בחלק משטח השצ"פ אינו הגיוני ואינו נכון תכנוני. יש להסדיר את מיקום האשפה בשלב הרישוי מול אגף תברואה.
7. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הטענה כי גובה הקומות עלול להצל על הבניינים הסמוכים לפרויקט ולמנוע את אור השמש ואוויר, וכן בירידת ערך הדירות:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, מענה לצורכי ציבור, תנועה. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי

טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

8. **לדחות את ההתנגדויות בעניין הבקשה לצמצם את מס' הקומות ואחוזי הבנייה המוצעים עקב חריגה מהמדיניות, וכי הגובה המצוין בנספח הבינוי גבוה יותר בכ-3 מ' מהגובה המוצע בטבלה 5: נושא מס' הקומות המוצע נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי. יצוין כי גובה הבינוי המוצע בתכנית תואם לגובה הבינוי שאושר במסגרת תכניות סמוכות. יש לציין כי בהחלטת הוועדה נקבע כי מאחר ומדובר במגרש ריק מבינוי, היקפי הבינוי המוצעים בחריגה מהמדיניות יוצעו עבור דיור להשכרה ארוך טווח לתקופה של לפחות 20 שנה. בעניין הטענה לשינוי בגבהים בין נספח הבינוי לטבלה 5. לפי בחינה, שינוי זה נובע מכך שנספח הבינוי מראה את מפלס גובה הגג של חדר המדרגות, כאשר בטבלה 5 מצוין גובה קומת הגג ללא התייחסות לגג חדר המדרגות - כמקובל בייתר התכניות.**
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע כי בליטות של קרניזים אדני חלון ומסגרות יהיו עד 50 ס"מ מחזית הבניין: נושא זה ייבחן בשלב הרישוי מול אדריכל העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות המרחביות.**
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לעגן בהוראות התכנית כי מיקום ההפרשות הציבוריות יהיו במפלס הקרקע במקום נגיש ומואר: יש לתאם בשלב הרישוי את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.**
11. **לדחות את ההתנגדויות בנושא מתן פתרונות חנייה להפרשה לצרכי הציבור: במסגרת התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. יש לקבוע זאת בהוראות התכנית.**
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תגרום לעומסי תנועה קשים בעקבות תוספת של 26 יח"ד וכי התכנית מציעה 39 מק"ח עם כניסה ויציאה אחת בצמוד לגן לינדסי וללא מממן פתרון רמזורי: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, וכי התכנית נותנת מענה לפתרון החנייה בתחום המגרש בתת"ק. בכל מקרה, נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי בתיאום מול אגף תושי"ה.**
13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי בניית הקיוסק תייצר מפגע של רעש ולכלוך וכי יש לבטלו: הוועדה המקומית קבעה בהחלטתה כי יש לבטל את הקיוסק המוצע בשטח בייעוד שפ"פ, וכי יוצע מסחר בתוך מסת הבינוי הפונה לגן לינדסי. - התכניות תוקנו בהתאם להחלטה הנ"ל.**
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערכה בדיקה היתכנות בנושא התחבורה העתידית ומיפוי העומסים בשל כך: הנושא נבחן מול הגורמים הרלוונטיים לרבות אגף תושי"ה ואושר ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.**
15. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תגרום לעומסי תנועה תחבורתיים מאחר והתכנית בקרבה לביה"ס חורב: כאמור לעיל, התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, ונמצאה תקינה.**
16. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1206770
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	לויין שרי
עורך התכנית:	כהן ברכה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/03/2024
כתובת	צפת , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30109	32	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/03/2025	הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל. לפיכך, הוועדה קובעת כי : א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד. הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו. יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.
09/06/2024	החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת גג הרעפים המשכי לחלקה הסמוכה ובתיאום יועצת השימור של הוועדה. 2. ייקבע פטור מחניה לתוספת היחיד לאור ומדובר בשטחים הקיימים בהיתרי בניה קודמים ותוספת חניה תהיה על חשבון חניה ציבורית. 3. קווי הבניין המוצעים יבחנו בתיאום לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדה יהיה אישור יועצת השימור של הוועדה. 5. ככל ויש עצים בחלקה יש לסמנם ע"ג התשריט ולשמרם.

6. שלביות הביצוע יהיה בהינף אחד. 7. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע, מס' קומות וקווי בניין. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להבהיר במסמכי התכנית שהתכנית מבקשת תוספת יח"ד אחת (בהיתר הבניה מופיע 2 יח"ד כקיימות), והכשרת קומת המרתף כשטח עיקרי. אין מניעה לאשר את הנ"ל, יש לעדכן את כל מסמכי התכנית בהתאם. ייקבע פטור מחניה לתוספת יח"ד לאור שמדובר על תוספת בנייה בקומת הקרקע שכבר קיימת מכוח היתר בניה וללא יכולת לתת פתרון חניה במגרש מאחר ויהיה על חשבון חניה ציבורית. יש לסמן קו בניין קדמי ל- 3 מ' בדופן הצפונית לרבות מרפסות. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. גג הרעפים המוצע יהיה ללא הגבה, יתוכנן כך שיהיה המשכי לגג הרעפים בחלקה הסמוכה מס' 33 ובתאום מול מח' שימור. לקבוע סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה, וקווי הבניין. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד של מח' שימור לרבות לנושא הרחבות הבינוי המוצעות, המרפסות וגג הרעפים. יש להשלים חו"ד חוזרת של אגף תברואה לאחר שיובהר במסמכי בתכנית שמדובר על תוספת יח"ד. ככל שישנם עצים בחלקה יש לסמנם ע"ג התשריט ולשמרם. לתקן את שלביות הביצוע ולקבוע את הבניה להינף אחד. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד : שימור, כבאות ותברואה והטמעתם במסמכי התכנית.	29/05/2024

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל. לפיכך, הוועדה קובעת כי : א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד. הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו. יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.	
הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל. לפיכך, הוועדה קובעת כי : א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד. הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו.	

יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.	
הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל. לפיכך, הוועדה קובעת כי : א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד. הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו. יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.	

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המופקת מציעה הרחבות דיור ותוספת מרפסות הבניין כולל 3 יחידות דיור שטח החלקה 144 מ"ר הבניין יהיה סה"כ 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת.

התנגדות מספר 1 : עו"ד מאיר שועה בשם כרמלה לוי

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניין כולל 3 דירות בלבד.
2. המתנגדת (כרמלה לוי) מחזיקה 2 מתוך 3 הדירות :
תת חלקה 1 – 24 מ"ר (קרקע תחתונה).
תת חלקה 2 – 62 מ"ר (קרקע).

- תת חלקה 3 – 69 מ"ר (קומה ראשונה) בבעלות משפחת לויין.
3. משפחת לוי מתגוררת בנכס מאז 1965.
 4. בעלה של ברמלה לוי נפטר לאחרונה, והיא הדיירת הוותיקה והמרכזית בבניין.
 5. מהות הבקשה
 6. בעל תת חלקה 3 מבקש :
 7. להרחיב את דירתו.
 8. לבנות קומה נוספת על הגג.
 9. הבקשה הוגשה ללא תיאום, ללא עדכון וללא הסכמה מצד בעלי רוב הדירות בבניין.
 10. זכויות הבנייה בבניין הן משותפות, לא פרטיות.
 11. התכנית מאפשרת לבעל תת חלקה 3 לבנות עצמאית, ללא תלות בשאר הדיירים.
לעומת זאת, מימוש זכויות הבנייה של מרשך מותנה בהסכמתו – מצב היוצר :
חוסר שוויון.
תלות בלתי סבירה.
פגיעה בזכות הקניין של המתנגדת.
 12. הדבר מנוגד לעקרונות יסוד בדיני בתים משותפים – אין בעל דירה אחד יכול לכפות תכנון המשרת רק אותו תוך פגיעה בזכויות האחרים.
 13. חוסר סימטריה בתכנון
על תת חלקה 3 יכול לבנות מיידית.
המתנגדת יכולה לבנות רק אם הוא יסכים לבנות 17 מ"ר נוספים מעל תוספותיה.
המשמעות :
הוא מקבל זכות בנייה מלאה.
היא מקבלת זכות תיאורטית בלבד, שאינה ניתנת למימוש.
זהו ליקוי תכנוני מהותי – תכנית שאינה מאפשרת מימוש זכויות לכלל בעלי הדירות אינה עומדת בדרישות הדין.
 14. פגיעה בחזות ובערך הבניין הבניין קטן, בעל אופי אחיד.
 15. תוספת קומה תהפוך אותו ל :
 - א. לא פרופורציונלי.
 - ב. חריג לסביבה.
 - ג. בעל מראה "מגדלון" מעל מבנה קטן.
 - ד. פגיעה אדריכלית = פגיעה בערך הדירות.
 16. חלוקת זכויות לא הוגנת
 17. זכויות הבנייה אינן מחולקות באופן פרופורציונלי בין בעלי הדירות.

18. המתנגדת מחזיקה 2/3 מהדירות, אך מקבלת פחות זכויות בפועל.

19. פגיעה מיסויית

אישור התכנית יגרום למתנגדת :

א. היטל השבחה גבוה.

ב. מס שבח.

ג. חיובים על זכויות בנייה שהיא לא ביקשה, לא רוצה, ולא יכולה לממש.

20. זהו נזק כלכלי ישיר.

21. חסימת חלון אמבטיה

התכנית כוללת סגירת חדר מדרגות והפיכתו לחלק מדירת המבקש.

22. פעולה זו תחייב את המתנגדת :

א. לסגור חלון אמבטיה.

ב. לאבד אור טבעי.

ג. לאבד אוורור.

ד. זהו ליקוי תכנוני חמור הפוגע בבריאות ובאיכות החיים.

23. סיכונים הנדסיים

24. לפי חוות דעת המהנדס:

25. תוספת הקומה תגרום ל :

א. עומס יתר על יסודות ישנים.

ב. סכנת שקיעה.

ג. סדקים.

ד. פגיעה במערכות תומכות.

ה. המשמעות:

הבנייה מסכנת את דירות מרשך ואת יציבות הבניין כולו.

ו. היעדר פתרון לממ"ד

התכנית אינה מספקת מיגון לתת חלקה 2.

בבניין קיים לא ניתן להוסיף ממ"ד בעתיד ללא פגיעה קשה במרשך.

לפי תקנות פיקוד העורף — זהו פגם מהותי המהווה עילה לדחייה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מוגשת על ידי דירה אחת בבניין מתוך שלוש ללא הסכמה של שתי דירות בבניין כאר התכנית מציעה תוספות לדירות אלה- לא ניתן להציע שינויים בדירות המתנגדת ללא קבת הסכמה ותיאום התכנית עם המתנגדת- יש לערוך תיאום זה עם המתנגדת.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שלא התקבלה הסכמה של המתנגדת לבנייה ברכוש המשותף- יש לבחון נושא זה מול היועמת המשפטית של הוועדה המחוזית.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מטפלת בכל הבניין ומציעה תכנון שאינו מקובל- התכנית מציעה תכנון ראוי ושלם לכל הבניין והתוספות המוצעות תואמות למדיניות.
4. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלביות הביצוע שמתנה את התוספות בקומות הראשונות בבניה בהינף אחד יחד עם הדייר נוסף- ניתן לשנות את שלביות הביצוע ולקבוע כי הבניה תעשה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בחזות ובערך הבניין הבניין קטן, בעל אופי אחיד. ותוספת קומה תהפוך אותו ל:
לא פרופורציונלי.
חריג לסביבה.
בעל מראה "מגדלון" מעל מבנה קטן.
פגיעה אדריכלית = פגיעה בערך הדירות- מדובר על תוספות לא משמעותיות בבניין בהתאמה למדיניות, הבניין לא יהיה חריג מבניינים אחרים בשכונה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחלוקת זכויות לא הוגנת וזכויות הבנייה אינן מחולקות באופן פרופורציונלי בין בעלי הדירות. והמתנגדת מחזיקה 2/3 מהדירות, אך מקבלת פחות זכויות בפועל- הרחבות דיור ניתנות על פי תנאי המגרש ובהתאם לאפשרויות בחלקה ובדרך כלל התוספת האפשרית באמצעות תוספת קומה היא גדולה יותר מתוספת זכויות בניה שניתן לאפשר בקומות הקיימות.
7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סיכונים הנדסיים וכי תוספת הקומה תגרום ל:
-עומס יתר על יסודות ישנים.
-סכנת שקיעה.
-סדקים.
-פגיעה במערכות תומכות- מדובר על תוספת זכויות בניה מקובלת רואיה ואין מניעה להוסיף אותה, במסגרת היתר הבניה ייבחן הנושא ההנדסי ויינתנו פתרונות בהתאם.

8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין היעדר פתרון לממ"ד התכנית אינה מספקת מיגון לתת חלקה

2.- יש לבחון במסגרת התכנית לתת מענה למיגון לכל הדירות באמצעות ממדים או חדרים

מחוזקים.

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1506542
סוג דיון :	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית :	עליאן יאסר
עורך התכנית :	עומר מוהנד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	התכנית אינה עומדת בתנאי סף. – לצורך כך, נדרשת הצטרפות הוועדה המקומית לתכנית.
כתובת	אל צפא סמטה 2 , בית צפפה רח' אל צפא- בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	119	כן
30280	120	לא
30280	153	לא
30280	114	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית: הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות. עיקרי והוראות התכנית: 1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' עם זכות מעבר למעבר ברכב. 2. קביעת מספר יח"ד. 3. קביעת מספר הקומות. 4. קביעת סך השטחים בתכנית. 5. קביעת קוי בניין חדשים. 6. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה. 7. קביעת הוראות בגין עצים לכתיתה/ העתקה. 8. קביעת הוראות בגין זכות מעבר למעבר ברכב.
--

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	לא התקבל

	המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
תוכנית 1506542 קיים מבנה קיים ושטח עבור מבנה מגורים חדש החוצה אותם שביל הולכי רגל מוצע הסדרה והרחבה שביל הולכי רגל באמצעות זיכאת הנאה למעבר לרכב עבור גישה למגרש. מוצע הגדלת זכויות שטחי הבניה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון : - סעיף 1.7.1 יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות כ "מנחה" - סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית (יועץ תנועה- אחמד אבו נייע)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

לאור העובדה כי לצורך קידום התכנית המציעה הגדלת זכויות בנייה נדרש לתת זיקת הנאה לרכב בשביל המיועד להולכי רגל, תוך הסדרה והרחבה של השביל להולכי רגל ובתיאום מול אגף תוש"ה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הסדרה והרחבת השביל להולכי הרגל, תוך מתן זיקת הנאה לרכב הנותן מענה תפקודי ליישום התכנית כנדרש בתיאום עם אגף תושי"ה.
2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
4. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1125913
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית י-ם - חב עדן ליאור בר-דור
עורך התכנית:	כהן מירון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	מקור חיים 2, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30198	20	לא
30198	21	לא
30198	50	לא
30198	23	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

- השלמת ייעוד דרך מאושרת באמצעות מגרש חדש בייעוד דרך מוצעת. תוספת זו תאפשר סגירת דרך טבעית.
- שינוי מיעוד מגורים 1 לשטח דרך.
- שינוי מיעוד שצ"פ לשטח דרך.
- הוראות פיתוח.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	שכונת מקור חיים. 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.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר בתכנית המציעה השלמת הטבעת של הכבישים בצומת אורנים לאור קווי הרכבת הצפויים לשנות את הסדרי התנועה בכל הכבישים הסובבים את הצומת .
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת שתחליט להגיש את התכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לצורך השלמת התכנון של הכבישים בצומת אורנים

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	513
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	גיא חן
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	חיל האוויר 60 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31305	11	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת מבנה אולם ספורט בגובה של כ-13 מטר במפלס מגרש הספורט הקיים עם גישה משטח בית הספר הקיים. מוצעת גישה נוספת משדרות משה דיין למגרש ספורט פתוח המוצע על גג אולם הספורט במפלס הרחוב, ומבנה מדרגות ומעלית שמתחבר אל אולם הספורט, שנמצא מתחת למפלס הרחוב. המבנה כולל אולם ספורט ראשי עם יציעים, חדר כושר, חדר חוגים וכל השירותים הנלווים לשימוש זה (מלתחות, שירותים, חדר תפעול, וכו').

מצב קיים:

בית ספר תיכון ומגרש ספורט.

מוצע במסגרת התכנית:

- 1,941 מ"ר כוללים עבור מבנה אולם ספורט.
- מבנה אולם ספורט בחלל כפול בגובה של 10.70 מטר, בתוכו שתי קומות לחדרי חוגים, משרדים וכד', חדר מדרגות ומעלית לחיבור בין מפלס האולם בשטח בית הספר למפלס הרחוב.
- מגרש ספורט פתוח על גג האולם.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תב"ע 3058 מאושרת משנת 1983

מגרש 44 בייעוד שטח לבניני ציבור. על שטח זה חלות הוראות תכנית המתאר 62. מאושר שימוש לבית ספר מקיף בשטח 27.0 דונם. שטח לבניני ציבור כולל עתודה לתחנת מיתוג בתחתית הוואדי.

היתרי בניה

1998/0427.01 הופק היתר בניה בשנת 1999. 5,194.66 מ"ר כוללים לבית ספר במגרש 44 (גוש/חלקה 30609/60,96 - 30608/19,21,24,25). 4 קומות בדירוגים.

1998/0427.02 הופק היתר בניה בשנת 2000. 39.56 מ" לחדר טרפו במגרש 44 (גוש/חלקה 30608/21)

1998/0427.03 הופק היתר בניה בשנת 2001. פיצול היתר לבית הספר המאושר בהיתר 1998/0427.01. אגף דרומי לביצוע בהיתר זה, אגף צפוני לא לביצוע.

1998/0427.04 הופק היתר בניה בשנת 2003. לביצוע של האגף הצפוני.

2013/1098.00 הופק היתר בניה בשנת 2013. עבור הקמת פנאלים פוטו וולטאיים על גג בית הספר.

נכס עירוני

5242 קרקע לבית ספר תיכוניים בבעלות מדינת ישראל.

חוות דעת נכסי העיריה

חוו"ד תוכנית מס' – 513ב

תכנית בינוי מבנה אולם ספורט פסגת זאב- חיל האוויר 60 פינת שד' משה דיין

ביוזמת עיריית ירושלים

בדיקת בעליות ונכסים

גוש חלקה –

31305 חלקה 11- מגרש 44 ח ע"פ תכנית מאושרת 3058.

נכסים

חלק מנכס 5242

הערות הנכסים

השטח הנדון נמצא בהליך הפקעה (הועבר לשיבוץ בוועדה).

יש לוודא כי התכנון תואם את השטח ביעוד הציבורי (לא חוזר ליעוד המגורים).

חוות דעת המחלקה למדיניות תכנון

ירושלים, ח' תשרי תשפ"ו

30 ספטמבר 2025

מאת: אלימור לוי תעיזי, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 513ב – פסגת זאב

מיקום התכנית: חיל האוויר 60 פינת שדרות משה דיין, פסגת זאב. גוש 31305, חלקה 11.

שטח: כ-1.4 דונם.

מצב סטטורי:

מצב מאושר: "שטח לבנייני ציבור", מגרש 44, בהתאם לתכנית 3058א'.

מצב קיים: במקום קיים מגרש כדורסל המשמש את ישיבת בני עקיבא.

המצב המוצע:

התכנית מציעה הריסת מגרש כדורסל קיים והקמת אולם ספורט ומעליו מגרש ספורט פתוח, סה"כ 1,941 מ"ר שטח בניה.

הערכת התכנית:

המחלקה למדיניות התכנון רואה חשיבות רבה בניצול מיטבי של מגרשים חומים, התכנית במתכונתה הנוכחית תייצר מענה נאות לצרכי החינוך הגופני לבית הספר התיכון הקיים במגרש 44.

המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בכפוף לתיאומה מול אגף הספורט.

בכבוד רב,

אלימור לוי תעזי

מתכנתת ערים

המחלקה למדיניות התכנון

חוות דעת מחלקת המידע התכנוני

לא התקבל

חוות דעת אגף מבני ציבור

29.12.25

הנדון: חוות דעת אולם ספורט בבי"ס ישיבה נתיבות חיים פסגת זאב

אגף למבנה ציבור בתיאום עם אגף הספורט, מקדם תכנון לאולם ספורט בינוני עם גג שימושי למגרש ספורט במתחם בית ספר נתיבות חיים.

אולם רפפורט ישרת את בית הספר בשעות הלימודים ואת הקהילה אחה"צ.

התיכנון תואם עם שני האגפים.

מומלץ לאשר.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבינוי המוצע בתכנית.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר במגרש.
3. לתחם את כל הבינוי המוצע בקו אדום רצוף, לרבות רמפה, גג אולם הספורט, בתיאום מחלקת התכנון.
4. לציין בחתכים וחזיתות מפלס רחוב שדרות משה דיין, ולציין שם הרחוב במלל.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	519ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח, עיריית ירושלים
עורך התכנית:	מיכל ציזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	הסביון 5, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	70	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה הצבת 2 כיתות גנ"י במבנים יבילים. מצב קיים: מבנה בן קומה אחת עם 2 כיתות גן ילדים במבנה יביל. מוצע במסגרת התכנית: 1. תוספת 2 כיתות גנ"י, במבנה יביל בקומה אחת. 2. תוספת של 237.30 מ"ר (שירות + עיקרי).

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי: - תוכנית 1035 משנת 1964 – המגרש הוגדר בייעוד שטח לבניינים ציבורים. מגרש V. שטח המגרש 2.144 דונם. שימוש מאושר גן ילדים. התכנית לא קבעה זכויות בניה ומספר קומות עבור גני הילדים. - תרש"צ 5/09/02 משנת 1973 – מגרש 966, שטח לבניין ציבורי. היתרי בניה: - היתר 1995/0170.00 הופק היתר בשנת 1995 –הרחבת כיתות גני ילדים על ידי סגירת מרפסות קיימות בבניין קיים בן קומה אחת. הגדלת שני גני ילדים. 177.56 מ"ר עיקרי. נכס עירוני: 2826 גן מילוא וגן סביון. חו"ד מחלקת מדיניות התכנון מתאריך ה – 18.1.26.

מאת: יעל שסקין לב-ארי, המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

1. מהות התכנית ורקע כללי:

שטח התכנית ריק בחלקו מבינוי. כיום במגרש יש גן ילדים פעיל. התכנית מציעה הקמת שני מבנים יבילים לשימוש גני ילדים. גנים אלה מיועדים לשמש כגנים זמנים בעקבות הריסת גני ילדים פעילים בפרויקט התחדשות עירונית ברחוב קולומביה. בהמשך, גני הילדים היבילים המוצעים ישמשו כגני ילדים זמניים בשכונה, כמענה להתחדשות העירונית באזור. מגרש זה מיועד לתכנון מקיף בו יתווספו שימושים ציבוריים נוספים.

2. המלצת מחלקת מדיניות התכנון:

לאור האמור, וכפי שעולה מפרוגרמה לשירותי ציבור לשכונה, כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גן. להערכתנו צורך זה אף צפוי לגדול בעתיד. מחלקת מדיניות התכנון רואה חשיבות בתכנון מחודש של החלקה כך שיהיה ניצול מירבי של השטח לגני ילדים. לאחר בדיקה והתייעצות מול מנח"י ומבני ציבור אין התנגדות לתכנית הבינוי בכפוף לאמור לעיל.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. כיום במגרש יש גן ילדים פעיל בן קומה אחת עם 2 גנ"י. התכנית מציעה הקמת שני מבנים יבילים לשימוש גני ילדים, שישמשו כגנים זמנים בעקבות הריסת גני ילדים פעילים בפרויקט התחדשות עירונית ברחוב קולומביה. גני הילדים המוצעים ישמשו כגני ילדים זמניים בשכונה, כמענה להתחדשות העירונית באזור.
2. מגרש זה מיועד לתכנון מקיף בו יתווספו שימושים ציבוריים נוספים בתכנית עתידית.
3. יש להוסיף את מספר תכנית הבינוי בכותרת התכנית 519ב'.
4. לפרט בטבלת שטחי הבניה את שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בתכנית, לרבות שטחי חצרות.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1509959
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ארנטרוי רפאל חיים
עורך התכנית:	פרישמן אביבית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	4/1/2026
כתובת	שלמה זלמן דרוק 68 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	111	לא

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

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד, ברח' דרוק 68. 1- קביעת הבינויים הבאים בשטח: תוספת בניה בקומה שלישית ורביעית לשם הרחבת יח"ד קיימות. 2- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל 1,681.11 מ"ר. מתוכם 1,151.11 מ"ר שטח עיקרי, (1,131.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו 20- מ"ר מתחת הכניסה הקובעת). 530 מ"ר שטחי שירות (210 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו 320- מ"ר שרות מתחת הכניסה הקובעת). בנוסף, 80 מ"ר שטח למרפסות. 3- תוספת יח"ד אחת וקביעת מספר יח"ד ל – 8. 4- קביעת קווי בנין. 5- קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה. 6- קביעת הוראות להריסה. 7- 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'	8	811.45	100	1,361.11	המהווים 167.70% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	8	811.45	100	1,361.11	

תיאור המצב הקיים
בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה מעל הקרקע. קיימות עבירות בניה בחזית הפונה לרחוב דרוק וגם סגירה של מקומות חניה.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תב"ע 1132786 מאושרת משנת 2024 אישרה שינוי הוראות בינוי בתכניות 14,000, 14,000 א – 14,000 ט תב"ע 14000 משנת 2016 בתא שטח מספר 23 יעוד אזור מגורים, טיפוס ד'1. תוספת של 368.00 מ"ר. סה"כ מאושרים 981.11 מ"ר כוללים. סה"כ 7 יח"ד. תוספת של קומה רביעית חלקית. סה"כ 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. תכנית 1973 אושרה בשנת 1993 שנוי יעוד חלוקה חדשה והוראות בניו- מגרש 321 אזור מגורים 2 מיוחד, 3 קומות מעל קומת חניה.
היתרים:
היתר 1994/0884 : הופק בשנת 1995 הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. סה"כ שטחים מאושרים הוא 874.12 מ"ר כוללים (613.11 מ"ר עיקריים, 261.01 מ"ר שירות). היתר 1994/0884.01 : הופק בשנת 2025 תוספת קומה מעל בניין קיים לשם הרחבת יח"ד מספר 7+6. סה"כ שטחים מאושרים הם 224.84 מ"ר עיקרי ו 8.33 מ"ר שירות.
עבירות בניה: לא אותר תיק פיקוח. רואים ב GIS שיש עבירות בניה בחזית הפונה לרחוב דרוק, לרבות סגירות של קומת חניה מפולשת. 2014/7385 - אי גידור אתר הבניה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
ל"ר
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני ב. התייחסות לתכנית הבנייה : אזור ללא ציפוף, תוספת שטחים בהיקף של עד 50% משטחים מאושרים בתכנית כוללת בסמכות מחוזית. ג. תכנית שכונתית: אין ד. תקן חנייה עירוני : בינוי
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1509959 שכ' רמת שלמה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בינוי ומרפסות ברח' דרוק 68. התכנית חלה בחלקה 111 בגוש 30563, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 111 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 476/2000 הרשומה מתאריך 17.10.01. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	הרחבות דיור	אין התייחסות להכשרת עבירות בניה.
השפעות חברתיות:		

		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש לוודא ששטחי הבניה המוצעים בתכנית הם בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. במידה ושטחי הבניה חורגים ממה שניתן לאשר, הבינוי יצומצם והתכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
2. קו הבניין יהיה בקונטור המבנה הקיים וקונטור התוספת המוצעת. קו הבניין לבנייה המוצעת לא יהיה פחות מ - 3 מ' מגבול המגרש. יש לתקן במסמכי התכנית, בתיאום עם מחלקת תכנון.
3. התכנית לא מתייחסת לעבירות הבניה בחזית הצפונית ולסגירות בקומת החניה. לא ברור מה יש בקומת החניה. יש לתקן את התכניות כך שישקפו את המצב הקיים. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה או להכשרה, ככל הניתן, בתיאום עם מחלקת תכנון.
4. יש לסמן להריסה בתשריט את עבירת הבניה בקו אפס בחזית המערבית, בתיאום עם מחלקת תכנון.
5. יש לוודא בנספח הבינוי התאמה מלאה בין תכנית 14000 המאושרת, היתרים מאושרים והמצב הקיים והמוצע בתכנית, ולתקן בתיאום מחלקת תכנון.
6. יש לתקן את מספר יח"ד המוצע בתכנית ל - 7, בהתאם למאושר בהיתר הבניה, ובטבלה 5 בתכנית המאושרת.
7. יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
8. לא מובן השינוי המוצע בגרם המדרגות המשותף העולה אל הקומה האחרונה אשר מייצר פרודדורים וכניסות לא ישירות ליח"ד. יש לבחון להשאיר את גרם המדרגות כמו שהוא, בתיאום מול מחלקת התכנון.
9. יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות של מגיש הבקשה יהיה הריסת עבירות הבניה המסומנות להריסה.
10. יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.2 בהתאם למאושר בתכנית 1132786.
11. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

12. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהיה בטלה בתום ארבעה חודשים

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

13. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

הוראות תכנית:

14. סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 14000 א' יחס שינוי.

15. יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5, למעט הערה מספר 3.

16. יש לתקן את מספר הקומות בטבלה 5.

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

נספח בינוי

18. לתקן מספר תכנית מאושרת ושטחי הבניה המאושרים, בטבלת שטחים בנספח הבינוי.

19. יש למספר מחסנים.

20. יש לתאם תיקונים גרפים מול מחלקת תכנון.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1411750
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עזרת נשים בית החולים ע"ש הרצוג
עורך התכנית:	קפלינסקי עפר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05/01/2026
כתובת	גבעת שאול 96 , אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30186	119	לא
30186	118	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 14

מטרת התוכנית:

הריסת אגף צפוני של הבניין הראשי בתא שטח 1 לפי תכנית 992636, והקמת מבנה בן 4 קומות תת קרקעיות ו-3 קומות מעל הקרקע לצורך הרחבת בית החולים והוספת שטחי אשפוז ממוגנים. בית החולים הרצוג, גבעת שאול.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת בינוי לתוספת אגף להרחבת בית החולים הרצוג, בהתאם לנספח הבינוי.
2. קביעת השימושים לבית חולים ושימושים נלווים.
3. קביעת מספר קומות ל-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 7 קומות.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
6. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
7. קביעת הוראות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	18,083.45	100	40,500	224% אחוזי בנייה כוללים. מצוינים שטחי בניה כוללים, בלי חלוקה מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
סה"כ		18,083.45	100		
תיאור המצב הקיים					
שטח התכנית בתחום תא שטח 1 בתכנית 992636. בשטח בית החולים קיימים 4 מבנים של בית החולים. התוכנית מציעה שינויים באגף המזרחי של הבניין הראשי של בית החולים, במבנה מצפון לאגף האשפוז. קיים מבנה בן קומה אחת בחזית הצפונית (בצד רחוב גבעת שאול, קומת הכניסה הראשית), ו-2 קומות בחזית דרומית שפונה אל המבנה הראשי של בית החולים. מבנה בית החולים הראשי הוא בן 6-8 קומות מעל הקרקע. שטח בית החולים צמוד להר המנוחות בגבעת שאול שנמצא מדרום ומערב לו. בשטח בית החולים ובשטחים הגובלים ישנם עצים רבים, חלק מיער ירושלים. החלק הדרומי נמצא במדרון. בחלק הקדמי של התכנית, בצמוד אל הדרך, קיימים מבנים ארעיים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
• תוכנית 992636 משנת 2024 – יעוד הקרקע "מבנים ומוסדות ציבור". התכנית קובעת שני תאי שטח בתום התכנית. תא שטח 1 נשוא התכנית המוצעת כעת. התכנית מוסיפה מבנים וזכויות להרחבת בית החולים הרצוג, קובעת את קווי הבניין בתא שטח 2 בתא שטח 1 – זכויות בניה והוראות בינוי ייקבעו בתכנית מפורטת נפרדת. שטחי בניה כוללים 40,500 מ"ר. • תוכנית מיתאר 62 משנת 1959 – קבעה את רוב השטח כ"שטח פרטי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור". • תכנית 410357 נגנזה בשנת 2020 – תכנית על כל מתחם בית החולים הרצוג. התכנית נגנזה בשל חוסר קידום.					
היתרים: • היתר 1989/0473.08 משנת 2014 – תוספת חדרי מדרגות והקמת מבנה מעבדה. • היתר 2016/0431.00 משנת 2018 – עבור מבנה מרפאות חדש. • היתר 1989/0473.11 משנת 2021 – עבור תוספת שטחי שירות בתת הקרקע ושלמת "גמר" למבנים. • היתר 2016/0431.00 משנת 2022 – תוכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר למבנה המרפאות.					
עבירות בניה: • לא אותרו במערכת תיקי עבירה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
בצד הדרומי של המתחם נמצאת דרך רומית עתיקה שמובילה למצודה מהתקופה החשמונאית. חלקה בתחום התכנית.					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור לא למגורים ע"פ תוכנית מפורטת. מבנים ומוסדות ציבור. קטע מצומצם מהחלק הדרומי בתחום בית קברות.			
ו. תכנית שכונתית – ל"ר.			
ז. תקן חנייה עירוני – ל"ר			
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		שטח התכנית במרחק של כ – 45 מ' מתחנת דלק. הבינוי המוצע עומד במרחק המותר.	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא	הרחבת מבנה בית חולים	הריסה של אגף קיים, ובנייה של אגף חדש בן 4 קומות מתחת לקרקע ו – 3 קומות מעל הקרקע, ותוספת שטחי מיגון עבור מיטות אשפוז.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	26/01/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1411750- א.ת גבעת שאול 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 17 ולמונה תשריט מוצע 14 מתאריך 8/10/2025. 3. מיקום התכנית רח' גבעת שאול 1. התכנית היא בבית חולים הרצוג לייעוד מבנים ומוסדות ציבור. סה"כ שטח 18.084 דונם. מציעים הריסה של חלק מהקומות באגף המזרחי של בית החולים ומצפון לאגף האישפוז הקיים. בנייה חדשה בת 6 קומות מעל כניסה

קובעת. השימושים הם: משרדים, מסחר לקפיטריה, מרכזי הדרכה ולמידה, חדר אוכל ועוד שימושים לבית חולים.

4. מסמכים ודו"חות סביבתיים: דו"ח סקר עצים- עורך ארז קפלן תכנון נוף, ליווי פרויקטים מתאריך 5/10/2025. נספח ניקוז, ניהול ומי נגר- עורך אופק צוק מצוק הידרולוגיה וסביבה מתאריך ספטמבר 2025. דו"ח סביבתי- עורך שלומי עמיר מחברת ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ מתאריך לא מצוין. נספח נוף- עורכת מירי היבניק מקו לנוף בע"מ מתאריך 15.9.2025

5. הערות הרשות לתכנית

6. יש לצמצם את קו הבניין באזורים בהם אין בנייה חדשה או תוספות. לא ברור למה קו הבניין כל כך רחב ומסומן גם באזורים אשר הפולגון בהם הוא בצורה לא רגולרית והגיונית. צמצם קו הבניין יאפשר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

7. הרשות מתנגדת לעקירת מסיבית של עצים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי המוצע. יש להותיר את העצים הקיימים ולעדכן את מסמך סקר העצים.

8. סעיף 6.1.2. נושא קרקעות מזוהמות סעיף 1 מקובל על הרשות. יש להוריד את סעיף 2 הוא לא רלוונטי והנחיות יתנו בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

9. תנאי להפקדת התכנית

10. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

11. התקבלו מסמכים סביבתיים

דו"ח סביבתי:

12.

13. מצוין כי המרחק מתחנת הדלק הקרובה ביותר לתכנית (דור אלון) עומד על 80 מטר. מבדיקה שנערכה אצלנו עולה כי המרחק בין תחנת הדלק לגבול המזרחי של התכנית עומד על בערך 40 מטר. אומנם המרחק בין הבינוי המוצע בפועל לתחנת הדלק גבוה יותר ועומד על בערך 110 מטר, אך התכנית מציגה קווי בניין עד גבול התכנית וישנם גם מבנים אחרים של בית החולים אשר קיימים במקום. יש להסביר את הפער ובהמשך לסעיף 1 של הערות הרשות לתכנית על צמצום קו הבניין של התכנית.

נספח ניקוז נגר ונגר:

14. לא מוצג מחשבון המסכם את סך הנגר לניהול. יש להוסיף זאת לנספח.

15. בהוראות התכנית מצוין שיבנו 4 קומות בהתחלה ובבניה עתידית עוד שתיים. איפה אמור להיבנות הגג הכחול אם לא כל הקומות נבנות בהינף אחד.

16. בבניין סמסון כתוב שיהיה גג כחול אך לא ברור כיצד הדבר אפשרי אם הבניין קיים.

17. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

19. יש לקבוע שהמים המשומשים של בית החולים יחויבו לעבור קדם טיפול בטרם הזרמתם לרשת הביוב העירונית. כמו כן, שפכים זיהומיים כתוצאה משימושים רפואיים לא יוזרמו לרשת הביוב אלא יאצרו באופן מקומי ויפנו מהאתר לאתר קליטה מורשה.

20. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/יורקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים ויורקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 24. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 25. 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. 26. תנאי להיתר יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של התכנית ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/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. 28. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר המחלקה לאיכות הסביבה	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 18 מונה תדפיס תשריט 14 שם התכנית : קביעת הוראות בניה בגוש 30186 חלק מחלקות 118, 119 ירושלים ביה"ח הרצוג מטרת התכנית תוספת למבנה באגף המזרחי בתא שטח 1 , מערך כניסה ולובי. הרחבת משרדי הנהלה/תפעול ואחסנה, תוספת שטחי מיגון. בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה	אגף נכסי עיריה

30186/118 ו-30186/119 חלק בבעלות קק"ל וחלק בבעלות רשות הפיתוח. שטח החלקה 25,355 מ"ר. שוכרים המרכז לבריאות הנפש ולגריאטריה "עזרת נשים" הערות הנכסים אין מדובר בנכס עירוני.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1411750 – בית חולים הרצוג. כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת הוראות בניה בה"ח הרצוג. התכנית חלה בחלקות 118,119 בגוש 30186, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 118,119 קיימות בתצ"ר מס' אליפסה 1731/2024 הכשרה לרישום מתאריך 9/2025. הקו הכחול תואם לגבולות תא שטח 1 שבתצ"ר 1731/2024 התואם תב"ע 992636. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.7 יש להתייחס לתא שטח 1 מתכנית 992636. 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
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
	חברת הגיחון מח'

המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
רשות הטבע והגנים הלאומיים	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	27.1.26 אל: יונה כהן, מחלקת תכנון עיר. מאת: יעל שסקין לב ארי, המחלקה למדיניות התכנון. הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1411750, "קביעת הוראות בניה בגוש 30186, חלק חלקות 118+119 בה"ח הרצוג" {חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 13 מתאריך 26.8.25. ולגרסת תשריט מוצע 17 מתאריך 8.10.25} 1. מיקום: רחוב גבעת שאול 1. גושים: 30186 חלקות בחלקן 118, 119. שטח התוכנית 18.08 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית כפופה לתכנית 101-0992636 . - מצב מאושר: בתכנית 101-0992636 תא השטח 1 , ייעוד הקרקע הינו מבנים ומוסדות ציבור –שטח לתכנון מתארי- זכויות הבניה והוראות הבינוי תעשינה בתוכנית מפורטת נפרדת. - מצב קיים: בשטח התוכנית קיים מבנה מרכזי המשמש את המרכז הרפואי בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ושני מבנים בני קומה 1 3. תיאור התכנית: - התוכנית מציעה הריסת המבנה העילי בחלק הצפוני של תא שטח 1 והרחבת משרדי בית החולים הכוללים תפעול ואחסנה ותוספת שטחי מיגון. - גובה הבינוי 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 מעל הקרקע ו 4 בתת הקרקע. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - התוכנית מציעה בינוי המנצל באופן מיטבי את הקרקע. - נוכח המציאות הביטחונית במדינת ישראל יש חשיבות בתוספת שטחי מיגון בכלל ובשטחים מוגנים לרווחת המטופלים בפרט. - בעקבות האמור לעיל מחלקת מדיניות התכנון ממליצה לאשר את התוכנית בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים.

בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכננת ערים	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבת בית חולים והוספת מיטות אשפוז במרחבים מוגנים לשירות תושבי העיר.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	בי"ח הרצוג הוא מוסד חשוב ברמה הלאומית ומעניק טיפול ייחודי בחולים גריאטרים ופסיכיאטריים.	
תשתיות ותחבורה:		אינו נגיש תעבורתית. תוספת השטחים והשימושים תביא לעומס רב באזור הסובל מפקקי תנועה משמעותיים. יש לבחון פתרון חנייה לתוספת הבניה.
סביבה ונוף:		התוכנית נמצאת מצפון לאיזור טבעי בעל משמעות סביבתית חשובה. בי"ח צמוד לבית קברות גבעת שאול הקיים וגם לתוכנית שאושרה להרחבתו מדרום. מסומנים עצים רבים לעקירה. שטח התכנית בסמוך לתחנת דלק ושימושים מזהמים באזור תעשייה גבעת שאול.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. לאור הצפי בגידול אוכלוסין בישראל ובהמשך לקידום תמ"א 49 למוסדות בריאות, התכנית מציעה תכנון מפורט בתחום תא שטח 1 בתכנית 992636, לשם הרחבת בית החולים, על ידי הריסה של המבנה הצפוני באגף המזרחי של בית החולים, ותוספת 4 קומות ממוגנות מתחת לכניסה הקובעת

- ו-3 קומות משרדים ושימושים נלווים מעל הכניסה הקובעת. הבינוי המוצע יושב בחזית בית החולים אל הרחוב ואינו נושק לשטחים הפתוחים.
2. מוצעות 2 קומות תת קרקעיות ממוגנות עבור תוספת של מיטות אשפוז. נוכח המציאות הביטחונית במדינת ישראל יש חשיבות בתוספת שטחי מיגון לבתי חולים.
3. לא ברור מספר מיטות האשפוז המוצע בתכנית והצורך ברמה העירונית, לאור קידום תמ"א 49, תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד ממשד הבריאות לעניין היקף מיטות האשפוז והתכנון המוצע, והטמעת הדרישות בתכנית.
4. במסגרת התכנית לא מבוקשת תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכנית 992636. לא ברור אם שטחי הבניה ומספר הקומות המצוין בטבלה 5, הם עבור הבינוי המוצע בלבד, או כוללים את הבניין הקיים בתחום התכנית. יש להבהיר את הסוגייה מול מחלקת התכנון, ולתקן טבלת זכויות והוראות בניה במידת הצורך.
5. יש לתקן את השימושים בתכנית לבית חולים ושימושים נלווים בהתאם למאושר. גלריה ומוזיאון. לתקן סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בהתאם.
6. מסומן קו בניין כללי של 4 מ' מגבולות התכנית, בצד הצפוני, מזרחי ודרומי, בצמוד לדרכים ושטחים פתוחים, ובהתאם למאושר.
7. המרחק של גבול התכנית המזרחי מתחנת דלק עומד על כ - 45 מטר. בעוד המרחק בין הבינוי המוצע בפועל לתחנת הדלק כ- 110 מטר.
8. בתחום קווי הבניין קיימים עצים רבים המסומנים לעקירה. עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע בתכנית. עצים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי המוצע לא יסומנו לעקירה. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
9. בהמשך לנ"ל, יש לתקן את סימון קווי הבניין בצד הצפוני, מזרחי ודרומי, בהתאם לתוואי הדרך התפעולית בתחום המגרש והבניין הקיים. קו הבניין המערבי יהיה אפס, כמסומן. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
10. יש לבטל סימון שטח לתכנון מפורט המסומן בתשריט. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
11. תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח שטח המציגה את הכניסה הראשית מהרחוב אל המבנה הראשי ותוספת האגף המוצעת בתכנית, לרבות סימון הריסה של בנייה קלה קיימת.
12. יש להבהיר אופן הגישה אל האגף המוצע מהרחוב או מהבניין הראשי, לרבות המעבר בין הקומות במעליות ומעליות מוצעות למיטות אשפוז.
13. לא ברור מה הבניה הזמנית החדשה המצוינת בנספח הבינוי בצד המערבי של האגף החדש המוצע. יש להבהיר מול מחלקת התכנון.

- 14.** התוכנית מציעה תוספת שימושים ושטחי בנייה בלי פתרון חניה, באזור שכבר סובל מעומס תנועה. לא ברור פתרון החניה המוצע ביחס לתכנית המאושרת, ואם מדובר בתוספת חניה עבור תוספת הבינוי המוצעת בתכנית. יש לקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא החניה. יש להוסיף סעיף כי יינתן פתרון חנייה בהתאם לתקן.
- 15.** רשום בהוראות התוכנית ומסומן בנספח בינוי שמתכננים להוסיף 2 קומות משרדים לבניה עתידית מעל האגף המוצע (קומות 8 ו-9). ככל ומבוקש להוסיף קומות, יש להציג את התוספת בתוכניות ולא כתוכנית צל. יש לקבוע תוספת של זכויות בניה וקומות במסמכי התכנית.
- 16.** יש לקבוע שלבי ביצוע למימוש התכנית ולהשלים סעיף 7.2 בהוראות התכנית.
- 17.** התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
- 18.** תנאי להיתר יהיה תיאום מול אגף תברואה לעניין הצורך בהוספת מיכלי אשפה ותיאום פתרון האשפה.
- 19.** יש להטמיע הנחיות הרשות לאיכות הסביבה במסמכי התכנית. תנאי להיתר יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- 20.** התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
- 21.** המים המשומשים של בית החולים יחויבו לעבור קדם טיפול בטרם הזרמתם לרשת הביוב העירונית. כמו כן, שפכים זיהומיים כתוצאה משימושים רפואיים לא יוזרמו לרשת הביוב אלא יאצרו באופן מקומי ויפנו מהאתר לאתר קליטה מורשה.
- 22.** יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה, בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה.
- 23.** הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים ציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.
- 24.** 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.
- 25.** תנאי להיתר יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של התכנית ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
- 26.** תנאי למתן היתר הריסה/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.

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

28. לציין בהוראות התכנית שכל יתר ההוראות שלא שונו ביחס לתכנית 992636 ימשיכו לחול.

29. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: רשות הבבאות, חברת חשמל ישראל, הגיחון מים וביוב, שפ"ע גננות – עצים.

30. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

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

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

33. סעיף 1.8 – להבהיר שם מגיש התכנית.

34. טבלת זכויות והוראות בניה – טבלה 5 – לתקן מספר קומות ל - 4 מתחת לכניסה הקובעת ו-3 מעל, בהתאם לנספח הבנוי. לתקן בניין / מקום – אגף צפוני לבניין סמסון.

תשריט מצב מוצע

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

נספח בינוי

36. לפרט שימושים בקומות 2,3 בתכניות.

37. לתחם בניה מוצעת בתכנית בקו אדום רצוף בחתכים.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1443126
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	שוסטר עליזה
עורך התכנית :	פייגין יואל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	31/12/2025
כתובת	טלביה/המוגרבים בין הרחובות דוד המלך ושינגטון, בגוש 30028 מס' חלקות (בחלקן) 135 - 136 ו-139.

גוש	חלקה	בשלמות
30028	136	לא
30028	135	לא

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

מטרת התכנית :
העברת שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 1 לתא שטח 2.
עיקרי הוראותיה :
1. העברת שטח של 100 מ"ר עיקרי המאושר בתכנית 779546 בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 1 לתא שטח 2.

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'		3201.01	49.15	100	בתש 2
מגורים ותיירות	160 חדרי מלון + 30 יח"ד מתכנית 779546	3212.01	50.85	9340	291% בנייה למלון + שטחים מאושרים מתכנית מאושרת עבור מגורים.
סה"כ	190	100			
תיאור המצב הקיים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 קבעה החלקה ביעוד "שטח פרטי פתוח" תכנית 2097א משנת 1990 לאתרים לשמור-חובת הגשת תב"ע מפורטת לתוספות. תכנית 4715 משנת 1996 שינתה את היעוד ל"מלונאות ומוסד" ו"מגורים 2 מיוחד" כחלק מתכנית למתחם ימק"א. תא שטח 6 ביעוד מגורים ותא שטח 2 ביעוד מוסד ומלונאות. תכנית 4715ב משנת 2003 קבעה שינויים בבניה תת קרקעית.					

תכנית 4715ג (בסמכות מקומית) בתחום מגרש 1 בטלה את האפשרות להקמת מגרש טניס בגג הבניין, ביטול מעבר לרכב לטובת מגרש 5. במסגרת תכנית זו הוגדלו שטחי הבניה תא שטח 2, שטח למלונאות ומוסד בנין 1A (זהו הבניין הממוקם בתחום הקו הכחול של תכנית זו (779546) תכנית 4715ד אינה משנה לעניין השטחים הללו. תכנית 779546 משנת 2023 לכתר דוד - מלונאות ומגורים (מתחם ימק"א), להקמת מבנה בן 8 קומות עבור שימושי מגורים ומלונאות, סה"כ 160 חדרי מלון ו-30 יח"ד למגורים, ושטח של 100 מ"ר מבונה לצרכי ציבור. שטחים מאושרים- שטח עיקרי של 6300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ושטח עיקרי של 1340 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, שטחי שרות 1700 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-7000 מתחת לכניסה הקובעת.
היתרים : בין השנים 2008-2025 התקבלו היתרים שונים לבניית המתחם כולו, כולל פיתוח, חניונים, מסחר וכו : היתרים : התרים לחלקה 139 2006/840.03 המשך בניית חניון במתחם ימקא במגרש 6, הבקשה כוללת גם חניון ציבורי 2006/840.04 בניית מתחם ימק"א - מגרש 6 בניין B1 2006/840.05 בניין חדש בן 8 קומות ו-26 יח"ד - מגרש 6 בניין B2 2000/675.06 היתר לבניית מבני מגורים, מגרש 6, C4-C1 2000/675.08 הייתר לבניית בניין מגורים B4 2000/675.09 הייתר לבניית בניין מגורים B3 שטח בנייני המגורים (תא שטח 6) על פי היתר, מעל הקרקע עיקרי + שרות, הינו כ- 25,398 מ"ר. השטח המאושר בתכנית עקרי+שרות מעל הקרקע הוא 29,350 מ"ר. ההפרש הוא כ-4,000 מ"ר וזהו סך המגורים המוצע בטבלה 5 בתכנית זו, כך שלא מתווספים שטחי מגורים מעבר לתכנית המאושרת. בדומה למאושר בתכנית 779546 שטח בנין A1 בשטח למוסד ולמלונאות (על פי תכנית 4715ג) הינו - 2,875 מ"ר עקרי מעל הקרקע, בעוד שבתכנית זו מוצע 6,000 מ"ר. ושטח שרות מעל הקרקע בתכנית המאושרת הינו 350 מ"ר, בעוד שבתכנית זו מוצע 1,700 מ"ר. 2006/0840.14 משנת 2025 לשינויים ללא תוספת שטחים
עבירות בניה : 2019/6997.00 משנת 2019 נסגר התיק 2019/6715.00 משנת 2019 נפתח תיק פיקוח לעבירה 2012/4826.00 משנת 2019 נפתח תיק פיקוח לעבירה
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
המתחם כולו נמצא בסמוך בניין ימקא וחומת ימקא ההיסטורית שאושרו ע"י ועדות השימור. שנמצאים ממזרח לתכנית זו.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
ח. על פי תכנית מתאר 2000 החלקה המזרחית מיועדת למלונאות והחלקה המערבית מיועדת לאזור מגורים עירוני. על פי תכנית בינוי מתאר 2000 האזור הינו אזור מגורים לשימור על פי תכנית מאושרת (עיר היסטורית). ט. באזור זה תקן חניה גבוה על פי תכנית 5166ב'.
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30
אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית, מרכז מטרופוליני.

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	כן	כן	
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
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	אין ענין שימורי
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
הרל"י - מלונאות ותיירות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 8 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת טלביה במתחם כתר דוד (ימק"א) בין הרחבות דוד המלך וג'ורג' ושינגטון 8-12. גוש: 30028 חלק מחלקות 135, 136 ו-139. שטח התכנית: 6.513 דונם.
	2. מצב סטטוטורי מאושר: התכנית בעלת 2 קווים כחולים – בחלק הצפוני היעודים הם לפי תכנית 779546 אשר קבעה את היעוד למגורים ותיירות עם זיקת הנאה למעבר רגלי בחלק מתא השטח. התכנית קבעה הפרשה מבונה לשימוש ציבורי (ללא הגדרה ספציפית) בגודל של 100 מ"ר בקומת הקרקע והפונה אל הרחוב. בחלק הדרומי היעודים הם לפי תכנית 4715 אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
	3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את מיקום השימוש הציבורי מהחלק הצפוני (תא שטח מספר 1 ביעוד מגורים ותיירות ובתוך בית המלון), אל החלק הדרומי (תא שטח

מספר 2 ביעוד המגורים). 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - בהוראות התכנית בסעיף 4 ירשם כי השימושים הציבוריים הם לקהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים. - תתקבל חוות דעת אגף נכסים.	
מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 8 שם התכנית : כתר דוד- העברת שטחי ציבור מבונים בין תאי שטח (מתחם ימק"א) מטרת התכנית : להעביר 100 מ"ר של שטחי ציבור מהמבנה המלונאי שברחוב אברהם לינקולן בתכנית 0779546 המאושרת, אל הבניין הטבעתי שממולו במתחם ימק"א, ברחוב ג'ורג' וושינגטון. היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית : מצב מאושר מ"ר מצב מוצע מ"ר. הערות הנכסים 1. החלפת המיקום תואמה מול אגף הנכסים ומקובלת. 2. יש לבצע התאמות בנוסח הוראות התכנית בנוגע להפרשה המבונה כמפורט מטה : בכותרת סעיף 4.2 מגורים יש לציין גם "מבני ציבור". סעיף 4.2.2 יוחלף בנוסח הסעיף מטה : א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של המבנה הדרומי בתא שטח 2 והיקפו אשר לא יופחת מ 100 מ"ר, יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד. אשר ישמש עבור חברה , קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים. בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ב. . מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשה המבונה תתוכנן כניסה נפרדת המנותקת מן השטחים המשותפים בבניין. ג. שטח זה יירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף, בהתאם לסעיף 6 מטה : 6. רישום שטחים מבונים 6.1 תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : חברה , קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום	אגף נכסי עיריה

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 להחליף נוסח סעיף הפקעה בסעיף 6.1.1 בנוסח מטה: 6.1.2 הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
--	--

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים: 1. נראה על פי מטרות התכנית כי מדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית. 2. ככול ויוחלט כך בוועדה המחוזית החלטה זו תהיה החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית. 3. החלפת השטחים מתואמת מול מחלקת מדיניות התכנון ואגף הנכסים ונמצאה מקובלת. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 4 כי השימושים הציבוריים הם לקהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים. נכסים: 4. יש לבצע התאמות בנוסח הוראות התכנית בנוגע להפרשה המבונה כמפורט מטה: 5. בכותרת סעיף 4.2 מגורים יש לציין גם "מבני ציבור". ב. סעיף 4.2.2 יוחלף בנוסח הסעיף מטה: בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של המבנה הדרומי בתא שטח 2 והיקפו אשר לא יופחת מ 100 מ"ר, יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד. אשר ישמש עבור

- חברה, קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים. בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.
- ג. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשה המבונה שתוכנן כניסה נפרדת המנותקת מן השטחים המשותפים בבניין.
- ד. שטח זה יירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: חברה, קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים, בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
7. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
8. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
9. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.
10. יש להחליף נוסח סעיף הפקעה בסעיף 6.1.1 בנוסח:
- 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 הפקעה ממגישי התכנית.
11. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
- ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
12. יש לקבוע זמן למימוש התכנית ל-7 שנים.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1460781
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים - מנח"י
עורך התכנית:	פלסנר מיה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.1.2026
כתובת	בני אומיה 1, ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
31376	1	לא

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

<u>התכנית עוסקת בעדכון הוראות לתכנית מאושרת מס' 251280 העוסקת בהקמת מתחם מבני חינוך בשכונת ואדי ג'וז בדלהלן:</u> 1. קביעת ייעוד המגרשים למבנים ומוסדות ציבור – ללא שינוי. 2. קביעת סך השטחים המירביים בתכנית: - תא שטח 1: 1,600 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 400 מ"ר מתחת, סה"כ 2,000 מ"ר המהווים 173% אחוזי בניה מירביים. - תא שטח 2: 3,841 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 3,062 מ"ר מתחת, סה"כ 6,903 מ"ר המהווים 216% אחוזי בניה מירביים. 3. קביעת מס' הקומות ל-4. 4. קביעת השימושים התכנית לצרכי חברה וקהילה כגון בית ספר, אולם ספורט, גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב ומועדון לקשיש. 5. קביעת קווי בנין חדשים. 6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה. 7. קביעת הוראות בינוי, 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
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור	-	4345.39	100%	5,441 מ"ר
				125% אחוזי בניה מירביים.

סה"כ	-	4345.39	100%	5,441 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
2 מגרשים בשכונת ואדי ג'וז המפקדים כיום כחניונים פתוחים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
עמ/9	- העיר העתיקה וסביבתה	תכנית מתאר מקומית	תחילת תוקף	31/03/1977	
2639	- תכנית המתאר לצפון השכונה	שינוי תכנית מתאר לא חלוקה	תחילת תוקף	08/11/1984	
3203	- עדכון מערך הבנוי הפתוח והדרכים בקמפוס	שינוי תכנית מתאר לא חלוקה	תחילת תוקף	25/11/1986	
4339	- צומת הר הצופים ואדי ג'וז הרחבת דרכים	שינוי למפורטת	תחילת תוקף	11/06/1995	
4751	- בביש האוניברסיטה הר הצופים.	שינוי למפורטת	תחילת תוקף	05/01/2000	
6663 א	- תוכנית לבנין גבוהה בואדי ג'וז	מפורטת תחילת תוקף		16/11/2001	
4751 א	- קביעת תוספת שטח ל מרכז אנרגיה	מפורטת תחילת תוקף		29/09/2003	
8620	- מתחם מאמוניה - בנייני ציבור ומוסדות	מפורטת תחילת תוקף		25/09/2007	
251280	- הקמת בית ספר וגן ילדים בואדי א ג'וז	מפורטת תחילת תוקף		08/09/2018	
977694	- ואדי ג'וז - המתחם העסקי	תכנית מתאר מקומית	תחילת תוקף	27/01/2024	
היתרים:					
0089.00/2023	- בני אומיה 0	בניה חדשה / בניין חדש, פיתוח שטח ציבורי פתוח שולמה	12/02/2023		
	מקדמה	מזרח ירושלים פיתוח	22/02/2023		
0552.00/2024	- דרך ואדי אל ג'וז 3	בניה חדשה / בניין חדש נפתח תיק רישוי	19/12/2024		
	מוריה חל"פ מנח"י		19/12/2024		
עבירות בניה:					
לא נמצאו נתונים.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
י. ייעוד לפי תכנית המתאר- מבנים ומוסדות ציבור ע"פ תכנית מאושרת 251280					
יא. התייחסות לתכנית הבנייה- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ע"פ תכנית 281280					
יב. תכנית שכונתית- 977694 - ואדי ג'וז המתחם העסקי					
יג. תקן חנייה עירוני- בינוני ע"פ 5166ב'					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני, תואם תמ"מ 30/1.					
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	מוצע בתכנית	הערות		
	תדריך ההקצאות				

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

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	18/01/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1460781- ואדי ג'וז 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס להוראות 6 ולמונה תדפיס 5 לתשריט מתאריך 3/9/2025. 3. התכנית מבקשת עידכון בקווי הבניין ועדכון מספר הקומות המירבי בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור אשר ממוקם בין דרך ואדי אל ג'וז לרח' בני אומיה ורח' אל מותנבי. סה"כ שטח 4.345 דונם. מציעים הקמת בית ספר, אולם ספורט, גני ילדים, מעון יום, טיפת חלב ומועדות לקשיש. במגרש 1 ו-2 שמספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות לכיוון רחוב בני אומיה ורחוב אל-מותנבי, 5 קומות מכיוון רחוב ואדי אל-ג'וז. 4. הערות הרשות לתכנית 5. שטח התכנית נמצא לפי תכנית אב למרחב הציבורי בתחום הזנה של מעיינות וכשטח מחלחל, לכן, יש לצמצם את קן הבניין במגרש כך שתישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. ישנם עצים בתחום התכנית, יש לבדוק את כמותם ועל פי הצורך לערוך סקר עצים ולסמן עצים אלו בתשריט המוצע. 7. לפי בדיקת ייעודי קרקע המאושרים האזור בסמוך מיועד לתעסוקה ומסחר, אך בפועל כיום יש שם שימושים אחרים של תעשייה, מוסכים וכד' אשר נדרשים בדיקה לפני שבונים מבני ציבור לחינוך סמוכים אליהם. 8. הרשות סבורה כי יש לקרות את מגרשי הספורט של בית הספר ומעליהם יהיה גג מועיל לטובת פוטו-וולטאים. 9. תנאי להפקדת התכנית 10. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 11. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 12. בנייה ירוקה : 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 14. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות. 15. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a. 16. שטח התכנית נמצא לפי תכנית אב למרחב הציבורי בתחום הזנה של מעיינות וכשטח מחלחל, לכן, יש לצמצם את קן הבניין במגרש כך שתישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 17. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 18. בהמשך לסעיף 4.א.1.2 יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 19. יש לקבוע שלא 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 . 20. תנאי להיתר חפירה/בנייה תהיה 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 ציבורי בתכנית. 21. תנאי להיתר חפירה/ בנייה יהיה הכנסת נספח סביבתי אשר יבחן את ההשפעות של התעשייה הקיימת והסמוכה לתכנית המוצעת. במידה ויחולו שינויים בשימושים הסמוכים לבית הספר רשאית הרשות לאיכות הסביבה להקל בדרישות. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר המחלקה לאיכות הסביבה	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית : ואדי אל-ג'וז ירושלים הקמת מבני חינוך רווחה וקהילה מטרת התכנית : התוכנית קובעת עידכון בקווי הבניין במגרשים, מפלס הכניסה הקובעת ועידכון במספר הקומות המירבי המותר בכל מגרש. התכנית יזומה ע"י העיריה. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 31376/1 בעלות מדינה. בשלמות. שטח החלקה 35,206 מ"ר. בתחום התכנית חלק מחלקה 1. בתאריך 04/09/2022 בוצעה הפקעה לפי 5 ו7, י.פ. 10758 מיום 24.8.2022 עמ' 10941. נכס 6745 קרקע לבנין ציבורי (גני ילדים ובי"ס). נכס 7183 קרקע לבנין ציבורי (גני ילדים ובי"ס). הערות הנכסים 1. ככל והתכנית מתואמת עם מנח"י -אין מניעה לקידום התכנית. 2. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כללי : הפקעה	אגף נכסי עיריה

" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1460781 שכ' ואדי אל גוז, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבני כינוך רווחה וקהילה. התכנית חלה בחלק מחלקה 1 בגוש 31376, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית 31376 מתאריך 03/04/2013. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - 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 הוועדה המקומית. תנאים בחליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר 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
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע

	המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
תוכנית 1460781 מוצע עדכון בקווי הבניין, מפלס כניסה קובעת ומס' קומות מרבי לתב"ע 251280 מאושרת תקן החניה המוצע נשאר לפי תב"ע מאושרת 50% גורף ללא הקלות נוספות הערות: 1- לאור שינוי גבולות הקו הכחול והרחבת זכות הדרך יש לעדכן את נספח התנועה 2- הערות לתקנון: - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות" (יועץ תנועה- יורי בורוכוב)	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	האגף למבני דת
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. 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
ירושלים, כ"ו טבת תשפ"ו 15 ינואר 2026 אל: יוסי פרץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר מאת: חנינה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת בשלב פתיחת תיק לתוכנית 1460781 בואדי גוז' בשטח למבנים ומוסדות ציבור (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת ואדי גוז' בחלקה הצפוני של רחוב בני אומיה. גוש: 30156 חלקות 170, 171, 173, 212. שטח התכנית: 26.207 דונם. 2. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: חווד מיום 29 בספטמבר 2025. נותרה ללא שינוי.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

להלן ההמלצה שניתנה

מדובר בתכנית בסמכות מקומית אשר קיבלה את התייחסותנו בשלבים שונים טרם פתיחת התיק. המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- בשני תאי השטח, נספח הבינוי יציג בכל קומה את השימושים בחללים השונים.
- נספח הבינוי יציין בכל הקומות את שטחי החצרות.
- חצרות יוצגו רק במפלס שהן קיימות בהתאם לאותה תכנית קומה שהן נמצאות בה.
- בתא שטח מספר 1 יש לציין גם את גודל השטחים בשטח הבנוי.
- נספח הבינוי יתוקן ויתווספו לו חתכים וחזיתות.

ב ב ר כ ה,

חניטה דפני קמיש

העתקים:

מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר

מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

ירושלים, ז' תשרי תשפ"ו

29 ספטמבר 2025

אל: יוסי פרץ, רפרנט מחלקת תכנון העיר

מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון: חוות דעת בשלב פתיחת תיק לתכנית 1460781 בואדי גוז' בשטח למבנים ומוסדות ציבור

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע)

3. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת ואדי גוז' בחלקה הצפוני של רחוב בני אומיה. גוש: 30156 חלקות 170, 171, 173, 212. שטח התכנית: 26.207 דונם.
4. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 251280, אשר קבעה את היעוד למבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 2 ו-4).

נקבעו השימושים עבור חינוך, רווחה וקהילה.

שטחי הבנייה הכוללים: 8,903 מ"ר. מספר הקומות: 3 מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת.

5. תיאור התכנית: מדובר בתכנית בסמכות מקומית המבקשת לשנות את מספר הקומות ואת מפלס הכניסה הקובעת בשטח שייעודו מבנים ומוסדות ציבור.

שטחי הבנייה הכוללים: 8,903 מ"ר. מספר הקומות: עבור תא שטח 1 – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. עבור תא שטח 2 – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

6. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:

מדובר בתכנית בסמכות מקומית אשר קיבלה את התייחסותנו בשלבים שונים טרם פתיחת התיק. המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - בשני תאי השטח, נספח הבינוי יציג בכל קומה את השימושים בחללים השונים. - נספח הבינוי יציין בכל הקומות את שטחי החצרות. - חצרות יוצגו רק במפלס שהן קיימות בהתאם לאותה תכנית קומה שהן נמצאות בה. - בתא שטח מספר 1 יש לציין גם את גודל השטחים בשטח הבנוי. - נספח הבינוי יתוקן ויתווספו לו חתכים וחזיתות. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש העתקים: מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' נטע לוי גולשטיין, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר	
---	--

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. לאור העובדה שמדובר בתכנית לשטחים ציבוריים והתכנית מקודמת ע"י עיריית ירושלים הוועדה המקומית תהיינה מגישת התכנית.
2. בעקבות תיאום תכנון שנעשה מול מהנדס העיר והמחלקות השונות, צוות התכנון הונחה לעדכן את התכנון בשל הצורך בהרחבת הדרך הצפונית לתא שטח מס' 1 – יש לסמן שטח להרחבת דרך

בתיאום עם מחלקת התכנון ולצמצם את המגרש הציבור בהתאם.

3. נספח הבינוי יתוקן בהתאם לתכנון המעודכן ויתווספו לו חתכים וחזיתות.
4. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
5. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצרניות לתוכנית.

מספר סידורי: 23

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

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

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

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

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

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

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

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

- סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל3.068 מ"ר. - סעיף 1.7.2 נדרש לשנות תחולה למחייב למסמך טבלאות איזון והקצאה. איחוד וחלוקה: יש צורך לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף להוראות התוכנית טבלת איזון והקצאה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
התחדשות עירונית. רחוב בר כוכבא 17-19 גבעה צרפתית 195 יח"ד מוצעות. 39 יח"ד קיימות. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. בהתקדמות הפרוייקט יש לבצע תיאום ולשלוח תכניות פיתוח לחיבור השצ"פ הקיים הצמוד לתב"ע.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

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

יש לקבל מסמכים מתוקנים בהתאם ועל פי הם תינתן חוות דעת לצרכי הציבור הנגזרים מהתכנית. - 9. ככל מספר יח"ד ושטחי הבנייה העיקריים לא יצומצמו ויישארו בסדרי הגודל של התכנית שעומדת בתנאי סף ועומדת בפנינו. חוות דעתנו היא זאת. 10. יש צורך להזיז את הבינוי כך שיהיה צמוד לרח' בר כוכבא ורח' מבוא העשרה ולבטל את הכיכר העירונית. כך יהיה תיכנון מיטבי לשטחי הציבור הנדרשים. 11. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבוטות כדלקמן: - הפרשת קרקע בגודל 0.9 דונם בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. על השטח להיות בצורה רגולרית ואת מיקומו יש להקצות באזור במערבי של התכנית, כך שהוא יתחבר לשטח החום הקיים ואשר גם מקודמת בו תכנית חדשה 1002757 (תא שטח 50) שמקדמת את הגדלתו ובכך צירוף השטח הנוסף יגדיל את שיטחו וניצולו. על השטח להיות ריק מבניה תת קרקעית. 12. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים. 13. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 14. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 15. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 16. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין - (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. עפ"י מדיניות תכנון - יש למקם עבור ההפרשה הציבורית כניסה נגישה ונפרדת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 10 התחדשות עירונית ברחוב בר כוכבא 17-19	אגף נכסי עיריה

התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום

התכנית/בחלק מתחום התכנית

בדיקת בעליות ונכסים

גוש חלקה –

31478/1- רישום בית משותף

31478/10- רישום בית משותף

31478/11 - רישום בית משותף

הערות הנכסים

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

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

איחוד ו/או חלוקה

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

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

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה : הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.	
--	--

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית

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

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

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

2. תנועה וקישוריות

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

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

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

3. הפרשות לצורכי ציבור

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

4. מכפיל

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

5. בינוי ופיתוח

- א. לאור הפרשת קרקע בשטח של כ - 0.9 דונם שנדרשת מערבית לתכנית לטובת שטחים ציבוריים, יש להזיז את הבינוי לכיוון מזרח. האילוצים התכנוניים שמתקבלים כגון שטח המגרש אשר הצטמצם תוך שמירה על הכיכר המוצעת, מצריכים צמצום הבינוי.
- לאור האמור, יש לבטל את האגף הנמוך בן 10 קומות ועל מנת לפצות על ביטולו ניתן לשקול הוספת קומות במגדל תוך עמידה במכפיל הנדרש בהתאם לאמור בסעיף 4.
- ב. בסעיף 1.4.2.א. קובעת התכנית הוראות להקמת דיוריות בהיקף של 20% מיח"ד המוצעות וקובעת שטח עבור יח"ד ודיוריות יחד - 120 מ"ר. יש להסיר את סך השטח עבור יח"ד ודיוריות ולציין הוראות המקובלות בגין הקמת דיוריות כדלקמן:
- שטח הדיוריות יהיה בין 25-50 מ"ר.
 - הדיוריות תתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'.
 - הדיוריות איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור וכו'.
- ג. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ד. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- ה. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
- גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - חדר זה ייחשב כשטח שירות.
- ו. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
- יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
- ז. גובה גדרות כלפי הרחוב וכלפי החלקות השכנות יהיה עד 1.2 מ'.

6. עצים

- א. בתחום הכיכר קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה אשר מסומנים לעקירה. אין הצדקה לסמן לעקירה יש לסמן לשימור. ובכלל, כל העצים הבוגרים על חזית הרחוב יש לסמן לשימור מאחר והבינוי מרוחק מספיק מהעצים.
- ב. התכנית מציעה קו בניין תת קרקעי בתכנית מלאה, יש לצמצם את הקו בניין התת קרקעי כך שתשאיר לפחות 20% מהקרקע פנויה מבינוי לטובת חלחול מי נגר טבעיים, שתילת עצים ושמירה על העצים הקיימים בחזיתות.
- ג. התכנית תקבע הוראות בגן שמירת מרחק מינימלי מהעצים המסומנים לשימור – 3 מ'.
- ד. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
- ה. יש לשקם ולפתח מדרכה ובביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

7. תשתיות

- א. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט).
- מיקומם יהיה בתת הקרקע ככל הניתן.
- ב. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
- ג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
- ד. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
- ה. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

8. כללי

- א. לאור החשיבות בבניית ממדים יש לקבוע בתקנון כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן להוציא היתרי בניה לתוספת ממדים לבניין.
- ב. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
- ג. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים.
- ה. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השטחים של ההפרשות המבונות.
- ו. יש לרשום סעיפי איחוד וחלוקה כדלקמן:
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.
- ז. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים.
- ח. יש לרשום סעיפי הפקעה כדלקמן: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
- י. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
- יא. יש לציין בתנאים למתן היתר כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
- יב. ייקבע בהוראות התכנית כי יוצע פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
- יג. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
- יד. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(-כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.
- טו. יש למקם עבור ההפרשה הציבורית כניסה נגישה ונפרדת.

9. חו"ד גורמים

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

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

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

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

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

מספר סידורי: 24

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1490655
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	דייטש דביר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	03/02/2026
כתובת	, גבעת רם קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית.

גוש	חלקה	בשלמות
30540	15	לא

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

הקמת בית ספר משולב יסודי ותיכון מדעי כדלקמן:
1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 10,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 3000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת המהווים 579% בניה.
2. שינוי בבינוי, שינוי בקו הבניין ותוספת קומות

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		2245.38	100	579%
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק המשמש לחניה על קרקעית				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 4622 ג משנת 2008 קבעה ייעוד של מבנים ומוסדות ציבור				
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית				
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית				

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מגרש ריק			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יח. ייעוד לפי תכנית המתאר- בניינים ומוסדות ציבור			
יט. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור לא למגורים, לפי תכנית מפורטת			
כ. תכנית שכונתית- תכנית מתאר לקמפוס בהתהוות			
כא. תקן חנייה עירוני- אין			
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		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת	תוכנית 1490655

התכנון לא הוצג בפני המחלקה בתקנון אין הסבר למה מוצע בתוכנית לשם קבלת התייחסות יש להציג את התכנון, טבלת מאזן חניה הסבר וכו'....	תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
07.01.26 אל : אדר' ילנה קוסה, מחלקת תכנון עיר. מאת : יעל שסקין לב ארי, המחלקה למדיניות התכנון. הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1490655, "קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית", גבעת רם { חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך 20.10.25. ולגרסת תשריט מוצע 3 , מתאריך 29.9.25 } 1. מיקום : סמוך לרחוב שד' המוזיאונים בקמפוס גבעת רם, גוש : 30540, חלקות בחלקתן : 15 . שטח התוכנית : 2.24 דונם. 2. מצב סטטורי : התכנית מבקשת להחליף רק בתחומה את תוכנית מק/4622 . - מצב מאושר : בתכנית תוכנית מק/4622 , ייעוד הקרקע הינו "מבנים ומוסדות ציבור" בשימוש של "בנייני ציבור לאוניברסיטה העברית" - מצב קיים: בשטח התוכנית יש חניה , כביש גישה ושטחים לא מפותחים ברובם. 3. תיאור התכנית : - התוכנית מציעה בניה של בית ספר יסודי ותיכון מדעי לשימוש האוניברסיטה. - שטח בניה כולל של 8000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו 2600 מתחת לכניסה הקובעת (מתוחם 1600 מ"ר חניה). - 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - במסגרת עבודה משותפת בין מנחי לאוניברסיטה העברית הוחלט על הכשרת הקרקע לבניית בית ספר. - לאור האמור לעיל מחלקת מדיניות התכנון רואה בחיוב את פיתוח השטח. - יש לתאם את המיקום והבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
27/01/2026	המחלקה לאיכות הסביבה

חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1490655- גבעת רם 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 10 ולמונה תשריט מוצע 6 מתאריך 4/11/2025. 3. התכנית ממוקמת בשדרת המוזיאונים בשכונת גבעת רם, סה"כ שטח 245 דונם. מציעים שינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור. הקמת בית ספר משולם יסודי ותיכון מדעי. בניית מבנה בן 7 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. 4. עורכי סקרים ודוחות: סקר עצים- עורכת דר' רקפת הדר גבאי מחברת דר' רקפת הדר גבאי מתאריך 22.7.2025. 5. הערות הרשות לתכנית 6. התכנית נמצאת באזור חילחול והזנה של מעיינות, לכן יש לצמצם את קן הבניין וכן תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 7. תנאי להפקדת התכנית 8. התכנית חלה באתר טבע עירוני, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי. 9. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 10. בנייה ירוקה 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 12. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות. 13. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a. 14. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 16. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי במידה ולחניון יתוכנן איורור מאולץ יש לקבוע את מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 17. 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. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/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, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר המחלקה לאיכות הסביבה	
חוות דעת אגף מבני ציבור לתוכנית 1490655 קמפוס שוורץ רייסמן ירושלים הקמת מבנה בן 7 קומות עבור בית ספר משולב יסודי ותיכון מדעי הערות תכנוניות	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

1. יש להסיר את סעיף 4.1.1 מהתקנון ולקבוע כי חומרי הגמר יתואמו מול צוות אדריכל העיר בשלב ההיתר 2. 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' 3. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור האגף למבני ציבור הערות טכניות: - נספח בינוי עם טקסטים שלא עלו יפה בהפקה . - חסר קו קרקע טבעי . - יש להציג הקשר סביבתי ברור בנספח הבינוי. אדר' דניאל פרוינד אגף מבני ציבור	
מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : קמפוס שוורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית, גבעת רם מטרת התכנית : שינוי בינוי ויצירת מסגרת תכנונית להקמת בית ספר משולב יסודי ותיכון מדעי התכנית ביוזמת העיריה. בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 15/30540 נכס 13241 בהתהוות מש"ר ובית ספר אופק. הנכס בחכירת משנה של עיריית ירושלים מהאוניברסיטה העברית. היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית : מצב מאושר 2,245 מ"ר מצב מוצע 2,245.38 מ"ר. הערות הנכסים התכנית מקודמת ע"י מנח"י. אין הערות בהיבט הנכסי.	אגף נכסי עיריה

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש להציע נטיעת עצים חדשים בשטח הפרויקט (לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח קרקע פנוי מבינוי עילי).
2. יש לחייב שמירה על עומק/נפח איכותיים לנטיעת עצים מעל בינוי תת"ק (לפחות 1 מ' עומק).
3. יש לתאם את הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי מול אדריכל העיר לעת פתיחת תיק בקשה להיתר בניה.
4. יש להציע מפרץ העלאה והורדה.
5. יש להסיר את סעיף 4.1.1 מהתקנון ולקבוע כי חומרי הגמר יתואמו מול צוות אדריכל העיר בשלב ההיתר.
6. 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'.
7. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור האגף למבני ציבור.
8. ככל שיוצעו גדרות הם יהיו בגובה של עד 1.20 מ'.
9. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
10. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
11. לקבוע בשלביות הביצוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי מאחר והתכנת חלה באתר טבע עירוני.
13. התכנית נמצאת באזור חילחול והזנה של מעיינות, לכן יש לצמצם את קן הבניין וכן תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.
15. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
16. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
18. לקבוע בהוראות התכנית כי במידה ולחניון יתוכנן איורור מאולץ יש לקבוע את מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
19. 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.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/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.

21. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
22. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: חברת הגיחון, כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע.
23. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
24. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
25. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.

הערה:

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

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1496140
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	געברי מוחמד אסמעיל עבד אלחק
עורך התכנית :	זיידמן משה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	20/01/2026
כתובת	מגרש ריק בבית צפפא

גוש	חלקה	בשלמות
30280	98	לא

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

מטרת התכנית :
התכנית מציעה הקמת מבנה בן 4 קומות במגרש ריק, מתוכם 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת לטובת חניה ומחסנים.
עיקרי והוראות התכנית :
1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת היקף שטחי בנייה לסה"כ 1,377 מ"ר מתוכם, 877 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 500 מ' מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר הקומות ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת מס' יח"ד ל-10 יח"ד.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
צפיפות הבינוי המתקבלת היא 12 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של כ- 88 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	10	799	100	כ-110% בניה מרביים.
סה"כ	10	799	100	
תיאור המצב הקיים				
שטח התכנית ריק מבינוי עם מספר עצים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 3801 משנת 1993 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד, 50% אחוזי בניה מירביים משטח הבניה נטו, ב- שתי קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף. תכנית מס' 1206499 משנת 2024 עבור בניין חדש, נגזרה עקב אי עמידה בתנאי סף. תכנית מס' 1396399 משנת 2025 עבור בניין חדש, נגזרה עקב אי עמידה בתנאי סף.				

היתרים: לא נמצאו היתרי בניה במערכת העירונית.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כג. תכנית אב בית צפפא ייעדה את שטח התכנית למגורים ג', גלעין היסטורי, 90% בניה ב- 3 קומות. כד. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם איזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	3/2/2026 אל: יוסף שלום אזנקוט- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1496140- בית צפפא 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 3 ולמונה תשריט 3 מתאריך 19/11/2025. 3. תכנית בשכונת בית צפפא. מדובר בשטח בייעוד מגורים 5 מיוחד, סה"כ 6 יח"ד לא בנויות, שטח התכנית: 0.776 דונם. מציעים ייעוד מגורים ב', לבנות מבנה בן 3 קומות מעל כניסה קובעת, ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 10 יח"ד. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית ממוקמת באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי כך שיאפשר

חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. בתשריט נראה שיש 4 עצים מחוץ לקו הבניין העילי לכן לא סביר לעקור/להעתיק בשביל חנייה תת קרקעית. 7. תנאי להפקדת התכנית 8. התכנית חלה באתר טבע עירוני בוסתני בית צפאפה, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי. 9. יש לעשות סקר עצים. 10. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור 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 שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 15. הרשות מבקשת שבמידה ויהיה אוורור מאולץ של החניון יש צורך שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 16. הרשות מבקשת שבמידה וידרש 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. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1496140 שכונת בית צפאפה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין מגורים חדש. התכנית חלה בחלק מחלקה 98 בגוש 30280, מדובר בגוש בהסדר ירדני. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 98 נוצרה במפת גוש סופית 30280 מתאריך 29.11.11 - חלקה 98 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 3201/2022 הכשרה לרישום מתאריך 03/2023. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית אינו תואם לשטח 'תא השטח' שהוגש בקבצי המדידה - יש לתקן בהתאם לשטח המדוד. בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התכנית מאפשרת תוספת יח"ד	מוצע ? גבוהים כלפי הרחוב וקירות תמך גבוהים כלפי מגרשים שכנים וכן חריגה באחוזי בניה ממדיניות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניה תת"ק	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה בניין חדש בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת חניה מתחת לכניסה הקובעת וכ-110% בנייה מרביים. מדובר על חריגה של כ- 20% בנייה ממדיניות. יש לצמצם את שטחי הבניה בהתאם למדיניות.
2. במסגרת התכנית מוצעים גדרות גבוהים בין החצרות המוצמדות ליח"ד בקומת הקרקע לרחוב. תכנון זה אינו מקובל. יש להציע רצועה גננית בעומק של 1.2 כלפי הרחוב. כמו"כ, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
3. יש לסמן לשימור את העצים הקיימים מחוץ לקו בניי ולצמצם בהתאם את תכנית קומת החניה בתיאום מול אגף שפ"ע.
4. יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום מול אגף שפ"ע.
5. יש להשלים את התיאום מול אגף תושייה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

איכות סביבה:

6. התכנית ממוקמת באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
7. התכנית חלה באתר טבע עירוני בוסתני בית צפאפא לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי וכן יש להגיש

סקר עצים.

8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים - להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו'. ועבור גגות חיים וירוקים,
12. ככל ויהיה אוורור מאולץ של החניון, יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי:

14. יש להוסיף סעיף סטיה נכרת לעניין גובה הבינוי ומספר יחידות הדיור.
15. יש לציין בהערות לטבלה 5 כי לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
16. 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 נכרת.
17. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה 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.
18. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: רשות העתיקות, אגף תברואה, חברת חשמל וכבאות והצלה.
19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
20. 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.
21. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

22. בסעיף 2, יש למלא מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

23. בסעיף 1.2 שטח התכנית אינו תואם לשטח 'תא השטח' שהוגש בקבצי המדידה -יש לתקן בהתאם לשטח המדוד.
24. בסעיף 4.1.1 תחת שימושים - יש לציין מגורים.
25. בהוראות לטבלה 5
26. בסעיף 6 יש למלא את ההתניות הנדרשות לתכנית.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1372556
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הדסה הסתדרות מדיצינית
עורך התכנית:	ספקטור ארתור מאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25/01/2026
כתובת	שד צ'רצ'יל , הר הצופים בית החולים הדסה הר הצופים, בין שדרות צ'רצ'יל ורחוב יסקי

גוש	חלקה	בשלמות
31335	34	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 10

מטרת התכנית
שינוי קווי בניין לטובת שינוי מיקום של המגדל אשפוז המאושר בתכנית 594663 בתא שטח 1 (בניין 3) לחלק הדרום מערבי של התכנית בתא שטח 2 על דופן הרחוב שד' צ'רצ'יל (בניין 9). ניוד שטחים מבניין 3 לבניין 9 בתכנית המאושרת 594663, כך שסה"כ שטחי בניה ללא שינוי.
עיקרי הוראותיה
1. קביעת מקום של המגדל אשפוז על רח' צ'רצ'יל. 2. שינוי קווי בניין בהתאם למקום חדש של המגדל אשפוז. 3. קביעת הוראות לגובה בניין אשפוז חדש – 16 קומות. 4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 5. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 6. קביעת הוראות בגין מבני להריסה.

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

	מ"ר	%	מ"ר – מרבית מעל לקרקע	יח"ד	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	110,767.98	100	205,600		185% מירבי
סה"כ	110,767.98	100			
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיימים שני מונומנטים לשימור - מבנה בית החולים המרכזי והמבנה הדרומי. המגדל החדש מוצע במקום בניין מרפאות חוץ מדרום מערב לתכנית					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 594663 משנת 2022 להקמת 6 מבנים חדשים לשימוש בית החולים עם מסחר לאורך שד' צ'רצל, קביעת הוראות למנחת מסוקים, קביעת הוראות שימור ועוד. תכנית 675314 משנת 2021 לשינוי קווי בניין לבניין השיקום והגדלת זכויות בתת הקרקע לקידום חניונים. תכנית 607085 משנת 2020 לתוספת חדרי לידה לבניין קיים. תכנית 5921 משנת 2003 מקום למוסד. תכנית 2097 משנת 1989 אתרים לשימור (אתר מס' 107).					
היתרים: ת.ב. 18/32, 18/32.1, 18/32.2, 18/32.3, 18/32.4 היתרי בניה בין השנים 2018-2026 להקמת מבנים והרחבות במתחם בית החולים. עבירות בניה: ת.ע. 18/7706 עם הליך משפטי בגין הקמת אגף היולדות ללא היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – הבניין החדש מוצע בתחום בניין קיים המסומן להריסה אשר אינו מסומן לשימור בברטסת העירונית. עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – מבנים ומוסדות ציבור. כו. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור לא למגורים לפי תכנית מפורטת. כז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. כח. תקן חנייה עירוני – עפ"י התקן התקף לעת קבלת ההיתר עבור מוסדות ציבור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור מגורים עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית מרז מטרופוליני אגן העיר העתיקה					

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	התכנית בשטח למבני ציבור		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לצורך בדיקה נדרש נסח טאבו. לא ניתן להפיק את הנסח היות והנכס מוקפא ברשם המקרקעין לצורך תהליך רישום.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח'	

גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
-------------------	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מזיזה מגדל אשפוז מאושר כדי לאפשר את המיקום החדש של מנחת מסוקים מעל בניין חדר המיון החדש	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	מגדל אשפוז בשטח בית החולים	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	התכנית עוקרת עצים רבים בתחום בו מוצע המגדל	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. קווי בניין

התכנית מציעה הזזת מגדל אשפוז מאושר בתכנית 594663 ממזרח למערב ולמקמו על חזית רחוב צ'רצל.

- א. התכנית תציע קו בניין אפס כלפי רחוב צ'רצל עם חזית מסחרית המלווה את הרחוב.
- ב. קוו בניין אחורי בחלק הדרום מזרחי מוצע בקרבה יתרה למבנה הקיים, יש לשמור על קו בניין סביר בתיאום עם מחלקת התכנון.

2. עצים

- א. העצים בחזית הקדמית לכיוון רחוב צ'רצל יסומנו להעתקה / עקירה בהתאם לסקר עצים אשר יבחן בשלב ההיתר.
- ב. יש לקבוע הוראות בגין שמירת עצים בתחום בהתכנית: הבינוי ישמור על מרחק ל 3 מ' לכל הפחות מעצים לשימור.
- ג. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות,

יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).

3. כללי

- א. מאחר והתכנית אינה משנה שטחי בניה, יש לציין בסעיף 5 כי זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרת וגובה הבינוי של מגדל האשפוז יהיה 16 קומות והינו מחייב.
- ב. לציין בהוראות התכנית כי מיקום חדר טראפו יהיה בתת הקרקע ככל הניתן ויבחן בשלב היתר בניה.
- ג. לסמן בתשריט מצב המוצע את מתקן החניה להריסה.
- ד. קווי בניין בנספחי הבינוי יהיו תואמים למקרא שבנספחים.

4. חו"ד גורמים

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

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1379288
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שערי חסד הקדש
עורך התכנית:	משרד נישה אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/12/2025
כתובת	השלה 18, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30039	88	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15 תשריט 9

הרחבת בינוי ותוספת קומה לבית כנסת קיים המוגדר כמונומנט כדלקמן: 1. שינוי ייעוד ממקום למוסד למבנים ומוסדות ציבור 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1200 מ"ר בניה כולל, המהווה 337% בניה. 3. הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 4 4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים 5. קביעת הוראות לשימור המבנה 6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		355.73	100	337% בניה כוללים
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה היסטורי משנות ה- 20 המשמש לבית כנסת, מוגדר כמונומנט				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
• 2097 תכנית המונומנטים – המבנה מוגדר כמונומנט בתכנית • 2138 משנת 1977- תוכנית המתאר לשימור שכונת שערי חסד ונחלת צדוק, קבעה ייעוד של מקום למוסד. התכנית קובעת כי שינויים במבנים הקיימים בייעוד זה, יהיו על פי תכניות מפורטות הטעונות הפקדה ואישור בנפרד ובהתאם להיתר בניה שיוצא ויסתמך על תכניות מפורטות אלה.				

- 2138א משנת 1984-התרת שימוש למגורים בקומת המסד הבולטת מפני הקרקע ב1.5 מ' (בהרחבה לדירה קיימת), הוראות בגין בניית גג רעפים והוראות עיצוב.
- 2138ב משנת 1992-התרת שימוש למגורים בחלל גג הרעפים.
- 2138ג משנת 2000-תיקון בגין טעות סופר לתוכנית 2138ב לעניין גובה מירבי לקומה א'.

היתרים:

1946/0486.00 הופק היתר מוארך בשנת 1949 לתוספת בניה.

עבירות בניה:

לא אוטרו עפ"י המערכת העירונית

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

מסומן כמבנה לשימור ברשימת השימור וכן מוגדר כ'מונומנט' ברשימת המונומנטים
בנוי משנות ה-2 של המאה ה-20

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

כט. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני
ל. התייחסות לתכנית הבנייה-אזור מגורים לשימור לפי תוכנית מפורטת.
לא. תכנית שכונתית- בשל ערכה המיוחד של השכונה, המדיניות באזור היא התב"ע התקפה-2138(על תיקוניה).
לב. תקן חנייה עירוני- גבוה ע"פ תוכנית 5166 ב'

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

אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
---------------	----------

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
חסר מסמך דיגיטלי - תקנון התכנית התכנית לא ניתנת לבדיקה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
מספר תיק שימור 7264 מצב מוצע: תוספת קומה מעל המבנה הקיים + הרחבת המבנה כולו: בניית אגף חדש בצמוד לחזית הדרומית של המבנה, תוספת מדרגות, מעלית וחדרים נוספים שימור המבנה המקורי (להוציא הסדרת מעבר בקיר הדרומי של המבנה + יצירת פתחים חדשים בחזית הדרומית של המבנה). שטח עיקרי (+ שירות מעל פני הקרקע): 1625 מ"ר. אחוזי בניה: 450% קווי בניין: קו "0" לכיוון הרחובות בן זכאי והשל"ה וכן בחזית הדרומית מצב קיים: המבנה ממוקם בשכונת שערי חסד שנבנתה בשנת 1909 ביוזמת ארגון "גמ"ח הכללי" עבור הציבור החרדי האשכנזי בירושלים. המבנה הינו בית הכנסת המקורי והוותיק בשכונה, והראשון בישראל הקרוי על שם הגר"א מווילנא. בית הכנסת נבנה בשנות ה 20 של המאה ה 20 ביוזמת הרב אפרים שמואל לרנר פפרמן שהתרים לצורך כך את תושבי השכונה. בשל הנתונים שצוינו לעיל וכן בשל מרכזיותו והדמויות שהתפללו בו (ביניהם הרב אוירבך, הרב חרל"פ ועוד) הצדיקו את הכללתו בשנת 1989 ב"תכנית המונומנטים (2097)" של ירושלים. הקומות הנוספות (קומה + קומת גלריה) נבנו סביב שנת 1935. קומת המרתף שימשה כבור מים. גג המבנה שטוח. שטח החלקה: 361 מ"ר תכנית מאושרת בתוקף: 2138 משנת 1977 ייעוד בתב"ע בתוקף: מגורים מיוחד 2097 (תכנית המונומנטים) משנת 1989 מונומנט מס' 45 המלצת מחלקת השימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. על אף היות בית הכנסת "מונומנט" בהתאם לתכנית המונומנטים 2097, הרי שבשל הצורך במתן מענה לגודל האוכלוסיה שהשתנה, ובשל העובדה כי בוצעו תוספות משמעותיות במבנה בעבר (ביחס למבנה במקורו), ניתן לאשר את עצם השינוי במבנה, הן בגובהו והן בהרחבתו ע"י בניית אגף חדש (עם זאת, יש לציין בהוראות התכנית את השינוי ביחס לתכנית המונומנטים, כמפורט להלן) ב. יש לתאם את עיצוב החזיתות, בשלב הוצאת היתר הבניה, עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים. ג. יש להימנע מהתקנת תאי שירותים בחדר המקורי הצפון מערבי (בקומת הקרקע). יש לעצב את מהלך המדרגות והתקנת שירותים בחלקו האחורי (המערבי) של הבניין בהתאם להגבלה זו.	

ד. נכון להימנע מהריסת הקיר שנבנה בימי מלחמת הקוממיות מול הפתח המזרחי של המבנה. יש לצבוע אותו ואף לקבוע עליו שלט המסביר את תפקידו.

ה. יש לסמן את כל הקירות המקוריים (הן מהשלב המקורי של הבינוי והן מהתוספת בשנת 1935) ובכלל זה את הקירות הפנימיים כקירות לשימור (בצבע סגול, כמקובל).

ו. יש להבטיח את שימור הרצפות המקוריות, החלונות ויתר האלמנטים המקוריים המפורטים בתיק התיעוד.

ז. שינויים/הוספות במסמכי התכנית:

הוראות התכנית: יש להוסיף להוראות התכנית:

- א. בפרק 1.6 בהוראות התכנית יש לציין בטבלה, מלבד תכנית 2138, גם את תכנית 2097. יש לציין כי התכנית המוצעת משנה את סעיפים ד' ו-ז' לתכנית זו.
- ב. הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
- ג. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).
- ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
- ה. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
- ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.
- ז. תנאי לפתיחת תיק רישוי: הסרת מפגעים בולטים מחזיתות המבנה (במידה וקיימים), הפוגעים בערכי השימור של המבנה.
- ח. תנאי לקבלת טופס 4: ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטם וכד'.

החלטת הוועדה מס' 37/2026

תאריך 25/01/2026

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

א. על אף היות בית הכנסת "מונומנט" בהתאם לתכנית המונומנטים 2097, הרי שבשל הצורך במתן מענה לגודל האוכלוסיה שהשתנה, ובשל העובדה כי בוצעו תוספות משמעותיות במבנה בעבר (ביחס למבנה במקורו), ניתן לאשר את עצם השינוי במבנה, הן בגובהו והן בהרחבתו ע"י בניית אגף חדש (עם זאת, יש לציין בהוראות התכנית את השינוי ביחס לתכנית המונומנטים, כמפורט להלן)

ב. יש לתאם את עיצוב החזיתות, בשלב הוצאת היתר הבניה, עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.

ג. יש להימנע מהתקנת תאי שירותים בחדר המקורי הצפון מערבי (בקומת הקרקע). יש לעצב את מהלך המדרגות והתקנת שירותים בחלקו האחורי (המערבי) של הבניין בהתאם להגבלה זו.

ד. נכון להימנע מהריסת הקיר שנבנה בימי מלחמת הקוממיות מול הפתח המזרחי של המבנה. יש לצבוע אותו ואף לקבוע עליו שלט המסביר את תפקידו.

ה. יש לסמן את כל הקירות המקוריים (הן מהשלב המקורי של הבינוי והן מהתוספת בשנת 1935) ובכלל זה את הקירות הפנימיים כקירות לשימור (בצבע סגול, כמקובל).

ו. יש להבטיח את שימור הרצפות המקוריות, החלונות ויתר האלמנטים המקוריים המפורטים בתיק התיעוד. ז. שינויים/הוספות במסמכי התכנית: הוראות התכנית: יש להוסיף להוראות התכנית: א. בפרק 1.6 בהוראות התכנית יש לציין בטבלה, מלבד תכנית 2138, גם את תכנית 2097. יש לציין כי התכנית המוצעת משנה את סעיפים ד' ו-ז' לתכנית זו. ב. הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים." ג. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד). ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ה. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי יעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור. ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו. ז. תנאי לפתיחת תיק רישוי: הסרת מפגעים בולטים מחזיתות המבנה (במידה וקיימים), הפוגעים בערכי השימור של המבנה. ח. תנאי לקבלת טופס 4: ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים וכד'.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	האגף למבני דת
ירושלים, כ"ט טבת תשפ"ו 18 ינואר 2026 אל: מאריה יונס, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1379288 בשכונת נחלאות-שערי חסד (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 15 של הוראות התכנית, וגרסה 9 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שערי חסד שבנחלאות ברחוב השל"ה 18. גוש: 30039 חלקה 88. שטח התכנית: 0.361 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2138 אשר קבעה את היעוד לשטח למוסד קבעה כי יש להוציא תכנית מקומית. מדובר בבית כנסת בן 3 קומות מעל קומת מרתף. הבניין מוגדר בניין לשימור. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרחיב את בית הכנסת ולהוסיף קומה, כך שיתקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - ככל ויחידת השימור העירונית, תומכת בשינוי המבנה, אנו תומכים בבקשה להרחבתו של בית הכנסת. - יש לציין בסעיף 4.1 בשימושים גם "בבית כנסת". ב ב ר כ ה, חניטה דפני קמיש	
--	--

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. על אף היות בית הכנסת מונומנט בהתאם לתכנית המונומנטים 2097, הרי שבשל הצורך במתן מענה לגודל האוכלוסייה שהשתנה, ובשל העובדה כי בוצעו תוספות משמעותיות במבנה בעבר ביחס למבנה במקורו, ניתן לאשר את הרחבת הבינוי המוצעת ותוספת הקומה.
2. לציין בהוראות התכנית בשימושים – בית כנסת
3. לבטל סעיף קטן מתחת לטבלה 5 כי ניתן לנייד שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ולהפך.
4. לבטל סעיף 4.1.2 א 1 וסעיף קטן מתחת לטבלה 5 כי "במידה וימצא שטח בלתי חפור במהלך הבניה – יותר בשטח זה מעבר לשטחים המצוינים בטבלה 5 ללא צורך בהליך נוסף"
5. יש לתאם את עיצוב החזיתות מול מח' שימור, בשלב הוצאת היתר הבניה.
6. יש לתכנן את מהלך המדרגות והתקנת שירותים בחלקו האחורי (המערבי) של הבניין כך שלא יתוכננו בחלק החדר המקורי הצפון מערבי בקומת הקרקע.
7. יש לבטל את הריסת הקיר שנבנה בימי מלחמת הקוממיות מול הפתח המזרחי של המבנה. יש לסמנו לשימור אף לקבוע עליו שלט המסביר את תפקידו.
8. יש לסמן את כל הקירות המקוריים (הן מהשלב המקורי של הבינוי והן מהתוספת בשנת 1935)

- ובכלל זה את הקירות הפנימיים כקירות לשימור (בצבע סגול, כמקובל).
9. יש להבטיח את שימור הרצפות המקוריות, החלונות ויתר האלמנטים המקוריים המפורטים בתיק התיעוד.
10. יש לקבוע יחס שינוי לתכנית המונומנטים 2097 ולציין כי התכנית משנה את סעיפים ד' ו-ז' לתכנית זו.
11. יש לקבוע עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).
13. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
14. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
15. יש להטמיע בבקשת ההיתר חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.
16. תנאי לפתיחת תיק רישוי: הסרת מפגעים בולטים מחזיתות המבנה (במידה וקיימים), הפוגעים בערכי השימור של המבנה.
17. תנאי לקבלת טופס 4: ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנורות, מזגנים, חיוטים וכד'.
18. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עבירות בניה שנבנו מחוץ לתחום המגרש.
19. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
20. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: כבאות, תברואה, עתיקות, תושייה.
21. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1445220
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שוורצמן נחמה
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	4/1/2026
כתובת	האדמו"ר מסדיגורא 7, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	75	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4

תוספת בנייה לשם הרחבת יחידת דיור אחת קיימת ותוספת בריכה פרטית בבניין ברח' סדיגורא 7 שכ' רמת שלמה, ירושלים

1. הרחבת יחידת דיור אחת בקומת הקרקע, מפלס +0.00.
2. קביעת סך שטחי הבנייה הכוללים בהיקף של ל-1,570.54 מ"ר. מתוכם 1,305.58 מ"ר שטח עיקרי ו-264.96 מ"ר שטח שרות.
3. תוספת בריכה פרטית לדירה, כאמור.
4. תוספת מקווה פרטי לדירה, כאמור.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות בגין בניית ברכה ומקווה.
7. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / עקירה.
9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה
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	לא צוין בטבלה 5	1,211.61	100	1,570.54	מהווים 129.6% בניה מירביים.
סה"כ		1,211.61	100	1,570.54	
תיאור המצב הקיים					
בניין מדורג בן 4 קומות, מתוכן אחת מעל מפלס הרחוב ו3 מתחת. קיימות עבירות בנייה בחזיתות הקדמית והאחורית של הבניין.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 1132786 מאושרת משנת 2024 - שינוי הוראות בינוי בתכניות 14,000 14,000 – 14,000 ט תב"ע 14000 ג' מאושרת משנת 2015 - תא שטח 01, יעוד אזור מגורים, טיפוס א. מאושרים 1,146.50 מ"ר עיקרי, 8 יח"ד, 5 קומות מעל הכניסה. שטחי בניה מאושרים לפי היתר מספר 93/445.					
היתרים: 1993/0445.00 - בנייה חדשה, היתר אושר בשנת 1994. מגרש 4B, מאושר 8 יח"ד, 4 קומות, 773.14 מ"ר שטח למגורים, 64 מ"ר שטח ממ"דים, 111.84 מ"ר שטח מחסנים, סה"כ 948.98 מ"ר. 1993/0445.02 – התקנת מעלית, היתר אושר בשנת 2013. תוספת של סה"כ שטחים 42.12 מ"ר שרות.					
עבירות בניה: 2018/7431.00 – תלונה על בנייה לא חוקית. לא אותר עבירה ע"י המפקח. תיק נסגר. 2021/6978.00 – תלונה על בנייה לא חוקית. לא אותר עבירה ע"י המפקח. תיק נסגר. 2024/5328.00 – תלונה על חפירה מתחת לבניין. תיק נסגר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים ללא ציפוף לד. תכנית שכונתית – אין לה. 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	ל"ר	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1445220 – רח' האדמו"ר מסדיגורה 7, רמת שלמה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימת. התכנית חלה על חלקה 75 בגוש 30563, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 75 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 476/2000 הרשומה מתאריך 17.10.2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה 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.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
האגף למבני דת	התכנית מציגה בין השאר תוספת עבור "מקווה טהרה" במסגרת הרחבת דיור בשטח

פרטי (לא בבעלות העירייה) המיועד למגורים. אין לנו התנגדות לתוספת מקווה הטהרה ובלבד שהוא יהיה לגברים בלבד. בברכה יצחק הנאו	
3/2/2026 אל: נורה שקור- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1445220- רמת שלמה 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 מתאריך 5/8/2025 ולמונה תשריט 3 מתאריך 15/5/2025. 3. תכנית ברח' אהרון סדיגורא 7 בשכונת רמת שלמה. מדובר בשטח בייעוד מגורים, סה"כ 8 יח"ד, שטח התכנית: 1.212 דונם. משאירים ייעוד מגורים, מציעים הרחבת יח"ד, תוספת בריכה ומקווה. מבנה אחד בן 2 קומות מעל כניסה קובעת, ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 8 יח"ד. השימושים במגורים: מגורים הכוללים מקווה ובריכת שחייה פרטיים. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. בנוסף לנספח העצים שהוגש יש צורך בסקר עצים. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 7. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 8. עקב מיקומו המוצע של המקווה בתת-הקרקע מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210 - אוורור ואיכות אוויר נאותה בתוך בניינים שאינם למגורים. 9. פתח כניסת האוויר הצח יהיה בגובה מינימלי של 4 מ' מעל מפלס הרחוב ותהיה מרוחקת ממקורות זיהום ופתחי פליטה. מיקום הפתח יתואם ויאושר מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	המחלקה לאיכות הסביבה

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

התאמה לחזון העיר	הרחבת דיור	הצעה ליחידה אחת בלבד מתוך 8 יח"ד
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. התכנית מציעה הרחבה משמעותית לדירת מגורים אחת בלבד מתוך שמונה יחידות דיור בבניין, לרבות הקמת בריכה ומקווה פרטי. לא מוצגת הצדקה תכנונית להבחנה בין יחידות הדיור, ולא נמצא טעם תכנוני המאפשר מתן זכויות עודפות ליחידה אחת בלבד, מבלי שנבחנה אפשרות להרחבות מסודרות לכלל הדירות בבניין.
2. בנוסף, על אף שמוצע בתכנית מקווה פרטי, מיקומו והיקפו אינם מוצגים בנספח הבינוי או שום מסמך, אלא מוזכרים בהוראות התכנית בלבד. היעדר הצגה תכנונית מלאה של שימוש זה מהווה פגם מהותי במסמכי התכנית, ואינו מאפשר בחינה תכנונית, תפעולית וסביבתית נדרשת.
3. עוד יצוין כי התכנית מבקשת להכשיר שטח שנבנה בעבירת בנייה לשימוש כשטח שירות, וזאת שעה שקיים חשש ממשי כי השטח משמש בפועל לשימוש עיקרי. לא נמצא טעם תכנוני המצדיק הכשרת בנייה בלתי חוקית בדיעבד, ובוודאי לא באופן היוצר תקדים תכנוני בלתי ראוי.
4. נוסף על כך, התכנית לא משקפת את היקף עבירות הבנייה הקיימות בבניין ולא מציעה אותן להריסה או לחילופין להכשרה.
5. לאור האמור לעיל, ומשלא הוצגה הצדקה תכנונית כוללת להרחבה המוצעת, תוך פגיעה בעקרון השוויון בין יחידות הדיור והיעדר מסמכים תכנוניים מלאים, מומלץ לדחות את התכנית.

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1460369
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברנד ישראל
עורך התכנית:	זרחי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	4.1.2026
כתובת	רחוב דני אנג'ל, אזור תעשייה הר חוצבים.

גוש	חלקה	בשלמות
30539	25	כן

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

שינוי הוראות הבינוי ופיתוח, תנאים לקבלת היתר בניה ושינוי תנאים לתחילת עבודה מתכנית ביחס לתכניות 11616. מפעל פרמנטק, אזור תעשייה הר חוצבים.

1. שינוי קווי הבניין.
2. צמצום זכות הנאה למעבר רגלי.
3. שינוי מפלס הכניסה הקובעת.
4. שינוי הוראות ובתנאים לקבלת ההיתר.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
תעשייה עתירת ידע		2,893.71	100	344.30% בניה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ		2,893.71	100	9,963
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק באזור תעשייה הר חוצבים. המגרש גבוה ממפלס הרחוב. קיימים עצים רבים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

11616 מאושרת משנת 2012 תא שטח 3 ביעוד תעשייה עתירת ידע. שימושים - מפעלי תעשייה עתירת ידע. שטח מסחרי לשירותי אשנב, הסעדה ומסחר. בתת הקרקע יותרו שימושים כמו חדרי כושר וחדרי התכנסות. מאושרים 10,939 מ"ר כוללים. מתוכם: 8,011 מ"ר עיקריים (7,800 מ"ר מעל הכניסה, 200 מ"ר מתחת לכניסה), 2,928 מ"ר שטחי שירות (1,952 מ"ר מעל הכניסה, 976 מ"ר מתחת לכניסה). 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מתוך השטחים 150 מ"ר מעל הקרקע עבור שטח מסחרי לשירותי אשנב, הסעדה ומסחר. כניסה אחת לרכב במפלס 716.00 משטח שמאושר כשצ"פ עם דרך ציבורית ממונהרת ת"ש 103 מדרום לשטח התכנית.	
שטח עם זיקת הנאה לציבור בצד המזרחי ברוחב 3 מ', ובצד הדרומי. יפותח כמעבר לטובת הציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק מהבניה בשטח. אחזקת השטח תהיה ע"י בעלי הזכויות בתא השטח.	
היתרים: לא הופק היתר בניה. ישנן שתי בקשות להיתר בשלבים שונים.	
2025/0399.00 חפירה ומילוי - נפתח תיק רישוי 19.11.25. היתר חפירה, דיפון ועוגנים בלבד, עבור מבנה תעשייה.	
2024/0587.00 בניה חדשה / בניין חדש - שולמה מקדמה 30.12.24. מבנה תעשייה חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכולל אולם יצור מעבדות מחסנים לחומרי גלם ומשרדי הנהלה, עבודות פיתוח חנייה וקירות תומכים.	
עבירות בניה: ל"ר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור תעשייה / תעסוקה. לז. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 18 קומות. לח. תכנית שכונתית – אין תכנית שכונתית, בשנים האחרונות אושרו באזור התעשייה הר חוצבים מגדלים עד גובה של 30 קומות עבור תעשייה עתירת ידע. לט. תקן חנייה עירוני – נמוך על פי ציר רק"ל.	
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	זכות מעבר מאושרת	התכנית מצמצמת זכות מעבר להולכי רגל מאושרת	לא ניתן לצמצם זכות מעבר בסמכות מקומית. צריך לוודא רצף במעבר מאושר להולכי רגל בין המגרשים.

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
רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1460369 שכ' הר חוצבים, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות ל"מפעל פרמנטק" את הנחיות הבינוי והפתוח כדי להתאים אותם לתנאים בשטח, הבטחת אפשרות למעבר הולכי רגל במדרכה מפלס הכביש המתוכנן וכמו כן להתאים את מפלס הכניסה למגרש למפלס המדרכה המתוכננת. התוכנית אינה משנה את סה"כ זכויות הבניה אך משנה את חלוקתם בין המפלסים השונים התכנית חלה בחלקה 25 בגוש 30539, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 25 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 999/2012 הרשומה מתאריך 18.2.13. - חלקה 25 קיימת בתצ"רים: מס' אליפסה 861/2002 רשומה מתאריך 14.12.03. מס' אליפסה 858/2002 רשומה מתאריך 04/07/205. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. בדיקה מול תקנון התכנית:

- סעיף 1.2 מדובר בחלקי חלקות - שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד /'תא השטח' שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. יש לתקן את התכנית בהתאם ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
תוכנית 1460369 מגרש לשימוש למפעל פרמנטק בהר חוצבים. מטרת התוכנית היא לבצע שינויים בחלק מהתב"ע 11616 החלה במקום. הבטחת מעבר הולכי רגל במדרכה מפלס הכביש המתוכנן ולהתאים את הכניסה למגרש למפלס המדרכה המתוכננת. הכנסה למגרש ע"פ תב"ע מאושרת 11616, הייתי בוחנת האם אכן נדרש צורך למינהור. מאושרות 2 כניסות למגרש ע"פ שלביות ביצוע 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" (יועץ תנועה- אסיה פפרנו)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	חברת חשמל לישראל

אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
--	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שינויים בתכנית על מנת לאפשר מימוש שטחים לתעשייה עתירת ידע.	תכנית בסמכות מקומית שלא מטפלת בהיבטים נוספים שנושקים לגבול התכנית כמו שינוי יעוד דרך הגישה משצ"פ ומנהרה לדרך. התכנית מצמצמת זכות מעבר להולכי רגל המיועד לטיילת המשכית בחזית הדרומית.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		גישה מתחום שצ"פ מאושר עם מנהרה.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. תותר גישה אל החניה ואל חצר הפריקה משטח מאושר כשצ"פ עם דרך ממונהרת, ושינוי מפלס הכניסה, בהתאם למפלסי הדרך הקיימת בפועל ונספח הבינוי.
2. לא ניתן לצמצם שטח מאושר כזיקת הנאה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. יש לתקן סימון זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למאוסר בחזית הדרום מערבית, שמהווה חלק מרצף מעברים ציבוריים להולכי רגל מאושרים. יש לתקן את קווי הבניין כפועל יוצא מכך, במידת הצורך, או לתאם שינוי מיקום זיקת ההנאה עם מחלקת התכנון.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון פיתוח המעבר הציבורי מול החלקות המצרניות, ושמירה על רצף המעברים להולכי רגל, לאישור אדריכל העיר.
4. לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית, לרבות לעניין המעבר הציבורי, בתיאום מול מחלקת התכנון.
5. לציין בהוראות התכנית טבלה 5 זכויות והוראות בניה, מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, 5

קומות מעל הכניסה 1 – 5 קומות מתחת לכניסה בהתאם למאוסר. ככל ומבוקש שינוי במספר הקומות וחלוקת שטחי הבניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, יש להציג במסמכי התכנית ולציין בטבלה 5. יש להשמיט הערה מספר 3 מתחת לטבלה לעניין הגמישות במספר הקומות.

6. לציין את שטחי השירות עבור חניה המבוקשים בתכנית בטבלת זכויות והוראות בניה. ניתן לציין בהערה מתחת לטבלה שתותר תוספת של שטחי חניה בתת הקרקע, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. אם יש צורך, ניתן להוסיף שטחים אלו בסמכות הועדה המקומית. יש להשמיט הערה 1 מתחת לטבלה, הקובעת כי שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה מוצעים בתכנית.

7. להשמיט הערה 2 מתחת לטבלת זכויות והוראות בניה לעניין התכסית.

8. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. ראו לדוגמה חתכים 2, 5.

9. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. נספח התנועה ושלבויות החניה המוצעת בהתאם לפיתוח המגרש, כניסות ויציאות מהחניה, הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.

10. מסומנים עצים לשימור ועקירה בתכנית. יש להגיש סקר עצים לאישור אגף שפ"ע. לא ברור איך ניתן לשמר עצים בתחום קו הבניין המסומן בחזית הצפונית. יש להבהיר את הסוגיה כתנאי להפקדה. יש להשמיט סימון עצים מחוץ לגבולות התכנית.

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

12. התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע. יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B.

14. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

15. כל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו' עבור גגות חיים וירוקים.

16. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

17. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

18. 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.

19. תנאי למתן היתר הריסה/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.

20. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא האשפה מול אגף התברואה.

21. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנ"ל בפועל.

22. לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2.

23. כל יתר ההוראות שלא שונו ביחס לתכנית 11616 ימשיכו לחול.

24. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב ירושלים, רשות הכבאות, חברת חשמל ישראל, הגיחון מים וביוב, שפ"ע גנות - עצים.

25. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

26. 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.

27. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

הערה:

החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הוראות התכנית

28. סעיף 1.2 מדובר בחלקי חלקות - שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד '/תא השטח' שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.

29. דברי הסבר לתכנית וסעיף 1.5.7 – לתקן מספר תא שטח מאושר.

30. סעיף 1.6 - יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' יחס "כפיפות".

31. סעיף 4.1.1 שימושים – לציין את מספר התכנית המאושרת.

נספח בינוי

32. להוסיף כותרות לתכניות בנספח הבינוי.

33. לציין שם רחוב במפלס הרחוב בחתכים.

מספר סידורי: 30

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1469618
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פואד עסילה
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/01/2026
כתובת	אל מאמון סמטה 10 , בית חנינה רחוב אל מאמון סמטה 10

גוש	חלקה	בשלמות
30615	221	לא
30615	222	לא

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

מטרת התכנית:

הקמת שני מבני מגורים בני 9-6 קומות עם קומת קרקע מסחרית, מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. סה"כ מוצעות 26 יח"ד ומגרש למבנה ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ג' ושטח למבנה ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים מותרים בכל יעוד.
א. ביעוד מגורים : מגורים ומסחר.
ב. ביעוד מבנה ומוסדות ציבור : חינוך, רווחה ותרבות.
- קביעת השטחים הציבוריים ב – 342.71 מ"ר, שהם 20% משטח יעוד מגורים מאושר.
- קביעת הוראות להקמת שני מבני מגורים חדשים בתא שטח 1.
- הגדלת מס' יחידת דיור ל-26 יח"ד.
- הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- סה"כ 6,022 מ"ר שטחי בניה כוללים, מתוכם: 3,022 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 400 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת, 2,600 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת.

8. קביעת קו בניין ל- 4 מטר לחזיתות הפונות לרחוב ו-3 מטר לחזית הצפונית הפונה למגרש המיועד למבנה ומוסדות ציבור.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

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		342.71	20.02	לא צוין	
מגורים ד'	26	1,369.48	79.98	3,422	מהווים 249.96% בניה.
סה"כ	26	1,712.19	100		
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 7160 מאושרת משנת 2012 – אישרה במגרש 222 א ביעוד אזור מגורים 2. 112.5% בניה מירביים משטח המגרש, 8% משטח הבניה המירבי עבור מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות, וכד'. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן. מספר יח"ד במגרש לא יעלה על 8 יח"ד/דונם מגורים. קווי בניין 6 מ' לחזית הפונה לכביש 5, 21 מ' לחזית הדרומית, 4 מ' בשאר הכיוונים כמסומן בתשריט.					
היתרים: לא הופק היתר בניה.					
עבירות בניה: לא נפתח תיק פיקוח.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות מא. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חניא/שועפט – מגורים ד', 20% הפרשות לצרכי ציבור, 250% בניה, 8 קומות, 45% תכסית. מב. תקן חנייה עירוני - בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
ל"ר					תמ"א 35

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	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר	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
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1469618 שב' בית חנינה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה והרחבת שטח עבור מבני ציבור. התכנית חלה בחלקי חלקות 221,222 בגוש 30615, מדובר בגוש בהסדר ירדני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

- חלקות 221,222 נוצרו במפת גוש 30615 מתאריך 23.12.2008 - חלקה 222 קיימת בתצ"רים: מס' אליפסה 1599/2013 הכשרה לרישום מתאריך 22.07.14. מס' אליפסה 1176/2005 הכשרה לרישום מתאריך 26.9.2005. - חלקה 221 קיימת בתצ"ר: מס' אליפסה 1599/2013 הכשרה לרישום מתאריך 22.07.14. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט - יש להציג את 'תא שטח' 2 ואת שטחו בהתאם לשטח המדוד. - 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. 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.	
ירושלים, כ"ה טבת תשפ"ו	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

14 ינואר 2026

אל: אביגאל עדן נחמיאס, רפרנטית מחלקת תכנון העיר

מאת: אלימור לוי תעיזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון: חוות דעת לתכנית 1469618 בית חנינא

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 2 של הוראות התכנית, וגרסה 1 של תשריט מצב מוצע)

1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא ברחוב אל מאמון סמטה 10, גוש 30615 חלקי חלקות 221-222. שטח התכנית כ-1.777 דונם.
2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 7160 א' שקבעה את היעוד ל"אזור מגורים 2".
3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית להקמת בניין לשימוש מגורים ומסחר (סה"כ 8 קומות מעל הכניסה הקובעת) והגדלת שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור שנמצא מצפון לתכנית. התכנית מבקשת לשנות ייעוד מ"אזור מגורים 2" למגורים ג' ומבנים ומוסדות ציבור לשימוש חינוך, רווחה ותרבות. התכנית מבקשת להוסיף 14 יחידות דיור למצב המאושר, סה"כ 26 יחידות דיור.
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:

התכנית תואמת לתכנית האב לשכונה. המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.
- יש לסמן בנספח הבינוי את שטחי המסחר המוצעים.
- השימושים המוצעים בתא השטח בייעוד למבנים ומוסדות ציבור מקובלים וישתלבו עם המגרש למבני ציבור מצפון.
- 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 גב' יעל בדיחי – מנהלת צוות אזורי, אגף תכנון העיר אדר' דניאל פרוינד – אגף מבני ציבור גב' לארה מובאריכי – מנהלת אגף חינוך למגזר הערבי גב' יעל גמדני – רפרנטית בכירה לבקרת תכנון	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
4/2/2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1469618- בית חנינא כללי הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 2 ולמונה תשריט 1 מתאריך 17/5/2025. תכנית ברח' אל הודא בשכונת בית חנינא. מדובר בשטח בייעוד אזור מגורים 2, מאושרים 12 יח"ד (לא בנוי), שטח התכנית: 1.777 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג' ומבנים ומוסדות ציבור. מציעים 2 מבנים אחד בן 8 קומות והשני בן 5 קומות מעל כניסה קובע ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 26 יח"ד. השימושים במגורים ג': מגורים ומסחר. שימושים במבנים ומוסדות ציבור: חינוך, רווחה ותרבות. הערות הרשות לתכנית התכנית ממוקמת באזור מחלחל לכן יש לצמצם קווי בניית תת קרקעים ובכך לאפשר חלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. בנייה ירוקה למוסדות חינוך: יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי A.	המחלקה לאיכות הסביבה

יש לבחון בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. תנאי 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. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית ניהול פסולת בגבולות התכנית והוכחת פינוי לאתר מוסדר. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
מונה תדפיס הוראות 2 מונה תדפיס תשריט 1 שם התכנית : הגדלת זכויות בניה והרחבת שטח עבור מבני ציבור, ירושלים. מטרת התכנית הקמת בניין חדש למגורים ומסחר והגדלת שטח עבור מבנים ומסודות ציבור. בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30615/221 חלק מחלקה, שטח לא מוסדר	אגף נכסי עיריה

30615/222 חלק מחלקה, שטח לא מוסדר היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית: מצב מאושר 0 מצב מוצע 342.71 מ"ר. הערות הנכסים 1. יש לציין קו בניין אפס מצפון במגרש 2 יעוד מבני ציבור, על מנת שיחבור למגרש ביעוד מבני ציבור המאושר מצפון לו (נכס 9135). 2. יש לפנות לענבל אוחנה, מנלת תחום מיפוי והסדרת מקרקעין לבחינת קידום הליך הסדר של המקרקעין. 3. יש לשנות נוסח סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.1 ולהוסיף להוראות התכנית הסעיפים כדלקמן: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים. חלוקה ו/או רישום 4. 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. 5. 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. 6. 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.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הגדלת מספר יח"ד	התאמה לחזון העיר
	הצעת מסחר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	הגדלת שטח הציבורי המיועד למבנים ציבוריים.	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

זכויות בנייה

1. התכנית מציעה הקמה של שני מבני מגורים בני 6–9 קומות עם חזית מסחרית, מעל שתי קומות חניה תת-קרקעיות, בהיקף של 250% בניה מרביים.
בהתאם למדיניות החלה במגרשים ריקים מבינוי בשטח של 1–2 דונם, ניתן לאפשר הקמת מבנה מגורים עד 8 קומות, בהיקף בניה של עד 250% ובתכסית של עד 45%.
יצירת שני בניינים עם שתי דירות בקומה היא לא יעילה מבחינת יחס שטחי שרות לשטחים עיקרים וקווי בניין,
לפיכך, יש לאחד את הבניינים ולהציע מבנה מגורים אחד בלבד, תוך שמירה על היקפי הבניה המותרים בהתאם למדיניות, ובתיאום לשכת התכנון.
2. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. קווי בניין יקבעו ל-4 מטר בכל חזית.
4. יש לסמן בנספח הבינוי את שטחי המסחר המוצעים ולציין אותם בטבלה 5 של הוראות התכנית.

שטחים ציבוריים

5. התכנית כוללת הפרשה של שטח למבנה ומוסדות ציבור בשטח כולל של 342.71 מ"ר המהווים 20% משטח המגרש בהתאם למדיניות החלה במקום. השטח הציבורי יתוכנן כך שיבטיח נגישות ציבורית מלאה ורציפות תנועת הולכי רגל, וישולב במערך המרחב הציבורי העירוני.
6. שטח זה יתחבר למגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור המאושר מצפון לצורך כך יש לכלול את כל השטח הציבורי המאושר בתכנית ולקבוע בו קווי בניין היקפי של 3 מטרים וזכויות בניה של 204 אחוז מרבי.
7. לאור צירוף המגרש הציבורי והגדלתו הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

חניה ותנועה

8. תנאי להפקדה יהיה שיפור תכנון החניה והגישה לרמפה, כך שיבטיחו נוחות, יעילות ובטיחות לכלל המשתמשים, לרבות מבקרי המסחר, בתיאום עם מחלקת התכנון. הפתרון המעודכן יוגש כנספח תנועה לאישור אגף תושייה ויוטמע בנספח הבינוי.
9. כל החניה תוצע בתת הקרקע בלבד ובתחום המגרש המיועד למגורים. לא תותר חניה מעל פני

הקרקע והוראה זו תיקבע בהוראות התכנית. לכן, תבוטל החניה המוצעת במפלס +0.00.

בינוי, מפלסי כניסה ונגישות

10. מפלסי הכניסה למבנים יהיו במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, וייקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
11. יש להציע גדר בתחום המגרש הפרטי כלפי המגרש הציבורי.
12. כלל המבנים יתוכננו בהתאם להוראות הנגישות התקפות, לרבות נגישות פיזית, חושית וקוגניטיבית.

פיתוח סביבתי, עצים וגינון

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ונוף מפורטת אשר תתייחס בין היתר לשתילת עצים, פתרונות הצללה, ניהול מי נגר, טיפול במרחבים פתוחים והשתלבות הבינוי בסביבה.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף לנטיעת לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנוי מבינוי עילי.
15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי יובטח עומק אדמה מינימלי של 0.5 מ' לגינון, ולעצים לפחות 1.5 מ', בתיאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% משטח כל מגרש יוקצה לפתרונות חלחול וניהול מי נגר.

תשתיות ומתקנים טכניים

17. ככל ויידרשו חדרי שנאים, הם ימוקמו בתת הקרקע של המבנים או בשילוב הבינוי המוצע, ולא תותר הקמתם במבנה נפרד או בשטח הציבורי. הוראה זו תיקבע כהוראה מחייבת.
18. תנאי למתן תוקף יהיה תיאום ואישור פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה עבור המסחר המוצע.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות מתקני אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. ככל שיוצעו מעל הקרקע, יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, ולא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון מלא לחיבור המבנים למערכות התשתית העירוניות, לרבות ביוב, ניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

איכות הסביבה וקיימות

21. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה עבור המסחר המוצע.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.

24. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי A.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
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.
27. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי הכולל אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות הבניה.
29. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון המבנה בהתאם לעקרונות בניה ירוקה בדירוג מינימלי בהתאם לתקן התקף.

תצ"ר ורישום מקרקעין

30. 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.
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית. **כללי**
31. יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: אגף תושביה, תברואה, מבני ציבור, חברת חשמל, רשות העתיקות.
32. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.
33. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
34. 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

40. דברי הסבר – יש לתקן את דברי הסבר כך שתצוין כי תכנית 7160א' חלה במגרש זה.

41. סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.

42. סעיף 4.1.2.א.2 – לא תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מירבי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

43. טבלה 5 – יש לציין את כלל מספר הקומות המוצע בתכנית מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1476621
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ליפשיץ ירחמיאל יעקב
עורך התכנית:	אנה לדיזנסקי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/12/2025
כתובת	אלישע 6, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30053	13	לא

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 למגורים ב' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 822 מ"ר מתוכם 551 מ"ר עיקרי מעל הקרקע, 88 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע ו- 183 מ"ר שטחי שירות המהווים 402% בניה - הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 4 וגג רעפים מוגבה - קביעת מס' יח"ד ל- 6 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	6	204.3	100	822 (מתוכם 88 עיקרי בתת הקרקע)	402% בניה
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
קיים בינוי שנראה היסטורי בן קומה אחת בחלק האחורי של המגרש					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 4391 משנת 1996 קבעה ייעוד של אזור מגורים 2 – 2 קומות וקומה שלישית בגג רעפים מוגבה – 2.2 מ' בקצוות			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא הוגש תיק תיעוד			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני מד. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות. מה. תכנית שכונתית - אין מו. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, וחלק מוטה תחבורה ציבורית, אזור פיתוח עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. המחלקה מבקשת לשמור על העץ באזור החניה. 2. ידרש תאום עם מחלקת איכות הסביבה בשלב ההיתר.
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות	לא התקבל

	אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1476621 שכ' מורשה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש ברח' אלישע 6. התכנית חלה בחלק מחלקה 13 בגוש 30053, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 13 נוצרה במפת גוש סופית 30053 מתאריך 9.1.2005 - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1115/2014 הכשרה לרישום מתאריך 10.08.2014. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר במפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט -מדובר בחלק מחלקה יש לתקן את השטח בהתאם לשטח המדוד. 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. - בתשריט מצב מוצע המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - קובץ דיגיטלי survey -יש לתקן בקובץ דיגיטלי למס' 3 -מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר. במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:

תשתיות ותחבורה:	חניה על קרקעית בחזית לרחוב	
סביבה ונוף:	חריגה בקומות מהתכנית השכונתית העדר תיק תיעוד חריגה בקווי הבניין היעדר ראייה תכנונית כוללת	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

1. תיק תיעוד

- התכנית כוללת בקשה להריסת המבנה הקיים, ללא צירוף תיק תיעוד כנדרש לצורך בחינת ערכי שימור, התפתחות היסטורית ומצב קיים.
- ידוע כי במיקום המבנה מופיע מבנה דומה במפה היסטורית, לכן קיים חשש לשכבות היסטוריות/שינויים (למשל חיפוי אבן מאוחר) שאינם ניתנים לאימות ללא תיעוד מקצועי.
- צילום חזיתות המבנה אינן נראות בהכרח היסטוריות, אולם המידע הקיים אינו מספק כדי להסיק מסקנות, ועל כן לא ניתן לקדם מהלך של הריסה ו/או שינוי מהותי.
- המבנה הקיים בנוי על רוחב כל החלקה, בעוד שהתכנית דן מציעה בינוי רק על חלק מהחלקה בלבד ומבקשת "לחתוך" את המבנה. ללא תיק תיעוד וללא בחינה כוללת של המגרש כולו, לא ניתן להעריך השלכות תכנוניות, קונסטרוקטיביות ותפקודיות.

2. תכנון כולל

חלוקת המגרש והתעלמות מהבינוי השכן הצמוד בחלקה 13 מייצרת תכנון מקוטע שאינו נותן מענה מרקמי ואינו מאפשר ראייה כוללת.

3. קווי הבניין

- קו בניין 0 המוצע לרחוב אלישע אינו אופייני למקום, הבינוי במוסררה לרוב מוקף גינה ונמצא בנסיגה מהרחוב. התכנון המוצע פוגע באופי רציפות גינות קדמיות.
- מוצע קו בניין צידי 0 לשכן אשר אינו אופייני למרקם.

4. גובה הבינוי

התכנית מציעה חריגה בגובה של שתי קומות מעל המותר בתב"ע השכונתית.
ניתן היה לבחון פתרון תואם למרקם תוך הצעת מדרג גבהים כפי שקיים בשכונה.

5. קומת גג ונסיגות

- נסיגה של קומת הגג אינה אופיינית למבנים בעלי גג רעפים במרקם זה.
- נדרש טיפול בגג כאלמנט שלם הפונה לרחוב, כך שיישמר קו רקיע וצורה אחידה ולא "קומה

נסוגה" שמחלישה את האופי הטיפולוגי.

6. חניה

פתרון חניה על פני כל רוחב חזית המבנה אינו מקובל תכנונית ופוגע במרחב הציבורי ובחזית הרחוב.

על כן התכנית נדחית על הסף. ככל שתוגש תכנית חדשה על בסיס בחינה כוללת של המגרש, בצירוף תיק תיעוד, ובהתאמה למדיניות המרקמית של השכונה לרבות גובה, נסיגות, מרווחים, טיפולוגיית גגות, חזית לרחוב, וחניה תת קרקעית, ניתן יהיה לבחון אותה בחיוב.

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1496694
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שגיא שמעון
עורך התכנית:	שפירא משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/01/2026
כתובת	35, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	6	כן

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

התכנית מציעה תוספת שטחים וקומות למבנה מגורים בעל קומת קרקע מסחרית כדלהלן:

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ומסחר.
- קביעת סך השטחים התכנית ל- 1,517 מ"ר. מתוכם 1,300 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 133 מ"ר עיקרי ו- 84 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת המהווים 705% אחוזי בניה מירביים.
- קביעת סך הקומות ל- 6 קומות וגג רעפים מוגבה מעל רחוב מלכי ישראל ו 7 קומות וגג רעפים לחזית הדרומית.
- קביעת סך היחיד ל- 10 (תוספת של 7). שטח יחיד מממוצע כ- 108.3 מ"ר.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות בינוי, 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 ומסחר	10	217.55	100%	1,517 מ"ר	705% אחוזי בניה מירבי

סה"כ	10	217.55	100%	1,517 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי טורי קיים למסחר ומגורים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
0950 - מג' 3, הרחבת דרכים, חזית חנויות(מלכי ישראל) - שנת 1960 2874 - תכ'מפורט של חלק משכ' אחווה זכרון משה ויגיע - שנת 1983 2874א - תוספת שתי חלקות לרשימת החלקות ב-2874 - שנת 1988 2874ב - בנוי להקמת גג רעפים למגורים – שנת 1955					
היתרים:					
1994/0605.00 מלכי ישראל 35 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים - הופק-הוצא היתר בניה 10/12/1995 מבקשים סלומון שלמה בשם 2 2010/0648.00 מלכי ישראל 35 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הבקשה נסגרה 04/12/2011 מנשה עבדה					
עבירות בניה:					
2016/8503.00 – עבירה, נפתח תיק פיקוח - 27/12/2016					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
<u>שימור סטטוטורי</u> : כן. חזית לשימור (ראשית-צפופית) בתב"ע תקפה 2874. <u>רשימת שימור</u> : נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3287). <u>מבנה היסטורי</u> : כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) <u>תיק תיעוד</u> : תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים אוקטובר 2025)					
מבנה טורי מתקופת המנדט שנבנה ב2 שלבים בסגנון בנייה אופייני מנדטורי-מודרניסטי וכולל תוספות מאוחרות בקומת הכניסה המסחרית. המבנה המקורי השתמר בצורה טובה והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם: גג הרעפים, פתחים מקוריים, פרטי אבן ומסגרות.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לשימור ע"פ תכנית מפורטת – תכנית מתאר 2000 מח. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאוסר מט. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון עד 6 קומות, חזית מסחרית בקומת הקרקע נ. תקן חנייה עירוני- מרכז העיר ע"פ 5166ב'					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.					
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	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
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' 1496694. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות ברחוב מלכי ישראל 35. התכנית חלה בחלקה 6 בגוש 30068, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לצרף נסח טאבו עדכני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 6 נוצרה במפת גוש סופית 30068. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 5.2.26 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 038 /2026 מספר תיק שימור 7494

נתונים כלליים	
כתובת	
מלכי ישראל 35-37, זכרון משה	
שם המבקש	
מגישים : יש ליד- מייצג בא כח שמעון שגיא. עורכי בקשה : משה שפירא	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1496694	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30068	
6	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת 5 קומות וגג רעפים (בשימוש) למבנה היסטורי טורי קיים למסחר ומגורים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים תת"ק חלקית תוך שילוב החזית ההיסטורית הצפונית בבינוי המוצע. סה"כ 10 יח"ד, 3 חנויות.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (זכרון משה)	
שימור סטטוטורי	
כן. חזית לשימור (ראשית-צפונית) בתב"ע תקפה 2874	
רשימת שימור	

נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3287) מבנה היסטורי כך. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד) תיק תיעוד תיעוד מקדים (שפירא אדריכלים אוקטובר 2025) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף מחוזית ('בדיקה תכנונית') ביום : 18.1.26 מצב מוצע : מוצעת תוספת 5 קומות וגג רעפים (בשימוש) למבנה היסטורי טורי קיים למסחר ומגורים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים תת"ק חלקית תוך שילוב החזית ההיסטורית הצפונית בבינוי המוצע. סה"כ 10 יח"ד, 3 חנויות. מצב קיים : מבנה היסטורי טורי קיים למסחר ומגורים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מחסנים. הערכת משמעות האתר : מבנה טורי מתקופת המנדט שנבנה ב2 שלבים בסגנון בנייה אופייני מנדטורי-מודרניסטי וכלל תוספות מאוחרות בקומת הכניסה המסחרית. המבנה המקורי השתמר בצורה טובה והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם : גג הרעפים, פתחים מקוריים, פרטי אבן ומסגרות. תכנית מאושרת בתוקף: 2874 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 17.11.1960 : תכנית 0950 : אזור מגורים 3 19.8.1983 : תכנית 2874 : אזור מגורים מיוחד 22.6.1995 : תכנית 2874ב : אזור מגורים מיוחד (שימוש בחלל גג רעפים להרחבת דירה קיימת)3 1.11.1990 : תכנית 3936 : אזור מגורים מיוחד (ללא הגדרת חזיתות לשימור) 28.10.1994 : תכנית 4383 : אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3936) היתרים : 10.12.1995 : היתר 1994/0605.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 6 קומות תיאום תכנון : לא בוצע חוו"ד מח' שימור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :	
---	--

- חשיבות וערכיות: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות והחזית הצפונית בו מוצעת לשימור. יש להוסיף הוראות לשמירת והגנת החזית במהלך העבודות וכן לסמנה לשימור כמות בתשריט ובנספח. - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (6 קומות) וללא גג מוגבה (קומה 7) בולט. יש להתאים גובה הבינוי המוצע לגובה הבינוי שהוגש למבנה הטורי הצמוד (תכנית 101-1277888). - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בחזית ההיסטורית שנקבעה לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור) לפיכך יש להציג בנספח הבינוי את החזית במלואה וללא דיוק/פירוק והרכבה. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן המתאים לחזיתות המבנה היסטורי ולסביבתו. אין להציע את הקשתות הגדולות והזרות לסביבתן בחזית הדרומית- יש להציע פתחים מתאימים יותר. - מרפסות: אין להציע מרפסות למלוא אורך החזיתות. יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). אין להציע גג מוגבה. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש. - הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים: כתנאי להיתר יתואם פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש עם מח' שימור, בו יפורטו סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך ליצור הבחנה ברורה בין ההיסטורי לחדש. - חו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת לקיר היסטורי קיים. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקיר ההיסטורי שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה). - תשריט: יש לסמן את החזית הצפונית לשימור (בהתאם לסימונה לשימור בתב"ע התקפה ובנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת החזית ההיסטורית הקיימת ולמניעת דיקוקה וכן הגנתה במהלך העבודות ולאחריהן. - נספח הבינוי: יש לסמן את חזית המבנה ההיסטורי הקיים לשימור כמקובל (מילוי סגול). - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כמות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת קומות ויחידות דיור בעיר	חריגה בגובה ביחס למדיניות
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1. גובה בינוי:** מוצעת חריגה בגובה בינוי בחזית רחוב יצחק נפחא, אך בשל העובדה שמדובר בחזית אחורית וגובה הבינוי המוצע משווה לגובה הבינוי בתכניות סמוכות שאושרו / בתהליך קידום (מס' 1277888 ו-1135110), גובה הבינוי המוצע נמצא תואם תכנונית.
- 2. גג רעפים:** אין להציע גג מוגבה. יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור).
- 3. מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.** מוצע לשלב את הרעפים ההיסטוריים בגג החדש המוצע ולהוסיף הנחיות לפירוק זהיר ומבוקר של הרעפים המקוריים, אפסונם ושמירתם במהלך העבודות ושילובם בגג החדש.
- 4. מרפסות:** אין להציע מרפסות למלא אורך החזיתות. יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
- 5. שימור:**
- 6. המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות והחזית הצפונית בו מוצעת לשימור.** יש להוסיף הוראות לשמירת והגנת החזית במהלך העבודות וכן לסמנה לשימור כיאות בתשריט ובנספח.
- 7. עיצוב חזיתות:** יש להקפיד על עיצוב חזיתות באופן המתאים לחזיתות המבנה היסטורי ולסביבתו. אין להציע את הקשתות הגדולות והזרות לסביבתן בחזית הדרומית- יש להציע פתחים מתאימים יותר.
- 8. הפרדה ואבחנה בין אלמנטים היסטוריים וחדשים:** כתנאי להיתר יתואם פרט הפרדה מתאים בין ישן וחדש עם מח' שימור, בו יפורטו סוגי עיבוד וגוון אבן בחזיתות. יש להימנע מיצירת פער ויזואלי בולט בין תוספות חדשות למבנה ההיסטורי הקיים אך ליצור הבחנה ברורה בין ההיסטורי לחדש.

9. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות להגנת החזית ההיסטורית הקיימת ולמניעת דיקוקה וכן הגנתה במהלך העבודות ולאחריהן.
10. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בחזית ההיסטורית שנקבעה לשימור (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור) לפיכך יש להציג בנספח הבינוי את החזית במלואה וללא דיוק/פירוק והרכבה. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
11. חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת לקיר היסטורי קיים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקיר ההיסטורי שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
12. תשריט: יש לסמן את החזית הצפונית לשימור (בהתאם לסימונה לשימור בתב"ע התקפה ובנספח הבינוי).
13. נספח הבינוי: יש לסמן את חזית המבנה ההיסטורי הקיים לשימור כמקובל (מילוי סגול).
14. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
15. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.
16. יש להפריד בשטחי הבניה בין שטחי המסחר לשטחי המגורים בטבלה 5.
17. יש לקבוע כי החזית המסחרית לרחוב מלכי ישראל היא מחייבת ולא תותר המרת שטחים אלא למגורים.
18. אין הגיון למיקום של מסחר בחזית הדרומית לרחוב יצחק נפחא , מדובר על סימטה צרה מאוד ולא מאופיינת במסחר- יש להציע בקומה זו מגורים וחצר לסימטה.
19. יש לצמצם את קווי הבניין לחזית זו לשלושה מטרים גם במפלס זה ולסמן להריסה את כל הבינוי שחורג מכך.
20. יש לקבוע כי יינתן פטור מחניה בחלקה לאור העובדה שלא ניתן למקם בה חניות, סעיף 4.1.ב. יבוטל בהתאם.
21. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העיצוב עם אדריכלית העיר.
- 22.
23. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
24. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

25. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

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

26. יש לעדכן טבלה 5 בהוראות התכנית את סך השטחים לשטחי המסחר ושטחי המגורים בעמודות נפרדות.

מספר סידורי: 33

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1500735
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מקומית ועדה
עורך התכנית:	אבו אל היגא וסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/01/2026
כתובת	רחוב אחמד אסעד דארי, שכ' עיסוויה

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

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

מטרת התכנית
שינוי יעודי קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב, שצ"פ, שביל עם זכות מעבר לרכב, הכשרת בינוי קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות בתא שטח 3.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב.
2. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הכשרת בינוי קיים.
5. קביעת מס' קומות מירבי – 6 קומות.
6. קביעת מס' יח"ד מירבי – 36 יח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
עירוני מעורב	36	3,039.92	65.91	214%
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 6,325

שביל		751.23	16.29		
שטח ציבורי פתוח		821.43	17.81		
סה"כ		4,612.57	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנים לא חוקיים בתחום שטח חום המיועד למבנים ומוסדות ציבור, מצפון לתכנית בית ספר בנוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר עיסויה מס' 790758 אשר קובעת במגרש יעוד עבור מבנים ומוסדות ציבור. עוד קבעה התכנית כי מבני מגורים בתחום השטח הציבורי המסומנים להריסה תינתן אפשרות להכשרתם ולאפשר שימוש מעורב של מגורים ומוסדות ציבור במסגרת הכנת תכנית בינוי לכלל השטח החום, ללא תוספת זכויות בנייה ובחינת המקום הראוי למגורים בתחום השטח הציבורי. מכיוון שבמגרש זה נבנה כבר בית ספר לאחרונה ואין כוונה להגיש תכנית בינוי לכל המתחם, ביקשו בעלי הקרקע להגיש תכנית חדשה שתסדיר את הבניינים. בחלק העליון, התכנית מוצעת בתחום תא שטח 4014 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובחלק התחתון בתחום תא שטח 154 ביעוד עירוני מעורב. המבנים הקיימים בתא שטח 1014 מסומנים להריסה.					
היתרים: לא נמצאו היתרים בתחום התכנית					
עבירות בניה: קיים תיק עבירה 25/7262 עם צו הריסה לבינוי בתחום התכנית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – ל"ר מבנים ללא היתר בתחום התכנית עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני נב. התייחסות לתכנית הבנייה – על פי המתאר בינוי עד 6 קומות בתנאים, מאחר ולא עומדים בתנאים, 4 קומות ו-180% נג. תכנית שכונתית – תכנית מתאר לשכונת עיסויה אשר קובעת בתחום התכנית יעוד של מבנים ומוסדות ציבור ומאפשרת הכשרת מבנים שסומנו להריסה בתכנית ושימוש מעורב למגורים, מבנים ומוסדות ציבור. התכנית קבעה באזורי המגורים הסובבים שימוש של עירוני מעורב עם בינוי של 9 קומות עבור מבנים חדשים ו-410% זכויות בניה כוללים. נד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.					
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			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	מוצע	
מבני ציבור	לא	לא מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	19/01/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1500735 - עיסאווייה 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס הוראות 2 ולמונה תשריט 2 מתאריך 17/8/2025. 3. התכנית מבקשת שינוי ייעוד קרקע לעירוני מעורב והכשרת בינוי קיים, סה"כ שטח 4.567 דונם. מיקום התכנית אחמד אסעד דארי 88,90 רח' טריק אל מדארס סמטה 2, 6, 8. מציעים הכשרת 4 מבני מגורים קיימים ובנייה חדשה למגורים בתא שטח 3, בני 2-6 קומות מעל כניסה קובעת, סה"כ 40 יח"ד. השימושים הם: מגורים. 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c. 7. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 9. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 10. 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.
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 4

שם התכנית : שינוי יעודי קרקע והכשרת בינוי קיים בשכ' עיסאווייה בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית שטח לא מוסדר בתחום התכנית חלק מנכס 7230 ביי"ס מקיף עיסאווייה היקף שטחים ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות בתכנית מצב מאושר מבנים ומוסדות ציבור 3,197 מ"ר מצב מוצע שביל ושצ"פ 1,572.66 מ"ר הערות הנכסים שטחי הציבור יירשמו ע"ש העיריה. יש להוסיף הוראות רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה : תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים. חלוקה ו /או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1500735 שכ' עיסאווייה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי יעודי קרקע והכשרת בינוי קיים. התכנית חלה בחלקות פיקטיביות 1,2,3,4,5,6,100 בגוש 30901, מדובר בגוש לא מוסדר. יש לערוך את תכנית זו כתכנית לאיחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1298/2011 הכשרה לרישום מתאריך 29.2.2012.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

גבול הקו הכחול תואם לגבולות שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית נדרש להוסיף: טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט יש להציג את 'תאי השטח' 5,6,100 ואת השטח בהתאם לשטח המדוד. - פרק 6 יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : איחוד וחלוקה : - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. הפקעות לצרכי ציבור : - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף אישור מודד מחוזי + מפת פוליגונים -מדובר בגוש לא מוסדר שאין לגביו תיעוד. - התכנית לאיחוד וחלוקה -נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה:	
---	--

- יש לצרף 'טבלת הקצאה ואיזון' לדוגמא: יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, ג' טבת תשפ"ו הנדון : חוות דעת לתכנית 1500735 עיסאווייה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 22 של הוראות התכנית, וגרסה 17 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת עיסאווייה ברחוב אחמד אסעד דארי, שטח ללא גושים וחלקות. שטח התכנית כ-4.567 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 790758 שקבעה את הייעוד למבנים ומוסדות ציבור. בשטח התכנית קיימים 4 מבני מגורים. 3. תיאור התכנית : מדובר בתכנית המציעה שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב, שצ"פ ושביל והכשרת ארבעת בנייני מגורים. התכנית מבקשת תוספת בניין בן 6 קומות, סה"כ 36 יח"ד. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - בשכונת עיסאווייה קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים, ובמסגרת תכנית זו מוצעים שטחים עבור שצ"פ ושביל בסדר גודל של כ-30%. יש לתאם מול אגף נכסים את עניין הסדרת המקרקעין על מנת שהשימושים הציבוריים יועברו על שם הרשות המקומית. בנוסף לכך, התכנית מסדירה את תוואי הדרך אשר קיים בחלקו בפועל. - על פי תכנית המתאר לשכונת עיסאווייה, שטחים המסומנים כמבני ציבור ועליהם בנויים מבני מגורים בטרם אושרה התכנית יהפכו לייעוד עירוני מעורב - 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"כ – 1965, ובכפוף לכל דין". - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. - אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לאמור לעיל.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
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
	התכנית מקודמת בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסוויה לעניין הכשרת מבני מגורים בשטחים חומים, אך לא מציעה יעוד מעורב מגורים ומוסדות ציבור כיוון שאין בכך עוד צורך, מבנה בית ספר בתחום תא שטח החום סיים את בנייתו. היעוד שמוצע עבור הכשרת מבנים הוא עירוני מעורב.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:		התכנית אינה מציעה יעוד מעורב של מגורים ומבנים ומוסדות ציבור אלא עירוני מעורב (מגורים) בלבד.
תשתיות ותחבורה:	התכנית מסדירה דרך גישה מוטורית קיימת ומסמנת אותה כשביל עם זכות מעבר לרכב. התכנית מציעה פתרון חניה בתחום התכנית	
סביבה ונוף:	התכנית מציעה שצ"פים ושמירה על עצים קיימים	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/12/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לשנות יעוד של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב במטרה להכשיר את המבנים, בנוסף להסדיר שביל גישה עם רכב ולהפריש שטחים פתוחים לצורכי ציבור.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות וגבול התכנית

- א. התכנית מוצעת בתחום תא שטח 4014 עפ"י תכנית מתאר עיסוויה המייעדת את התא שטח למבנים ומוסדות ציבור. עפ"י הוראות התכנית ניתן להכשיר מבני מגורים בתחום התא שטח ולשנות את היעוד ליעוד מעורב – מגורים ומבני ציבור.
- התכנית דן אינה מציעה שימוש מעורב למגורים ומבני ציבור אלא שימוש של עירוני מעורב מאחר ומבנה בית הספר בתא שטח 4014 כבר בנוי. לאור האמור השימוש המוצע מקובל.
- ב. מדרום התכנית מרחיבה במעט את הקו הכחול לתא שטח 219 ו154 וכוללת את מלוא המגרשים מדרום אשר נחתכו באמצע ע"י תא שטח 4014. ההרחבה לתא שטח המצרני תהיה במסגרת הגמישות המותרת בתכנית מתאר עיסוויה ועד 15% משטחם הכולל. יש להציג חישוב בהתאם.

2. גישה מוטורית

- א. התכנית מסדירה שביל גישה מוטורי קיים בהמשך לדרך המאושרת ומייעדת אותו לשביל עם זיקת מעבר לרכב, מאחר ורוחב המעבר אינו עומד בקריטריונים של דרך, היעוד המוצע לשביל מקובל.
- ב. מוצעים מקומות חניה בתא שטח 4 ובתא שטח 2 עם גישה אשר לא נראית ישימה לאור מעברים צרים. יש להבהיר גישה מוטורית למקומות חניה בתאי שטח הנ"ל.
- יצוין כי, הכשרת המבנים תתאפשר בכפוף לחוו"ד הסדרי תנועה להיתכנות גישה למקומות החניה המוצעים בכל התכנית.

3. קווי בניין

- א. התכנית מסדירה מבנים קיימים עם קווי בניין אפס כלפי המגרשים הסמוכים בחלק מהחזיתות ומרווחים מצומצמים בין המבנים הקיימים בתחום התכנית. מאחר ומדובר בבנייני קיים, אין מניעה לאפשר את קווי בניין המוצעים.
- ב. בתא שטח 3 מוצע בניין חדש בשטח ריק עם קו בניין תת קרקעי בתכסית מלאה, יש לצמצם את הקו בניין התת קרקעי כך שישאיר 20% מהקרקע פנויה מבנייני על מנת לאפשר חלחול של מי נגר ושתילת עצים.

4. איכות הסביבה

- א. יש לקבוע כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
- ב. יש לקבוע כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C.
- ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
- ד. יש לקבוע כי מיקום פתחי פליטת האוורור מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

5. כללי

- א. בנספח הבינוי להסיר קווי בניין ולציין רק סימון של מבנים להכשרה בקו אדום מקווקו ומבנה חדש בקו אדום רציף.
- ב. יש לסמן להריסה את כל הסככות בתחום המגרש בתשריט מצב המוצע, לדוגמא בתא שטח 2 דרומית לתכנית במגרש שבו מוצע פתרון חניה.
- ג. יש לקבוע הוראות בגין שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
- ד. יש לקבוע הוראות בגין הצבת תשתיות ושנאי בתת הקרקע ככל הניתן או בתחום המגרש בהתאם להנחיות מרחביות.
- ה. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף נכסים.
- ו. 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.
- ז. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ח. 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.

6. חו"ד גורמים

- יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון, כיבוי אש, חשמל, תברואה, שפ"ע תחזוקה וגננות, אגף תושי"ה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
9. 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.
10. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1502145
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מאגד עבדו
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/01/2026
כתובת	אל באסי 11, בית חניה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	148	לא

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

מטרת התכנית:

הריסת מבנה מגורים בן 2 קומות, הקמת שני מבני מגורים בני 6-8 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. סה"כ מוצעות 28 יח"ד ומגרש לשצ"פ.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח .
- קביעת השטחים הציבוריים ב – 286.37 מ"ר, שהם 20% משטח יעוד מגורים מאושר.
- קביעת הוראות להקמת שני מבני מגורים חדשים בשני תאי שטח נפרדים.
- הגדלת מס' יחידת דיוור; בת"ש 1 - 16 יח"ד, בת"ש 2 - 12 יח"ד. סה"כ בשני תאי השטח 28 יח"ד.
- הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל- 8 קומות בת"ש 1 ו-6 קומות בת"ש 2, מעל 2 קומות תת קרקעיות בכל ת"ש.
- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- סה"כ 4,862 מ"ר שטחי בניה כוללים, מתוכם: 2,478 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 384 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת, 2,000 מ"ר שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת קו בניין קדמי ואחורי ל 4 מ' ו-3 מ' צדדי בת"ש 2, ו- 4 מ' בשלוש חזיתות ו- 3 מ' בחזית דרומית לכוון ת"ש 2 בת"ש 1. קו בניין תחתי / תת קרקעי אפס בשני תאי השטח.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

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'	28	1,145.23	80	2,862	מהווים 249.91% בניה מירביים.
שטח ציבורי פתוח		286.37	20		
סה"כ	28	1,431.6	100	2,862	
תיאור המצב הקיים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 7828 תחילת תוקף 23/10/2007. שטח ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד. 112.5% אחוזי בנייה, 8 יח"ד לדונם + 1 יח"ד לכל 200 מ"ר נוספים, 4 קומות. תותר השלמת בניין קיים למספר הקומות וזכויות הבניה המותרים בתכנית. קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים. תכנית 762708 תחילת תוקף 12 / 2 / 2022. התכנית מאפשרת תוספת יח"ד ושטחי בניה במגרשים בהם ישנו בניין קיים ששטחם עד 1.5 ד'. תוספת של יח"ד עד 14 יח"ד לדונם, ב – 6 קומות מעל הכניסה ו – 2 קומות מתחת לכניסה, 160% בניה. תכנית 1210012 נגנזה 25/9/2024 מהסיבה שלא מולאו תנאים להפקדת התכנית.					
היתרים: בשטח התכנית הוגשה בקשה להיתר בנייה 2014/0011.00, להקמת בניין חדש בן 5 קומות עבור 9 יח"ד, בנוסף לבניין הקיים במגרש. סה"כ 12 יח"ד. הבקשה נסגרה.					
עבירות בניה: בשטח המגרש לא אותר תיק פיקוח.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות. נו. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינא/שועפט – מגורים ד', מגרש בין 1-2 דונם 20%, 250% , הפרשה 8, קומות 45%, תכסית. נז. 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	כן	כן	התכנית מציעה הפרשה של 286.37 מ"ר המהווים 20% לשצ"פ המתחבר לשצ"פ מאושר מצפון למגרש.
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

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 5 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית : שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה בשכ' בית חנינא- ירושלים מטרת התכנית הקמת שני בניינים ושצ"פ בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30610/148 לא אותר נסח. בתחום החלקה דרך חלק מנכס 8412, הדרך הייתה אמורה להירשם ע"ש העיריה מתכנית איחוד וחלוקה 7828.

הערות הנכסים 1. מדובר בשטח לא מוסדר. בתחום חלקה 148 קיימים חלק מדרך ושצ"פ אשר היו אמורים להירשם ע"ש העיריה מתוקף תכנית איחוד וחלוקה מאושרת קודמת. 2. יש לציין בסעיף 1.6 יחס בין תכניות כי הוראות רישום הקרקע מתכנית 7828 ימשיכו לחול. 3. יש להוסיף תנאי להיתר בניה, רישום השטחים ע"ש העיריה מתוקף תב"ע מאושרת קודמת 7828. 4. סוג/ היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. במידה ומבקשים שצ"פ כפי שמוצע בתכנית זו יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי חלוקה ורישום, תנאי להיתר והפקעה כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו /או רישום 5. 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. 6. 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. 7. 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.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1502145 שכ' בית חנינה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה. התכנית חלה בחלק מחלקה 148 בגוש 30610, מדובר בגוש בהסדר ירדני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- חלקה 148 נוצרה במפת גוש 30610 מתאריך 10/03/2010. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1178/2008 הכשרה לרישום מתאריך 5/6/17. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - נדרש להוסיף: יש להתייחס לתא שטח 33 מתכנית 7828. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט יש להציג את 'תא השטח' 201 ואת שטחו בהתאם לשטח המדוד. - 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. 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.	
ירושלים, ד' טבת תשפ"ו 22 ינואר 2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הנדון: חוות דעת לתכנית 1502145 בית חנינא

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע)

1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא ברחוב אל בארודי 11, גוש 30610 חלקי חלקה 148. שטח התכנית כ-1.431 דונם.
2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תב"ע 7828 שקבעה את היעוד ל"אזור מגורים 2 מיוחד" מגרש 33.
3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית לשינוי ייעוד קרקע, הגדלת אחוזי בנייה והריסת מבנה מגורים קיים. התכנית מבקשת לשנות ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח. התכנית מציעה תוספת של 16 יחידות דיור למצב הקיים, סה"כ 28 יחידות דיור בשני מבני מגורים. מבנה אחד בן 8 קומות והשני בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. התכנית מפרישה כ-286 מ"ר שטח ציבורי פתוח.
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:

- התכנית תואמת למדיניות אגף התכנון ולשכת התכנון המחוזית לגבי בניה בשכונת בית חנינא.
- השטח הציבורי הפתוח המופרש מהתכנית מתחבר לשטח ציבורי פתוח מדרום ומגדיל את היצע השטחים הציבוריים בשכונה.
- יש לקבל חוות דעת אגף נכסים בעניין הפקעת השטח הציבורי.
- 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.
- אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת, בכפוף לאמור לעיל.

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

גב' יעל בדיחי – מנהלת צוות אזורי, אגף תכנון העיר

מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר גב' יעל גמדני – רפרנטית בכירה לבקרת תכנון, אגף נכסי העירייה	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
15 ינואר 2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1502145- שינוי יעוד והגדלת אחוזי בניה בשכ' בית חנינא- ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1502145 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון
סדר יום ועדת שימור תאריך 28.12.25 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

2025/35	
מספר תיק	
7561	
נתונים כלליים	
כתובת	
אל בארודי 11, בית חנינא	
שם המבקש	
בשיר טויל	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
1502145	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במחלקת השימור	
הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב	
גוש	
חלקה	
30610	
148	
עיקרי התכנית ומטרותיה:	
מהות: הריסת מבנה היסטורי והקמת שתי בניינים חדשים בני 6 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות.	
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 לא קיים תיק תיעוד מצב מוצע: שינוי ייעוד ממגורים 2 מיוחד למגורים ד', הריסת מבנה היסטורי בן 2 קומות, הריסת גדרות, והקמת שתי מבנים בני 6 קומות. בגבול הדרומי של החלקה ישנו שטח המיועד לשצ"פ. תיאור המצב הקיים: מבנה בשכונת בית חנינא בן 2 קומות, נבנה בסגנון מנדטורי, בעלי פרטי פתחים עם קשת שטוחה וגג שטוח. במגרש קיימים עצים המיועדים להעתקה. בפינות המבנה קיימות קירוי ע"י גגות רעפים. למבנה קיימת תוספת בנייה בחזית לרחוב. היתרים: לא נמצא היתר בנייה מקורי. 2014/0011.00 - תוספת בנייה. הבקשה נסגרה. התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות : - ייעוד לפי תכנית- - 3000 ב'- תכנית מתאר לצפון ירושלים. - 3458 א'- תכנית מתאר חדשה למרכז בית חנינא. - 762708 - תכנית תקנונית לבית חנינא- שועפט. - 7828 - מתחם לאיחוד וחלוקה. - 1210012 - הריסת מבנה היסטורי והקמת שתי בניינים חדשים בני 7 קומות. התכנית נגנזה עקב אי מילוי תנאים. - תכנית שכונתית- 30057 תכנית אב בית חנינא- שועפט. מסומן כאזור מגורים ד'. בינוי עד 18 קומות. בינוי היסטורי עד 1967. תכנית מס' 1210012 נידונה בוועדת שימור ביום 31.08.23 ואושרה בתנאים הבאים: "החלטת וועדה: מחלקת השימור מאשרת בתנאים	
---	--

	לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים: 1. ע"פ תצלומים שהתקבלו במחלקה, ניכר כי למבנה לא קיימים ערכים שימוריים המצדיקים את שימורו. 2. פנים המבנה עבר שיפוץ, לא נמצאו ערכים הראויים לשימור. 3. התוכנית מציעה עקירה של 6 עצים בוגרים משמעותיים במרחב המלווים רחוב. יש לתכנן את הבינוי תוך שמירה מרבית על העצים הבוגרים, וצמצום כמות העצים המיועדים לעקירה. 4. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר." וועדת שימור: המלצת וועדת שימור מס' 35: לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים: 5. ע"פ תצלומים שהתקבלו במחלקה, ניכר כי למבנה לא קיימים ערכים המצדיקים את שימורו. 6. פנים המבנה עבר שיפוץ, לא נמצאו ערכים הראויים לשימור. 7. התוכנית מציעה העתקה של 6 עצים בוגרים משמעותיים במרחב המלווים רחוב. יש לתכנן את הבינוי תוך שמירה מרבית על העצים הבוגרים, וצמצום כמות העצים המיועדים להעתקה. 8. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר. החלטת ועדת שימור מס' 35 מתאריך 28.12.25 לאשר את הבקשה בהתאם לתנאים הבאים: 9. ע"פ תצלומים שהתקבלו במחלקה, ניכר כי למבנה לא קיימים ערכים המצדיקים את שימורו. 10. פנים המבנה עבר שיפוץ, לא נמצאו ערכים הראויים לשימור. 11. התוכנית מציעה העתקה של 6 עצים בוגרים משמעותיים במרחב המלווים רחוב. יש לתכנן את הבינוי תוך שמירה מרבית על העצים הבוגרים, וצמצום כמות העצים המיועדים להעתקה. 12. השימוש בחומרים בחזיתות המבנה יהיו ע"פ הנחיות מרחביות ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת יח"ד	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	הגדלת שטח ציבורי פתוח בכ- 287	

	מ"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

זכויות בנייה

1. התכנית מציעה הקמה של שני מבני מגורים בני 6–8 קומות מעל שתי קומות חניה תת-קרקעיות, בשני תאי שטח נפרדים, בהיקף של 250% בניה מרביים בתא שטח 1 ו-249.9% בתא שטח 2.
בהתאם למדיניות החלה במגרשים ריקים מבינוי בשטח של 1–2 דונם, ניתן לאפשר הקמת מבנה מגורים עד 8 קומות, בהיקף בניה של עד 250% ובתכסית של עד 45%.
התכנית מציעה חלוקה של המגרש לשני תאי שטח, באופן היוצר תאי שטח בהיקף של כ-0.5 דונם כל אחד. חלוקה זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות המדיניות, המתייחסת למגרש כיחידה תכנונית אחת, ואינה מצדיקה הקמת שני מבני מגורים עצמאיים בהיקפי הבניה המוצעים.
נוסף על כך, תכנון של שני בניינים בגובה שכזה הכוללים שתי דירות בקומה מייצריים יחס לא נכון שבין שטחי שרות לשטחים עיקרים בבניין, לפיכך, יש לאחד את תאי השטח לתא שטח אחד ולהציע מבנה מגורים אחד בלבד, תוך שמירה על היקפי הבניה המותרים בהתאם למדיניות, ובתיאום לשכת התכנון.
2. יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
3. קווי בניין יקבעו ל-4 מטר בכל חזית.

שטחים ציבוריים

4. התכנית כוללת הפרשה של שטח ציבורי פתוח בשטח כולל של 286.37 מ"ר המהווים 20% משטח המגרש בהתאם למדיניות החלה במקום. השטח הציבורי יתוכנן כך שיבטיח נגישות ציבורית מלאה ורציפות תנועת הולכי רגל, וישולב במערך המרחב הציבורי העירוני.
5. יש לקבוע הוראות מפורטות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח, לרבות עקרונות פיתוח, הצללה, ריהוט רחוב וחיבור למערך שבילי הולכי רגל.

חניה ותנועה

6. עבור כל בניין מוצע חניון תת קרקעי נפרד, עם רמפת גישה חד סטרית. שתי הרמפות צמודות וממוקמות בגבול כל תא שטח. התכנון המוצע אינו מקובל. יש להציע רמפה דו סטרית אחת משותפת לחניה עבור שני המבנים. יש לבחון למקם אותה בחלק הדרום מזרחי של ת"ש 2 ולהציע חניה משותפת עבור שני הבניינים בשני תאי השטח. באופן הזה ניתן להציע חניון יעיל יותר, מעברים מתאימים למעבר רכב, והפרעה מינימלית להולכי רגל העוברים במדרכה. יש לסמן זכות מעבר לרכב בתחום תא השטח שבו תוצע הרמפה. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום לשכת התכנון ואגף תושייה.
7. כל החניה תוצע בתת הקרקע בלבד ובתחום המגרש המיועד למגורים. לא תותר חניה מעל פני הקרקע והוראה זו תיקבע בהוראות התכנית.
8. מערך הגישה לחניונים, לרבות סידורי תנועה ותפעול החניה, ייבחן ויאושר על ידי אגף תושייה ובתיאום לשכת התכנון.

בינוי, מפלסי כניסה ונגישות

9. מפלסי הכניסה למבנים יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, וייקבע על כך סעיף סטייה ניכרת.
10. לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
11. כלל המבנים יתוכננו בהתאם להוראות הנגישות התקפות, לרבות נגישות פיזית, חושית וקוגניטיבית.

פיתוח סביבתי, עצים וגינון

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ונוף מפורטת אשר תתייחס בין היתר לשתילת עצים, פתרונות הצללה, ניהול מי נגר, טיפול במרחבים פתוחים והשתלבות הבינוי בסביבה.
13. התכנית כוללת 6 עצים להעתקה בתחום שני תאי השטח למגורים. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע להבטחת העתקתם ושימורם בהתאם למוצע בתכנית
14. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף לנטיעת לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנוי מבינוי עילי.
15. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי יובטח עומק אדמה מינימלי של 0.5 מ' לגינון, ולעצים לפחות 1.5 מ', בתיאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 20% משטח כל מגרש יוקצה לפתרונות חלחול וניהול מי נגר.

תשתיות ומתקנים טכניים

17. ככל ויידרשו חדרי שנאים, הם ימוקמו בתת הקרקע של המבנים או בשילוב הבינוי המוצע, ולא

תותר הקמתם במבנה נפרד או בשטח הציבורי. הוראה זו תיקבע כהוראה מחייבת.

18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.

19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות מתקני אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. ככל שיוצעו מעל הקרקע, יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, ולא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש.

20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון מלא לחיבור המבנים למערכות התשתית העירוניות, לרבות ביוב, ניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

איכות הסביבה וקיימות

21. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי הכולל אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות הבניה.

23. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון המבנה בהתאם לעקרונות בניה ירוקה בדירוג מינימלי בהתאם לתקן התקף.

תצ"ר ורישום מקרקעין

24. 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.

25. 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.

כללי

26. יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושייה, אגף שפ"ע.

27. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

נספח בינוי

30. יש לתקן את שם המסמך של נספח הבינוי מ"מצב מאושר" ל"נספח בינוי".

31. יש להוסיף חץ צפון לתכניות.

הוראות התכנית

32. דברי הסבר – יש לתקן כך שצוין שבמצב הקיים, יש בניין מגורים בן 2 קומות המיועד להירסה במסגרת התכנית.

33. סעיף 1.5.7 – יש להוסיף מגרשים קודמים שלא נרשמו מתכנית 7628.

34. סעיף 1.6 – יש לציין יחס בין תכניות כי הוראות רישום הקרקע מתכנית 7828 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1504166
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סופיר דלית
עורך התכנית:	אהרנסון אמציה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/01/2026
כתובת	הרב עוזיאל 38 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	310	כן

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

1. קביעת מספר יחידות דיור יהיה 20 יחידות דיור לעומת 13 בתכנית המופקדת. 2. קביעת יחיד להשכרה לתקופה של 10 שנים 3. הגדלת מספר הקומות מ 6 ל 8 קומות. 4. קביעת קווי בניין. 5. קביעת חזית מסחרית.

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	20	685	100	2300	המהווים 335 אחוז מרבי מעל לקרקע
סה"כ	20	685	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין קטן בן קומה אחת שמיועד להריסה על פי תכנית מאושרת					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
11427 א'- משנת 2014 מייעדת את המגרש למגורים ד', קובעת בנייה של בניין של 6 קומות ו 13 יחידות דיור ו 200 מ"ר מסחר – אחוזי בנייה של 240 מ"ר.	
היתרים: 1296.00/2016 - משנת 2016 – בנייה חדשה. מבנה למסחר ומגורים על פי הוראת השעה כחלון 20%, סה"כ 17 יח"ד, 7 קומות מעל 2 ק"ת. שטחי בניה: שטחים עיקריים עבור מגורים 1219 מ"ר, שירות 1277 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ומתחת, שטחי מסחר- 168 מ"ר (לפי תב"ע ניתן להציע עד 200 מ"ר) 262.1/2005 - סגירת בקשה בשנת 2023 -	
עבירות בניה: ל"ר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
- תיק שימור 3263 - התייחסות מחלקת שימור מה- 07/10/2018 בשטח החלקה קיים מבנה מגורים היסטורי המתוארך לשנים 1938-1948 (אטלס ירושלים), מבניה הראשונים של שכונת 'עיר הגנים' היהודית ההיסטורית בית וגן. ככל הנראה המבנה המקורי קיים בשלמותו ו'עוטפות' אותו תוספת בניה מאוחרות. לא קיים תיק תיעוד למבנה ולא ניתן להתייחס לערכו האדריכלי וההיסטורי של המבנה הקיים. יש לציין כי המבנה לא מסומן בכרטסת השימור העירונית אולם נכלל במתחם היסטורי לשימור שכונת בית וגן - אתר מס' 1231 בכרטסת השימור. ידוע בשנת 1967 שהמבנה היה מקורה גג רעפים - בהתאם לתכני המאושרת הבניין מסומן להריסה.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000-. אזור מגורים עירוני נט. התייחסות לתכנית הבנייה: בינוי עד 6 קומות בחלקה עד דונם. 200 – 240 אחוזי בנייה ס. תכנית שכונתית: אין סא. תקן חנייה עירוני- גבוה	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	כן		מציע 2 קומות עבור דירות להשכרה

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1 . כללי 2 . הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 7 ולמונה תשריט 7 מתאריך 30/12/2025 . 3 . תכנית ברח' הרב עוזיאל 38 בשכונת בית וגן. מדובר בשטח ביעוד מגורים ד', סה"כ 13 יח"ד, שטח התכנית: 0.684 דונם. ללא שינוי ייעוד, מציעים הריסה ובניית מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו - 3 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 20 יח"ד. השימושים : 3 מגורים ומסחר. 2 . עורכי דוחות/תסקירים: סקר עצים- עורך אדיר אלזוס מחברת אדיר- יעוץ ופיקוח נופי בע"מ, מתאריך 17.12.2025 1 . הערות הרשות לתכנית 1 . יש לצמצם את קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה ניתן לשמור על עצים קיימים ושטילת עצים חדשים. עצים מספר 7,8,26 נמצאים ממש על גבול התכנית ואותם רצוי לשמר, חשיבות שימור העצים היא לקירור העיר, צל ואקולוגיה עירונית בתקופת שינויי אקלים. 3 . הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב - 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 2 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C . 3 . יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 4 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימוש עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 5 . יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. 6 . לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 7 . הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 8 . תנאי עבור שימושי המסחר יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים . 2 9 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה . בברכה , ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	
לא התקבל	אגף תברואה
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
האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים 91007, טל. 02-6297677, פקס 02-6295983 Sfra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 9.2.2026 אל: אדר' ילנה קוסה – המחלקה לתכנון עיר מאת: יעל שסקין לב-ארי – מתכננת ערים, מחלקת מדיניות התכנון. הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1504166 - הריסת מבנה והקמת בניין חדש – הרב עוזיאל 38, בית וגן [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 מתאריך 30.12.2025 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 30.12.2025] 1 . מיקום התכנית: רחוב הרב עוזיאל 38, בשכונת בית וגן. גוש 30166, חלקות בשלמותן 310 . שטח : 0.68 דונם 2 . מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 11427 /א רק בתחומה. א . מצב מאושר: ייעודי הקרקע לפי תכנית 11427 /א המאושרים הם "מגורים ד", גובה הבינוי ע"פ תוכנית מאושרת – 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 2 מתחת לכניסה הקובעת, כמות יח"ד מאושרת 13 . ב	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

. מצב קיים; בשטח החלקה קיים מבנה מגורים היסטורי בו קומה 1 מעט רעוע ובשלמותו, המבנה אומנם לא מצוין כמבנה לשימור אך נכלל במתחם ההיסטורי לשימור שכונת בית וגן.
בתחום התוכנית יש עצים בוגרים רבים.

3

. מצב מוצע:

•

התכנית מציעה הריסה של המבנה הקיים בשטח ובניית מבנה בן – 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ותוספת של יח"ד – 20 יח"ד סה"כ כאשר 8 מיחידות הדיור יוקצו עבור "דיור להשכרה" לתקופה של 10 שנים.

•

חזית מסחרית לרחוב הרב עוזיאל

4

. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:

א

. באגף תכנון העיר, הוכנה פרוגרמה עבור שכונת בית וגן. במסמך הפרוגרמה עולה כי קיים מחסור בשטחים פתוחים, שטחים לצרכי חינוך לצד שטחים לחברה תרבות רווחה וקהילה.

האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון

כיכר ספרא 1, ירושלים 91007, טל. 02-6297677, פקס 02-6295983

Sfra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983

ב

. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:

•

כיתת גן ילדים: בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר – על כיתת הגן להיות בצד המערבי של המגרש סמוך למעבר הציבורי: "מבוא אברהם אבא אורי".

מבחינה ראשונה ית מול צוות אדריכל העיר ותכנון עיר נמצא שניתן לשלב כיתת גן בתכנון המוצע.

ג

. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

ד

. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכלות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.

ה

. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש לתקן את סעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

ו

. 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, מחלקת מדיניות התכנון

העתיקים: גב' ענבר וייס- סגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון - מנהל מחלקה בכיר למדיניות תכנון אדר' ענת קליינמן - מנהלת אגף מבני ציבור אדר' דניאל פרוינד - ממונה על תכנון מבני גב' יעל דרייפוס - אגף הנכסי גב' אפרת שניאורזון - הממונה על תכנון פיזי, מנח"י אדר' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב עו"ד אלעד גונן- הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	מהנדס תמא 38
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
	מח' שימור

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בחלקה מאושרת תכנית של בניין הכולל 6 קומות ו 240 אחוז שאושרה בשנת 2016.
2. יש לשנות את כל מטרות התכנית לתוספת של 2 קומות מעל לבניין המאושר עבור דירות להשכרה ולא כפי שמופיע בכל המסמכים הריסת בניין קיים ובנייה של בניין חדש.
3. בהתאם למטרות אלה נראה כי התכנית יכולה להמשיך להתקדם בסמכות הוועדה המקומית.
4. ככול והוועדה המחוזית תסכים לכך החלטה זו תהיה החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית.
5. הוועדה מאפשרת תוספת של 2 קומות מעבר למדיניות במגרשים קטנים באזור זה לאור החשיבות של דירות להשכרה.
6. יש לקבוע את קווי הבניין ל 3 מטר קידמי, 4 אחורי ו 3 לצדדים.
7. יותר להבליט מרפסות סוכה מעבר לקווי הבניין בסעיף 4 לחזית הקדמת בעומק של 1.5 מטר ולחזית האחורית עד שלושה מטר מגבול החלקה.
8. יש להפריד בטבלה 5 את שטחי המסחר בנפרד משטחי המגורים.
9. יש להוסיף לתקנון התכנית את כל הסעיפים הרלוונטיים מהתכנית המאושרת.
10. יש לבחון צמצום של קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה ניתן לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים. עצים מספר 7,8,26 נמצאים ממש על גבול התכנית ואותם רצוי לשמר, חשיבות שימור העצים היא לקירור העיר, צל ואקולוגיה עירונית בתקופת שינויי אקלים.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב - 2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור 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.
15. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.
16. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
17. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
18. 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.

19. תנאי עבור שימושי המסחר יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
21. חוו"ד גורמים – יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע, תברואה.
22. 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.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
24. 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.
25. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1456102
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ים גלית
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/10/2025
כתובת	ניסן אברהם 12, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
	263	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית:	הרחבות יח"ד ותוספת קומה.
עיקרי הוראותיה:	קביעת ייעוד למגורים ג.
1.	הגדלת שטחי הבניה בשטח, קביעת סך שטחי הבנייה ל-1,034 מ"ר מירבי מתוכם:
o	474 מ"ר שטח עיקרי ו-166 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
o	126 מ"ר שטח עיקרי ו-268 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3.	יותר הבינויים הבאים בשטח:
o	המרת שטח שירות לשטח עיקרי בקומות קרקע תחתונה וקרקע, בהתאם לנספח הבינוי.
o	תוספות בניה בקומות קרקע תחתונה, קרקע, א' ו-ב', לשם הרחבת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
o	תוספת קומה חלקית על הגג במפלס +9.60 לצורך הרחבת 2 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
4.	קביעת מס' קומות ל-5 קומות מגורים מעל קומת מחסנים, סה"כ 6 קומות.
5.	קביעת מס' יח"ד ל-8 יח"ד. ללא תוספת יחידות דיור.
6.	קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
7.	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
8.	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/12/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : תוכנית מציעה תוספת שטחי בניה עיקריים ותוספת קומה, עבור הרחבת יח"ד קיימות.

קו כחול – חוסר תאום בין נספח הבינוי/gis ובין תשריט מצב מוצע. יש לתקן ולסמן את אותו גבול התוכנית לכולם. בנוסף, יש לקבל את אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.

גישה לגג – יש לסמן בצורה יותר ברורה את גישה לגג בנספח הבינוי.

תנאי למתן טופס 4 לבניין יהיה ביטול כל הפיתוח והבינוי בתחום השצ"פ מדרום לתכנית המשמש באתר עבודה של הבנייה, בנייה של גדר בתחום מגרש המגורים ופיתוח השטח ונטיעת לפחות 4 עצים בשטח בתיאום עם אגף שפע.

יש לסמן בצורה ברורה את התוספות המוצעות בתכנית מעבר לזכויות הבניה המאושרות בכל הקומות כולל שינוי של שטחי שרות לשטחים עיקריים בהתייחס להיתרים המאושרים בחלקה.

יש לבטל את חדר האשפה שמצוי בחלק הדרומי של החלקה עם נגישות משטח השצ"פ – אין הצדקה לכך שפינוי האשפה מהחלקה יהיה דרך השטח הציבורי הפתוח.

יש לרשום בסעיף 7.2 : זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.

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

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

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

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

הערות טכניות

ספת קווים – יש לסמן את הקירות הקיימים עם פנים בצבע אפור, הלבן יהיה רק לתוספות מוצעות.

טבלה 5 – יש לתאם את גודל המגרש עם מה שכתוב בטבלה 3.2.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים התקבלה חוות דעת של אגף תברואה לעניין חדר האשפה.
והערה לגבי העצים
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,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו:

א. נטיעת לפחות 4 עצים בשטח בתיאום עם אגף שפע.

ב. יש לבטל את חדר האשפה שמצוי בחלק הדרומי של החלקה עם נגישות משטח השצ"פ – אין הצדקה לכך שפינוי האשפה מהחלקה יהיה דרך השטח הציבורי הפתוח.

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 37

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1489665
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	סאלס אבנר
עורך התכנית:	זילברשטיין אהרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2025
כתובת	הרב חיים הלר 21 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
	168	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית :

קביעת הוראת לפינוי מבנה צמוד קרקע קיים ובניית מבנה חדש למטרות מגורים ומסחר לאורך טיילת צמודת דופן לרק"ל.

עיקרי הוראותיה :

1. קביעת הוראות ליעודים : מגורים עם חזית מסחרית בשטח התכנית וזכויות הבניה.
 2. 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.
 3. קביעת הוראות בינוי עבור מגורים בשטח בניה מירבי כ- 13716 מ"ר ומסחר בשטח כ- 435 מ"ר , פיתוח ועיצוב אדריכלי.
 4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
 5. קביעת הוראות לחניה ומתקנים טכניים.
 6. קביעת הוראות וזכויות לשטחי מסחר כ- 435 מ"ר.
 7. קביעת הוראות לשלבויות 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 המאוסר.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/02/2026	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : התכנית ממוקמת באזור המצריך בדיקות קרקע- תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר היסטורי ותכנית דיגומים למשרד להגנת הסביבה. התוכנית מציעה הריסת מבנה צמוד קרקע קיים הממוקם על ציר הרכבת הקלה ובניית מבנה 10 קומות בהתאם למדיניות נפחית של רק"ל. הבינוי המוצע מהווה

ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיוור, 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

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.

לצורך צירוף החלקה והפיתוח שלה הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית.

במסגרת ההיתר יוצג פיתוח של השטח ותנאי לטופס 4 של הבניין יהיה השלמת הביצוע בפועל.

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.

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.

לא ניתן להבין מטבלה 5 מה גדול ממוצע של יחידת דיוור, יש להבהיר ולהציע יחידות דיוור בשטח ממוצע של כ 100 מ"ר פלדלת ותמהיל שיכלול 20 אחוז דירות עד 80 מ"ר מרבי.

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.

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.

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.

יש לבטל הערה ג מתחת לטבלה בסעיף 5- מרפסות לא מקורות לא מחושבות.

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

יש להגביל תכסית תת"ק ל80% לפחות לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

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.

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

עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).

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-

הפרשה מבונה בגודל של 250 מ"ר לצרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי כגון ספרייה עירונית.

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

על השטחים הציבוריים להיות מונגשים 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

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

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

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג מעל החניון 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.

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

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.

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

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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

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

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

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו במסגרת 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.

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

יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר

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

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

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.

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

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

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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.

תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור

בעיריית ירושלים.

כללי :

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

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

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

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

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

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע

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

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

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

הערות טכניות

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

יש להסיר את הסעיף 4.1.2 ב לעניין חלופה לקולטי שמש.

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 תוש"ה לחניה מוצעת בתוכנית.

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית תנאים . התקבלה חוות דעת של מחלקת נכסים ששיש לעגן בהחלטה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 3. יש להטמיע במסמכים את חוות הדעת של מחלקת נכסים על פי הפירוט הבא: א. יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה כמפורט מטה: ב. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור. ג. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: ד. בתא שטח מספר 1 ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-250 מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה /תרבות כגון : ספריה עירונית בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ה. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לשטח הציבורי ו. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מנחה ויתואם עם אגף מבני ציבור בשלב היתר הבניה.

- ז. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים
- ח. רישום שטחים מבונים
- ט. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.
- י. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
- יא. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
- יב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
- יג. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:
- יד. הפקעה
- טו. 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.
- זז. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:
- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
 - ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1437011
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אבישר יעקב
עורך התכנית:	קופרמן נחמה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11.5.2025
כתובת	שוהם 10, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
	31	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה שינוי ייעוד עבור תוספת קומה, שטחים ומרפסות למבנה מגורים קיים במתחם מגורים קיים בדלהלן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת סך השטחים בתכנית מעל ומתחת לקרקע ל- 2,257 מ"ר ו- 133 מ"ר שירות, המהווים 310% אחוזי בנייה.
3. קביעת סך יח"ד בתכנית ל-26, ללא שינוי.
4. **תוספת דיוריות ליח"ד מוצעות.**
5. שטח יח"ד ממוצע: 86.8 מ"ר.
6. תוספת קומה ל-5 קומות קיימות, סך הכל 6 קומות.
7. קביעת בינוי למרפסות חדשות.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/06/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: יש להציע תכנון לכל הבניין שכולל לפחות פתרונות מיגון בתיאום עם מחלקת התכנון לכל הדירות בבניין.

חלק מהמעליות המוצעות הם לא בצמוד לחדרי המדרגות ולא נותנות מענה לכל העמודה – יש לתקן את מיקום המעליות כך שיינתנו מענה לכל העמודות ולכל הדירות ולא רק לדירות בומה האחרונה.

יש להציע מרפסות מסודרות לכל הבניין ולא כפי שמוצע.

יש להשלים את סעיף 4 בתקנון שהוא ריק.

יש להשלים סעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית.

תוספת בינוי מהיתר מס' 2014.0488.00 לא מעודכן בנספח הבינוי, יש לעדכן.

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

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

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בתחום התכנית ובבניינים גובלים.

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.

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 בתאריכים 18.6.2025 ו- 4.8.2025, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים ולהציע ממ"דים לכלל הדירות ככל הניתן בתיאום עם מח' התכנון.

במהלך תיאום התכנון לתוספת הממ"דים ליח"ד הקיימות ע"פ החלטת הוועדה, הוחלט להציע דיוריות על בסיס השטחים המוצעים בנוסף לממ"דים, ולמקם מרפסות בחזית המערבית במקום בחזית המזרחית.

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: 5. תוספת הממ"דים המוצעים ומיקומם נבחנו ע"י מח' התכנון ונמצאו ראויים תכנונית. 6. הוצעו מרפסות בחזית המערבית מעל חלקה בייעוד דרך. עקב חוסר היתכנות מיקום המרפסות המוצעות הוחלף לחזית המערבית. התכנון המעודכן נבחן ונמצא ראוי. 7. חלק מהשטחים העיקריים המוצעים כהרחבות יח"ד קיימות במבנה הוגדרו כדיריות. הנושא נבחן ע"י מח' התכנון ונמצא תואם. 8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מהתאריכים 18.6.2025 ו- 4.8.2025 ימשיכו לחול.	