

תאריך: 26/2/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/5
שתתקיים בתאריך	05/03/2026 - טז אדר תשפ"ו
שעת דיון	12:00
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

12:00 הפקעה 23/1393 – גילה
12:15 תצ"ר 12940 – קרית יובל

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	12:30	1348846	רמת שלמה	התנגדויות	תוספות בניה הרחבת יח"ד קיימות, חזון איש 46,48	עדו שחר	ועדה מקומית
2	13:00	1324342	רמות	התנגדויות	תוספת קומות ושטחי בניה לשם תוספת גני ילדים ובית כנסת, דרך החורש 1	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית
3		1095850	בוכרים	תיקון החלטה להתנגדויות	תוספות בניה, תוספת קומת מרתף, קומה עליונה ו-2 יח"ד - פולנסקי 12.	יצחק ברוין	ועדה מקומית
4		1326552	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	תיקון החלטה להפקדה	הגבעה הצרפתית-הגדלת זכויות בניה בי"ס דקלים	חברת מוריה עריית ירושלים	ועדה מקומית
5		1480383	חומת שמואל	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור רח' שד' שמואל מאיר 8, הר חומה	יוחנן פיקאלי	ועדה מקומית
6		1461524	פסגת זאב דרום	הפקדה	הסדרת מגרשים ציבוריים	רשות מקומית	ועדה מקומית
7		1452143	מחנה יהודה	תיקון החלטה להפקדה	ביבאס 30 הרחבות בנייה, תוספת קומה, תוספת 5 יח"ד ומרפסות קונזוליות	נפתלי שטיצר	ועדה מקומית

<u>8</u>	<u>1484559</u>	שועפט	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מתחם מגורים חדש ושטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ	אחמד משני	ועדה מחוזית
<u>9</u>	<u>1516681</u>	גבעת רם	הצטרפות הועדה המקומית בשלב ה	תעסוקה ומגורים במתחם קוסל	רשות מקומית	ועדה מחוזית
<u>10</u>	<u>521ב</u>	אל-עיסוויה	תכנית בינוי	הקמת שני מבנים בתא שטח 208	פארס מוסטפה	ועדה מקומית
<u>11</u>	<u>524ב</u>	תל ארזה, עזרת תורה	תכנית בינוי	תוספת כיתת ספח יבילה לבי"ס רחוב אהלי יוסף	מנח"ח	ועדה מקומית
<u>12</u>	<u>1166586</u>	גוננים	התנגדויות	הסדרת שטח למבנים ומוסדות ציבור קטמון ח-ט	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
<u>13</u>	<u>1284660</u>	תלפיות מזרח	התנגדויות	התחדשות עירונית במתחם ח	הראל אלעזר	ועדה מחוזית
<u>14</u>	<u>1350255</u>	תלפיות תעשיה	התנגדויות	קניון הדר - הריסה חלקית ובניית מתחם ושימושים לאורך הרקל.	ניר דקל	ועדה מחוזית
<u>15</u>	<u>966697</u>	בית חנינה	התנגדויות	תכנית שכנת אל אשקריה	עדנאן בורקאן	ועדה מחוזית
<u>16</u>	<u>1370881</u>	קטמון הישנה	מתן תוקף לתכנית	בנין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון		ועדה מחוזית
<u>17</u>	<u>1492099</u>	גאולים - בקעה	הפקדה	אולם ספורט וקהילה בקעה רחוב דן פינת זבולון	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>18</u>	<u>1095488</u>	מעלות דפנה	הפקדה	שינוי קווי בנין ומרפסות		ועדה מקומית
<u>19</u>	<u>1523240</u>	מקור ברוך	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח' בר גיורא 5		ועדה מקומית
<u>20</u>	<u>1338904</u>	מרכז העיר	הפקדה	הקמת מבנה מעורב , ברחוב בן יהודה 9-11	בע"מ וטהר נכסים	ועדה מחוזית
<u>21</u>	<u>1374396</u>	הולילנד	הפקדה	בניית בניין מגורים חדש ברחוב גדעון האוזנר 2	פנחס נתנאל שמעון	ועדה מחוזית

22	<u>1389279</u>	נחלאות	הפקדה	הרחבת מבנה קיים ברח' כפר ברעם 4	דוד קמינסקי	ועדה מחוזית
23	<u>1229194</u>	קרית היובל	הפקדה	תוספת בניה ברח' סירני 4	מיכאל צקבאשוילי	ועדה מחוזית
24	<u>1510478</u>	שמעון הצדיק	הפקדה	גמול 6-תוכנית התחדשות עירונית	חוצות ירושלים	ועדה מחוזית
25	<u>1465905</u>	סנהדריה	הפקדה	שינוי קווי בנין ברח' שאול המלך 37	פנחס קושמיערסקי	ועדה מקומית
26	<u>1490655</u>	גבעת רם	הפקדה	קמפוס שוורץ רייסמן האוני' העברית	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
27	<u>1504638</u>	בית וגן	הפקדה	הרחבות בנין מגורים ברח' מינצברג 11	אריאל יונגר	ועדה מקומית
28	<u>1521111</u>	בית ישראל	הפקדה	תוספת יח"ד והרחבות דיור ברח' יחיא קאפח 1	מרים לוי	ועדה מחוזית
29	<u>1451186</u>	בית וגן	הפקדה	התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל-שחראי.	שניאורסון בילד אפ משכנות חושן בע"מ	ועדה מחוזית
30	<u>1487164</u>	גבעת שאול	הפקדה	תוספת יח"ד בשתי קומות והרחבות דיור ברח' נג'ארה 22	יוסף אביגדור שחור	ועדה מקומית
31	<u>1341379</u>	רמות	הפקדה	תוספת קומה ושינוי בקו בנין למרפסות ברח' יעקב אלעזר		ועדה מקומית
32	<u>1482173</u>	מחנה יהודה	הפקדה	הקמת מבנה מגורים מסחר ומלונאות ברחוב יפו 96	אריה אליאס זאדה	ועדה מחוזית
33	<u>1522614</u>	מחנה יהודה	הפקדה	תוספת זכויות בניה ברחוב ברוך בן נריה 14		ועדה מחוזית
34	<u>1494814</u>	תלפיות	הפקדה	מגדל ליפמן - רחוב התעשייה 3	מרים ליפמן	ועדה מחוזית
35	<u>1296284</u>	גאולים - בקעה	הפקדה	בניין הקרן לירושלים- מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה		ועדה מחוזית

<u>36</u>		<u>1397546</u>	גבעת המטוס	הפקדה	הגדלת זכויות בניה.	פארס חאלס	ועדה מחוזית
<u>37</u>		<u>1535905</u>	ואדי גוז	הפקדה	המתחם העסקי - תוכנית נקודתית למתחם 1561	עיריית ירושלים	ועדה מחוזית
<u>38</u>		<u>1395888</u>	גבעת מרדכי	הפקדה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - נעם	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>39</u>		<u>1436765</u>	פסגת זאב דרום	הפקדה	הרחבות דיור בשד' משה דיין 19-21	יצחק יעקובוב	ועדה מקומית
<u>40</u>		<u>1425875</u>	צפון תלפיות	הפקדה	מלונאות בדרך חברון 71	אנטוניוס אנבה	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1348846
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שחר עדו
עורך התכנית:	זונפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/8/2024
כתובת	חזון איש 46 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	51	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 4 בהחלטה מתאריך 9.10.2024 מבוטל: "לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14, ושטחי שירות, ככל שמתווספים, מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון." במקומו יבוא: "לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח הסעיף המתאים בסעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה. שטחי שירות בתת הקרקע, ככל שמתווספים, יהיו מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון." יבוטל סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין . יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9.10.2024 ימשיכו לחול.

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: יש לשקול תוספת בניה גם לאגף הדרומי של הבניין בכל הקומות, בצורה סימטרית וללא נישות למרפסות בשתי החזיתות. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון. יש לבחון את מספר יחידות הדיור המאושר בחלקה ואם מוצעת תוספת יחידת דיור בתכנית המוצעת. יש לתקן את יעוד הקרקע המוצע למגורים ג', בהתאם למבאת ולאחוזי הבניה שיוצעו לאחר התיקונים המבוקשים. יש לתקן תשריט ובהוראות התכנית בתיאום מחלקת התכנון. לא ברור אם תוספת שטחי הבניה המוצעת בתכנית עומדת בסמכות הועדה המקומית. יש להציג תוספת שטחי בניה מכוח סעיף 14, ושטחי שירות, ככל שמתווספים, מכוח סעיף 15. שטחי הבניה ייבחנו לאחר התיקונים הנדרשים, בתיאום מחלקת התכנון. יש לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור 15 יח"ד בבניין, לרבות ביטול חניה מאושרת ומיקום מקומות החניה החדשים והוספת עמודים בגישה לחניון מתחת לבניין לצורך תוספת הבניה המוצעת. תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה. יש להוסיף סעיף חניה להוראות התכנית. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש. יש לוודא התאמה מושלמת בין המאושר בהיתרי הבניה ובתב"ע, לבין הקיים בפועל. יש לסמן להריסה במסמכי התכנית כל הבניה ללא היתר או להציעה להכשרה. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. יש להציג את המתקנים המשותפים בקומת הגג וגישה לכלל הדיירים אליהם. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון. מימוש תוספות הבניה המאושרות בתכנית 14000ז', 1132786 והתכנית המוצעת יהיו בהתאם לשלבי הביצוע המאושרים בתכנית 1132786. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית בתיאום מחלקת התכנון.	09/10/2024

יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין: עצים לשימור, הריסה, העתקת מתקנים משותפים אל הגג ומתן גישה חופשית לכל הדיירים, סטיה ניכרת לעניין גובה הבניין, מספר הקומות וקווי הבניין.

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

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

תקנון:

סעיף 1.4 – יש להוסיף לפי אלו סעיפים בחוק התכנון והבנייה התכנית בסמכות מקומית.

סעיף 1.6 – לתקן יחס כפיפות לתכניות 1132786, 14000ז'.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 4.1.2א סעיף ה – יש להשמיט סעיף לעניין תכניות 14000ז', 1132786. התכנית תהיה כפופה לתכניות אלו.

סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לציין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין מספר יח"ד לפי נסח טאבו, גובה לפי נספח הבינוי.

סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.

סעיף 7.2 – יש להוסיף תווך זמן למימוש התכנית. תשריט: יש לתקן את קו בניין בהתאם לקיים ולמוצע בנספח הבינוי. יש להשמיט טבלת שטחים לפי דירה. יש להשמיט סכימות חישובי שטחים.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

תוספת בניה בכל הקומות לשם הרחבת יחיד קיימות, חזון איש 46,48

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע ממגורים למגורים ג' כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות כניסה, א', ב', ג' וגג לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - קביעת עת בינוי לתוספת מחסן בקומת מחסן, הכל בהתאם לנספח פח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת בינוי להרחבת מרפסת לדירה 10 בבניין ברח' חזון איש 46 (קומה א').
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות חריגות בניה להריסה.
- קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות אחת:

התנגדות מספר 1 :

נתנאל נוימן ורבקה נוימן המתגוררים ברח' חזון איש 46, קומה ב', דירה 12.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הנידונה גורמת לנו נזק מכיוון שהיא כוללת סגירת מגרעת ויציאה של עוד 3 מטרים מעבר לקו הבניין.
2. הדבר יגרום לכך שהחדר שלנו שבתוך המגרעת יהפוך למובלעת ללא אור וללא אוויר. בנוסף – אם יפתח חלון לצד זה ייווצר לנו היזק ראייה לתוך החדר.
3. יש לציין כי ביקשנו מהשכנים לבקש את היתר הבניה שלהם מאחרי המגרעת ולהותיר את המגרעת המשותפת לשני הבניינים על עומדה. הם פעלו בניגוד לבקשתנו וביקשו לצאת גם במגרעת.
4. אין היתכנות שהשבחת נכס של דייר אחד תבוא על חשבון האור והאוויר של דייר אחר.
5. נשמח לתיקון בקשת ההיתר של השכנים אשר לא תאשר את בניית המגרעת : אלא תתחיל מאחריה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה בדבר חסימת אור ואוויר** – הוועדה סבורה כי התוספת המוצעת אינה מהווה סגירה מלאה של המגרעת ואינה מביאה לפגיעה בלתי סבירה בתנאי האור והאוויר של דירת המתנגדים. נותר רווח מספק בין הבינוי המוצע לבין דירת המתנגדים באופן

המאפשר תנאי אור ואוורור סבירים.

2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין טענת היזק ראייה ופגיעה בפרטיות** – לא יותר פתיחת חלון או כל פתח אחר בקיר התוספת המוצעת הפונה לכיוון דירת המתנגדים, וזאת לשם מניעת פגיעה בפרטיותם. הוראה זו תבוא לידי ביטוי במסמכי התכנית ובהיתר הבניה מכוחה.

3. **לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה בדבר שינוי קווי בניין** – תכנית תב"ע מהווה כלי סטטוטורי לשינוי הוראות תכנוניות, ובכללן קווי בניין ועיצוב חזיתות. השינויים המוצעים אינם חורגים מהמדיניות החלה במקום ואינם פוגעים בשטחים משותפים, ולפיכך אין בטענה זו כדי להצדיק את קבלת ההתנגדות.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		17/2/2026	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1324342
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אגף מבני דת עיריית ירושלים
עורך התכנית:	ואקנין נועם
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/03/2025
כתובת	דרך החורש 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30731	34	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/04/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: לכלול בשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 את שטחי הבניה של בית הכנסת הקיים, גני הילדים וגן הילדים המוצע להכשרה. להציג את קומת גן ילדים שאינה מאושרת בהיתר כמוצעת להכשרה, ולתקן בכל המסמכים בהתאם. לסמן קו בניין בקונטור מבנה בית הכנסת הקיים בחלק הדרומי של החלקה וקו בניין למבנה גני הילדים שמעליו מוצעת תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ותוספת הקומות המוצעת. יש לאפשר כניסות נפרדות לנשים וגברים לבתי הכנסת, אם באמצעות גשרים או כל דרך אחרת בתאום עם מחלקת תכנון ואגף מבני דת. ככל ומוצע שינוי בתכנון הגשרים המשפיעים על התכנון יש להוסיף סעיף שייתרו שטחים טכניים עבור תוספת מאגר מים וחדר משאבות למערכת ספרינקלרים הם יתכננו מתחת לגני הילדים וכן להוסיף שטחים בהתאם. לא תתאפשר כניסה נוספת למבנה מכוון מערב באמצעות מרפסת זיז שעוטפת את הבניין ומקרה את חצר גן הילדים התחתון שכבר במצב הקיים החצר הפתוחה קטנה, תוצע כניסה נוספת חלופית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון. לאור שינוי מקום הכניסה, מתייתר הצורך בהריסת האשפתון הקיים בתחום המגרש. יש לתקן בהתאם את מסמכי התכנית. במידה וייהרס האשפתון הקיים, תנאי לקבלת היתר, יהיה אישור מחלקת תברואה למיקום חדש ובאופן שלא חוסם את המעבר במדרכה.

לסמן להריסה בתשריט ובמסמכי התכנית את המחסן הקיים בחלק הצפוני של המגרש. להוסיף הוראות בתקנון.

נקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הינו מתן מענה למקומות החניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר. בית הכנסת מיועד לשמש מתפללים הגרים בסביבה הקרובה והוא סמוך לתחנת תחבורה ציבורית. יש להמליץ לתת פטור מחניה עבור תוספת השטחים לבית כנסת.

תנאי להיתר בניה יש להחזיר את סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על סביבת גן הילדים.

תנאי להיתר בניה יש להציג תכנית פיתוח שמציגה את המפלסים, התחברות למצב קיים בתכנית המדידה, כניסות וגשרים מוצעים.

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 בצוע הנ"ל בפועל.

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

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

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

הערות טכניות
נספח הבינוי:

לסמן קומת גן ילדים תחתונה להכשרה.

ל עודד שתכנית פיתוח היה קריאה וברורה, כולל כניסות.

לתקן העמדת המבנה על גבי תכנית המדידה. ראו לדוגמה קומה תחתונה.

לציין מפלסים על גבי תכניות הקומות.

יש לציין מספרי הייתרי הבנייה המאושרים על גבי התכניות.

נספח תנועה:
לתקן פונטים בתכנית הסדרי התנועה ובסטרופ.

תקנון:
להתאים שטח התכנית המצוין בסעיפים 1.2, 3.2, טבלה 5.

טבלה 5 – לציין שטחי בניה ומספר קומות לכל מבנה בנפרד.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות לתוספת בית כנסת מעל גני ילדים והסדרת גני ילדים קיימים, ברחוב דרך החורש 1 בשכונת רמות.

הוראות התכנית:

1. קביעת בינוי, לתוספת בינוי כמפורט להלן:
2. תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים, לשם הקמת בית כנסת מעל גני הילדים הקיימים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
3. הכשרת גני ילדים קיימים מתחת לבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
4. הגדלת מס' הקומות וקביעתן ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
5. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח וקביעתם ל- 1,050 מ"ר לבתי הכנסת ו-520 מ"ר לגני הילדים.
6. שינוי קווי הבניין.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
9. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/02/2026 .
לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

אסתר טוטיאן , ת.ז. 057356966, דרך החורש 2, ירושלים.

ועוד 16 מתנגדים מהשכונה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגם מהותי בפרסום התכנית.

שלט הפרסום לא הוצב בסמיכות לבניינים הגובלים בתכנית, לרבות הבניין בו אני מתגורר, אלא במיקום מרוחק שאינו נגיש ואינו גלוי לדיירים הנפגעים הישירים. בפועל, מרבית התושבים כלל לא נחשפו לפרסום התכנית במועד. מדובר בפגיעה ממשית בזכות ההתנגדות ובפגם מהותי בהליך הפרסום.

2. חוסר התאמה קיצוני לאופי הסביבה.

מדובר באזור מגורים יוקרתי המאופיין בבתי פרטיים / וילות, ללא בנייה רוויה וללא שימושים ציבוריים אינטנסיביים. תוספת של מבנה בן שלוש קומות לשימושי גן ילדים ובית כנסת משנה לחלוטין את אופי השכונה ומהווה פגיעה תכנונית חמורה.

3. שימושים ציבוריים חופפים ללא הצדקה.

התכנית כוללת הקמת בית כנסת נוסף, על אף קיומו של בית כנסת פעיל בסמיכות מיידית. לא הוצגה כל הצדקה תכנונית או פרוגרמטית לשימוש כפול זה.

4. עומסי תנועה, חניה וסיכון בטיחותי

הקמת גן ילדים בקומת קרקע על צומת T ראשי, ללא פתרונות חניה ייעודיים, תגרום לעומסי תנועה חריגים, חניה פולשנית לחניות פרטיות של תושבים, וסיכון בטיחותי ממשי לילדים ולהולכי רגל.

5. פגיעה בפרטיות, בשקט ובערך הנכסים

שילוב של גני ילדים פעילים לאורך שעות היום, התקהלות הורים, רעש, ותנועת רכבים – יביא לפגיעה קשה באיכות החיים ולירידת ערך משמעותית של הנכסים הגובלים.

לאור האמור לעיל, אבקש:

- לפסול את הליך הפרסום ולפרסם את התכנית מחדש כדין.
- לעצור את קידום התכנית במתכונתה הנוכחית.
- לזמן את המתנגדים להשמעת טענותיהם בפני הוועדה.

6. התנגדות לתוספת קומות ושימוש למבנה גני ילדים.

התכנית פוגעת בפרטיות ונוף של נכסי המגורים הסמוכים. בזמן רכישת הנכס, התכנית שפורסמה היתה שונה ולא כללה תוספת גובה – מדובר בשינוי מהותי שפוגע באמון הציבור.

צפויה ירידת ערך משמעותית לנכסי המגורים בשל פגיעה בחזית הפתוחה.

עליה בצפיפות, בתנועה ובסיכון בטיחותי בסביבה שקטה למגורים.

שינוי חזותי שפוגע באופי ובצביון של השכונה הקיימת.

דרישה: דחיית התכנית או עריכת שינויים שיבטיחו שמירה על זכויות התושבים והפחתת הפגיעה בפרטיות ובנוף.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1- **לדחות את ההתנגדות** כי הפרסום היה פגום מאחר שהשלט לא הוצב בסמיכות לבניינים הגובלים ולכן רוב התושבים לא נחשפו אליו במועד. ומדובר בפגם מהותי בהליך הפרסום - על פי הבדיקה שבוצעה במערכת העירונית, עולה כי הפרסום נעשה בהתאם לנוהל ולהוראות החוק, לרבות פרסום כד"ן בעיתונות ותליית מודעות בשטח. כמו כן, עצם הגשת ההתנגדות מעידה כי דבר הפרסום אכן הגיע לידיעת הציבור וכי ניתנה אפשרות ממשית לממש את זכות ההתנגדות.

2- **לדחות את ההתנגדות** שטוענת לחוסר התאמה קיצוני לאופי הסביבה בטענה שהתכנית מציעה תוספת של שלוש קומות לשימושי גן ילדים ובית כנסת באזור המאופיין בבתי פרטיים ללא שימושים ציבוריים אינטנסיביים כמו שמוצע בתכנית. לאור גידול האוכלוסייה והצרכים החסרים בשכונה זו, ועל פי חוות-דעת מנהל אגף מבני דת, התכנית המוצעת מבקשת בנייה על גבי גני הילדים ללא פגיעה בגנ"י ובתוך פרוגרמה מקובלת, ונותנת מענה לצורכי הקהילה באשר המתפללים הצפויים להשתמש בבית הכנסת הם דיירי הסביבה הקרובה.

3- **לדחות את ההתנגדות** שטוענת כי אין הצדקה להקמת בית כנסת נוסף למרות קיומו של בית כנסת פעיל סמוך - בהמשך לנ"ל, קיים צורך בהקמת בית כנסת נוסף בהתאם לחוות-דעת אגף מבני דת, שלפיה בשכונה קיימת קהילה גדולה המתפללת מזה תקופה ארוכה בכיתות גן בשל מחסור במבנה ייעודי, והתכנית מבקשת להסדיר מענה לשימוש קהילתי מקומי עבור דיירי הסביבה הקרובה.

4- **לדחות את ההתנגדות** של עומסי תנועה וחניה וסיכון בטיחותי לילדים ולהולכי רגל - בית הכנסת ישמש את תושבי השכונה שמתגוררים בטווח הליכה ברגל, ולא יזדקקו לחניה בהיקף גדול באופן שיגרום להחרפת מצוקת החניה באזור. בנוסף, נקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הינו מתן מענה למקומות החניה על פי התקן התקף. כמו כן, במסגרת התכנית סומן תא האשפה הקיים בתחום המדרכה להריסה, ובמקומו הוצעו פחים טמונים, על מנת לאפשר מעבר רציף ובטוח במדרכה לטובת הולכי הרגל.

5- **לדחות את ההתנגדות** ששילוב של גני ילדים פעילים לאורך שעות היום, התקהלות הורים, רעש, ותנועת רכבים – יביא לפגיעה קשה באיכות החיים, פגיעה בפרטיות, רעש ולירידת ערך משמעותית של הנכסים הגובלים - התכנית נבחנה מבחינה תכנונית ותואמת למדיניות התכנית

מאפשרת עיבוי השימושים הציבוריים במגרש ביעוד ציבורי ובהתאם לגידול בצרכי הציבור בשכונה. במקום קיימים ופועלים בית כנסת וגני ילדים. ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

6- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור			

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1095850
סוג דיון:	תיקון החלטה להתנגדויות
מגיש התכנית:	ברוין יצחק
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/09/2025
כתובת	שמשון פולונסקי 12, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	154	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימות בבניין של 5 קומות (מעל קומת חניה עלית באופן חלקי) ו8 יח"ד.
פיצול יח"ד ותוספת קומה לטובת יח"ד חדשה. סה"כ בניין בן 6 קומות (מעל קומת חניה עלית באופן חלקי) ו10 יח"ד.
בנוסף התכנית מציעה קומה תת קרקעית עבור מחסנים, הריסת יח"ד קיימת ללא היתר בקומת החניה והריסת סגירת מרפסות ללא היתר בניה.

עיקרי הוראותיה

- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע א' ב' ג' ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מתחת לבניין הקיים לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לפיצול יח"ד קיימת במפלס +9.18 - ל- 2 יחידות דיור.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל בניין הקיים לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם לנספח הבינוי סה"כ 6 קומות ו10 יח"ד.
- קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות פרטי לשם תוספת מרפסת גג עליונה לדירה המוצעת.
- קביעת בינוי להעלאת חדר המדרגות לגג.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח - בינוי מירבי 1043 מ"ר.
- הגדלת מספר הקומות מ-5 מעל קומת חניה ל-6 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/11/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומי תעל פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים: במסגרת הדיון הוסרה ההתנגדות של עו"ד מנחם מושקוביץ בכפוף לשינויים המוצעים בדירת המתנגד כפי שהוצגו בדיון. לקבל את כל ההתנגדויות להכשרה של מרפסות סוכה בדירות המתנגדים, התכנית תציג הכשרה של המרפסות בצורה מסודרת בתיאום עם מחלקת התכנון. ניתן לאשר את התוספות שהוצגו במהלך הדיון הכוללת סגירת מרפסת הגג, ותוספת מרפסת זיז. ומרפסת זיז נוספת בקומה מעל. ובהתאם לבחינת סמכות הוועדה המקומית לאישור כל התוספות המוצעות. לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית הורסת בינוי בצמוד לדירות 1 ו2 השייך לעמותה התומכת בנזקקים בעיר - הוועדה מבקשת שהתכנית תסדיר עברות בניה אלה בבניה מסודרת באבן. הוועדה סבורה כי יש מקום לאשר תוספות בניה אלה בקוו בניין אפס מהנימוקים הבאים: א. השטח משמש בפועל לעמותה למגורי חוסים ב. הוצגה הסכמה בין הצדדים להכשרת תוספות אלה ג. הוועדה אישרה בעבר קוו בניין אפס לשטח ציבורי לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול מקומות החניה המאושרים והפיכתם ליחידת דיור- אין הצדקה תכנונית לבטל מקומות חניה מאושרים בהיתר והנושא אינו בסמכות הוועדה המקומית. יש לקבוע בתכנית כי תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבניין של אותה דירה. לאור כל השינויים המוצעים בתכנית הוועדה מחליטה לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה. הפרסום יהיה לתקופה של 30 יום. ניתן יהיה להגיש התנגדויות רק לנושאים בהם שונתה התכנית המופקדת. מסמכי התכנית המתוקנים יעלו לאתר העירייה ויחלוקו הודעות אישיות לדיירים בבניין ובבניינים בחלקות המצרניות. ככול ויוגשו התנגדויות הוועדה תשוב ותדון בהם, ככולו לא יוגשו התנגדויות התכנית תקבל תוקף. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.
10/07/2024	

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

סמכות מקומית – מסמכי התכנית יציגו סעיפים מכוחם מקודמת התכנית, בהתאם יוצג חישוב השטחים כך שהתכנית תעמוד בסמכות מקומית.

גבול התכנית - בנספח הבינוי יש להסיר את החלקה 159 ביעוד שצ"פ.

קווי בניין – בחזית מערבית מוצעות מרפסות זיו בקרבה יתרה לגבול החלקה, אין מקובלות מאחר וברובן פונות לחלקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש להסירן.

יתר הבינוי ממשיך את קונטור הבינוי הקיים לכן מקובל מבחינת קווי הבניין.

הצגת מסמכי התכנית

מחסנים – התכנית מציעה קומת מחסנים מלאה מתחת לבניין הקיים באופן לא מיטבי ותכנון לא יעיל של המחסנים בשטחים גדולים ביחס ליח"ד קטנות, מעברים רחבים שניתן לצמצם.

לטובת מחסנים חדשים יש לנצל באופן מיטבי את הקומה הקיימת במפלס 2.55-, ניתן להציע מחסנים בתחום שטחי המילוי במפלס הנ"ל. לצמצם את המעבר הרחב בקומת החניה ולא לאחד מחסנים קיימים. מס' מחסנים יהיה כמניין יח"ד בבניין. להציג מעברים מידתיים. לציין פונקציה של כל חלל בקומת החניה והמחסנים.

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור קונסטרוקטור לשימורת החפירה מתחת לבניין קיים.

חתכים וחזיתות אינם מציגים נכון את העמדת הבניין ביחס לרחוב פולנסקי. בפועל קומת החניה הינה עילית באופן חלקי, יש לתקן את החזיתות והחתכים בהתאם למצב הקיים.

יש לצמצם גובה מבנה יציאה לגג שגובהו וגודלו בולטים הרבה מעל לגובה הנדרש. גובה חדר המדרגות יותאם לתקנות.

יציאה לגג הבניין מתוך יחידת הדיור תתאפשר בתנאי ותוצג הוכחה כי הגג צמוד לאותה דירה, בהנחה ומדובר בגג משותף, לא ניתן להציע יציאה מתוך דירה לגג הבניין.

יש לתקן את מספרי ההיתר המוצגים בנספח הבינוי, היתר בת.ב. 01/496 לא אושר.

יש לדייק את הבינוי בחזית הצפונית בקו אפס כלפי השצ"פ כך שלא יסומן בחריגה לשצ"פ.

עבירות בניה – בבניין קיימות עבירות בניה, התכנית מציעה את העבירות להריסה. תנאי להתחלת העבודות יהיה הסרת כל העבירות בבניין של כל מגיש בקשה להיתר.

חוות דעת גורמים – יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקת כבישים, כיבוי אש.

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

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

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

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

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

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

12/11/2025

התכנית נדונה בוועדה המקומית למתן תוקף בתאריך 12/11/2025, החלטת הוועדה הייתה לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף. בין היתר הוחלט כי:

יש קבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית הורסת בינוי בצמוד לדירות 1 ו-2 השייך לעמותה התומכת בנזקקים בעיר - הוועדה מבקשת שהתכנית תסדיר עברות בניה אלה בבניה מסודרת באבן.

הוועדה סבורה כי יש מקום לאשר תוספות בניה אלה בקוו בניין אפס מהנימוקים הבאים:

- א. השטח משמש בפועל לעמותה למגורי חוסים
- ב. הוצגה הסכמה בין הצדדים להכשרת תוספות אלה
- ג. הוועדה אישרה בעבר קוו בניין אפס לשטח ציבורי

לאחר בחינה, נמצא כי מאחר והסדרת בינוי לטובת פעילות של העמותה מצריכה תוספת שימושים, לא ניתן לבצע זאת בהליך של סמכות מקומית, לאור האמור יש להסיר את הסעיף לעניין הסדרת שטח העמותה בקו אפס ולסמנה להריסה.

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

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הועדה המקומית

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. להסיר סעיף כי יש לקבל את ההתנגדות לעניין שהתכנית הורסת בינוי בצמוד לדירה 1 ו 2 השייך לעמותה

התומכת בנזקים בעיר ולהסדיר עבירות בניה אלה בבניה מסודרת באבן.

מאחר ולא ניתן בסמכות מקומית להוסיף שימושים, התוספת בקו אפס תסומן להריסה כפי שהומלץ

בהחלטה להפקדה, לחילופין התכנית תעבור לסמכות מחוזית.

2. יתר הסעיפים מיום 12/11/2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 4

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

גוש	חלקה	בשלמות
31473	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה עבור בית ספר דקלים תוך הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי ספר חדשים המשולבים בטופוגרפיה תלולה.

בנוסף לכיתות לימוד וחדרי הנהלה מציעה התכנית אולם ספורט, בריכה טיפולית, חדרי טיפול ועוד.

עיקרי הוראותיה

1. קביעת קווי בניין.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
4. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
5. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדרכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/02/2026	

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להסיר חדר טראפו ממסמכי התכנית ולהוסיף בתקנון הוראה כי מיקומו של חדר הטראפו ייבחן בשלב ההיתר. להסיר דרישה לחוו"ד גורמים : כיבוי אש, אגף נכסים , חב' חשמל, רשות עתיקות וגננות ולקבוע מחלקות הנ"ל כתנאי להיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ו10/12/2025 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור אילוצים תכנוניים , עץ מס' 23 יסומן לעקירה. ירשם בהוראות התכנית, כי הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחזית הרחוב ייבחן בשלב ההיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ימשיכו לחול.	10/12/2025
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קווי בניין קו בניין מערבי הפונה לכיוון חלקה ביעוד מתקנים הנדסיים ישמור על 3 מ' לכל הפחות . קו בניין כלפי דרך , בתשריט מצב המוצע יש לסמן קו בניין אפס כלפי דרך בכל החזיתות . עצים בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים. התכנית מציעה לעקור את כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי והפיתוח החדש. כריתה של כל העצים תפגע בסביבה ואינה הכרחית. יש להמנע ככל הניתן מכריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי.	10/09/2025

עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה מאוד לסמן לשימור.

יש לצמצם בינוי בחזית הצפון מערבית הסמוך לעצים בוגרים מס' 114, 115, 117 על מנת לאפשר שימורם ולסמנם בתשריט מצב המוצע.

יש לסמן עץ מס' 8 להעתקה בהתאם לסקר עצים.

יש לקבוע הוראות בגין עצים לשימור ובינוי במרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור.

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

בינוי

בנספח הבינוי יש להציג פריסת גדרות כלפי חזיתות הרחוב.

חזיתות הפונות לרחוב לא יכללו חדרי טראפו ונישות למתקנים טכניים המופנים לרחוב.

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

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

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

תשתיות

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

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

יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אכף תברואה.

חניה

פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.

יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים.

הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024 :

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

יש להוסיף תרשים התמצאות.

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

לקבל אישור תושי"ה מעודכן להערות שנדרשו.

הערות לתקנון :

סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566ב' בכפיפות.

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

סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה

סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת.

איכות הסביבה

יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה 5281 .

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

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

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

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

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

כללי

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

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

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

תנאי להיתר יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור.

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

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

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

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

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

תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד מח' נגישות.

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

חו"ד גורמים – להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות.

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

הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה	
מאחר ומדובר בשטח בבעלות העירייה עם חשיבות ציבורית גבוהה להקמת 2 בתי ספר בשכונת הגבעה הצרפתית. הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.	25/09/2024

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 10/09/2026, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר הוחלט כי יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל (2024/260), 2024/160.1. מאחר והתכנית דנן מוסיפה שטחי בניה ומשנה את הבינוי, הסעיף אינו רלוונטי. בנוסף, יש להסיר סעיפים הקובעים עומק שתילה בתחום גגות ירוקים או מעל הקרקע וכל סעיפי החניה למעט הסעיף כי פתרון חניה ייבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף. 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 ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. להסיר סעיף כי יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל	

(2024/160.1, 2024/260).

2. להסיר סעיפים הקובעים עומק שתילה / עומק אדמה עבור נטיעת עצים בקומות שמעל הקרקע / מעל גגות ירוקים .

3. להסיר את כל סעיפי החניה למעט הסעיף כי פתרון חניה ייבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.

4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 5

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

גוש	חלקה	בשלמות
29935	29	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הרחבות דיור ותוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות רח' שד' שמואל מאיר 8 , הר חומה.

עיקרי הוראות התכנית:

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/12/2025	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי, הוועדה מחליטה כי מגישי התכניות יפנו בכתב לשאר בעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים:

בנספח הבינוי בתכנית קומה א' בחזית דרומית מזרחית, מוצעת סגירת מרפסת והפיכתה משטח שירות לשטח עיקרי. תוספת זו גובלת בגבול המגרש השכן בקו א-ס - תכנון זה אינו מוקבל. יש להסיר תוספת זו מהתכנית ולתקן את התכנית לפי המצב הקיים בהיתר. כמו"כ, יש לתקן את סעיף 4.1.2.א בהתאם.

יש לרשום בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים

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

יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.

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

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית 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 המחל-ה - להיטל השבחה.

הערות טכניות

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

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

תיאור לתיקון החלטה	
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 24/12/2025.	
החלטת הוועדה ביחס לסעיף 1 הייתה כי על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי, הוועדה מחליטה כי מגישי התכניות יפנו בכתב לשאר בעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית וזאת באמצעות דואר רשום, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית. לאחר בחינה נוספת, הוחלט כי יש לאפשר למגישי התכנית לפנות אל בעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת, וזאת באמצעות מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר בדבר הפקדת התכנית ובקשה להצטרפותם כאמור. וללא צורך בדואר רשום. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.	

המלצת מהנדס העיר			
		להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:			
5. סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 24.12.2025 יעודכן בעניין אופן ההפניה לבעלי הדירות בדבר בקשת הצטרפות לתכנית ע"י מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר, וללא צורך בדואר רשום.			
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 24.12.2025 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסף שלום אזנקוט	ראש צוות	25/02/2026	

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1461524
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית
עורך התכנית:	כהן מואס אורלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/2/2026
כתובת	חיל האויר 4 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30667	34	לא
30667	33	כן
30667	31	כן

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

1. התכנית מאפשרת שימושים ציבוריים תוך הגדלת זכויות בנייה . 2. התכנית מגדילה זכויות בהתאם למדיניות הרשות לזכויות בנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור 3. מתוך ראייה עתידית בה ידרשו לבנות באותו מגרש מבני ציבור נוספים, הגדלת שטחי הבנייה הכוללים המותרים לבניה במגרש ל 400%. 4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 5. שינוי מניין הקומות וקביעת מניין חדש. 6. הגדרת הנחיות תכנון ושלביות לחניון תת קרקעי ציבורי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		15248	100	המהווים 400 אחוז מרבי
סה"כ		15248	100	
תיאור המצב הקיים				

המגרש ריק קיים במרכז המגרש , מגרש ספורט שנבנה לפני מספר שנים קיים בחלק הצפוני של המגרש מבנה המשמש לשני גני ילדים קיים בניין לא חוקי בחלק הצפוני של החלקה שמקודם במקביל בהיתר בניה ואושר במסגרת תכנית בינוי. המגרש מאוד משופע ושי הפרשי טופוגרפיה גדולים בין רחוב פלוגת הטנקים הירושלמית לרחוב חיל האוויר. בפועל במגרש מקודמת בנייה של טיילת המשכית בפסגת זאב שמייצרת טיילת היקפית בשכונה . מתוכננת טיילת שתקיף את פסגת זאב מרכז לאורך רחוב חיל האוויר מתחילת הרחוב בצומת משה דיין עד המפגש עם רחוב השישה עשר. היוזמה לתכנון הטיילת החלה בהצעת התושבים והעיריה החליטה לתכנן ולהקים את הטיילת. הטיילת נמצאת לקראת סיום עבודות הפיתוח במגרש.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
התכנית המאושרת החלקה בחלקה היא תכנית מספר 3334 שאושרה בשנת 1986 וקבעה את ייעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור ושטח קטן לתחנת טרנספורמציה. התכנית קובעת כי יחולו על המגרש הוראות תכנית מתאר 62 לשטחים ציבורים ותותר בנייה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד.			
היתרים: 1990/0592.01 – אושר בשנת 2023 לשני גני ילדים 2025/0453.00 - לקראת דיון בהתנגדויות – תוספת של 3 גני ילדים במבנה יביל זמני			
עבירות בניה: 2025/6683.00 - צוו הפסקת עבודה מנהלי הבניין הזמני כבר קיים בשטח			
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: לא נקבעה עבור בנייני ציבור ג. תכנית שכונתית: אין ד. תקן חנייה עירוני: על פי 5166 למבנה ציבור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	לא	כן	תדריך ההקצאות
בפועל קיימת טיילת בפיתוח במגרש בחלק המערבי		כן	
מבני ציבור	כן	כן	השטח מיועד לבנייני ציבור
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
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	בשלב קבלת היתר בניה יש צורך בפגישה נוספת לקביעת שיטת פינוי האשפה מיקום וכמות
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, ט"ו אלול תשפ"ה 08 ספטמבר 2025 אל : פנינה כהן, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי תעזי, מתכנתת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1461524 פסגת זאב (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב ברחוב פלוגת הטנקים הירושלמית, גוש : 30069 חלקי חלקה 26, גוש 30667 חלקי חלקה 34. שטח התכנית כ- 15.248 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3334 שקבעה ייעוד

ל"שטח לבנייני ציבור" מגרשים 876 ו-877. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית עירונית להסדרת שימושים ומגרשים ציבוריים. התכנית מגדילה זכויות בנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: - המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש לשנות בסעיף שימושים 4.1.1 מ"כל שימוש ציבורי כהגדרתו בחוק" ל"שימושי חינוך, דת, חברה, רווחה, תרבות ופנאי, קהילה וספורט". - בכל הנוגע לשטחי מסחר המוצעים יש לתאם מול תכנון עיר. - התכנית עתידה לתת מענה לצרכי השכונה במצב הקיים וגם במצב העתידי, לאור פרויקטים ותוספת יח"ד הצפויות להבנות בסביבה הקרובה. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעזי העתקים: אדרי' ענבר וייס – סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר יצחק הנאו – מנהל אגף מבני דת מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדרי' ענת קליינמן – ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אדרי' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גבי אפרת גריינמן – ממונה מערך נכסים ומוסדות מנח"ח, אגף חינוך חרדי גבי יעל בדיחי – מנהלת צוות אזורי, אגף תכנון העיר רויטל ון דן ברוק – מתאמת תכנון יזום, אגף תכנון העיר	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
עדכון לחו"ד מיום 24/12/2025 מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית: הסדרת מגרשים ציבוריים, שכונת פסגת זאב, ירושלים מטרת התכנית: תכנית זו מסדירה ומחלקת מחדש את מגרשים 877, 876 ו-908 מתכנית 3334. התכנית מגדירה את חלוקת המגרשים, שימושים, זכויות בנייה והוראות לתכנון ועיצוב	אגף נכסי עיריה

אדריכלי. תכנית יזומה ע"י העיריה. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30069/26 – דרך, בבעלות עיריה, נראה כי אינה בתחום התכנית 30667/31 בבעלות מדינה 30667/34 בבעלות מדינה- נכס 5914 2 כיתות גן ומגרש ספורט. 27/12/2021 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו7 י.פ. 10073 מיום 21.12.2021 עמ' 2183. 30667/33 נכס 7135 בבעלות מדינה קרקע לבניין ציבורי(לשימוש בית כנסת). הערות הנכסים 1. אין לערוך התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה, שכן מדובר בקרקע בבעלות המדינה. 2. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כללי. הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". הערה טכנית : במידה והתכנית אכן אינה כוללת את גוש/ חלקה 30069/26, יש לתקן המידע בהוראות התכנית, בהתאם.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	העצמת שטחים לצורכי ציבור בשכונה מתפתחת	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		התייחסות לטיילת המוקמת במגרש
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית המוצעת תואמת למדיניות של העצמת שימושים ושטחי בניה בשטחים לצורכי ציבור בעיר במטרה לתת מענה לשנים הבאות בהיבטים של מענים לצורכי ציבור.
2. התכנית כפי שהוגשה כללה את חלקות 33 ו 34 בייעוד של בנייני ציבור בלבד.
3. במהלך הכנת התכנית הסתבר כי בפועל מקודם תכנון וביצוע של טיילת היקפית בשכונה הכולל גם חלק לא מבוטל מהמגרש לתכנון שטחי ציבור – הפיתוח של הטיילת מוצע על חשבון שטח מאושר לצורכי ציבור תוך גריעה משמעותית משטחי המגרש לבנייני ציבור ומקטין משמעותית את האפשרויות לבניה במגרש.
4. מתוך מטרה שלא לפגוע בפיתוח הטיילת שכבר קיימת בשטח יש לשנות את התכנית על פי העקרונות הבאים:
 - א. התכנית תשונה באופן שהמבנים לצורכי ציבור יוצעו בחלק המזרחי של החלקה באופן שלא ייפגע בפיתוח של הטיילת.
 - ב. גבול השטח למבני ציבור יתואם עם מהנדס העיר במטרה לייצר ממשק טוב טיילת בין הבינוי המוצע לבין הפיתוח של השטח יוצע עד לקיר התמך שבוצע בפועל בשטח.
 - ג. לאור יצירת הטיילת כשטח ציבורי פתוח יש להציע חילופי קרקע בין שטח ציבורי פתוח ממזרח – חלקה 183 בגוש 31304 לשטח התכנית.
 - ד. הקו הכחול יורחב וישנה את הייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור עבור השלמת הפרוגרמה הנדרשת עבור שטחים למבני ציבור באזור.
 - ה. שטח בהיקף דומה ישנה את ייעודו בחלקות 33 ו 43 משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח בתיאום עם אגף התכנון.
 - ו. ייעודי הקרקע וקווי הבניין יתואמו בהתאם לכך.
 - ז. זכויות הבניה ייקבעו ל 300 אחוז מעל לקרקע בשני המגרשים מעבר לכך יותרו שטחים תת קרקעים עבור מתקנים טכניים וחינה בתיאום עם אגף התכנון.
5. לא ניתן לשנות ייעוד של שטח למתקנים הנדסים מאושר – יש להשאיר את הייעוד הקיים ולא לסמן את הבניין להריזה.
6. יש להציע חיבור מדרגות החוצה את המגרש ומחבר בין רחוב פלוגת הטנקים הירושלמית לרחוב חיל האוויר כמעבר להולכי רגל בתיאום עם אגף התכנון. מיקום המעבר יהיה גמיש וייקבע סופית במסגרת היתר הבניה.
7. יש לבחון את הצורך בהרחבת מדרכות בתיאום עם אגף התכנון לייצירת מדרכות ראויות.
8. יש לשנות בסעיף שימושים 4.1.1 מ"כל שימוש ציבורי כהגדרתו בחוק" ל"שימושי חינוך, דת, חברה, רווחה, תרבות ופנאי, קהילה וספורט" בחלקה 183 ושימוש לחינוך בלבד בתא שטח 1.
9. יירשם כי מגרשי הספורטאולמות הספורט של שימושי החינוך יוכלו לשמש אחרי שעות הפעילות

גם את הקהילה.

10. לאור העובדה שהשטח בבעלות אחת אין צורך בקביעת הוראות איחוד וחלוקה.
11. יש לכתוב בתקנון 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".
12. יש לתקן את סעיף 1.6 לביטול במקום כפיפות.
13. יש לשנות את סעיף 6.1.2 – תנאי להוצאת כל היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.
14. תקן החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה- סעיף 6.1.3 ישונה בהתאם .
15. סעיף 6.2.1.1 ישונה וייקבע כי הריסה תבוצע של מבנים או אלמנטים תעשה בתחום ההיתר ולא בכל תחום התכנית.
16. לאר המורכבות של המגרש והיקף שטחי הבניה לא ייקבעו שלבי ביצוע מחייבים וסעיף 7.1 ישונה בהתאם.
17. יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 20 שנה .
18. לשלוח הודעות אישיות לבניינים גובלים בתכנית על ידי חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1452143
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	צדיק חיים
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/9/2025
כתובת	ביבאס, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
	406	כן
	407	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות בינוי ותוספת קומה למבנה קיים כדלקמן:

1. שינוי ייעוד מ- למגורים ד'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1594 מ"ר מתוכם 1102 מ"ר שטח עיקרי (חלקם בתת הקרקע) ו- 492 מ"ר שטחי שירות המהווים 510% בניה מרבי.
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 15 ל- 21
4. הגדלת מס' קומות מ 3 ו- 5 ל- 4 ו- 6
5. קביעת קווי בניין חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/12/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סביבה היסטורית ומדיניות תכנון התוכנית מצויה בשכונת נחלאות, שכונה היסטורית רגישה, בעלת ערכים היסטוריים, אדריכליים ונופים מובהקים. מדיניות הוועדות לאזור זה הינה היצמדות לתוכנית השכונתית התקפה ושמירה על גובה, דירוג ואופי הבינוי הקיים. הוועדה סבורה כי אין הצדקה להגביה את הבניין בחלקה 407 שכבר היום הוא

גבוהה בצורה משמעותית מיתר הבניינים בשכונה . ניתן לאשר את ההגבה של הבניין בחלקה 406 כפי שמוצע. יש לתאם את הגג בתיאום עם מחלקת התכנון בהתאמה לגגות בשכונה. לא ניתן לאשר הוצאת מרפסות או חלקי מבנה מעל שטחים ביעוד ציבורי, בהתאם למגבלות תכנוניות וקנייניות בהתאם לעמדת מחלקת נכסים. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכנון ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך והחלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים**

לבקשת יו"ר הוועד ההתכנית חוזרת לדיון.

בתקלה תכנית המנמיכה את הבניין בחלקה 407 ביחס לתכנית שעמדה בתנאי סף .

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: 7. למרות צמצום הגובה של הבניין בחלקה 407 העמדה המקצועית לא שונה מההמלצה להפקדה מכיוון שהבניין עדיין חורג משמעותית מכל הבניינים שמסביב. 8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1484559
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	משני מחמוד
עורך התכנית:	דבש רמזן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	אל קעקאע , שועפט רחוב אלקעקאע בשכ' שועפאט

גוש	חלקה	בשלמות
30555	25	כן
30555	18	לא
30555	19	לא
30555	24	כן
30555	23	לא
30555	22	לא
30555	26	לא
30544	36	כן
30544	34	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מתחם מגורים חדש ושטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, התוויית דרך. בחלק המערבי של שכונת שועפט.

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים כדלקמן:

משטח נוף פתוח, אזור מגורים 2, אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 5 מיוחד, שטח לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, למגורים ב', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, שביל.

2. קביעת שטחי בניה.

3. קביעת מספר יחידות דיור.

4. קביעת מספר קומות.

5. קביעת קווי בניין לבניה.

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

7. קביעת השימושים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

8. קביעת הוראות בגין הריסות.

9. התוויית דרכים חדשות, שבילים ושטח ציבורי פתוח.

10. קביעת הוראות לזכות מעבר לרכב.
11. קביעת הוראות לדרך לביטול.
12. קביעת הוראת בגין עצים בוגרים.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שבתחום התכנית קרקע בבעלות העירייה, דרך מאושרת ומטרוקה.

התכנית גם מאפשרת הסדרה ושיפור השטחים לצרכי ציבור, תוספת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח והתוויית דרך חדשה ושבילים, בצד המערבי של שכונת שועפט.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מכיוון שבתחום התכנית קיימת דרך מאושרת ומטרוקה בבעלות עיריית ירושלים.
2. יש לוודא שיש הוכחת בעלות בקרקע בשטח התכנית, בהתאם לתקנות.
3. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי		יום חמישי 26 מרץ 2026	

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1516681
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית
עורך התכנית:	ידוב קרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	, גבעת רם שדרות המוזיאונים - גבעת רם.

גוש	חלקה	בשלמות
30540	16	לא
30540	17	לא
30540	15	לא
30540	20	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. עדכון תכנית 101-0979070 לצורך הפקעת שטח לשימוש האצטדיון ותוספת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור מכליל.
2. שינוי מהיעוד תעסוקה ליעודים : מגורים ותעסוקה, ספורט ונופש.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור מבנה מעורב לתעסוקה ומגורים, וארבעה בנייני מגורים חדשים משולבים בשימושי מסחר ושטחים מבונים למוסד ציבורי.
4. קביעת תוספת של 180 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ל 20 שנה, ו-42 יחידות דיור מכליל שתהיינה בבעלות אחודה למשך 20 שנה
5. הגדלת מספר הקומות מ 10 ל כ 20 קומות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות והקצעת זכויות לחניון ציבורי כמטרה עיקרית ל-250 כלי רכב.
11. קביעת הוראות להריסה.
12. קביעת תנאים לאכלוס
13. קביעת הוראות הפקעה.
14. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

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' 1516681 בשכ' גבעת רם, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים – עדכון לתכנית 979070. התכנית חלה בחלקות 15-17,20 בגוש 30540, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 15-17,20 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 923/2007 הרשומה. - חלקות 15-17,20 קיימות בתצ"רים התואמות תב"ע 979070 תצ"ר מס' אליפסה 2816/2023 הכשרה לרישום מתאריך 14/1/2026. תמ"ר 3528/2024 שאושרה כתואמת תב"ע ע"י יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 2/3/2025. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית - נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - פרק 6 יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא: - תלת מימד התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 6 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. - תנאים בהליך הרישוי:

תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר על תכנית המקודמת בשטח של החניה הפתוחה מצפון לאיצטדיון בגבעת רם.

בהתאם לתכנית המאושרת ניתן לבנות מתחם חדש למגורים תעסוקה מסחר בתחום השטח.

במסגרת הזכיה של המכרז של רימ והתיאומים עם עיריית ירושלים עלה כי התכנית המאושרת נוגסת בשטח האיצטדיון ועלולה לפגוע ברמת הסיווג של המתחם כמתחם לתחרויות ביו לאומיות .

מטרת התכנית היא להחזיר שטח זה לאיצטדיון.

במסגרת התיאומים ובמטרה לייעל את השימוש בקרע ולהוסיף יחידות דיור מיוחדות הוחלט על תוספת משמעותית של דירות כאלה בתכנית.

לאור העובדה שעל פי המכרז של רמי הזוכים במכרז אינם יכולים להגיש תכנית חדשה סוכם כי מגיש התכנית תהיה הוועדה המקומית.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת להחליט על הגשת התכנית על ידי הוועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

לאור החשיבות של התכנית הן לעניין הסדרת השטח עבור האיצטדיון והן עבור תוספת יחידות דיור מיוחדות במתחם הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונס אקרה מאריה		יום חמישי 26 מרץ 2026	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	521ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מוסטפה פארס
עורך התכנית:	אבו אל היגא וסים
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אל חיאה, אל-עיסוויה

גוש	חלקה	בשלמות
לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת 3 מבנים חדשים בני 5 קומות ו26 יח"ד סה"כ בתא שטח 208 שבתחום תכנית מתאר עיסוויה .

תיאור תכנית בינוי
מצב קיים בתחום התכנית קיימים מבנים ללא היתר כ 12 מבנים ומגרשים ריקים. מצב מוצע הקמת מבנים חדשים בתחום 2 מגרשים ריקים והפרשת קרקע לטובת צורכי ציבור כדלקמן: - מגרש א' בשטח 1198 מ"ר - הקמת שני מבנים חדשים במגרש ריק בחלק הדרום מזרחי של התא עם חריגה לתא שטח המצרני 209 בהתאם לגמישות המותרת בתכנית המתאר. כל מבנה מציע 9 יח"ד , חניון תת קרקעי משותף, בנוסף מוצע שצ"פ בתחום המגרש בשטח של 150 מ"ר. - מגרש ב' בשטח של 590 מ"ר - הקמת מבנה חדש במגרש ריק המציע 8 יח"ד וחניון תת קרקעי. - מוצעים שבילים בין המגרשים הפנימיים לטובת הפרשה לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר. - התכנית אינה מציעה להכשיר מבנים הקיימים בתחום תא שטח, המבנים יוכשרו במסגרת היתרי בניה בהתאם להנחיות תכנית מתאר. תכנית מאושרת <u>בשכונה קיימת תכנית מתאר מאושרת 790758</u> התכנית קובעת כי בכל תא שטח תוגש תכנית בינוי ותאושר ע"י הועדה המחוזית. תכנית בינוי מקודמת בתא שטח 208 ביעוד מגורים מעורב – מגורים, שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה. זכויות בניה מותרים עבור מבנים חדשים 410% ו9 קומות. בנוסף, מותרת גמישות לחריגה לתא שטח מצרני עד 15%. הפרשות לצורכי ציבור עבור הפרשה מבונה – 25% והפרשות לצורכי ציבור עבור הפרשת קרקע 10%.

קווי בניין – 3 מ' לכל החזיתות ומרווח של 6 מ' בין בניין השכן.

היתרי בניה

לא נמצאו היתרי בניה.

מדיניות תכנון – חו"ד גורמים

התכנית תואמת את הוראות תכנית מתאר עיסאווייה ומפרישה שבילים ושצ"פ.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית מוצעת בתא שטח ביעוד מגורים מעורב ומציעה שימוש למגורים בלבד. יש לשלב בתחום המבנים החדשים שימושים כגון תעסוקה/ מסחר עד 15% מהשטחים העיקריים בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסאווייה.
2. התכנית מציעה חריגה לתא שטח המגרש המצרני במסגרת הגמישות המותרת עד 15%, החריגה מקובלת.
3. מוצע שצ"פ בחלק הדרום מזרחי של מגרש א' אשר ממוקם בעורף המגרש, מיקומו אינו אפקטיבי מאחר ומנותק משלד השבילים הציבוריים בתחום התא שטח. יש להעביר את השצ"פ לחלק הצפון מערבי ובצמוד לשביל להולכי רגל המוצע.
4. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה מתוך מסת הבינוי על מנת לפנות תכסית מהבינוי ולאפשר חלחול טבעי של נגר ושתילת עצים.
5. חניה תת קרקעית מוצעת בתכסית מלאה לא מקובל, יש לצמצם ולהשאיר 20% בתת הקרקע פנויים מבינוי.
6. במבנה 2 מוצעת חניה תת קרקעית בתכסית מלאה עבור 8 מקומות חניה וכך נוצרים שטחי מחסנים מופרזים בקומות שמעל. אין הצדקה לשטחי מחסנים מופרזים ומעברים עצומים בין המחסנים. יש לצמצם את החניה התת קרקעית מדרום וכך יצומצמו שטחי מחסנים מדרום.
7. מחסנים יהיו מינימליים 8% משטח הדירה ועד 20 מ'. גובה קומת המחסנים תהיה 2.20 מ' עד תקרת בטון ולא תקרה מונמכת. המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם ולא כפי שמוצעים, ניתן להציע שטחים עיקריים בחלק הבולט מעל הקרקע.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	524ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח
עורך התכנית:	מיכל צייזלר
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אהלי יוסף 15, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	264	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה תוספת כיתה על ידי מנ"ד בקומת הקרקע לבית ספר קיים בחלק הדרום המערבי במגרש למבנה ציבור ברחוב אהלי יוסף. במתחם קיימים בית ספר, אולם ספורט, תלמוד תורה חוות דעת.

מצב קיים:

בית ספר בן 3 קומות בחלק המערבי של המתחם ואולם ספורט בחלק המזרחי שלו.

מוצע במסגרת התכנית:

1. תוספת כיתה ע"י מנ"ד לבית הספר הקיים בקומת הקרקע.
2. השטחים המוצעים לכיתה זו הם 69 מ"ר. סה"כ 2,969.42 מ"ר לבית הספר.

תיאור תכנית בינוי

הליך סטטוטורי:

תכנית 2748 משנת 1983.

אישורה במגרש 45 ביעוד שטח להקמת בניין ציבורי. התכנית לא קבעה שימושים, לא קבעה היקפי בניה. קבעה דרישה להגשת תכנית בינוי לפני הוצאת היתר בניה.

היתרי בניה:

1985/0373.00 – הופק היתר בשנת 1988. חידוש היתר מס' 024430 מיום 18.8.85.
1985/0373.02 – הופק היתר בשנת 1994. בניין חדש בן 2 קומות לגן ילדים. סה"כ 246.34 מ"ר.

1991/0493.00 – הופק היתר בשנת 1991. בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף לתלמוד תורה. סה"כ 1,786.43 מ"ר.

1991/0373.01 – הופק היתר בניה בשנת 1992. בניין חדש ונוסף בן 6 קומות, מתוכן 2 מעל הכניסה הקובעת ומתחת. סה"כ 1,797.22 מ"ר.

1991/0493.02 – הופק היתר בשנת 1999. תוספת בניה לבניין מס' 2 של תלמוד תורה. תוספת של 1,241.37 מ"ר כוללים, סה"כ 3,038.57 מ"ר לבניין מס' 2. סה"כ 4,825.00 מ"ר.

1991/0493.03 – הופק היתר בשנת 2000. נמצא דף כחול בלבד המתאר תוספת בניין ציבורי חדש למתחם. (לפי נתוני השטחים של המערכת, מדובר בתוספת של 1,338 מ"ר לתלמוד תורה. סה"כ 6,163 מ"ר.)

1991/0493.04 – הופק היתר בשנת 2001 לחידוש היתר מס' 46576 מיום 5.6.2000 לתוספת מבנה.

2007/0382.00 – הופק היתר בשנת 2008. הקמת אולם ספורט חדש בבית ספר עזרת תורה. סה"כ 523.27 מ"ר.

2011/1089.00 – הופק היתר בשנת 2012 להתקנת פאנלים פוטו וולטאים מעל מבנה בית הספר.

2011/1089.01 – הופק היתר בשנת 2016. תוספת כיתת ספח יבילה למבנה בית ספר קיים. תוספת של 64.6 מ"ר. סה"כ 4,026.76 מ"ר.

2011/1089.02 – הופק היתר בשנת 2019. תוספת כיתת ספח יבילה למבנה בית ספר קיים. תוספת של 64.6 מ"ר. סה"כ 4,091.36 מ"ר.

נכסי העירייה:

3114 - ת"ת חוות דעת ובי"כ שבט הלוי (שימוש עיקרי: בית ספר)

5769 - בי"ס יסודי בית יעקב (שימוש עיקרי: בית ספר)

5770 – גן ילדים ת"ת "חוות דעת" (שימוש עיקרי: גן ילדים)

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. לאשר את התכנית בינוי.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		16/2/2026	

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1166586
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	עיריית ירושלים
עורך התכנית :	אוריאל רוזנהיים, מקום אדריכלים
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	31/10/2023
כתובת	קטמונים ח-ט בין רחובות רבי צדוק ומרגולין.

גוש	חלקה	בשלמות
30169	35	כן
30199	106	כן
30199	53	לא
30199	14	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ובחינת פניית מגישי התכנית לתיקון חלק מהתנאים שנקבעו להפקדתה, הוועדה סבורה כי יש מקום לתקן חלק מהסעיפים האמורים כדלקמן : 1. יקבע בהוראות התכנית כי שלב ראשון לביצוע התכנית יהיה הקמת בית ספר על יסודי חלופי לבית הספר הקיים בתוואי הדרך המוצעת בתכנית (תא שטח 3). שלב שני יהיה הריסת המבנה הקיים בתוואי הדרך החדשה (תא שטח 3) וביצוע הדרך. עוד יקבע כי תנאי בהליך הרישוי לכל המבנים בתכנית, מלבד המבנה הראשון, יהיה ביצוע הדרך בתא שטח 3. 2. לאחר בחינת מפלסי הקרקע בדופן הדרומית של התכנית, הוועדה השתכנעה כי שילוב מסחר במקום זה מורכב מבחינה פיזית מתחת לחצרות מוסדות הציבור. לפיכך הוועדה מחליטה כי סעיף 7 בהחלטה מיום 08.04.2024 מבוטל. 3. סעיף 14 בהחלטה מיום 08.04.2024 יתוקן כך שתנאי בהליך הרישוי בכל בקשה להיתר בניה המציעה בינוי בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית צל אשר תציג את האפשרות למימוש יתר השימושים המאושרים בתכנית ובפרט את בתי הספר. 4. סעיף 19 בהחלטת ההפקדה מיום 08.04.2024, בעניין הגשת כתב שיפוי, יבוטל. הוועדה מבהירה כי התכנית מוגשת על ידי עיריית ירושלים, באמצעות הוועדה המקומית, ועל כן אין משמעות להגשת כתב שיפוי כנדרש בתכניות המוגשות על ידי יזמים פרטיים. 5. בהתאם לסעיף 8 להחלטת הוועדה מיום 8.4.24, יש לצרף את הפרוגרמה שהוצגה כמסמך "רקע" למסמכי התכנית כתנאי להפקדתה. 6. יתר התנאים שנקבעו בדיון מיום 08.04.2024 עומדים בעינם.
08/04/2024	החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, ליזה שיר, ענת ישראלי, קיריל פקטה, אליעזר ראוכברגר, יוחנן ויצמן, אדיר שוורץ, חיים כהן, ישראל קלרמן. החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת עורך התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להעצמת השטחים הציבוריים בשכונה העוברת הליך התחדשות עירונית. בהתאם לכך הוועדה

מחליטה להפקיד את התכנית כדלקמן :

1. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה העצמה של השימושים הציבוריים בשכונה, לצד טיוב וחיידוש של מערך הבינוי במקום. הוועדה תציין כי שכונת קטמונים ח-ט עוברת תהליך התחדשות נרחב במסגרתו מקודמות תכניות מפורטות הכוללות תוספת יח"ד לשכונה, לצד שימושים ציבוריים בעלי אופי מקומי כדוגמת גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכו' המשולבים במסגרת מבני המגורים.
2. לצד זאת קיימת חשיבות גם בקידום בתי ספר אשר ברגיל אינו מתאפשר במסגרת קידום התכניות המפורטות. כן קיים יתרון תפקודי בהיבטים מסוימים בריכוז מוסדות ציבור במתחם אחד בלב השכונה, המאפשר איגום משאבים שונים כדוגמת מגרשי משחק, אולמות ספורט וכו' והגדלת נגישות התושבים לשימושים אלו.
3. בהמשך לאמור הוועדה מקבלת את היקף הבינוי המוצע העומד על 320% בניה התואם את עקרונות תכנית מתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה.
4. הוועדה תציין לחיוב את המעבר המוצע בנספח הבינוי המקשר בין רחוב מרגולין לרחוב רבי צדוק המגדיל את ההליכיות והקישוריות בשכונה. עם זאת, הוועדה קובעת מעבר זה יוסט צפונה ויקבע כדרך כהמשך טבעי לרחוב הנוטרים. דרך זו תאפשר גם מתן מענה בצורך לחניה עבור מבני הציבור. רוחב זכות הדרך יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה.
5. על מנת להבטיח את מימוש הדרך המוצעת יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע הדרך ופיתוחה.
6. כלפי הדרכים המצרניות לרבות הדרך המוצעת בתכנית דנן, יקבע קו בניין 0. כלפי חלקות מצרניות ביעוד מגורים ישמר קו בניין של לפחות 3 מטרים.
7. הוועדה תציין כי בדופן הדרומית כלפי רחוב רבי צדוק ישנם הפרשי גובה משמעותיים וקירות תמך. הוועדה קובעת כי בקפל-הקרקע יקבעו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף מצומצם, באופן שייצר דופן פעילה כלפי רחוב רבי צדוק ושטח פתוח עבור חצרות מוסדות הציבור על גג המבנה.
8. הוועדה סבורה כי הפרוגרמה המוצעת למתחם משקפת ניצול ראוי של משאב הקרקע הציבורית במקום. הוועדה קובעת כי מסמך הפרוגרמה שהוצג יצורף לתכנית כמסמך "מנחה".
9. בנוסף, הוועדה סבורה כי יש לקבוע עדיפות למימוש המתחם השימושים המשמעותיים הנדרשים כדוגמת בתי ספר, מתנ"ס וספורט, אשר מימושם במתחם הינו בעל חשיבות לנוכח גודלו, מיקומו בלב השכונה והסדרת הבינוי הכוללת המוצעת בו.
10. בהמשך לאמור השימושים הציבוריים בתכנית יהיו עבור מבנים לצרכי חינוך ומתנ"ס כשימושים ראשיים. השימושים הנוספים שיתאפשרו בתכנית כגון : מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מבנים לגני ילדים ומעונות יום – יתאפשרו רק לאחר שיוכח כי ניתן מענה מספק לשימושים הראשיים לצרכי חינוך כאמור. הוראות התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון.
11. ברצועת השצ"פ הדרומית הכלולה בתחום התכנית תקבע זיקת הנאה למעבר רכב עבור החלקות הכלולות בתכנית 101-1242700 המצרנית, בהנחיית לשכת התכנון.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בהנחיית לשכת התכנון.
13. מאחר ומדובר במתחם הכולל שימושים ציבוריים רבים אשר מימושם צפוי להתפרס על פני מספר שנים, תיקבע בתיאום עם לשכת התכנון שלביות לביצוע אשר תבטיח את מימוש השטחים המשמעותיים והבינוי עבור בתי ספר בתכנית.

14. כמו כן ייקבע תנאי בהליך הרישוי לכל היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את האפשרות למימוש יתר השימושים המאושרים בתכנית ובפרט בתי הספר. 15. ההוראה המאפשרת ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת תימחק ותבחן האפשרות להקצות את שטחי הבניה בתכנית במסגרת "תב"ע נפחית" ללא חלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות בנפרד. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות הסטה של הסובה, הוספת שביל מעבר צפונה וקביעת זכות הדרך לאורך רחוב רבי צדוק. 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : ל הוסיף לשימושים המותרים שימוש לדת בהתאם לפרוגראמה המוצעת . הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך הסדרת ייעודי הקרקע בשטחים ציבורים והגדלת אחוזי הבנייה. להוסיף את נספח התנועה למסמכי התכנית . להוסיף סימון של זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שיחבר בין רחוב מרגולין לרבי צדוק שהוא חיבור חשוב במערכת השבילים בשכונה, יתווסף סעיף גמישות לשלב היתר הבניה למיקום המעבר הסופי. לעגן במסגרת הבינוי את בתי הספר שאושרו במסגרת תכנית בינוי מספר 453 ונמצאת לקראת היתרי הבנייה ואת פיתוח השטח בהתאם. לבחון את המעבר המוצע בין רחוב הנוטרים לרחוב רבי צדוק ואת האפשרות שהוא יוכל לשמש למעבר רכב או להולכי רגל בלבד. לבחון את הפינה הדרומית בתכנית שנראה שחוסמת מעבר וזיקת הנאה לציבור המופיע בתכנית מאושרת מספר 1002054 ולוודא כי המעבר אינו נחסם ולתקן בהתאם. לתקן את קווי הבניין העילי ל 3 מטרים מגבולות המגרש ולא קווי אפס כללי שמוצע כרגע. להוסיף הבהרה בתקנון שהבניינים הקיימים המסומנים להריסה יכולים להמשיך לתפקד במקומם עד להגשת תכנית להריסתם.	10/01/2024

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאישור תושיה. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה ביצוע של מפרצי העלאה והורדה בהתאם לצרכים של בנייני הציבור הכלולים בהיתר . לבחון את הצורך בעריכת התכנית כתכנית איחוד וחלוקה חדשה. 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. 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. הערות טכניות : במצב מאושר יש לסמן בברור את הקוו הכחול חלק מייעודי הקרקע אינם נכונים ויש לתקן כולל תכניות חדשות שאושרו מסביב ולא מסומנות נכון. יש להטמיע את הערות הטכניות של מחלקת מידע.	
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית לטובת קידום התכנית, הסדרת הדרכים וזכויות הבניה בתחום התכנית למבני הציבור.	29/03/2023
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ובחינת פניית מגישי התכנית לתיקון חלק מהתנאים שנקבעו להפקדתה, הוועדה סבורה כי יש מקום לתקן חלק מהסעיפים האמורים כדלקמן : 1. יקבע בהוראות התכנית כי שלב ראשון לביצוע התכנית יהיה הקמת בית ספר על יסודי חלופי לבית הספר הקיים בתוואי הדרך המוצעת בתכנית (תא שטח 3). שלב שני יהיה הריסת המבנה הקיים בתוואי הדרך החדשה (תא שטח 3) וביצוע הדרך. עוד יקבע כי תנאי בהליך הרישוי לכל המבנים בתכנית, מלבד המבנה הראשון, יהיה ביצוע הדרך בתא שטח 3. 2. לאחר בחינת מפלסי הקרקע בדופן הדרומית של התכנית, הוועדה השתכנעה כי שילוב מסחר במקום זה מורכב מבחינה פיזית מתחת לחצרות מוסדות הציבור. לפיכך הוועדה מחליטה כי סעיף 7 בהחלטה מיום 08.04.2024 מבוטל. 3. סעיף 14 בהחלטה מיום 08.04.2024 יתוקן כך שתנאי בהליך הרישוי בכל בקשה להיתר בניה המציעה בינוי בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית צל אשר תציג את האפשרות למימוש יתר השימושים המאושרים בתכנית ובפרט את בתי הספר. 4. סעיף 19 בהחלטת ההפקדה מיום 08.04.2024, בעניין הגשת כתב שיפוי, יבוטל. הוועדה מבהירה כי התכנית מוגשת על ידי עיריית ירושלים, באמצעות הוועדה המקומית, ועל כן אין משמעות להגשת כתב שיפוי כנדרש בתכניות המוגשות על ידי יזמים פרטיים.	

5. בהתאם לסעיף 8 להחלטת הוועדה מיום 8.4.24, יש לצרף את הפרוגרמה שהוצגה כמסמך "רקע" למסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.	
6. יתר התנאים שנקבעו בדיון מיום 08.04.2024 עומדים בעינם.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

קביעת ייעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, רווחה, קהילה, בריאות, חברה, תרבות וספורט.

להלן הוראותיה:

1. קביעת ייעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת מס' קומות מירבי לבינוי עד 10 קומות.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים ל- 61,270 מ"ר.
5. קביעת קווי בניין מירביים.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים בהליך רישוי.
7. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור, העתקה וכריתה.
1. קביעת הוראות לביטול דרך מאושרת.
2. קביעת הוראות בגין זכות מעבר לרכב.

מצב קיים:

המתחם הוא שטח לבנייני ציבור המשמש כבית ספר תיכון, בית ספר יסודי וגני ילדים. המגרש לא מנוצל בבנייה אינטנסיבית כפי שמקובל כיום בבנייה חדשה. יש לציין כי השכונה עוברת תהליך מואץ של התחדשות עירונית במקביל להתחדשות של המגורים, העירייה מקדמת מספר תוכניות לכל השטחים החומים הקיימים בשכונה, לצורך ניצולם בצורה מיטבית.

התכניות החלות במקום הינם –

תכנית מס' 565317, משנת 2019 התכנית המאושרת החלה בחלקה שאושרה בשנת 2019 וחלה על החלק הצפוני של המגרש. התכנית הציעה חילופי קרקע עם פרויקט פינוי בינוי מצפון לתכנית, במטרה לייצר מגרש רגולרי לבנייה ובהתחשבות בטופוגרפיה.

תכנית מתאר 62, התכנית הקודמת החלה על כל המגרש, אשר קבעה את ייעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור.

תכנית בינוי מספר 453 ב, אשר קודמה על החלק הדרומי של החלקה, נדונה בוועדה ב-2023 ואושרה. תכנית הבינוי כללה בינוי עבור שני בתי ספר.

תכנית מס' 1002054, מאושרת על חלק קטן בדרום התכנית ומסמנת את השטח כשטח עם זיקת מעבר לציבור.

תרשצ מספר 5/06/4 משנת 1991, שאושר, חל על רוב שטח התכנית, וקבע את ייעוד הקרקע לשטח לבנייני ציבור.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/02/2026 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1-3:

נורית אטיאס, מירה בר ורינה חושינסקי,
דיירי בניין רבי צדוק 13.

עיקרי ההתנגדויות:

1. עומס על תשתיות תעבורה –
הגבעה עליה ממוקמת התכנית יוצרת עומסי תנועה משמעותיים בשעות ההגעה למוסדות החינוך. הגישה למתחם בית הספר והגנים נעשית באמצעות עלייה תלולה, אשר בפועל מחייבת הגעה ברכב עבור חלק ניכר מהתושבים. מצב זה נהיה בלתי אפשרי לנוכח התוספת המאסיבית של יחידות הדיוור המתוכננות בשכונה.
גם אם יחובר רחוב רבי צדוק למעבר רכב לרחוב מרגולין, עדיין מדובר ברחובות צרים, חד-סטריים, שאינם מסוגלים להכיל את נפח כלי הרכב הגבוה הגודש את האזור בשעות העומס
2. הגעת תלמידים שאינם תושבי השכונה לבית ספר יסודי –
היקף השטחים המוצע למבני הציבור גדול באופן שאינו סביר, ובכך מוביל לציפוף משמעותי של תלמידים מכלל שכבות הגיל בשטח מצומצם. מצב זה יוצר סביבת חינוך שאינה מיטבית. המיקום שנבחר לתוספת השטחים נמצא בלב השכונה, ובכך נוצרים עומסי תנועה, מאחר שמוסדות הציבור המוצעים צפויים לשרת גם אוכלוסייה שמחוץ לשכונה.
נוסף על כך, התכנית כוללת הריסה של שני גני ילדים קיימים, שאחד מהם הינו גן שפה, וכן מצמצמת את שטחו של גן נוסף אשר מבוקש במיוחד.
3. כמו כן, כל יעוד הדורש נגישות כגון, מבנה טיפת חלב מוסד הדורש נגישות, אינו יכול להיות ממוקם באזור כה לא נגיש.

התנגדות מספר 4: מיכל פני רגב, רבי צדוק 11.
עיקרי ההתנגדויות:

1. העדר תהליכים תקינים –
התכנית נשענת על עקרונות תכנון משנות החמישים ללא התאמה לשינויים שחלו לאורך עשרות שנים. בראש גבעת קטמון ח' ט' הוקם מתחם ציבורי המיועד לשכונה המקיפה. באותה תקופה כבישים צרים, תשתיות מצומצמות והרגלי התניידות שונים לא נתפסו כבעייתיים, והשכונה הייתה בשולי העיר בניגוד למציאות העכשווית.
במהלך השנים הורחבה התכנית וסיפחה שטחים שיועדו במקור לשמש כגינה ציבורית פתוחה לרווחת תושבי השכונה. בפועל, עם הזמן הפך לשימוש הבלעדי של בית הספר, תוך הפיכתו

למתחם סגור. **בכך נחסם המעבר הציבורי שהיה אמור לקשר** באופן ישיר בין רחוב רבי צדוק לרחוב הנוטרים.

2. בניית בית הספר יצרה עומס כבד נוסף של כלי רכב וחניות, והבעיות התחבורתיות שהתעוררו בעקבות כך לא קיבלו כל מענה.

א. זניחת תוכנית האב להתחדשות השכונה והשלכותיה -

תוכנית אב כוללת להתחדשות השכונה הוכנה בעבר, אולם בהמשך נזנחה ופורקה למתחמים נפרדים ללא ראייה כוללת. לאחר מספר החרגות שבוצעו לתכנית, היא למעשה נגנזה, והתשתיות התחבורתיות בשכונה נותרו כשהיו למרות הכפלת מספר יחידות הדיור המאושרות והנבנות בפועל. **היעדר תכנון כוללני יוצר עומס בלתי סביר על תשתיות קיימות** שאינן מותאמות לגידול הדמוגרפי בשכונה.

ב. היעדר מתכנן קהילתי וקשר עם התושבים -

בשל התחלופה התכופה של המתכננים הקהילתיים בשכונה ובהיעדר הליך מסודר של חפיפה בין התפקידים, נוצר חוסר עקביות תכנוני משמעותי ופערים בין התכניות המתקדמות. דווקא בתקופה קריטית של שינוי עירוני והתחדשות רחבת היקף, אין לתושבים נציגות קבועה או קשר רציף עם העירייה, דבר הפוגע באמון הציבור ומוביל להחלטות שאינן משקפות את צורכי הקהילה.

ג. העמסת תשתיות עקב ציפוף והרחבת הבינוי בראש הגבעה -

הרחבת המבנים וציפופם בראש הגבעה עתידים להוסיף עומס תחבורתי ותשתיתי ניכר לאזור שכבר כיום מתקשה להתמודד עם נפחי תנועה גבוהים הנוצרים עקב מבני הציבור הקיימים וההגעה אליהם מכל רחבי העיר. ללא שדרוג משמעותי של התשתיות, צפוי כשל תנועתי חמור.

ד. פגיעה בקישוריות וחסימת מעבר חיוני בין רחוב הנוטרים לרחוב רבי צדוק -

המעבר הישיר בין רחוב הנוטרים לרחוב רבי צדוק נחסם, ובמקומו נבנתה דרך עוקפת העוברת דרך הגבעה וכוללת עלייה וירידה של כ-5 מטרים. פתרון זה מאריך באופן ניכר את מסלול ההליכה ופוגע בנגישות היומיומית של תושבי השכונה. עם פתיחת קווי הרכבת הקלה (הרק"ל), חשיבות המעבר הישיר לצומת פת המשמשת מרכז תחבורתי אזורי אף גדלה, אך דווקא כעת נחסמת הגישה אליו. בנוסף, נחסם גם המעבר הישיר של התושבים משני צדי הרחוב אל מוסדות הציבור, באופן הפוגע בשירותים קהילתיים ובמרקם החיים התקין.

ה. בעיות נגישות ותנועתיות ברחובות הגובלים במתחם -

הרחובות המובילים למתחם מבני הציבור הינם צרים, וכוללים מבוי סתום משני הכיוונים. בפועל מתקיימת חניה בלתי מוסדרת על המדרכות, המאלצת את הולכי הרגל לרדת לכביש ולנוע בו בסיכון, עוד בטרם נוספו למתחם מבני הציבור החדשים. התכנית אינה נותנת מענה לצמצום מפגעים אלה ואינה מציגה פתרונות להסדרת תנועת הולכי הרגל והרכבים באזור.

ו. פגיעה בזכויות התכנון ובזכויות הקניין התכנוניות במתחם רבי צדוק -

בשנת 2015 ניטלה מהמתנגדת ומהבניין בו היא מתגוררת האפשרות לקדם תוכנית תמ"א 38 מכוח סעיפים 77-78 לחוק. כיום, שוב נפגעות אפשרויות התכנון של מתחם רבי צדוק כולו בשל היעדר תיאום תכנוני וחוסר התחשבות בהשלכות הבינוי המסיבי המוצע. הבינוי המתוכנן משפיע באופן ישיר על הרחוב ועל יכולת המתחם לממש זכויות עתידיות.

ז. היעדר התייחסות לשלכיות הביצוע והשפעתה על התושבים -

הפרויקט המתוכנן הוא גדול היקף וצפוי להתפרס על פני שנים, במהלכן יהפוך האזור לאתר בנייה פעיל. התכנית אינה מפרטת כלל היכן ימוקם שטח ההתארגנות, כיצד יישמר מעבר בטוח ורציף

להולכי רגל, אילו אמצעי אכיפה יינקטו למניעת חסימות, וכן כיצד יופחתו מפגעי רעש, זיהום אוויר ומטרדים נוספים לאורך התקופה.

ח. איסור שימוש במגרסות בשטח הפרויקט -

לאור הקרבה לבתי מגורים והשלכות רעש ואבק חמורות, מבקשים לקבוע בתכנית איסור על שימוש במגרסות מכל סוג שהוא בשטח הפרויקט.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות בקשר לטענה כי, התכנית המוצעת תוסיף עומס תנועתי על העומס

הקיים כיום עקב רחובות צרים הגובלים בתכנית. וללא מתן פתרון חנייה ברחובות הגובלים לתכנית: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. יצוין כי הפרויקט נמצא במרחק של כ- 300 מ' מתחנת הרכ"ל אשר נמצא בשלבי ביצוע בשטח ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית התושבים וכן התלמידים ישתמשו באמצעי התחבורה ולא ברכב.

בנוסף יצוין כי התוכנית לא התעלמה מהמורכבות הקיימת. התוכנית מציעה תוספת כביש בתוך המתחם שיחבר בין רחוב הנוטרים לרחוב רבי צדוק להקלת התנועה. אוטובוסים יעצרו ברחוב סן מרטין ולא יכנסו לרבי צדוק.

2. לדחות את ההתנגדות בקשר לטענה כי אין מתכנן קהילתי בשכונה וכתוצאה מכך אין שיח ישיר

עם תושבי השכונה בנושאי התעצמות הבנייה הכללית בשכונה, והגדלת היקפי מבני הציבור בתכנית שבנידון דבר אשר יגרום לעומסי יתר על תשתיות השכונה: נערך תיאום מול מח' מדיניות תכנון בכל הנוגע לנושא הפרוגרמתי וכי התכנית נותנת מענה בהתאם. כמו"כ, הוועדה המחוזית ברכה על קידום התכנית במתכונתה לאור תהליך התחדשות נרחב במסגרתו מקודמות תכניות מפורטות הכוללות תוספת יח"ד בשכונה אשר יידרשו למוסדות ומבני ציבור. כמו"כ, מונה פרויקטור לשכונה, אשר תפקידו לערוך בחינות ובדיקות. וכן נעשה הליך שיתוף ציבור, וזאת על מנת לשפר את השלד הציבורי והקמת מבני הציבור הנדרשים בשכונה וכן יתר התשתיות הפיזיות בשכונה.

3. לדחות את ההתנגדות בעניין הרחבה וציפוף בלתי מידתיים בראש הגבעה:

התוכנית מתבססת על פרוגרמה עירונית לטובת השכונה כולה. מתחמי הבינוי עומדים בתקני משרד החינוך. כל שטחי הפעילות תוכננו עם גישה לקהילה לאחר שעות הלימודים. מפלס ה 0 לרחוב ולשדרה ישמש גם לשרותים לקהילה.

יש לציין כי השכונה עוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית ותוספת משמעותית של יחידות דיור בשכונה – לצד ההתחדשות העירונית של בנייני המגורים יש הכרח להציע התחדשות ועיבוי משמעותי של שטחי הציבור המועטים הקיימים בשכונה כדי שיוכלו לתת את המענה לפרוגרמה הציבורית לשכונה.

שטחי הציבור ייתנו מענה לתושבים בשכונה הקיימים והחדשים.

4. **לדחות את ההתנגדות בעניין הטענה בדבר מצוקת חניות קשה:** התוכנית מציעה הסדרת מקומות חניה לאורך הכבישים העוטפים ובעתיד בתת קרקע ע"פ דרישות תקן עירוניות.
5. **לדחות את ההתנגדות בעניין הריסת גני קיימים, כולל גן שפה מבוקש:** התכנית מציעה 8 גניי שישמשו את תושבי השכונה ומגדילה משמעותית את המענה לגנים בשכונה, בתקופת הבנייה יינתנו המענים לשימושים הקיימים במסגרת שלביות ביצוע בתיאום עם האגפים המתאימים בעירייה.
6. **לדחות את ההתנגדויות בקשר לטענה כי, התכנית תוביל להגעת תלמידים שאינם תושבי השכונה למוסדות הציבור המוצעים:** כאמור לעיל, התכנית נבחנה פרוגרמטית על ידי מחלקת מדיניות תכנון, והוצעו הפרשות בהתאם להמלצתם. יצוין כי במקביל העירייה פועלת לבחינה ומתן פתרונות בהיבטים אלו לכלל השכונות בעיר.
7. **לדחות את ההתנגדויות בקשר לטענה כי בעבר נחסמה הגישה הישירה בין רחוב הנוטרים לרחוב רבי צדוק, וכי ניתן פתרון חלופי לא יעיל ובניגוד לדעת התושבים. כמו"כ, עקב בניית הקו ירוק נחסמה הגישה לצומת פת לעבר מוסדות הציבור:** התכנית שבנידון מציעה חיבור תנועתית בין רחובות הנוטרים ורבי צדוק אשר יכלול מדרכות רחבות להולכי הרגל. בנוגע לטענה כי נחסמה הגישה לצומת פת בהמשך לרחוב הנוטרים, -מדובר על טענה שאינה נוגעת באופן ישיר לתכנית.
8. **לדחות את ההתנגדות בקשר לטענה כי התכנית תוביל לפגיעה בזכויות התכנון ובזכויות הקניין התכנוניות במתחם רבי צדוק:** התכנית שבנידון מציעה הגדלת היקפי זכויות בנייה למבני ציבור, ואינה פוגעת כלל בקידום תכניות הסמוכות לה, ואף תיתן מענה פרוגרמטי לתכנית עתידיות בשכונה כאמור לעיל.
9. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית אינה מציעה התייחסות לשלבויות העבודה וכיצד היא תתבצע בפועל. כמו"כ, לאסור שימוש במגרסות בשטח הפרויקט:** ביצוע העבודות ושינוי הסדרי התנועה ברחובות הסמוכים לתכנית, וכן נושא הבטיחות יבוצע כנדרש עפ"י התקנות. ובכל מקרה הנושאים הנ"ל ייבחנו בשלב הרישוי.
10. **עיריית ירושלים יוזמת התכנית מבקשת לשנות את שלבויות הביצוע הקבועה בתכנית מכיוון שלא ניתן בשלב ראשון להרוס את בית הספק הקיים ולבצע את הכביש ולכן מבוקש לקבוע את שלבויות הביצוע הבא:**
 - א. הקמת בית ספר ראשון בחלק הדרומי של המגרש.
 - ב. הקמת במנה בית ספר שני שיהיה מבנה חליפי לשטח בית הספר שצריך להרוס החלק הצפוני.
 - ג. ביצוע הכביש ומימוש של יתר הבניינים והשימושים המוצעים בתכנית.
11. **עיריית ירושלים יזמת התכנית מבקשת להוסיף את השימושים הבאים לשימושים המותרים בתכנית:** בריאות, ספורט, דיור מיוחד כגון: דיור השכרה לטווח ארוך, מעונות סטודנטים, דיור לגיל השלישי. - כולם שימושים מותרים על פי סעיף 188
12. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נועה מובשוביץ	מובילת תכנון אזורי	24/02/2026	

מספר סידורי: 13

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

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

החלטות קודמות

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

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

התכנון על רקע ישימות התכנית ולרבות קביעת זכויות מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח.

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

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

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

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

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

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

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

כללי

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

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

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

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

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

בייעוד המגורים מוצעים שימושים של משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיור. יש להסיר את השימושים הנ"ל. בהתאם לבדיקה השמאית ניתן יהיה להציע שטחי תעסוקה בנפרד מהמגורים.

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

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

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

פרוגרמה וצרכי ציבור:

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

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

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

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

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

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

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

איכות הסביבה:

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

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחוייבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמגדלים הגבוהים מעל 30 קומות יחוייבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן.

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

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

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

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

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

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

נכסים:

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

תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח.

יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

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

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

ציבורי נקי.

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

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

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

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

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים.

נגישות :

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

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

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

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

תנועה וחנייה :

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

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

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

יש לוודא מדרכות רחבות והמשכיות לאורך כל הרחובות סביב המגרש.

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

פיתוח:

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

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך לכיוון השטחים הציבוריים.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

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

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

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

עצים:

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

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

יש להשלים את התייחסות אגף שפ"ע בנושא זה.

כללי:

יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישורה.

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

הבניה תוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הערה:

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

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

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

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראותיה:

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

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

מצב קיים:

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

תכנות מאושרות:

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

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

- ד. בסעיף 4.1.2ב(6)א) מבוקש להוסיף לאחר המילים "חזית המסחרית" את המילים: "במפלס רחוב עולי הגרדום".
- ה. בסעיף 4.1.2(8)א) מבוקש למחוק את המילים "מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין". שכן הן עומדות בסתירה להוראת הגמישות בסעיף 4.1.2א(ד).
- ו. מבוקש למחוק את המילים "המיקום העקרוני של רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב" בשורה הראשונה וכן למחוק את המילים "של עד 10 מטרים" בהמשך השורה הראשונה ובשורה השנייה.
- ז. בסעיף 4.2.1 קבועים שימושים ציבוריים ספורים בלבד בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: "חינוך, חברה וקהילה". מבוקש להתיר, בנוסף לשימושים אלה כל שימוש ציבורי אחר שאינו פוגעני כלפי סביבתו.
- ח. בסעיף 4.3.1(ג) מבוקש להוסיף בסוף "מתקנים טכניים והנדסיים".
- ט. מבוקש להוסיף בסוף סעיף 4.6.1 2. מרתפים ביעוד מגורים בתת הקרקע, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים והנדסיים.
- י. בהערה (8) מתחת לטבלת סעיף 5 מבוקש למחוק את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 441 מ"ר עבור אשכול מעונות ו 305 מ"ר עבור חצר צמודה מקורה, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית.
- יא. בהערה (11) מתחת לטבלת סעיף 5 מבוקש למחוק את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 520 מ"ר עבור 4 כיתות גן ילדים ו 700 מ"ר עבור חצרות צמודות מקורות, 300 מ"ר עבור בית כנסת, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית.
- יב. בסעיף 6.1.3(1) בתחילת הסעיף מבוקש להוסיף: "תנאי למתן היתר הנוגע לביצוע התכנית יהיה כי..."
- יג. מבוקש למחוק את סעיף 6.1.3(2)

התנגדות מספר 2 :

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

9. מבקשים טיפול אקוסטי הולם לכלל מבני החינוך בקרבת התכנית בזמן העבודות.
10. מבקשים שמירה על המעבר הציבורי הנמצא מאחורי הבניינים הקיימים ולאורכו נמצאת הכניסה הראשית לבית הספר כך שיהיה פעיל לאורך כל זמן העבודות לא הפרעה בתפקוד מבנה ביה"ס.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

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

מצריך הנגשה מכנית. מדובר על מעבר מרכזי מרחוב עולי הגרדום אל מוסדות חינוך וגן ציבורי הנמצאים בסמוך. מבקשים שהמעבר יישאר מונגש ללא אמצעים מכניים בשל הסיכון בתפעול ותחזוקה: המפלסיות המוצעת בשטחים הפתוחים של התכנית אינם נגישים, הבקשה להנגשה מכנית היא לטובת הציבור, אך בהמשך לנזכר לעיל יש לתאם את הקישוריות המוצעת בתכנית מצרנית מצפון 992032 זאת על מנת לא לייצר כפילויות ולתת מענה נגיש לרווחת הציבור. ביחס לתחזוקת האמצעים המכניים המוצעים בתכנית, יינתן מענה לתחזוקתם ע"י הגורמים המוסמכים בשלב הליך הרישוי.

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

11. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לטענה שמבקשים שמירה על המעבר הציבורי הנמצא מאחורי הבניינים הקיימים ולאורכו נמצאת הכניסה הראשית לבית הספר כך שיהיה פעיל לאורך כל זמן העבודות לא הפרעה בתפקוד מבנה ביה"ס: במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מנח"י והגורמים המוסמכים ובהתאם יינתנו פתרונות.**

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

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

14. **מבוקשים תיקונים טכניים בהוראות התכנית:**

א. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה לשנות בסעיף 4.1.2(ד) את הסיפריה 1 ל- 2, כאמור להתיר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין ולא רק עד 1 מ'), על מנת לאפשר גמישות בתכנון לשלב ההיתר: תותר הבלטת מרפסות עד ל-1.5 מ' מקווי בניין, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.**

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

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

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

- תכנונית לשימושים המוזכרים בסעיף.
- ה. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בסעיף 4.1.2(8)(א) למחוק את המילים "מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין." שכן הן עומדות בסתירה להוראת הגמישות בסעיף 4.1.2(ד): יש לתקן בסעיף זה כי המרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין תוך אפשרות לחריגה של עד 1.5 מ' בקווי בניין.
- ו. לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק את המילים "המיקום העקרוני של רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב" בשורה הראשונה וכן למחוק את המילים "של עד 10 מטרים" בהמשך השורה הראשונה ובשורה השנייה: מיקום הרמפות יתואם בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר.
- ז. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.2.1 קבועים שימושים ציבוריים ספורים בלבד בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: "חינוך, חברה וקהילה." מבוקש להתיר, בנוסף לשימושים אלה כל שימוש ציבורי אחר שאינו פוגעני כלפי סביבתו שימושים ציבוריים אינם פוגעים לסביבה והמטרה של הסעיף היא לאפשר גמישות לשלב ההיתר על פי הצרכים באותו עת בהתייחס לתכניות אחרות במרחב.
- ח. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 4.3.1(3) בסוף "מתקנים טכניים והנדסיים": לא יותרו שימושים טכניים בתחום השצי"פ.
- ט. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסוף סעיף 4.6.1 2. מרתפים בייעוד מגורים בתת הקרקע, מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים והנדסיים: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.
- י. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בהערה (8) מתחת לטבלת סעיף 5 את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 441 מ"ר עבור אשכול מעונות ו 305 מ"ר עבור חצר צמודה מקורה, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.
- יא. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק בהערה (11) מתחת לטבלת סעיף 5 את המילים: "התפלגות השטחים הכוללים (עיקרי + שירות): 520 מ"ר עבור 4 כיתות גן ילדים ו 700 מ"ר עבור חצרות צמודות מקורות, 300 מ"ר עבור בית כנסת, 100 מ"ר שטח למבואות." זאת על מנת להתיר גמישות עתידית לוועדה המקומית: הנושא ייבחן במסגרת הליך הרישוי ויתואם מול הגורמים המוסמכים ומהנדס העיר.
- יב. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להוסיף בסעיף 6.1.3(1) בתחילת הסעיף: "תנאי למתן היתר הנוגע לביצוע התכנית יהיה כי ...": כל התנאים הם תנאי להיתר בניה
- יג. לקבל את ההתנגדות ביחס לבקשה למחוק את סעיף 6.1.3(2): נושא האשפה יתואם בשלב ההיתר.
15. לדחות את ההתנגדויות ביחס לבקשה שהפגיעה בשגרת הפעילות בזמן העבודות במוסדות הציבור הסמוכים תהיה מועטה ככל הניתן והן ביחס לדרישה לטיפול אקוסטי: במסגרת הליך הרישוי הנושא יתואם מול מח' איכות הסביבה ומנח"י ובהתאם יינתנו פתרונות.
16. נושא נוסף:
- הקו הכחול בדרום התכנית מחסיר את שטח חלקה 36, על רחוב יעקב וייס, על מנת לשפר את המרחב הציבורי והרחובות המתחדשים ובכדי לא להשאיר שאריות שעלולות לעכב גמישות, יש לכלול חלקה זו שבנוי בה חדר טרנספורמציה ולתכנן את חדר זה בתת הקרקע בתחום התכנית, זאת על מנת לשפר את חזית רחוב יעקב וייס ואת הכניסה לסמטת קדושי בבל ולתכנן בשטח חלקה זו פיתוח שטח ציבורי.
17. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1350255
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אלטשולר אורי
עורך התכנית :	לוי אדר' יגאל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	16/01/2025
כתובת	גנרל פייר קניג 26 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30141	137	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/04/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית, המלצת הוועדה המקומית וגורמי המקצוע של לשכת התכנון, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר צפויה לתרום לחיזוק שדרת פייר קניג ועירוב השימושים ברובע תלפיות המתחדש. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מתייחסת לבניין חדש יחסית המשמש כקניון המרכזי והגדול ביותר בתלפיות, ובדרום העיר בכלל, מדובר בקניון פעיל ומניב המשרת חלק ניכר מתושבי העיר. מבנה הקניון סומן בתכנית האב כמבנה שניתן לשקול בו תוספת מגורים גם ללא הריסתו. בהמשך לאמור הוועדה מקבלת את המתווה המוצע בתכנית כולל הריסה חלקית של המבנה, תוספת שני מגדלים על גג המבנה לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור והקצאת גג הקניון כשטח ציבורי פתוח. 2. בהתאם למתווה שנקבע בתכנית האב בדבר בחינת ישימות התכנית, ובהמשך לבדיקת שמאי הוועדה להיקף הבינוי הנדרש להבטחת הישימות על רקע היקף ההריסה המוצע וכן המורכבות בבניה חדשה במתחם מסחרי מתפקד, התכנית תציע שטחים בהיקף של 72,000 מ"ר למגורים בתוספת מרפסות. מספר יח"ד יופחת ל- 640 יח"ד בהתאם לתמהיל שנקבע בתכנית האב. כן יקבע בהוראות התכנית כי תותר תוספת של עד 10% במספר יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים. 3. תיקבע בתיאום עם שמאי הוועדה ויח"ד מותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח בהתאם למתווה שנקבע לכך על ידי משרד המשפטים והרשות להתחדשות עירונית. 4. כפי שהוצג בדיון יקבע בהוראות התכנית כי חזית הקניון במפלס קומת הקרקע כלפי פייר קניג תיקבע כחזית מסחרית פתוחה כלפי הרחוב. 5. הוועדה תשוב ותציין כי מדובר בקניון מרכזי פעיל הכולל יחידות רבות, ואשר התכנית מציעה הריסה של חלקו בד בבד עם המשך תפקודו, יצירת שטחי מסחר חדשים, התווית שביל ועוד. בהתאם לכך, הוועדה, לאחר שהתייעצה כאמור עם שמאי הוועדה מקבלת את היקף הבינוי המוצע. 6. הוועדה תציין כי בהתאם לתכנית האב, גובה הבינוי המרבי ברחוב פייר קניג נקבע 30- קומות, וכי התכנית מציעה בינוי בגובה מצטבר של 38 קומות. הוועדה סבורה כי על מנת לאפשר שימוש בחלק נרחב מגג המבנה הקיים לחצרות בית ספר ושצ"פ, קיימת עדיפות לצמצום תכסית המגדלים המוצעים, וכפועל יוצא מכך, לתוספת הקומות כמוצע בתכנית. הוועדה תציין כי גובה הבינוי שבין 30 ל-40 קומות אושר כבר בתכניות רבות בירושלים, ואינו חריג בהתאם למדיניות התכנון העדכנית. הוועדה תציין כי בתכניות לאורך רחוב פייר קניג מקודמת בניה גבוהה כאמור, כך בתכנית שער האומן מס' 101-1219724 מקודם בינוי בגובה של 34 קומות, ובתכנית

מתחם טובול מס' 101-1125970 מקודם בינוי בגובה של 35 קומות. בהתאם לאמור, הוועדה מקבלת את גובה הבינוי המוצע.

7. יש לסמן את המעבר המוצע בדרום שטח התכנית בזיקת הנאה לחיבור מלא בין רחוב פייר קניג לרחוב הרכבים, ולקבוע בהוראות התכנית כי שטח זיקת הנאה יכול אמצעי הנגשה מכאני – מעלית או דרגנוע, וכן לבחון הוספת חזית מסחרית לאורך המעבר. ככל שלא תקבע חזית מסחרית יקבע יעוד שביל. ככל שתקודם תכנית בחלקות המצרניות בדרום התכנית, תבחן הרחבת השביל.

8. על מנת להנגיש את המרחב הציבורי המוצע על המבנה, התכנית תציע מעברים מונגשים מכאנית בחזית כלפי רחוב פייר קניג, ואשר עיצובם יהווה חלק משמעותי מהתפיסה החדשה של חזית המבנה. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עיצוב החזית לרבות הדרגנועים עם אדריכל העיר וקבלת אישורו. תנאי לאכלוס המגורים יהא השלמת הדרגנועים.

9. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ למהנדס העיר. יקבע כי יובטח מילוי אדמה גננית בעומק 1.5 מטר מעל גג החניון.

10. תנאי בהליך הרישוי למגדל המגורים הראשון יהיה ביצוע בפועל של השינויים במפלס רחוב הרכבים ובכלל זאת תוספת שימושי המסחר בחזית המערבית והמעבר הדרומי (ככל שנקבעה תוספת מסחר במעבר הדרומי) לרבות ביצוע האמצעי המכאני במעבר הדרומי.

11. ייקבעו בתכנית קווי בניין עיליים בהתאם למיקום המגדלים המסומן בנספח הבינוי.

12. יש לקבוע 24 יח"ד שיוצעו במרוכז, מונגשות בגודל של עד 80 מ"ר לדירה המותאם לגיל הזהב בהתאם להמלצת הוועדה המקומית. כן יוצע לטובת יח"ד אלו שטח ציבורי בהיקף של 150 מ"ר.

13. יש להציע חדר דיירים בשטח של 100 מ"ר בכל מגדל, בזיקה ישירה ללובי, וככל הניתן במפלס השצ"פ, ובנוסף חדר תחזוקה וחדר עגלות / אופניים.

14. יש להציע שטח של 150 מ"ר במפלס השצ"פ לשימושי חברה ורווחה לטובת כלל הדיירים.

15. תנאי לאכלוס המגדל הראשון יהיה גמר ביצוע של ההפרשות המבונות לצרכי ציבור.

16. בסמוך לתחום התכנית מצויה. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינה עדכנית של ההשלכות הסביבתיות של תחנת התדלוק המצויות בסמיכות לתחום התכנית וקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לביצוע התכנית.

17. לוועדה הוצגה בחינת רדיוסי ההשפעות מתחנות התדלוק הסמוכות לתחום התכנית, במסגרתה נמצא כי שימושי המגורים מצויים מחוץ לרדיוס ההשפעה של 40 מ' והשימושים הציבוריים מצויים מחוץ לרדיוס ההשפעה של 80 מ'. בהמשך לאמור, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למגדלים יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים בהתאם למרחקים הנדרשים מתחנות התדלוק הסמוכות. מסמכי התכנית יתוקנו כך שתוצג בהם תחנת התדלוק הצפונית שממערב לשטח התכנית.

18. ההקצאות המבונות לצרכי ציבור יעודכנו בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות התכנון, בהיקף כולל של 6,300 מ"ר, כולל בית ספר בן 24 כיתות, 2 אשכולות מעונות יום, 6 כיתות גן ילדים, בתי כנסת ושטח עבור צרכי חברה, קהילה, רווחה, תרבות ופנאי. צרכי הציבור ימוקמו במגדל הצפוני בלבד. בסמכות מהנדס העיר לאשר כי מתוך ההפרשות המבונות ימוקמו 3 קומות לצרכי ציבור במגדל הדרומי, וזאת בכפוף לפינוי תחנות דלק סמוכות לתכנית ולהוראות תמ"א 18 ולהנחיות היחידה הסביבתית. עוד ייקבע כי בסמכות מהנדס העיר יהיה לקבוע

המרה של חלק מהשימושים האמורים מהיבטים סביבתיים.

19. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים.
20. ייקבעו בהוראות התכנית סעיפים לעניין ההפרשה הציבורית בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין.
21. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין אוורור החניונים.
22. תנאי בהליך הרישוי יהיה נטיעת עצים בוגרים במגרש ובגג המוצע, בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע.
23. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין תקן החניה בהתאם למדיניות הרק"ל, והיקף החניות הפרטיות מתוך מספר החניות הכולל.
24. יש להטמיע תיקונים במסמכי התכנית לעניין קו הרק"ל, לרבות סימון תכנית הקו הירוק בתשריט מצב מאושר, וקביעת הוראות לעניין איסור חדירה לתחום תכנית הרק"ל והפרעה להקמת או הפעלת הרק"ל, לרבות הוראות לקביעת עוגנים.
25. ייקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות ימוקמו בגוף המבנה וככל הניתן בתת הקרקע או מתחת לכניסה הקובעת.
26. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות לעניין מגבלות בניה לשימוש הציבורי מתחנת התדלוק הקיימת, בחינת חריגות מרוחות והשלמת הבדיקה לעניין חומרים מסוכנים בסביבת התכנית.
27. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר היסטורי ואישור המשרד להגנת הסביבה לסקר היסטורי, כולל התייחסות רשות המים לנספח הניקוז.
28. ייקבע בהוראות התכנית כי הנגר העילי יטופל ברובו באמצעות השהייה בגג הירוק, בהתאם להמלצות הנספח לניהול מי נגר.
29. ייקבע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-4 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
30. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה ועל פי מפרט שייקבע על ידה.
31. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד משטחי בניה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
32. תנאי להפקדה יהא קבלת התייחסות משרד הבריאות לעניין מוסדות החינוך המוצעים מעל קומת חניון.
33. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
34. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.
35. בהתאם למדיניות המעודדת מימוש תכניות בפרק זמן סביר יקבע בהוראות התכנית כי פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הזכויות בתכנית יהיה 7 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע כי הוועדה תוכל להאריך פרק זמן זה.

36. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 37. 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 : מדובר על בניין המצוי בתחום תכנית האב החדשה של תלפיות , מדובר על בניין ייחודי שסומן בתכנית האב כנקודה אדומה כאשר המשמעות היא שמדובר על בניין חדש יחסית שאין מטרה להרוס אותו. מעבר לכך מדובר על בניין ייחודי באזור התעשייה המשמש בפועל כקניון המרכזי והגדול ביותר בדרום העיר. בנוסף לכך הבניין הקיים כולל קומות מעל הקרקע המשמשות כקומות חנייה ולא ניתן להציע חפירה לקומות חנייה נוספות במגרש. בפתח ההחלטה, תבהיר הוועדה כי מדובר בתכנית ייחודית הכוללת התערבות משמעותית באחד העוגנים המסחריים הפעילים בעיר, המעניק מגוון שירותי מסחר ושירותים אחרים לתושבי האזור וכלל העיר ומהווה הצלחה מסחרית . עם זאת, מן ההיבטים של איכות החלל האורבני שהקניון מייצר ואיכות הפעילות סביבו הרי שאין לקניון שום תרומה חיובית כלשהי למרחב העירוני - נהפוך הוא. בהתאם לתפיסת התכנון של המרכזים המסחריים מסוגו, הקניון מהווה קופסה אטומה בלב המרחב. הקניון אינו מפנה שימושים כלשהם כלפי הרחובות הסובבים ואינו מייצר כל פעילות או אינטראקציה עם סביבתו הקרובה. המטרה הראשונה בקידום התכנית היא שיפור הממשקים של הקניון עם הרחובות הסובבים אותו ושיפור המעברים והמרחב הציבורי. התכנית מציעה חריגה ביחס להיקפי הבינוי ואחוזי הבנייה על פי תכנית האב. על פי חישוב שטח המגרש שהיה מתקבל אחרי הפקעה של 40%, לאור העובדה שהתכנית משפרת את המרחב הציבורי ואת הממשקים עם הרחובות הסובבים בהתאם להחלטה המצורפת ולאור העובדה שמדובר על קניון פעיל ומרכזי בעיר ומוצע בתכנית שימוש ציבורי על גג של כ 12 דונם עבור בית ספר ושצ"פ החסרים מאוד באזור המתחדש, ניתן לשקול תוספת זכויות בניה מעבר למדיניות שנקבעה וזאת בכפוף לדו"ח שמאי שיוגש לבחינת שמאי הוועדה המחוזית ולצמצם בהתאם היקפי בינוי. יש לציין כי שטחי הבניה למגורים מציעים חריגה של כ 8000 מ"ר בלבד. תכנית האב מציעה באזור זה בניה של עד 30 קומות (24 קומות מעל 6 קומות מסד) והתכנית מציעה חריגה בעניין זה , יש לבחון את החריגה בהתייחס לדוח השמאי ולגודל קומה מוצע ולשאוף שלא לחרוג בנושא זה מתכנית האב. במטרה לשפר את הממשקים של הקניון עם סביבתו יש להציע את השינויים הבאים בתכנית : החזית הקיימת כיום בקניון לרחוב פייר קניג שהוא גם ציר רכבת קלה עתידי - לא ראוי וכלל הגבהה של הבניין כלפי הרחוב מה שלא מאפשר פתיחת חזיתות מסחריות לרחוב – יש לעשות מאמץ להנמיך חזית זו כדי שהמסחר יהיה מסחר מלווה רחוב.	23/04/2025

כל החזית האחורית של הקניון לרחוב הרכבים היא כיום חניה ותפעול והתכנית מציעה שם שינוי של החזית לחזית מסחרית – חזית זו צריכה להציע חנויות מלוות רחוב ופעילות לרחוב ולא חנויות גדולות עם כניסה אחת, ולכן יש לקבוע כי היקף החנויות לכיוון זה לא יעלו על כ-200 מ"ר כל אחת. יש לשקול לשלב בחזית זו חלק מהשימושים הציבוריים שיתרמו גם הם לפעילות ברחוב.

התכנית מציעה מעבר חדש בחלק הדרומי של התכנית שיהווה חיבור בין שני הרחובות על ידי ביטול רמפת חנייה של הקניון – יש לסמן מעבר זה כשביל ציבורי רציף ובמפלס אחד ולבצע בקצה מעלית ציבורית שתגשר בין הרחובות.

יש לבחון יצירת דופן מסחרית למעבר זה בחלק הצפון מערבי של הקניון שתהפוך גם אותו לפעיל.

יודגש בעניין זה כי תוספת החזיתות המסחריות אשר יעטפו את הקניון מהווה היפוך של הגישה המסחרית שהנחתה עד כה את הקניון, שהיא משיכת קהל הרוכשים פנימה אל תוך הקניון ולא ביצירת מוקדי עניין מחוצה לו ופעילות עירונית המתאימה לרחובות אלה.

יש לסמן בצורה ברורה במסמכי התכנית את כל הגישות המוצעות במעליות לגג הבניין שיהיה ציבורי וייצר שטח משמעותי וגדול שחסר בשכונה.

קווי בנין : יש לקבוע קווי בניין עיליים בהתאם למיקום המגדלים המוצעים.

התכנית מציעה 750 יחידות דיור בשטח ממוצע נמוך של 66 מ"ר עיקרי שאינו תואם לתמהיל הדירות של תכנית האב, ולא ברור אם נכון לייצר כל כך הרבה דירות קטנות בפרויקט - יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתמהיל הקבוע בתכנית האב ולצמצם את מספר יחידות הדיור בהתאם לכך.

העירייה עורכת פיילוט של דיור מותאם לגיל השלישי, לאור מיקום התכנית ועירוב השימושים המוצע בה למגורים ושטחי המסחר על הקניון, יש לבחון בתאום עם מגיש התכנית שילוב דיור ייעודי לאזרחים ותיקים על פי העקרונות הבאים :

יוצעו 2 קומות המהוות 24 דירות בגודל של עד 80 מ"ר לאזרחים ותיקים. הדירות יהיו ברות התאמה או מונגשות במלואן ומותאמות לבעלי מוגבלויות/ נכים. (ראה הנחייה מטה).

הדירות הנ"ל יהיו מרוכזות באותו אזור בבניין (קומות שלמות בבניין) באופן שמאפשר פעילות בחללים משותפים. בעדיפות לקומות הנמוכות שצמודות לשצ"פ המוצע.

יוצע שטח ציבורי בהיקף של 150 מ"ר לטובת שימושי חברה ורווחה במפלס השצ"פ המוצע, עבור פעילות ציבורית חברתית משותפת.

יש לקבוע שלביות ביצוע להלן :

תנאי לאיכלוס מגדל המגורים הראשון יהיה :

הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ על גג הקניון.

ביצוע בפועל של השינויים במפלסי הרחוב – יצירת המסחר בחזית של רחוב הרכבים והנמכת המפלס של המסחר על רחוב פייר קניג.

יצירת המעבר הציבורי בחלק הדרומי של התכנית לגישור בין הרחובות.

תנאי לטופס אכלוס של המגדל הראשון יהיה גמר ביצוע ההפרשות המבונות המוצעות בכל בניין.

תנאי לטופס אכלוס של המגדל השני יהיה השלמת הביצוע של השצ"פ וכל השטחים לצורכי ציבור.

פרוגרמה וצרכי ציבור

באזור הדרום מערבי של התכנית ישנה תחנת דלק ולכן ההפרשות המבונות יכולות להיות רק באזור של המגדל הצפון מערבי ובמרחק של 80 מטר. בנוסף, ישנה עוד תחנת דלק קטנה הקרובה לאזור שבו מתוכננת ההפרשה המבוונה ולא בטוח שעומדת במרחק של 80 מטר. לפי תכנית האב שתי התחנות דלק צריכות כנראה להתפנות להפוך ליעוד מגורים ג ויעוד שיטחי ציבור. יש לתאם כתנאי למתן היתר בניה עם הרשות לאיכות סביבה.

יש להגדיר את הגג הירוק ביעוד של שצ"פ בתיאום עם מחלקת נכסים לעניין הרישום.

כאמור לעיל, לפי עקרונות תכנית האב, יש להקצות שטח ציבורי מבונה ביחס של 10 מ"ר לכל יח"ד מוצעת. יש להקצות שטח ציבורי בנוי בסך 7,500 מ"ר. השימושים המבוקשים בהקצאה מבונה יהיו לפי הפירוט הבא:

בית ספר 18 כיתות רגילות פלוס 6 כיתות חינוך מיוחד - 3,500 מ"ר בנוי וחצרות 2,430 מ"ר ושיכיל אולם ספורט בהתאם לפרוגרמה של אגף הספורט. בכפוף לבדיקת התכנות ואישור של משרד החינוך.

מעון יום- 2 אשכולות של 3 כיתות: בנוי 880 מ"ר וחצרות 610 מ"ר. כל אשכול: 440 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצרות.

גן ילדים: 6 כיתות, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 780 מ"ר בנוי וחצרות 1,050 מ"ר.

2-3 בתי כנסת: סה"כ 1,000 מ"ר.

כ-1,400 מ"ר עבור צרכי חברה, קהילה, רווחה, תרבות ופנאי כגון: אולם רב תכליתי (חדרי חוגים וסטודיו- שיהיה בגובה של 6 מטר לפחות)/ מרכז מוזיקה/ שלוחת מתנ"ס/ ספרייה. לרבות שילוב של כל השימושים האלו ביחד. השימוש ייקבע לעת הכנת היתר הבניה ע"י מנהל המחלקה למדיניות התכנון בתיאום עם מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור.

בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

ככול ויוקטנו מספר יחידות הדיור בהתאם להחלטה זו – השטחים יצומצמו בהתאם ביחס של 10 מ"ר לכל דירה.

יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין."

בינוי ואדריכלות

יש להסיר מהתקנון את סעיף 6.1.1 ב המתייחס לכותרת הבניין. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות וואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

יש לתקן את סעיף 4.1.2 א (6) ולקבוע כי תשתיות תהיינה בתת הקרקע במלואן.

יש לתקן סעיף 4.1.2 ב ולקבוע כי פריקה וטעינה (לכל השימושים) תהיה בתת הקרקע בלבד.

פיתוח ותשתיות

יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.

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

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

יש 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.

תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

עצים

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על גג הקניון הקיים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי נטיעות מעל שימוש בתת-קרקעות בקרת בטון יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים.

תנועה וחנייה

נראה כי התוכנית מבקשת להוסיף שטחים נרחבים אך ללא תוספת כלל של חניה. במצב המאושר קיימים בקניון על פי נספח התנועה 971 מקומות חנייה שמשמשים כולם עבור הקניון, התכנית מציעה הקטנה של מספר מקומות החניה במפלס רחוב הרכבים שמשנים את השימוש בהם למסחר והתכנית כוללת 895 מקומות חנייה.

יש לקבל הבהרות לעניין החלוקה המוצעת בין מספר החניות למגורים ומספר החניות עבור הקניון תוך הבנה לצרכים התפקודיים של הקניון עבור המשתמשים.

נראה כי נכון לשמור על יחס של כ 50 אחוז ממקומות החניה עבור המגורים וכחצי ממקומות החנייה עבור הקניון.

לא ברורים הסעיפים בתקנון בעניין תוספת קומות חנייה לאור העובדה שהובהר על ידי מגיש התכנית שלא ניתן להציע חפירה של קומות חניה נוספות.

יש לסמן בתכנית המצב המאושר את תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה. -101
0209593

יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. יש לסמן בנספחי הפיתוח והבינוי את תכנית הרק"ל ולהימנע מחדירה לתחום תכנית הרק"ל.

לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.

לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל ותוך בפגיעה בתשתיות הרק"ל חשמולת, כבלי מתיחה וכו' יש לתאם היתרים שיוגשו מכוחה של התכנית עם צתא"ל.

מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

איכות סביבה

יש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגום ולקבל את אישורם לתכנית.

יש להשלים את בחינת נושאי השימושים המטרדים בסביבת התכנית המפורטים בסעיף 3.1 : בדיקה מול המשרד להגנת הסביבה של מרחקי ההפרדה מהעסקים המטרידים סביב התכנית, תיאום עם העסקים המטרידים עבור תיאום המענה ומניעת מפגעי לעת אכלוס המבנים והכנסת שימושים רגישים והשלמת בדיקת נושא הרעש.

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

התקבל מסמך סביבתי : יש להשלים הנחיות בהתאם לנושאי מטרדים כגון מרחקים מתחנת דלק ובתי עסק, הצללות, משטר רוחות, מטרדי רעש, איכות אוויר.

מבנה הקניון קיים ונמצא בתכסית מלאה על המגרש, על כן מציע המסמך לטפל בנגר ולנהל אותו באמצעות השהייה על הגגות. רוב הנגר יושהה בגג המסד הירוק והייתר יטופלו במאגרי השהייה בגגות המגדלים. יש לקבוע את הטיפול בנגר בהוראות התכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחוייב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני המגורים יהיה לוהדירוג המזערי ליחידת דיור חדשה יהיה c.

נספח הבינוי מציג את קומת המסד כגג ירוק (ופעיל) יש לקבע את ההנחייה לגג ירוק בהוראות התכנית ויש לאפשר בעומק שתילה כנדרש.

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

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

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

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

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

רישום ונכסים

במצב הנכנס קיימת הרחבת דרך יש לתקן את מסמכי התוכנית כך שייצגו את מגרש זה. יש לוודא שגודלו לא יקטן בן המצב המאושר למצב החדש.

רישום שטחים מבונים :

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, 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 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 להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי 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.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :

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

בתנאים למתן היתר בניה רישום תצ"ר.

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

כללי

יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן :

גודל החדר יהיה 100 מ"ר.

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

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

לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.

דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

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

יש להציע חדר לאנשי תחזוקה :

יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.

החדר לא יהיה מרחב מוגן.

בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :

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

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

לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

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

חדר זה ייחשב כשטח שירות.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

בטבלה 5 בהוראות יש להגדיר שטחי בנייה כוללים ללא חלוקה לעיקרי ושירות.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, מנח"י – תכנון פיזי.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות.

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

מידע ורישום יש לתקן בתקנון : בטבלה שבס' 5 יש לשנות את גודל מגרש 1 ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא לפי השטח המדוד. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : חלקה 137 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 287/1970 הרשומה מתאריך 10.04.1972. בחלקות 231 ו-235 הגובלות צפונית לחלקה 137 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 800/2011 הרשומה. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה הקמת 2 מגדלים מעורבי שימושים בגובה של 38 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 2 מתחתיה, ועד ל-42 קומות, תוך הריסה חלקית של מבנה הקניון הקיים בעבור שימושי מגורים וצרכי ציבור ביניהם בית ספר, הנגשת גג המבנה לשימוש הציבור.

להלן עיקרי הוראותיה :

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור שימושים מעורבים הכולל: מגורים, תעסוקה, מסחר וציבור.
2. הוראות בגין הריסה חלקית של מבנה קניון הדר הקיים והקמת 2 מגדלים לשימושים מעורבים בני 34 קומות כל אחד, מעל 6 קומות מסד – סה"כ 40 קומות. (42 קומות עם הזכויות המותנות)
3. הוראות בגין הפרשות מבונות לצרכי ציבור הכוללות בית ספר וחצר בית ספר במפלס גג המסד העליון והפרשות מבונות נוספות. בשטח כולל של 7250 מ"ר : 5180 מ"ר עיקרי + 1770 מ"ר שרות.
4. הוראות בגין הפיכת גג הקניון לגג ירוק ונגיש.
5. קביעת מספר יח"ד של 640 יח"ד ועוד 24 יח"ד מותנות. (שטח יח"ד ממוצע הינו 90 מ"ר עיקרי).
6. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית לסה"כ של 159,771 מ"ר.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות בדבר הקצאת שטחים ציבוריים מבונים.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
10. קביעת הוראות לעקירה ושמירה על עצים בוגרים.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
13. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור המצב הקיים

במקום קיים מתחם בנוי הכולל קניון מסחרי קיים וחניונים עיליים הבנויים בתכנית מלאה.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' 1561א משנת 1971, אשר ייעדה את השטח ליעוד תעשייה ב-224% בניה, בינוי עד 4 קומות תכנית מס' 209593 משנת 2017, רכבת קלה בירושלים – קו ירוק.
תכנית מס' 520734 משנת 2022 ותכנית מס' 135566 משנת 2017, נגזזו בשל אי קדומה של התוכניות.
תכנית מס' 5493 משנת 1996, נגזזה ב-2001 – התכנית נגזזה עקב החלטת הוועדה המחוזית

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/02/2026.

לתוכנית הוגשו 1 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:
הוגשה ע"י המנהל הקהילתי בקעה רבתי. באמצעות יו"ר המנהל גברת גלית רג'ואן.

עיקרי ההתנגדויות:

- קישוריות והליכה- התכנית מבוססת על עידוד הליכה ותחבורה ציבורית, אולם בפועל יוצרת מקטע הליכתי ארוך כ-250 מ' ללא חיבור לרחוב הרכבים.
מבקשים:
א. מעבר הולכי רגל דרומי- פתיחה והנגשה מלאה של מעבר בזיקת הנאה המחבר בין רחוב הרכבים לפייר קניג. הצגת מדידות רחב גם במקטעיו הצרים של המעבר.
ב. אמצעי הנגשה- העדפת רמפה להנגשה על פני מתקנים מכניים (מעלית/דרגנוע), ככל שהטופוגרפיה מאפשרת זאת, כדי להבטיח גישה חופשית לכל אדם.
ג. ביטחון אישי ופיתוח נופי- קיים חשש כי מעבר צר וכלוא בין מבנים יהיה חשוך ויפגע בתחושת הביטחון, במיוחד בקרב נשים. דרישה להציג תכנית פיתוח נופי מלאה כחלק מנספח הבינוי. תמיכה בקביעת חזית מסחרית פעילה לאורך המעבר, ליצירת "עיניים על הרחוב" ומניעת הפיכתו למרחב מוזנח או מסוכן.
ד. הרחבת רשת ההליכה- פיתוח רחוב שמעון בטש כגשר צמוד למתחם, ליצירת חיבור נוסף המקל על תנועת הולכי הרגל.
בחינת מעבר רגלי נוסף המבוסס על רמפות החניה הקיימות, בתוספת מעלית נגישה.
ה. גישה מבני המגורים ומוסדות הציבור- כיום כל הכניסות למגורים ולמבני הציבור מופנות לרחוב הרכבים בלבד. נדרשת יצירת גישה רגלית ישירה גם מרחוב פייר קניג – בדגש על קידום הליכה ושימוש בתחבורה ציבורית.
- שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) על גג המסד- קיימת אי־בהירות מהותית בנוגע להגדרת השטח הציבורי על גג המבנה. דורשים: להבהיר בהוראות התכנית האם מדובר בשצ"פ עירוני או שפ"פ פרטי. לקבוע במפורש מי הגוף האחראי על פיתוח ותחזוקת השטח. לציין באופן ברור את שטחו המדויק של השצ"פ.

אם מדובר בשצ"פ עירוני - יש לצרף נספח תלת־ממדי. יש להבטיח נגישות מלאה לשצ"פ גם בסופי שבוע ובחגים באמצעות מדרגות לצד מתקני הנגשה.

3. תנועה, תחבורה וחניה

א. עומסי תנועה ברחוב הרכבים- הגישה לחניונים ולתחבורה התפעולית נעשית דרך רחוב הרכבים, המשמש גם גישה למוסדות חינוך קיימים. העומסים הצפויים עלולים לפגוע במוסדות החינוך וכן בפעילות תחנת מד"א דרום הממוקמת ברחוב מקור חיים.

ב. יציאות משכונת מקור חיים- רחוב צרת מהווה אחת משתי היציאות הבודדות מהשכונה. חיבור רחוב הרכבים אליו צפוי להחריף את העומסים.

ג. חניה ושימוש ברכב פרטי- יש להפחית את תקן החניה למינימום, בשל הקרבה לתחנת הרכבת הקלה. יש לפתח את רחוב שמעון בטש לשיפור נגישות הולכתית והפחתת תלות ברכב פרטי.

ד. דרישות נוספות- סימון מקומות "נשק וסע" ברחוב הרכבים המיועדים להורדת תלמידים. יצירת חניות לאופנועים ואופניים במפלס הרחוב, שכן חניה פנימית אינה יעילה לכלים דו־גלגליים. קביעת אפשרות עתידית להמרת קומות החניה העליונות לשטח עיקרי, בהתאם להתפתחויות תחבורתיות.

4. שלביות ביצוע- יש לקבוע שלביות ברורה בין הקמת המגדלים לבין פיתוח השצ"פ על גג המסד והפעלת הרכבת הקלה. סעיף 7.1.1 בדבר "ביטול החיבור התנועתי הצפוני לפייר קניג" אינו ברור, שכן חיבור כזה אינו מוצג בתשריטים — ויש להבהירו.

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 ההתנגדויות ביחס לבקשות התכנוניות המוצעות למעבר הדרומי המוצע מרחוב פיר קניג לרחוב הרכבים, כגון הצגת מדידות רוחב לכל המקטע, העדפת רמפה להנגשה על פני מתקנים מכניים (מעלית/דרגנוע), לבקשה ביטחון אישי ופיתוח נופי, דרישה להציג תכנית פיתוח נופי מלאה כחלק מנספח הבינוי. תמיכה בקביעת חזית מסחרית פעילה לאורך המעבר, ליצירת "עיניים על הרחוב" ומניעת הפיכתו למרחב מוזנח או מסוכן: המעבר המוצע הינו מעבר חשוב ומשמעותי ברחוב שישמש את מגוון שימושיה. יש להציג מידות המעבר במסמכי התכנית, להציג את פיתוחו לרבות הגבהים והאמצעים המוצעים להנגשתו ולקבוע כי תנאי למתן היתר יהא תיאום עם מהנדס העיר ואדריכלית העיר או מי מטעמם לעניין מעבר זה.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) על גג המסד- דורשים: להבהיר בהוראות התכנית האם מדובר בשצ"פ עירוני או שצ"פ פרטי. לקבוע במפורש מי הגוף האחראי על פיתוח ותחזוקת השטח. לציין באופן ברור את שטחו המדויק של השצ"פ. אם מדובר בשצ"פ עירוני - יש לצרף נספח תלת־ממדי. יש להבטיח נגישות מלאה לשצ"פ גם בסופי שבוע ובחגים באמצעות מדרגות לצד מתקני הנגשה: התכנית מציעה שצ"פ בקומת גג המסד אך אינה מציגה אותו באופן ברור בכל מסמכיה- יש להגדיר בהוראות התכנית את הגג הירוק ביעוד של שצ"פ בתיאום עם מחלקת נכסים לעניין הרישום, יש לציין באופן ברור את שטחו המדויק של השצ"פ

ולצורך נספח תלת־ממדי בתיאום עם אגף הנכסים בשלב הרישוי, כמו כן יש לסמן בצורה ברורה במסמכי התכנית את כל הגישות המוצעות לגג הבניין שיהיה ציבורי, ולהבטיח נגישות מלאה לשצ"פ במעליות ובגרמי מדרגות.

3. לקבל את ההתנגדויות בנוגע לשלבויות הביצוע- יש לקבוע שלבויות ברורה בין הקמת המגדלים לבין פיתוח השצ"פ על גג המסד והפעלת הרכבת הקלה. סעיף 7.1.1 בדבר "ביטול החיבור התנועתי הצפוני לפייר קניג" אינו ברור, שכן חיבור כזה אינו מוצג בתשריטים — ויש להבהירו. יש לקבוע בסעיף שלבויות ביצוע כי:

- א. תנאי לאכלוס מגדל המגורים הראשון יהיה:
- הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ על גג הקניון.
- ביצוע בפועל של השינויים במפלסי הרחוב – יצירת המסחר בחזית של רחוב הרכבים והנמכת המפלס של המסחר על רחוב פייר קניג.
- יצירת המעבר הציבורי בחלק הדרומי של התכנית לגישור בין הרחובות.
- ב. תנאי לטופס אכלוס של המגדל הראשון יהיה גמר ביצוע ההפרשות המבונות המוצעות בכל בניין.
- ג. תנאי לטופס אכלוס של המגדל השני יהיה השלמת הביצוע של השצ"פ וכל השטחים לצורכי ציבור.
- ד. תנאי למתן היתר -תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הדיור המונגש לאזרחים ותיקים.

כמו כן, ככול ויבוטל החיבור התנועתי הצפוני לפייר קניג סעיף המוזכר בסעיף 7.1.1, בהתניה לכמות יח"ד קטנות, יש לבחון בשיתוף עם מהנדס העיר ומי מטעמו יצירת מעבר רגלי שיחבר את רחוב פייר קניג לרחוב הרכבים. יש לקבוע במסמכי התכנית שהנ"ל יבחן בשלב הרישוי.

4. לקבל את ההתנגדות ביחס לבקשה לסימון מקומות "נשק וסע" ברחוב הרכבים המיועדים להורדת תלמידים: יש לסמן חניה לטובת הורדת והעלאת תלמידים בקרבת הכניסה מוסדות הציבור כמקובל.

5. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להרחבת רשת ההליכה- פיתוח רחוב שמעון בטש כגשר צמד למתחם, ליצירת חיבור נוסף המקל על תנועת הולכי הרגל. בחינת מעבר רגלי נוסף המבוסס על רמפות החניה הקיימות, בתוספת מעלית נגישה: המעבר הקיים הינו מעבר ממונע המוביל לחניון, לאחר בחינה, אין אפשרות להציעו כמעבר להולכי רגל כפי שקיים, היות וחלק זה הינו מבנה קיים שמוצע לשאירו. ככל ותגיע תכנית מצפון לתכנית נוכל לבחון מעבר מבוקש זה.

6. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה ליצירת גישה ישירה גם מרחוב פייר קניג למבני המגורים ומוסדות הציבור- כיום כל הכניסות למגורים ולמבני הציבור מופנות לרחוב הרכבים בלבד. לטובת קידום הליכה ושימוש בתחבורה ציבורית ברחוב פייר קניג: התכנית מציעה מעבר נגיש בדרומה (האמור בסעיף 1), מעבר זה יאפשר גישה ישירה למבני המגורים ומבני הציבור, להם נדרשת כניסה נפרדת מהכניסה המסחרית המוצעת על רחוב פייר קניג, זאת בנוסף למעבר דרך המסחר המוצע. כמו כן מוצע מעבר מונגש לשצ"פ המוצע בגג המסחר מרחוב פייר קניג, ניתן לבחון מעבר דרכו למבני המגורים המוצעים.

7. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות לעומסי תנועה ברחוב הרכבים- הגישה לחניונים ולתחבורה התפעולית נעשית דרך רחוב הרכבים, המשמש גם גישה למוסדות חינוך קיימים. העומסים הצפויים עלולים לפגוע במוסדות החינוך וכן בפעילות תחנת מד"א דרום הממוקמת ברחוב מקור חיים ואת הטענה כי חיבור רחוב הרכבים לרחוב צרת המהווה אחת משתי היציאות

הבודדות מהשכונה והעומסים צפויים להחריף כתוצאה מהתכנית: התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, כאשר במסגרתה מוצעים פתרונות לרבות חנייה עבור שימושי התכנית, כמו כן הסדרי התנועה יבחנו בהליך הרישוי.

8. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה להפחתת תקן החניה למינימום בשל הקרבה לתחנת הרכבת הקלה: תקן החניה המוצע הינו מינימאלי וכולל מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ואפשרות לפטור לדירות עד 45 מ"ר בהתאם למדיניות של בניינים על ציר רק"ל.

9. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה ליצירת חניות לאופנועים ואופניים במפלס הרחוב, שכן חניה פנימית אינה יעילה לכלים דרגלגליים: הנושא יבחן בשלב הליך הרישוי ויתואם מול אגף תושי"ה.

10. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לקביעת אפשרות עתידית להמרת קומות החניה העליונות לשטח עיקרי, בהתאם להתפתחויות תחבורתיות: התכנית מציעה מספר חניות ביחס להיקפה ולשימושיה ובהתחשב במיקומה באזור מוטה תח"צ. לכשהצעה זו תהיה רלוונטית יינתנו פתרונות באותה העת.

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	966697
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	קרש עאדל
עורך התכנית:	עתמאנה מורד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/11/2023
כתובת	אל הודא, שכונת אשקריה, בית חנינה, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30615	179	לא
30615	922	לא
30615	171	לא
30615	177	לא
30615	169	לא
30615	178	כן
30615	173	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/03/2024	החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, ענת ישראלי, קיריל פקטה, אדיר שוורץ. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עורך התכנית ועיקרי המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה בשכונת בית חנינה אשר מציעה ניצול יעיל של הקרקע בשטח העירוני. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית באופן חלקי ומחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: צורכי ציבור 1. הוועדה רואה בהגשת התכנית הזדמנות טובה ליצירת מוצר תכנוני ראוי, לאור זאת, מורה הוועדה על הגדלת שטח התכנית המזרחי עד גבול השטח לבנייני ציבור בתכנית (7159/ב) במטרה להשלים את הסדרת המובלעת, ומאידך ליצור לבנייני ציבור שטח גדול יותר בצורה רגולרית. גבול התכנית הסופית יקבע ע"י לשכת התכנון בהתאם לעקרונות הסקיצה שהוצגה בדיון ע"י לשכת התכנון. 2. מגרש מספר 1101 שבתכנית (7159/ב) ייכלל במלואו בתחום התכנית. אחוזי הבניה עבור מבנים ומוסדות ציבור בתחום התכנית יקבעו ל- 240% שטחים מירביים, בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.

3. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יקבע שימוש לחינוך, קהילה, רווחה, חברה, תרבות ופנאי.

4. בהתאם למדיניות התכנון בשכונה, היקף ההפרשות יעמוד על 40% משטח הנוף הפתוח ומשטח אזור בניה עד 2 קומות למגורים. לשטחים אלו יצטרפו השטחים המאושרים לצורכי ציבור שביעוד דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל.

5. קווי הבניין יקבעו ל- 3 מטר מגבול המגרש החדש. תיקבענה בתכנית הוראות בינוי לפיהן תותר הקמת מבנה בגובה של 6 קומות מעל חניה תת קרקעית. תכנית הבינוי תהיה עד 60% מעל הקרקע ועד 80% מתחת לקרקע.

6. יקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר ניוז שטחים וקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, וזאת בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

תנועה וחניה

7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיותיו, לרבות הצגת התייחסות למערכת דרכים קיימת ומוצעת, התייחסות עבור מבני ציבור והתייחסות לרוחב מדרכות אשר שלא יקטן מ- 3 מ' בסמיכות לשטחים למבני ציבור ומפרצי הורדה והעלאה. רוחב מדרכות ביתרת תחום התכנית לא יקטן מ- 2 מ'.

8. יבחן שינוי מיקום הכביש המוצע בצפון מזרח התכנית בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון בהנחית לשכת התכנון ובמטרה לנצל באופן מיטבי את משאב הקרקע. כמו כן יש לתכנן מעגל תנועה במקום רחבת הסיבוב המוצעת בתכנית. התכנון הסופי יבחן ע"י יועץ התחבורה של הוועדה ולשכת התכנון.

9. התכנית תציג חיבור עבור שביל להולכי רגל, אשר יחבר בין השטח לבנייני ציבור ממזרח למערב. מיקום השביל יקבע ע"י לשכת התכנון.

10. התכנית מציעה ביטול דרך ושביל להולכי רגל צפונית לתא שטח 203. ביטול הדרך והשביל יתואם עם יועץ התנועה של הוועדה. ייבחן הצורך בהרחבת הדרך על חשבון השביל במטרה ליצור מדרכה גדולה יותר בסמיכות לבנייני ציבור. ככל והדבר לא ישפר את מערך הדרכים, הדרך תיגרע מתחום התכנית.

11. בין תאי שטח 6 ו- 12 נוצרה שארית של שטח ביעוד מגורים ללא כל פוטנציאל אפשרי לניצול עבור בינוי ראוי, שטח זה יסומן כהרחבת דרך.

12. יקבע בהוראות התכנית כי מקומות החניה לבנייני המגורים יהיו בתת הקרקע בתחום מגרשי המגורים המוצעים, ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

מגורים

13. בהתאם למדיניות התכנון באזור, ביתרת השטח יתאפשר בינוי בגובה של עד 8 קומות ובהיקף של עד 320% בנייה מרביים מעל הקרקע. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו 4 מ', והמרווח בין הבניינים יהיה לפחות 6 מ'. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו אפס

לצורך גמישות בתכנון החנייה התת קרקעית. במגרשים בשטח עד חצי דונם אחוזי הבניה יקבעו ל- 180% בניה מירביים ב- 6 קומות מעל הקרקע. קווי הבניין מעל הקרקע יהיו 3 מ' מגבול המגרש.

14. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

15. יקבע בהוראות התכנית כי התכסית העל קרקעית לא תעלה על 45% והתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.

16. תיקבענה בהוראות התכנית זכויות למרפסות, עד 10 מ"ר לכל מרפסת בהתאם למספר יח"ד, וזאת בתוספת לזכויות הבניה המרביים, ותוך הבהרה כי זכויות אלה מיועדות למרפסות בלבד.

17. יקבע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה המתוכננת. כן יקבע כי מפלס הכניסה הקובעת הסופי יקבע בתכנית פיתוח שתוגש בשלב הגשת הבקשה להיתר, וכי תתאפשר גמישות של עד חצי מטר בגובה הכניסה הקובעת שהוצגה בנספחי הבינוי.

18. לשם יצירת מוקדי מסחר מקומיים, תיבחן הוספת חזית מסחרית בתחום התכנית ובקו בניין של 3 מ'. סימון החזית המסחרית יקבע בתיאום עם לשכת התכנון.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת, תוך צמצום גובה קירות התמך ופיתוח ראוי, בתיאום עם לשכת התכנון.

סביבה

20. הכנת נספח ניהול נגר לאישור יועץ הסביבה של הוועדה. הנספח יוגש בהתאם להנחיות תמ"א 1/8.

21. להגשת סקר עצים לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

תנאים בהליך הרישוי ושלבי ביצוע

22. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור אגף תוש"ה לתכנון המפורט לביצוע של כל הכבישים בתחום התכנית, הכולל התייחסות לחיבורים לכבישים הקיימים והמוצעים.

23. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להגשת בקשה להיתר למגורים יהיה הגשת תכנון מפורט לשטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

24. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא והקמה בפועל של הדרך הראשית המחברת מצפון לדרום, בתיאום עם אגף תוש"ה.

25. תנאי להיתר לכל מגרש מגורים יהיה הריסת מבנים פולשים בתוואי הדרך בתחום המגרש נושא הבקשה להיתר והצגת פיתוח הדרך המובילה אליו, לרבות

מפלסים, בתיאום ואישור אגף תושי"ה. 26. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למגורים יהיה אישור חברת הגיחון לתכנית ניקוז וביוב מפורטת. 27. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה ביצוע של דרך גישה למגרשי המגורים בהתאם להנחיות אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 28. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה אישור אגף שפ"ע לפיתוח השצ"פ ונטיעת עצים בוגרים ופיתוח בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית. 29. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע של פתרונות הניקוז והביוב. 30. תיקבע שלביות ביצוע שתבטיח את הקמת השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, שצ"פ ושבילים, בד בבד עם אכלוס מבני המגורים במתחם, בשל חשיבות הפיתוח של הצרכים הציבוריים בד בבד עם פיתוח המגורים. תיקבע בתכנית הוראת סטייה ניכרת בנוגע לשלביות הביצוע בתיאום עם לשכת התכנון. 31. יקבע בהוראות התכנית כי הבניה בכל תא שטח תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. 32. יקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות סביב המגרשים לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי החלקות הסמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. כן יקבע בהוראות התכנית כי גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. 33. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, הריסה ושלבי ביצוע. 34. התכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור טבלאות הקצאה תכנוניות על ידי שמאי הוועדה. מסמכי התכנית המתוקנים והטבלאות כאמור בהחלטה זו יוצגו בדיון פנימי נוסף לחברי הוועדה. 35. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו, וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית בהנחיית לשכת התכנון, לרבות הנחיות סביבתיות והנחיות בינוי ותנועה. 36. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 37. דבר הפקדת התכנית יבוצע בהתאם לדרישות החוק ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.	
	24/01/2024

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים המפורטים להלן:

התכנית בתחום פוליון לתכנון בתכנית המתאר, ושטח לתכנון מפורט בתכנית 3000ב' שכולל שטח ביעוד נוף פתוח, ואזור בניה עד 2 קומות למגורים. היקף הפרשות לצורכי ציבור יהיה כמפורט: 40% מהשטח המאושר לנוף פתוח והשטח המאושר כאזור בניה עד 2 קומות למגורים. לשטחים אלו יצטרפו השטחים המאושרים ביעוד לדרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח ומעבר ציבורי להולכי רגל, ויעמדו על סך של 10,020 מ"ר. זאת אומרת, שיש להציע את הגדלת השטחים ב- 940 מ"ר נוספים. חלק מהשטח יוקצה לטובת הגדלת השטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית, בהתאם לדרישת המחלקה לאיכות הסביבה.

ממזרח לשטח התכנית נותרה מובלעת, שארית תכנונית, כמעט בלי גישה לרכב, בשטח של כ- 4 דונם, ביעוד אזור בניה עד 2 קומות למגורים מתכנית 3000ב'. בשטח זה לא ניתן להוציא היתרי בניה בלי הכנת תכנית מפורטת. בחלק מהשטח קיימים מבני מגורים בלי היתר בניה. התכנית המוצעת מתווה דרך גישה המובילה למובלעת זו, אך אינה מסדירה את המצב התכנוני בתוכה. בעתיד, ניתן יהיה לקדם תכנית נפרדת להסדרת הבינוי, לרבות קביעת היעוד, זכויות והוראות בניה, דרכי גישה והפרשה בקרקע לצרכי ציבור, תוך הסתמכות על הדרך החדשה המותווית בתכנית המוצעת כעת, לאור חוסר הרצון של בעלי הקרקע בשטחים אלה להצטרף לתכנית והעובדה שהם נמצאים בשולי התכנית מאפשרת לקדם את התכנית כפי שמוצע.

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית בשטח של כ- 22.6 דונם בבית חנינה, המסמנת את כל המבנים הקיימים להריסה וקובעת תאי שטח חדשים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרכים ושביל. חלק מהמבנים נמצאים בתחום מגרשים המוצעים למבנה ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת, וחלקם בתחום תאי שטח למגורים או חלק מתחום תא השטח. התכנית אינה קובעת שלביות ביצוע ומנגנון לפינוי ובינוי או בינוי פינוי, אשר יאפשר הריסת המבנים לצורך פיתוח דרכים, שצ"פ ומבני ציבור, ויבטיח הריסת המבנים בתחום תאי השטח למגורים כתנאי למתן היתר בניה בתחומם

התכנית משנה יעוד למגורים מיעוד דרך ומעבר ציבורי להולכי רגל בחלק הצפוני של התכנית. מתקבלים שני תאי שטח קטנים בשטח של כ- 26, 46 מ"ר (ת"ש 20,21). יש לשקול הוצאת תא שטח ביעוד דרך מאושרת מתחום התכנית, ולשנות יעוד הקרקע בתא שטח ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת. לחילופין, ניתן לצרף את תאי השטח למגרשי המגורים המאושרים בחלקה 173 בגוש 30615 - מגרשים 72,73 ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד בתכנית 9713, ויחולו הוראות זכויות בניה בהתאם לתכנית המאושרת. אין לקבוע זכויות בניה בשטחים אלו. אם יצורפו למגרשי המגורים המאושרים, יש לסמן דרך לביטול על גבי התשריט ולקבוע הוראות בתקנון.

יש לסמן דרך לביטול בחלק הצפון - מזרחי של התכנית, במקום בו מבוטלת דרך בהתאם לתכנית 3000ב'.

יש לתקן שטח המגרשים בטבלה 5 וטבלה 3.2, ולוודא התאמה גם בין הסעיפים.

חלוקה למתחמים ושלביות ביצוע

לאור העובדה שמדובר על תכנית להתחדשות עירונית שמציעה שלד ציבורי חדש ומגרשים חדשים מגורים לא ניתן לאפשר הוצאת היתרים בודדים למגרשים קטנים ולכן יש לחלק את שטח התכנית לארבעה מתחמי תכנון נפרדים להקמת מבני המגורים.

מתחם אחד - מצפון לדרך הראשית המוצעת בתכנית, המחברת מדרום מזרח לצפון מערב בין רחובות שעבאן ורמדאן אל הודא (6 ת"ש, מס' 15-19).

מתחם שני - ממערב לדרך הראשית ומדרום לדרך הפנימית הפונה מערבה (שלושה ת"ש, מס' 12-14).

מתחם שלישי - המתחם המרכזי התחום בין הדרכים בתכנית (6 ת"ש, מס' 2, 7-11).

מתחם רביעי - בחלק הדרום מערבי של התכנית, כולל שני ת"ש מדרום לשצ"פ המוצע (5 ת"ש, מס' 1, 3-6).

יש לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 באופן הבא:

תנאי להיתר בניה ראשון למגורים בתחום התכנית, הינו פינוי כל השטחים הציבוריים מכל בניה, באחריות מגישי הבקשה להיתר למגורים. סטיה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא תכנון והקמה בפועל של הדרך הראשית המחברת מצפון לדרום, בתיאום עם אגף תושי"ה. דרכים מאושרות או מוצעות - אך לא קיימות בפועל - תנאי להיתר לכל מגרש מגורים, יהיה הריסת מבנים פולשים בתוואי הדרך, והצגת פיתוח הדרך המובילה אליו, לרבות מפלסים בתאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל ע"מ להבטיח גישה עם רכב למגרשי מגורים.

יש לקבוע שלביות ביצוע בכל תא שטח תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. יש להתנות קבלת היתר בניה בכל תא שטח למגורים, הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחומו.

היקפי הבינוי

התכנית מציעה מבנים בני 4-6 קומות בלבד בכ - 180% אחוזי בניה מרביים בלבד בממוצע ב - 19 תאי שטח שגודלם נע בין 228 מ"ר ל - 1,232 מ"ר ומוצעות זכויות בניה מצומצמות. תב"ע הינה מסגרת תכנונית ויש למצות את הליכי התכנון בה. על כן, יש לקבוע:

א. כי מגרשים בשטח של עד 500 מ"ר - זכויות הבניה יהיו 180%, 4 קומות.

ב. מגרשים בשטח בין 500-1,000 מ"ר זכויות הבניה יהיו 240%, 6 קומות.

ג. מגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר, זכויות הבניה יהיו 8,320% קומות.

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

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי.

התכנית קובעת חזית מסחרית בשני תאי שטח המיועדים למגורים. יש להגדיר שימוש לחזית מסחרית ולקבוע זכויות הבניה עבור המסחר בטבלה 5 בהוראות התכנית.

איחוד וחלוקה מחדש

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשטח לא מוסדר. בתחום התכנית מתרוכה אשר עתידה להירשם ע"ש עיריית ירושלים. בהתאם לחו"ד אגף הנכסים, יש לקדם הסדר קרקע בתיאום מול אגף הנכסים בעיריית ירושלים, ולערוך את התכנית עם הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ככל ולא יקודם הסדר קרקע, התכנית לא תכלול הוראות איחוד וחלוקה.

קווי בניין

בבניה חדשה ביעוד מגורים, קווי הבניין בבינוי עד 8 קומות יתוקנו ל- 4 מ' מגבול המגרש, בבינוי עד 6 קומות יהיו 3 מ'.

קירות תמך וגדרות, מפלס כניסה, תכנית וחצרות

יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יהיה זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח. ראו לדוגמה חתך a-a הפרש גובה בין ת"ש 101 ביעוד שצ"פ ות"ש 1 למגורים, חתך b-b, חתך c-c.

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

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

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

תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל- 45% ובתת הקרקע ל- 80%.

מבנים ומוסדות ציבור

בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון, יש לקבוע בתא שטח המיועד למבני ציבור 240% בניה ב - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. יש להגדיר שימושים עבור: חינוך, חברה, קהילה, רווחה, חברה, תרבות ופנאי. יש לתקן את קווי הבניין בתא השטח המיועד זה ל- 3 מ' לכל החזיתות. תכנית הבניה בשטח זה תעמוד על 60%. יש

לקבוע בהוראות התכנית כי מקומות החניה עבור מבני הציבור יהיו בתחום הדרכים הגובלות ולא בתחום המגרש.

בהתאם לחו"ד אגף מבני ציבור, יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית 4.2.2 מבנים ומוסדות ציבור -

תנאי להיתר בניה ראשון במגרש המיועד למבני ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, על כלל השטח החום בהתאם לשימושים שיקבעו לאותה עת ע"י מחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים.

תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה בתחום המגרש המיועד למבני ציבור יהיה אישור מחלקת תכנון באגף מבני ציבור.

שטח ציבורי פתוח

יש לקבוע בהוראות התכנית בתא שטח 101 המיועד לשטח ציבורי פתוח, זכויות והוראות בניה עבור חדר גנים בשטח של כ - 50 מ"ר. החדר יכלול שירותים ציבוריים, יתוכנן חיבור לחשמל מים וביוב וחדר שירות.

יש לתכנן מדרכה של 2.5 מ' לפחות עם מפרץ חניה בסמוך לשצ"פ המוצע בתכנית.

יש לתכנן תשתית לתאורה בשטח הציבורי הפתוח המוצע בתכנית.

תנועה וחניה

יש לתאם את התכנית מול אגף תושייה כמפורט:

תנאי להיתר בניה בכל מגרש, יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה לכל מגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה.

תנאי להיתר בניה בכל מגרש, יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור אגף תושייה.

נספח תנועה - יש להציג מסלול אפשרי לתח"צ, התייחסות למערך היסעים עבור מבני ציבור, התייחסות לאופניים, לשלב שבילים בחתכי הרחובות, לפחות בחלקם, לצרף טבלת מאזן חניה. נספח תנועה הוא מנחה בלבד.

חניה תוצע בתת הקרקע במלואה לא תותר חניה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת. חניה תוצע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המגרש.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עפ"י התקנות.

עצים וגיבון

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.

בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיבוי של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

אין לסמן בתחום השצ"פ עצים לעקירה. על העצים יסומנו לשימור.

איכות הסביבה

התכנית נמצאת בסמוך לאתר טבע עירוני נחל עטרות.

יש לקבוע בהוראות התכנית תנאים להפקדת התכנית בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה, להלן:

הגשת סקר עצים. עצים שאינם בתחום קווי בניין יש להגדיר לשימור.

הגשת נספח ניהול נגר עילי מלא על פי הנחיות תמ"א 1/8.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.

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

תשתיות

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.

בהתאם לחו"ד אגף התברואה, שיטת פינוי האשפה תהיה ע"י מוטמנים לכל 20 יחידות דיור מוטמן אחד. עבור המסחר יהיו גם מוטמנים ומכבש קרטונים.

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.

נכסים

תנאי להיתר יהא קבלת אישור אגף נכסים.

יש לתקן את סעיף ההפקעה בהוראות התכנית באופן הבא: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.

בהתאם לחו"ד המחלקת מידע תכנוני, יש לתקן במסמכי התכנית את הגושים והחלקות בתחום התכנית. בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון ובטבלת גושים וחלקות שבתשריטים:

בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

יש להעביר את חלקה 178 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'.

יש להשמיט את חלקות 170 ו-183 מהטבלאות היות והתכנית לא חלקה עליהן.

תנאי להיתר יהיה הכנת תצ"ר.

יש להשלים חוות דעת מחלקות: בבאות, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושי"ה צוות בקרת תכנון פיזי, אגף שפ"ע כבישים, שפ"ע עצים,

תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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

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

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

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

הוראות התכנית

דברי ההסבר – יש לתקן את מספרי התכניות המאושרות וכן את דברי ההסבר.

סעיף 1.4 – בסוג איחוד וחלוקה - יש לציין "ללא איחוד וחלוקה".

סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית – יש לתקן בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני.

סעיף 1.6 – יש להשמיט תכנית 7159ב'.

סעיף 1.7 – יש לציין תאריך עריכת המסמכים ומספר עמודים בהוראות התכנית. סעיף 2.2 – יש לתקן את עיקרי הוראות התכנית. סעיף 3.2 – יש לתקן את השטחים בטבלאות השטחים במצב המאושר והמוצע. אין התאמה בסה"כ השטחים. סעיף 4.1.1 – יש להוסיף שימוש למסחר בקומת הקרקע בתאי שטח הרלוונטיים. סעיף 4.2 – מבנים ומוסדות ציבור – יש לתקן את השימושים וההוראות בהתאם למפורט למעלה. סעיף 4.3 – שטח ציבורי פתוח – יש להשמיט שימוש למתקנים הנדסיים. סעיף 4.4 – יש לתקן את הסעיף בהתאם לסעיף סטנדרטי. יש להוסיף הוראות לדרך לביטול. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן שטח המגרשים, אחוזי בניה, שטחי בניה, מספר קומות ומספר יח"ד בהתאם למפורט למעלה. יש להציג סה"כ יח"ד ושטחי בניה בתחתי הטבלה. יש לתקן גודל תא השטח למבנים ומוסדות ציבור ואת שטחי הבניה וזכויות הבניה ומספר הקומות. יש להוסיף את תא השטח המיועד לשצ"פ ולקבוע זכויות והוראות בניה לחדר גננים. יש להשמיט הערה מס' 6 מתחת לטבלה. סעיף 6.6 – סטיה ניכרת – יש להוסיף לעניין גובה הבניין, קירות תמך כמפורט לעיל. סעיף 7.1 – שלבי ביצוע – יש לתקן בהתאם למפורט לעיל. נספח בינוי ותשריט יש להציג בנספח הבינוי ולסמן להריסה את כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית. יש לסמן בתשריט את כל המבנים המיועדים להריסה, לרבות מבנים קיימים שחורגים מקווי הבניין המוצעים.	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה וזאת כיוון שמדובר על תכנית חשובה המסדירה מובלעת ללא תכנון סטטוטורי בתחום השכונה במרקם עירוני מתוכנן ובנוי.	03/05/2023

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הסדרת אזור מגורים, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והתוויית דרכים חדשות, לשם הרחבת שכונת בית חנינה.

הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 1 מיוחד, שטח לבנייני ציבור, אזור בניה עד שתי קומות למגורים, שטח נוף פתוח, מעבר ציבורי להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת, ל: מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ושביל.
2. הגדלת השטחים הציבוריים עבור דרכים, שבילים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע.
4. קביעת שטחי הבניה הכוללים למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת מס' יח"ד ל – 330 סה"כ במגרשים המיועדים למגורים.
6. קביעת מספר הקומות ל – 6-8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 1-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
7. קביעת קווי בניין לבניה.
8. קביעת מגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור וקביעת השימושים.
9. קביעת מגרש לשטח ציבורי פתוח.
10. התוויית דרכים חדשות וקביעת הוראות לביטול דרך.
11. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
12. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.
13. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
14. קביעת לאיחוד וחלוקה תכנוני בכל שטח התכנית.
15. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
16. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

לתוכנית הוגשו התנגדויות: 6

התנגדות מספר 1 :

מאת עו"ד נדב העצני ו/או אורית יפת ו/או אהרון אבוחצירה ו/או רבקה גרוניך, בשם עדנאן ג'מאל מוחמד ברקאן, בכתובת בטן אל הווא 145, ירושלים. בעלים בחלק מחלקה 179 בגוש 30615, ח'וד אל אשקרייה מאדמות בית חנינה, בצד המערבי של התכנית. בשועפט.

עיקרי ההתנגדויות:

1. ביום 30.3.2005 רכש המתנגד זכויות בחלקה בשטח של 352 מ"ר, וכן בחלק מהרחוב.
2. על פי התשריט במצב המוצע, המקרקעין אמורים לעבור מיעוד לבניה למגורים עד 2 קומות, ליעודים אחרים. חלק מהמקרקעין אמורים להפוך לשטח ציבורי פתוח וחלק לכביש / דרך.
3. עניינה של התכנית במתחם בשטח של כ- 28 דונם, בין רחוב הודא מצפון לרחוב שעבאן מדרום, בבית חנינה. התכנית כוללת שינויי יעוד, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרכים ושביל להולכי רגל, הקמת מבנים וסלילת מערכת כבישים והפרשת שטחים לצרכי ציבור. כל זאת ללא הסכמת בעלי הזכויות, למעט מגישי התכנית, שהם בעלי עניין במקרקעין, שלא לומר נמצאים בניגוד אינטרסים עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין.
4. ככל שהדברים נוגעים למקרקעין של המתנגד, תכנון וקידום התכנית נעשה מבלי שניתנה לו כל זכות טיעון, מבלי שנתבקשה עמדתו, וקל וחומר מבלי שניתנה הסכמתו.
5. משמעותה המעשית של התכנית היא הפקעה בפועל של חלק משמעותי במקרקעין שנרכשו על ידי המתנגד בהתאם להסכם מכר ובתמורה, וזאת תוך התעלמות מוחלטת מהזכויות והאינטרסים של המתנגד במקרקעין. אין כל הצדקה לתכנית כפי שנעשתה, לרבות אופן קביעת השטחים וסימון הגבולות, שעה שמעל כל אלה מרחף צל כבד של ניגוד עניינים מובנה מצד מגישי התכנית, כאשר לא ברור מהו היקף זכויותיהם בקרקע שעליה מתוכננת התכנית, כיצד באה לידי ביטוי ביחס למקרקעין השייכים למגישי התכנית ועוד.
6. המתנגד יטען כבר עתה, כי דינה של התכנית להתבטל כליל, ולו מחמת פגמים מהותיים היוורדים לשורש ההליך, כפי שיפורט להלן. פגם מהותי אחד עניינו באי פרסום כדון, הנחזה כמי שנעשה בדרך של מחטף. פגם מהותי נוסף עניינו בניגוד עניינים מובנה, הנעוץ בהגשת התכנית על ידי בעלי עניין במקרקעין. זאת עוד קודם להעלאת הטענות לגוף התכנית.
7. ראשית יוטעם כי דינה של התכנית להתבטל מחמת אי פרסום כדון, ולמצער – יש להורות על פרסומה מחדש בהתאם להוראות הדיון.

8. המודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה, אם בכלל, במחטף ובניגוד להוראות החוק: המודעה נתלתה בסמוך למקרקעין לפרק זמן של שעות ספורות בלבד ולאחר מכן נתלשה. רק במקרה, ובמזל בלבד, הבחין בנו של המתנגד במודעה בעת הקצרה בה היתה במקום.
9. כידוע, אי פרסום כדין פוגע פגיעה ישירה וחמורה בזכות הציבור לדעת ובזכותם של בעלי זכויות להתנגד. ולא מן הנמנע שבעלי זכויות אחרים במקרקעין נשאי התכנית, לאור הנסיבות, כלל לא נחשפו לתכנית ולפגיעה הפוטנציאלית בזכויותיהם. פגם זה, לכשעצמו, מחייב את דחיית התכנית, ולמצער – חייב בפרסום מחודש, תקין ומלא, ובאופן שיבטיח כי הוראות התכנית תובאנה לידיעת כלל בעלי הזכויות במתחם נשוא התכנית.
10. התנהלות זו אינה מקרית, אלא משקפת תכנית פסולה מיסודה, אשר נועדה לשרת בעלי זכויות מסוימים בלבד בשטח התכנית על חשבון בעלי זכויות אחרים.
11. שנית, עיון במסמכי התכנית מלמד כי מגישי התכנית, נביל אל שוויקי ועאדל קרש, הם בעלי עניין בקרקע, לצד עיריית ירושלים. המתנגד יטען כי מדובר בניגוד עניינים מובנה וקיצוני, המצביע כי קידום התכנית אינו מתבצע לכאורה בהתאם לדין ולפרקטיקה הראויה. בכלל זה לא נעשה כל מהלך לבחינת זכויות בעלי הקרקע או חלופות להפקעת זכויות מחלק מהבעלים. התכנית מקודמת בהליך מהיר שמגלם מחטף, בכוונת מכון חסרת תום לב.
12. ודוק: עצם העובדה שמגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע, בעוד שמעמדם המדויק לא ברור כלל במסמכים, מעורר חשש חמור כי הקווים בתכניות נקבעו באופן שרירותי, ומעצימה עוד יותר את הפגישה הלא חוקית ולא מידתית בבעלי זכויות אחרים במקרקעין.
13. המתנגד ידגיש כי העובדה שמדובר במקרקעין שאינם מוסדרים אינה מקנה, ואף אינה יכולה להקנות, למי ממגישי התכנית או לרשות המקומית, המשתפת עמה פעולה, יד חופשית לפעול ככל העולה על רוחם. אין בה כדי להצדיק רמיסה או התעלמות מזכויותיהם של בעלי הזכויות במקרקעין המצויים במתחם שבו מתוכננת ההפקעה.
14. לגופו של עניין יטען המתנגד, כי משמעותה המעשית של התכנית היא הפקעה של מקרקעין שנרכשו על ידו, ממיטב כספו, תוך התעלמות מוחלטת ודריסה של זכויותיו במקרקעין, וזאת לכאורה מבלי שמגישי התכנית עמדו בחובותיהם על פי דין, החלים כתנאי לקידום תכנית הפקעה, ובוודאי שלא בהפקעה קיצונית מעין זו.
15. מעיון במסמכי התכנית עולה כי לא הוכח, ואף לא פורט כדבעי, כי מתקיימים התנאים הקבועים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: החוק), ובכלל זה התנאים המנויים בסעיף 189 לחוק על כל רכיביו ותתי סעיפיו.
16. בנוסף, הרשות המקומית לא בחנה כלל, או למצער לא בחנה בחינה אמיתית ומעמיקה, חלופות תכנוניות שפגיעתן פחותה, בטרם קידום התכנית. לא היתה נערכת בחינה כזו, לא היתה הרשות בוחנת

בדרך הפוגענית בה נקטה, אשר גורמת לפגיעה בלתי מידתית, חריגה וקשה בזכויותיו של המתנגד, עד כדי העלמת זכויותיו במקרקעין לחלוטין.

17. המתנגד ידגיש כי עסקין בתכנית הפוגעת פגיעה בוטה ובלתי חוקתית בזכויות במקרקעין, ובכלל זה מפרה את האיסור הבסיסי על פגיעה ברכוש פרטי.

18. בפגיעה מהותית, עמוקה ומשמעותית בזכויות המתנגד במקרקעין, העולה כדי נטילת זכויות, אשר מקימה לו הגנה מלאה מפני ההפקעה בהתאם להוראות סעיף 190(א) לחוק ו/או בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) 1943.

19. המתנגד יטען כי בחירת השטח והקווים שנקבעו בתכנית הם שרירותיים; כי אין כל טעם להקצות חלק מהמקרקעין לשטח ציבורי, שעה שניתן היה להסיט זאת בקלות למיקומים אחרים; כאשר מגישי התכנית הם בעלי עניין במקרקעין עצמם, אין פלא שהקביעות נעשו בצורה זו, תוך התעלמות מוחלטת מההיגיון התכנוני ומזכויות בעלי הקרקע.

20. לפיכך, מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על ביטול ההפקעה במקרקעי המתנגד; ולחילופין בלבד – להורות על תשלום פיצוי מלא, הוגן ומיידי בגין השטח כולו, כהגדרתו בסעיף 1 לעיל.

21. אין באמור לעיל לגרוע מכל טענה, סעד או זכות העומדים למתנגד לפי כל דין.

22. המתנגד ובא כוחו מבקשים בזאת להיות מוזמנים וליטול חלק בכל דיון שיתקיים בקשר עם התכנית שבנדון.

23. תצהיר המתנגד וכן ייפוי כול מצורפים לכתב התנגדות זה.

התנגדות מספר 2 :

מאת עו"ד כוהילה חורי, בשם כאיד עבד אלסלאם ראזם וכל הבעלים המחזיקים בחלקה 171. תאי שטח 13, 14, 15, 16 ורצועת דרך, בצד המזרחי של התכנית המוצעת.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מדובר בבקשה לתכנית מתאר מקומית שהוגשה על ידי המבקשים שמטרתה שינוי יעוד למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, התוויית דרכים בחלקה 171 בגוש 30615.
2. המבקשים מציינים בבקשתם כי גודל החלקה הינו 13,132 מ"ר נטו.
3. המבקשים מציינים בבקשתם כי הבקשה מוגשת לתכנית מתאר מקומית.
4. המתנגדים הנם בעלי זכויות במקרקעין בחלקה 171 בגוש 30615 שבנדון, ולכן הנם בעלי זיקה ישירה לתכנית.
5. לציין שהקרקע אינה מוסדרת, ובתאריך 28.1.25 הוגש תזכיר תביעה ללשכת ההסדר בירושלים בהתאם לפרסום שפרסמה לשכת ההסדר על ידי מרשי, ועד כתיבת שורות אלו לא נעשה דבר בלשכת ההסדר.
6. בניגוד לנטען על ידי המבקשים, הקרקע בחלקה 171 אינה מאליה אלא לוח זכויות לא סופי. מצ"ב.

7. בתכנית של השמאי גיל אבלס נטען "במקרה הנדון מכיוון שהתכנית מוגדרת לאיחוד וחלוקה תכנוני בלבד, הרי שבחינת האיזון תתבצע על בסיס חלקות המקור בלבד, ללא התייחסות לזהות המחזיק / הבעלים, וללא התייחסות להסכמים פנימיים ביניהם (ככל וקיימים כאלה)".
- מגישי התכנית הם עיריית ירושלים ובעלי עניין בקרקע שהינם בעלים של חלקות קטנות, ולא בחלקה של מרשיי, ולא ידוע למרשיי איך נבחרו להיות בוועדה.
8. שני האנשים בוועדה שהם נביל שוויקי ועאדל קרש, לא היו משתפים פעולה עם האנשים בעלי הקרקעות והמחזיקים בקרקע, אלא תמורת סכומי כסף.
9. מרשי כאיד ראזם שילם לנביל שוויקי ועאדל קרש סך של 12,000 ₪, וביקשו עוד סכום של 48,000 ₪ עבור הכנת תכניות.
10. מרשי ביקש להיפגש עם המהנדס של התכנית, הוועדה סירבה לכך, והודיעה למרשי שכל מידע למהנדס אך ורק דרכם. חשוב לציין ששוויקי וקרש לא ייצגו בנאמנה את התושבים, רק גרימת הרס לתושבים, למרות ששני האנשים האלה מחזיקים בחלקות קטנות בגוש הזה.
11. קידום תכנית על ידי גוף ציבורי, ומינוי של שני אנשים מבעלי המקרקעין בגוש הנ"ל שזכויותיהם הינם פחות מ – 2 דונם, דבר שפוגע בשקיפות ההליך, באמון הציבור ובחובת ההגיונות השלטונית. די בכך להפסיק את הליך קידום התכנית.
12. מרשיי יטענו שהתכנית לעיל מלאה פגמים ולקויה בחסר ומקפחת אותם, ובכך גורמת להם הרס ונזקים רבים.
13. מרשי יטען ששני המכובדים נביל שוויקי ועאדל קרש לא מייצגים את כל הבעלים והם לא מוכרים לחלק גדול מבעלי הזכויות. לא שיתפו פעולה עם הבעלים והמחזיקים במקרקעין בהליך גיבוש התכנית הנ"ל, בכך שלא נשמעה לעתם וגרסתם באשר להליכי קידום התכנית, ובכך נפגעה זכותם הבסיסית להביע את רצונותיהם וגרסתם באשר להליכי קידום התכנית. ובכך היתה הכשלה והטעיה וגרימת עוול לתושבים.
14. לגופו של עניין ולאחר בחינת התכנית, יטענו מרשיי כי התכנית אינה צודקת ושוויונית, ומפלה בין בעלי הזכויות במקרקעין באופן בולט, וחלוקת אחוזי ההפקעה וההפרשות בוצעה בצורה מפלה ומתוך שיקולים זרים ובלתי סבירים.
15. מעיון בתשריט התכניות עולה כי לאחר ביצוע ההפקעות המוצעות, השטח שנותר למתנגדים בחלקה שלהם אינו רציף, אלא מפוזר במספר מקטעים נפרדים, אשר אינם מאפשרים מימוש אפקטיבי של הזכויות הקנייניות או שימוש סביר בעתיד, ומצב זה עלול להשליך לרעה גם על שווי הקרקע.
16. התכנית במתכונתה הנוכחית אינה עולה בקנה אחד עם עיקרון המידתיות הקבוע בהלכה הפסוקה, ופוגעת בזכויותיהם של המתנגדים המעוגנת בחוקי יסוד לרבות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

17. למרבה הצער, התכנית מתעלמת מהמצב הקיים בשטח, ולמבנים הקיימים בשטח מלפני שנת 1967. והריסת הבתים לתושבים שהינם מתגוררים בבתיים אלו שנים רבות, וחלקם ותיקים מאוד. וחלקם בנו על הקרקע ללא הסדרה קניינית מסיבות היסטוריות הידועות לרשויות.
18. בתכנית דואגים לעץ בוגר להישאר, וכלל הבתים הקיימים להריסה. דבר שמראה שעץ יותר חשוב מבתיים של תושבים. כל המבנים בשטח מיועדים להריסה ללא התחשבות באזרחים המתגוררים בבתיים. וזה עושה להם עוול ונזקים רבים.
19. קידום התכנית מבוצע תוך התעלמות בוטה מהתושבים בפועל. לא בוצעה בחינה מה יעלה בגורל הבתים הקיימים. תכנית הכוללת שינוי יעוד עלולה להביא להריסת מבנים, או הפקעה של בתיים קיימים ללא פיצוי או פתרון תכנוני חלופי.
20. מרשיי הינם הבעלים המחזיקים בחלקה 171, ובשימושם, ובעלי דירות בחלקה מזה שנים רבות. החלקה עדיין לא מוסדרת בלשכת ההסדר, ושינוי יעוד בשטח זה, בטרם הסדרה קניינית ודיונית מסודרת, עלולה לפגוע קשות בזכויות קיימות ולהוביל לנישול עקיף של מחזיקים ותיקים. ואי הסדרה קניינית של השטח אמורה להוות חסם לתכנון כוללני חדש.
21. התכנת אינה נותנת מענה לתשתיות בסיסיות, ואין בה פתרון סביר למצב הנוכחי של חוסר הסדרה קניינית.
22. לאור האמור, כב' הועדה מתבקשת לדחות את הבקשה לתכנית, ולקבל את ההתנגדות תוך שמירה על זכויות מרשיי.

התנגדות מספר 3:

מאת עו"ד זיאד קעואר, עו"ד יזיד קעואר ומר אדם דלאל. בעלי זכויות בחלקה 169 בגוש 30615, מגרשים המסומנים כמגרשים מס' 27 ו- 28 בתצ"ר מס' 534 מגוש 1938, חלק שהתווסף לשטח התכנית בצד המזרחי של התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

- קיימת חפיפה בין חלקה 169 בגוש 30615 לבין שני מגרשים הרשומים בפנקסי השטרות בספר בית חנינא (ח.מ.) 1011 דפים 354 ו- 355. מדובר בשני מגרשים המסומנים כמגרשים מס' 27 ו- 28 בתצ"ר מס' 534 מגוש 1938. ספר בית חנינא (ח.מ.) 1011 דף 355, התואם מגרש 28 לפי התצ"ר הנ"ל, הינו בשטח של 431 מ"ר. ספר בית חנינא (ח.מ.) 1011 דף 354, התואם מגרש 27 לפי התצ"ר הנ"ל, הינו בשטח של 480 מ"ר. מצ"ב להתנגדות העתק מפנקסי השטרות, אישור מודד מחוזי והעתק מהתצ"ר.
- שני המגרשים הנ"ל היו רשומים ע"ש המנוח נחום הנויג אשר העניק את מלוא זכויותיו בהם לאוניברסיטה העברית. מעיון בנספחים 1, 2 להתנגדות זו, עולה כי שני המגרשים הועברו ע"ש

- האוניברסיטה העברית. ביום 14.7.2004 מכרה האוניברסיטה העברית את זכויותיה במספר רב של מגרשים, לרבות שני המגרשים הנ"ל, בשכונת בית חנינה לחברת מג'לס אלאסכאן.
3. ביום 14.2.22 מכרה חברת מג'לס אלאסכאן את שני המגרשים דלעיל לשלושת המתנגדים באמצעות ייפוי כוח בתלי חוזר שאומת ע"י הנוטריון בשיר מוחתסב.
4. יש לציין כי עסקינן במקרקעין שנמצאים בגבולות גוש הסדר מס' 31626, והמתנגדים הגישו תזכיר תביעה בנוגע לשני המגרשים דנן לפקיד ההסדר.
5. מעיון בהוראות התכנית עולה כי גבולות התכנית אינם תואמים לגבולות התצ"ר הנ"ל, ואף מתעלמים ממנה כליל. התכנית יצרה תא שטח 17 אשר חופף בחלקו למגרש 28 הנ"ל, ומייעד חלק זה למגורים. יתרת תא שטח מס' 28 מהווה החלק המערבי מתא שטח 169א' לפי תכנית 7159ב', ואילו מגרש 27 לפי התצ"ר מהווה החלק המזרחי מתא שטח 169ד' לפי תכנית 7159ב'. נוכח ההיסטוריה הקניינית של שני המגרשים הנ"ל התואמים רישום לפי תצ"ר מנדטורית, נוצר ערבוב ואי התאמה בין גבולות המגרשים לבין גבולות התכניות באופן שיקשה בעתיד עד מאוד על ניצול שני מגרשים אלה וקבלת היתרי בניה, ויאלץ את המתנגדים להגשת תכנית נוספת לשינוי גבולות המגרשים וייעודם. מצ"ב קומפילציה.
6. אי לכך, בבקשכם לפעול לתיקון ושינוי בהוראות התכנית על ידי הרחבת הקו הכחול של התכנית באופן שיכלול את כל שטח מגרשים 28, 28 לפי תצ"ר 534 משנת 1938, ולאחדם לכדי תא שטח אחד ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית.
7. הותרת התכנית במתכונתה הנוכחית תגרום למתנגדים נזק חמור ומיותר, ותאלץ אותם להגיש תכנית נוספת לתיקון גבולות ולא יחוד וחלוקה תכנוניים, ותגזול זמן ומשאבים רבים, הן מהמתנגדים והן מוועדות התכנון הנכבדות. מנגד, קבלת ההתנגדות לא תגרום נזק כלשהו למגישי התכנית, אלא תיטיב עמם. למותר לציין, כי המתנגדים מוכנים לשאת בעלויות תיקון התכנית כתוצאה מקבלת התנגדותם.
8. המתנגדים עותרים בפני ועדה נכבדה זו לקבל את התנגדותם כמפורט לעיל.
9. אין האמור בהתנגדות זו ו/או במה שלא נאמר בה, כדי למצות את מלוא טענות מרשי, והוא שומר על זכותו להוסיף נימוקים וטיעונים בעת הדיון בפני הוועדה הנכבדה.
10. בנוסף, הנכם מתבקשים להמציא את ההזמנה לדיון באמצעות הדואר האלקטרוני הואיל וניסיון העבר מלמדנו כי במקרים רבים ההזמנות באמצעות הדואר נמסרות אחרי מועד הדיון, אם בכלל.
11. מן הדין ומן הצדק להיעתר להתנגדות זו.

התנגדות מספר 4:

מאת עו"ד זיאד קעואר, בשם מר קרש עאדל. רכש זכויות וחלקים מחלקה 178, 179 בגוש 30615, בעלים בלעדי בתא שטח 4 בחלק הדרום מערבי של התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מרשי נמנה על מגישי התכנית והוא בעד קידומה ואישורה, אולם, בפי מרשי שתי טענות אשר מבקש הוא להביאן בפני הועדה הנכבדה, בבקשה כי תשקול אותן ותשנה מהתכנית בהתאם, כמפורט להלן.
2. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוניים, ובמסגרתה חולקה חלקה 178 לשלושה תאי שטח: 4, 5, 6. מרשי הוא המחזיק והבעלים של ת"ש 4, מזה כמה עשורים, ובהתאם להסכמות מול יתר בעלי החלקה.
3. מעיון בהוראות התכנית עולה כי תאי השטח שנמצאים צפונית לתא שטח של המתנגד, זכו לאישור חזית מסחרית, וזאת בשונה מתא שטח מס' 4. ועדה נכבדה זו מתבקשת להורות על שינוי בהוראות התכנית ובתשריט התכנית, על ידי הוספת הוראות וסימונים המאפשרים על הקמת חזית מסחרית גם בת"ש 4. יש לציין כי תאי שטח בהם אושרה חזית מסחרית, פונים לאותה דרך הגובלת בת"ש 4, ואין כל היגיון תכנוני לא לאשר חזית מסחרית גם בת"ש 4.
4. מעיון בהוראות התכנית, עולה בסעיף 6.11.3 ו- 7.1.1.3, נקבע כי תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הקמה בפועל של הדרך הראשית המחברת מצפון מערב, לדרום מזרח, בתיאום עם אגף תושבי"ה. מדובר בתנאי שיקשה עד מאוד על הוצאת היתרי בניה, ואף עלול לסכל את הוצאתם כליל, ולמצער לעכב את הנפקתם למשך שנים רבות, יש להגיד רבות מדי. הסמכות לביצוע דרכים וסלילתם מסורה בידי הרשות המקומית בלבד. ניסיון העבר והווה מלמדנו כי עיריית ירושלים נמצאת תחת עומס אדיר בסלילת דרכים חדשות, והדבר גורם לאיחור ועיכוב של שנים, ואף עשרות שנים בסלילת דרכים מסוימות. בנוסף, אך ורק לאחר שתושבי השכונה ישלמו היטלי סלילת דרכים במסגרת בקשותיהם להיתרי הבניה, ישובץ ביצוע הדרך בתכניות העבודה העמוסות והארוכות של עיריית ירושלים, אם בכלל. הותרת תנאי זה על כנו עלול לגרום למניעת הוצאת היתרי בניה וסיכול ביצוע ומימוש התכנית דנן. איל לכך, ועדה נכבדה זו מתבקשת להורות על שינוי ההוראות הנ"ל על ידי קביעה בי ביצוע סלילת הדרך בפועל תהא תנאי לטופס אכלוס, ולא קבלת היתר בניה. לחילופין, לקבוע כי תנאי להיתר בניה הוא סלילת דרך גישה זמנית לנכס המבוקש לגביו היתר בניה.
5. אין האמור בהתנגדות זו ו/או במה שלא נאמר בה, כדי למצות את מלוא טענות מרשי, והוא שומר על זכותו להוסיף נימוקים וטיעונים בעת הדיון בפני הועדה הנכבדה.
6. בנוסף, הנכם מתבקשים להמציא את ההזמנה לדיון באמצעות הדואר האלקטרוני הואיל וניסיון העבר מלמדנו כי במקרים רבים ההזמנות באמצעות הדואר נמסרות אחרי מועד הדיון, אם בכלל.
7. מן הדיון ומן הצדק להיעתר להתנגדות זו.

התנגדות מספר 5:

מאת עו"ד עלא זחאלקה ו/או עו"ד מנחם בלום ו/או עו"ד עטאללה נג'אר, ו/או עו"ד טלי לוי, בשם חוסני נטשה, מנכ"ל חברת מג'לס אלאסכאן בע"מ. חברה המאוגדת כדין בישראל, נוסדה בשנת 1991. בעלת

הזכויות והמחזיקה בחלקה 169 בגוש 30615, מכוח הסכם משנת 2004 מול האוניברסיטה העברית, שירשה זכויות המנוח ד"ר נחום הויג.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדת מחזיקה בשלל חלקות אדמה סמוכות לחלקה 169, כגול חלקה 170 בגוש 30615, ובחלקות 233, 234 באותו גוש, שם בנתה וממשיכה לבנות בהתאם להיתר בניה כ – 158 יחידות דיור.
2. המתנגדת תטען כי היא הגורם היחיד שזכאי להירשם כבעל זכויות בחלקה 169.
3. המתנגדת תוסיף ותטען כי מי שטוענים לבעלים הזכויות באותה חלקה, אין להם כל זיקה למקרקעין.
4. הניסיון של מגישי ההתנגדות להשתלט על המקרקעין, וכן להגיש ברוב עזות מצחם תכנית ביחס לאותה חלקה, הוא ניסיון שיש לדחותו מניה וביה.
5. מגישי התכנית לא הצביעו על בדל של ראיה ביחס לזכותם הקניינית באותה החלקה.
6. למצער, אנו עדים בתרופה האחרונה לניסיונות חוזרים ונשנים של השתלטות על קרקעות הזולת, ובמיוחד כאשר עסקינן בחברות או בתושבי חו"ל.
7. מוקדם למדי להתייחס לגוף התכנית, קל וחומר, שמגישי התכנית צריכים לפסוח תחילה מעל המשוכה הקשורה בהוכחת הזכות הקניינית בחלקה.
8. מכל מקום, התכנית המופקדת אינה ראויה, פסולה, נולדה בעוול ויש לגנוז אותה. כך גם הגבולות של החלקות הרלוונטיות שגויות ומטעות.
9. אישורה של התכנית המוצעת הינו שגוי לחלוטין. דברים אלה מקבלים משנה תוקף, במיוחד כאשר נוכחים לדעת על קיומן של זכויות קנייניות הסותרות את מטרות התכנית.
10. זה המקרה שבו מוטלת חובה על ועדת התכנון והבניה לבחון את מלוא האפשרויות העומדות על שולחנה, במטרה למזער ולצמצם במידת האפשר את הפגיעה בקניינה של המתנגדת.
11. על יסוד האמור לעיל, מתבקשות המשיבות לשקול בשנית את הנחתה של התכנית המופקדת.

התנגדות מספר 6:

מאת עו"ד זיאד קעואר, ו/או עו"ד יזיד קעואר ו/או עומר סמרי ו/או עיסא אבו סעדה ו/או סיף אלדין טקאטקה מירושלים בשם דלאל יחיא. בעלים ומחזיק בלעדי בחלקים מחלקות 169. חלק משטח התכנית במתחם המזרחי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. על המקרקעין דנן קיים בית המשפחה העומד על תילו מלפני שנת 1967. יש לציין כי במרוצת השנים נוכח מצוקת הדיור הקשה ביותר ממנה סובלים מרשי ובני משפחתו, נבנתה תוספת בניה לבית המשפחה המקורי. בנוסף על חלקה 204 קיימים עוד שני מבנים המשמשים את המתנגד ובני משפחתו

למגורים. דרך הגישה לבית המשפחה ולשני בתי המגורים הינה משביל העובר בחלקה 169 מגוש 30615 צפונית לבית המשפחה.

2. להלן בית המשפחה ושניה בתים הנוספים, כפי שמופיעים בתצ"א מאתר המרשתת של עיריית ירושלים.

3. תצ"א של דרך הגישה לבית המשפחה ולשני הבתים הנוספים.

4. חשוב להדגיש כי מדובר במבנה המשמש בתור בית למספר משפחות, וכקורת גג לעשרות נפשות.

5. יוטעם כי דרך הגישה היחידה לבית המשפחה ושני הבתים הנוספים על חלקה 204, הינה מתוך שטח חלקה 169.

6. יש לציין כי המתנגד ו/או בני משפחתו רכשו זכויות בעלות בחלקה 169, אולם מדובר בחלקה רחבת ידיים, המשתרעת על שטח של קרוב ל – 18 דונם, ונמצאת בבעלות ובחזקת עשרות רבות של בעלים שונים, אשר טרם נערך בינם הסכם חלוקה ו/או הליך של פירוק שיתוף. כמו כן, חשוב להדגיש כי חלקה 169 נמצאת בהליך הסדר לפי פקיד ההסדר, אשר פורסם לאחרונה, ומן הראוי להמתין עם ההליך התכנוני עד לסיום עליך ההסדר וקביעת הבעלים, זהותם ושיעור בעלותם, נוכח התביעות הסותרות שהוגשו לגבי חלקה זו.

7. מעיון בתשריט התכנית עולה כי בית המשפחה סומן להריסה, חלקו הצפוני יועד למבני ציבור ודרך הגישה לבית המשפחה ושני הבתים הנוספים בוטלה ובא תחתה יעוד למבני ציבור.

8. התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת במתנגד ובבני משפחתו בצורה אנושה ביותר. הורסת את בית המשפחה ומבטלת את הגישה היחידה לבית זה ולשני הבתים הנוספים הקיימים על חלקה 204. חשוב להדגיש כי החלק הדרומי של בית המשפחה נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית, מושא התנגדות זו, ולא ברור כיצד ניתן לסמן את חלק זה להריסה, על אף שהינו מחוץ לגבולות התכנית. ועדה נכבדה זו מתבקשת להורות על קבלת ההתנגדות ועריכת תיקון בהוראות התכנית כמפורט להלן:

א. לבטל את סימון בית המשפחה להריסה.

ב. לבטל את יעוד בית המשפחה למבני ציבור תחת זאת לייעודו למגורים. יש לציין כי מדובר במבנה בקצה של תא שטח 103 המיועד למבני ציבור ושינוי היעוד המבוקש לא יפגע בתא השטח למבני ציבורי אלא בצורה זניחה ביותר. התועלת שתצמח מקבלת בקשה זו של המתנגד עולה במספר מונים על הפגיעה הזניחה והשולית ביותר בתא שטח 103. לחילופין, ועדה נכבדה זו מתבקשת לקבוע הוראה בדבר המצאת דיור חלוף מתאים למתנגד ובני משפחתו כתנאי לביצוע ההפקעה בהתאם להוראות החוק.

ג. לשמור על דרך גישה לבית המשפחה ולשני הבתים הנוספים הקיימים על חלקה מס' 204. מדובר בדרך גישה הקיימת מזה מספר עשורים. המתנגד ובני משפחתו רכשו זירת שנים בדרך זו המהווה גישה יחידה לבתיהם. ביטול דרך גישה זו המשרתת את בתי המתנגד ובני משפחתו מלפני שנת 1967, מהווה פגיעה בלתי מתקבלת על הדעת במתנגד ובני ביתו, פגיעה החורגת מכל מתחם של

סבירות, לבתי מידתית, ויש להורות על ביטולה. אי לכך, הועדה מתבקשת להורות על תיקון הוראות התכנית ע"י שימור זיקת ההנאה ודרך הגישה לבתי המתנגד ובני משפחתו. לחילופין, להורות על עריכת תיקון ו/או שינוי בהוראות התכנית ע"י יצירת דרך גישה חלופית וראויה לבתי המתנגד ובני משפחתו.

9. הותרת התכנית במתכונתה הנוכחית תוך ביטול דרך הגישה היחידה לבתי המתנגד, תביא לסיכול הקמת מבנה הציבור ותשלח את המתנגד ואת הועדה המקומית להתדיינויות משפטיות ארוכות ומפותלות. בנוסף, סימון בית המשפחה להריסה יקשה עד מאוד בביצוע הוראות התכנית וביצוע ההפקעה ללא מתן דיור חלוף נוכח הפגיעה האנושה במתנגד ובבני משפחתו המונים עשרות נפשות.

10. אי לכך, הועדה מתבקשת להורות על קבלת ההתנגדות כמפורט לעיל.

11. אין האמור בהתנגדות זו ו/או במה שלא נאמר בה, כדי למצות את מלוא טענות מרשי, והוא שומר על זכותו להוסיף נימוקים וטיעונים בעת הדיון בפני הועדה הנכבדה.

12. בנוסף, הנכם מתבקשים להמציא את ההזמנה לדיון באמצעות הדואר האלקטרוני הואיל וניסיון העבר מלמדנו כי במקרים רבים ההזמנות באמצעות הדואר נמסרות אחרי מועד הדיון, אם בכלל.

13. מן הדיון ומן הצדק להיעתר להתנגדות זו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות של הבעלים של ת"ש 4 בחלקה 178, להוסיף חזית מסחרית בחלק הצפוני של תא השטח, בדומה למוצע בתאי שטח 5,6 – אין מניעה להציע חזית מסחרית גם בתא שטח 4, בהתאם למוצע בתאי שטח 5,6 הנשענים על אותה הדרך.

2. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לכך שתכנון וקידום התכנית נעשה מבלי שניתנה הסכמה ותיאום מול בעלים בחלק מחלקה 179 בגוש 30615. בקשה לביטול ההפקעה ומתן פיצוי מלא, כיוון שמדובר בהפקעה של חלק משמעותי במקרקעין, המהווה פגיעה מהותית בזכויות, אשר מקימה למתנגד הגנה מלאה מפני ההפקעה בהתאם להוראות סעיף 190(א) לחוק ו/או בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור) 1943 - מדובר בתכנית בסמכות מחוזית. נושא ההסכמות ייבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. עם זאת, בהתאם למדיניות התכנון בשכונה, היקף ההפרשות נקבע 40% משטח הנוף הפתוח ואזור בניה עד 2 קומות למגורים. השטח המדובר היום הוא ללא זכויות בניה ביעוד נוף פתוח, לפי תכנית 3000ב'. התכנית קובעת בשטח זה ייעוד לבניה למגורים,

שצ"פ ודרך (תאי שטח 1, 101, 201). ביחס למצב המאושר, מדובר בקביעה של זכויות בניה חדשות. במסגרת האיוון בין כל הבעלים בתחום התכנית, צריך יהיה לאזן בין שיעור ההפקעות מכל הבעלים. יודגש כי ביחס למצב הקיים, מדובר בהסדרה ושיפור המצב התכנוני.

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין שהקרקע אינה מוסדרת, ובתאריך 28.1.25 הוגש תזכיר תביעה ללשכת ההסדר בירושלים בהתאם לפרסום שפרסמה לשכת ההסדר. הקרקע בחלקה 171 אינה מאליה אלא לוח זכויות לא סופי. וכי על פי שמאי התכנית, היא מוגדרת לאיחוד וחלוקה תכנוני בלבד, ובחינת האיוון תתבצע על בסיס חלקות המקור בלבד, ללא התייחסות לזהות המחזיק / הבעלים, וללא התייחסות להסכמים פנימיים ביניהם (ככל וקיימים כאלה). שינוי יעוד בטרם הסדרה קניינית, יפגע בזכויות קיימות ויוביל לנישול מחזיקים, ויהווה חסם לתכנון כוללני חדש. התכנית אינה נותנת מענה לתשתיות בסיסיות ופתרון סביר למצב של חוסר הסדרה קניינית - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי שמאי הועדה המחוזית. למרות שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני בלבד מכיוון שהשטח אינו מוסדר ולא ניתן להציע איחוד וחלוקה מלא, התכנית כן כוללת טבלאות איוון שהוכנו על ידי שמאי ונבדקו על ידי השמאי של הוועדה המחוזית והן הבסיס לאיזונים שמוצעים בתכנית וניתן יהיה לרשום את החלוקה המוצעת לאחר תהליך הסדר מקרקעין. ובכל מקרה, יודגש כי שמורה לעיריית ירושלים הזכות להפקיע קרקע לצרכי ציבור על פי חוק, לטובת מתן המענה לצרכי ציבור.

4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקה 170 בגוש 30615, הטוענים כי הם הגורם היחיד שזכאי להירשם כבעל זכויות בחלקה 169. התכנית המופקדת אינה ראויה, וגבולות החלקות שגויות - מדובר בסוגיה קניינית, אשר תיבחן על ידי שמאי הועדה המחוזית. למרות שהתכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני בלבד מכיוון שהשטח אינו מוסדר ולא ניתן להציע איחוד וחלוקה מלא, התכנית כן כוללת טבלאות איוון שהוכנו על ידי שמאי ונבדקו על ידי השמאי של הוועדה המחוזית והן הבסיס לאיזונים שמוצעים בתכנית וניתן יהיה לרשום את החלוקה המוצעת לאחר תהליך הסדר מקרקעין.

5. **לדחות** את ההתנגדות של הבעלים המחזיקים בחלקה 171, תאי שטח 13, 14, 15, 16 ורצועת דרך בתחום התכנית המוצעת, לכך שהתכנית מתעלמת מהמצב הקיים בשטח, ולמבנים הקיימים בשטח מלפני שנת 1967, ומסמנת להריסה בתים של תושבים שמתגוררים במקום שנים רבות והפקעה ללא פיצוי או פתרון תכנוני חלופי - התכנית מציעה ארגון והסדרה של המצב התכנוני המאושר בשטח אשר בחלקו הגדול ללא הסדרה, תוך ארגון חדש של ייעודי הקרקע המאושרים, לרבות התוויית דרך חדשה שתאפשר גישה למגרשי מגורים ומגרשים למבני ציבור ושטחים פתוחים, לרווחת התושבים. לא ניתן להסדיר את המצב בשטח בלי להרוס בתים שהוקמו ללא היתר בניה בתחום השטחים הציבוריים. עם זאת, במסגרת הוראות התכנית בסעיף 6.11 נקבע כי תנאי

להיתר בניה עבור מגרשי המגורים הוא הריסת מבנים פולשים לתוואי הדרך בתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר, ולא בכל שטח התכנית.

6. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקות 169, 204 לסימון להריסה של בית המשפחה אשר חלקו מסומן להריסה ומבנים נוספים שחלקם הוקמו לפני שנת 1967, הכללתם בתחום מגרש למבני ציבור והכללת דרך הגישה אל הבתים בתחום מגרש למבני ציבור בת"ש 103 בחלקה 169 מצפון לבית המשפחה. חלקה 169 נמצאת בהליך הסדר ויש להמתין עד לסיומו. לחילופין, מבקשים לבטל את סימון הבית להריסה, להמציא דיור חלופי מתאים כתנאי לביצוע ההפקעה ולשמור על דרך הגישה לבית המשפחה ולשני הבתים הנוספים בחלקה 204 – בתהליך התכנון נבחנה הרחבת גבול התכנית לשטח שנותר במובלעת, שארית תכנונית, כמעט בלי גישה לרכב, ביעוד אזור בניה עד 2 קומות למגורים מתכנית 3000ב', בו לא ניתן להוציא היתרי בניה בלי הכנת תכנית מפורטת. בחלק מהשטח קיימים מבני מגורים בלי היתר בניה. התכנית המוצעת בגבולותיה המקוריים, התוותה דרך גישה למובלעת זו, אך לא הסדירה את המצב התכנוני בתוכה. בהתאם להחלטת הועדה המקומית להפקעה, לאור חוסר הרצון של בעלי הקרקע בשטחים אלה להצטרף לתכנית והעובדה שהם נמצאים בשולי התכנית, יש להוציא השטח מתחום התכנית. בעתיד, ניתן יהיה לקדם תכנית נפרדת להסדרת הבינוי, לרבות קביעת היעוד, זכויות והוראות בניה, דרכי גישה והפרשה בקרקע לצרכי ציבור, תוך הסתמכות על הדרך החדשה המותווית בתכנית המוצעת כעת. יודגש כי תחום המבנה המסומן להריסה ודרך הגישה אליו, נמצאים בשטח המיועד למבני ציבור בתכנית 1178888 ומיועדים להריסה כבר היום.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין ניגוד עניינים של מגישי התכנית, נביל אל שוויקי ועאדל קרש, שהם בעלי עניין בקרקע בחלק קטן משטח התכנית, לצד עיריית ירושלים. התנהלות לא שקופה ושוויונית מול בעלי הקרקע תוך פגיעה לא חוקית או מידתית ובלי שיתוף פעולה – מדובר בתכנית בסמכות מחוזית. נושא הבעלויות נבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. עם זאת, בסמכות הועדה המקומית לקדם תכנון בתחום השיפוט שלה, ולכן, לא ברורה הטענה לניגוד עניינים.

8. **לדחות** את ההתנגדות לפגיעה משמעותית ולא מידתית בבעלי הקרקע, ללא פיצוי מספק, ותכנון במקרקעין ללא הסדרה בזכויות קניין בשל הפקעה של קרקע לצרכי ציבור בניגוד לתנאים הקבועים בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, סעיף 189 - התכנית מציעה איחוד וחלוקה תכנוני בקרקע לא מוסדרת, תוך מתן הפרשות לצורכי ציבור ומענה לפרוגרמה הציבורית. לא ניתן לצמצם שטחי הפקעות. בתהליך התכנון נבחנו חלופות שונות על ידי מוסדות התכנון, כמקובל. ככל והם מעוניינים בכך, בעלי הקרקע יכולים להגיש תביעה בהתאם לסעיף 197 לחוק התו"ב.

9. **לדחות** את ההתנגדות לכך שמוצע שינוי יעוד ללא הסכמה וללא בחינת חלופות. גבול התכנית נקבע באופן שרירותי, התכנית אינה צודקת ושוויונית בחלוקת אחוזי ההפקעה והפרשות. לאחר

ביצוע ההפקעות המוצעות, השטח שנותר למתנגדים מפוזר באופן שלא מאפשר מימוש אפקטיבי של הזכויות הקנייניות או שימוש סביר בעתיד, ומצב זה עלול להשפיע על שווי הקרקע - מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון בשכונת בית חנינא אשר מציעה ניצול יעיל של הקרקע. התכנית מציעה ארגון והסדרה של המצב התכנוני המאושר בשטח אשר בחלקו הגדול ללא הסדרה, תוך ארגון חדש של ייעודי הקרקע המאושרים, לרבות התוויית דרך חדשה שתאפשר גישה למגרשי מגורים ומגרשים למבני ציבור ושטחים פתוחים. התכנית מאפשרת הסדרה תכנונית והסדרה קניינית בעתיד של בעלי הקרקע.

10. **לדחות** את הטענה שבתכנית דואגים לעץ בוגר להישאר, והבתים הקיימים מסומנים להריסה. דבר שמראה שעץ יותר חשוב מבתיים של תושבים - במסגרת התכנית מסומנים העצים הקיימים בתחום השצ"פ המוצע לשימור. כל שאר העצים בתחום התכנית מסומנים לעקירה. שימור עצים הוא ערך חשוב גם עבור התושבים במקום. בנוסף סימון הבתים להריסה נועד לאפשר מצד אחד תוספת והסדרה של המרחב הציבורי ומצד שני תוספת זכויות משמעותיות בבניה מסודרת לבעלי הקרקע.

11. **לדחות** את ההתנגדות של חלק מהבעלים בחלקה 169 בגוש 30615, להרחבת גבול התכנית באופן שיכלול את כל שטח מגרשים 27, 28 לפי תצ"ר 534 משנת 1938, ולאחדם לכדי תא שטח אחד ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית. תא שטח 17 בתכנית המוצעת חופף בחלקו למגרש 28 הנ"ל, ומייעד חלק זה למגורים. יתרת תא שטח מס' 28 מהווה החלק המערבי של מגרש 169א' ומגרש 27 לפי התצ"ר מהווה החלק המזרחי ממגרש 169ד' לפי תכנית 7159ב'. אי ההתאמה בין גבולות המגרשים לגבולות התכנית המוצעת יקשה על ניצול שני המגרשים וקבלת היתרי בניה, באופן שיאלץ את המתנגדים להגיש תכנית לשינוי גבולות וייעוד - במסגרת החלטת הועדה המחוזית להפקדה הורחב גבול התכנית באופן שחלק משטח ללא תכנון עד גבול תכנית 7159ב' נכלל בתכנית על מנת שלא להותירו בשארית תכנונית בלי זכויות בניה. כתוצאה מכך, בין היתר, נוצר תא שטח 17 בתכנית המוצעת. ככל ובעלי הקרקע מעוניינים בכך, יוכלו בעתיד להגיש תכנית חדשה בגבולות בעלותם על מנת להסדיר את המצב התכנוני בהתאם למגרשים בתצ"ר ההיסטורי.

12. **לדחות** את ההתנגדות לכך שבהתאם לסעיפים 6.11.3 ו- 7.1.1.3 בהוראות התכנית, תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הקמה בפועל של הדרך הראשית המחברת מצפון מערב, לדרום מזרח, אשר עלול לגרום לעיכוב בהוצאת היתרי בניה ויקשה על מימוש התכנית, משום שהרשות המקומית מתקשה לעמוד בעומס ביצוע הדרכים. בפרט שהביצוע נעשה לאחר שתושבי השכונה משלמים היטלי סלילה במסגרת הבקשה להיתר הבניה. לכן, מבוקש לקבוע כי ביצוע סלילת הדרך בפועל יהיה תנאי לטופס אכלוס. לחילופין, לקבוע כי תנאי להיתר בניה הוא סלילת דרך גישה זמנית לנכס המבוקש לגביו היתר בניה - מטרת התכנית היא הסדרה של המצב התכנוני באזור בו קיימים

מבנים רבים ללא הסדרה. סלילת הדרך הראשית עליה נשענים רוב תאי השטח והמתחמים בתכנית העוברת מצפון מערב לכוון דרום מזרח, תאפשר מימוש הבניה בתאי השטח החדשים בתחום התכנית ולכן, לא ניתן לדחות את ביצוע הדרך הראשית כתנאי לאכלוס, או ביצוע כדרך זמנית. יודגש כי ללא סלילת שאר הדרכים החדשות במתחמים האחרים בתכנית, לא ניתן יהיה לממש את הבניה בתאי השטח שאינם נשענים על הדרך הראשית. בהתאם לכך, יש להשאיר את סלילת הדרך הראשית כתנאי להיתר בניה.

13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגמים בהליך, אי פרסום כדון, המודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה במחטף ובניגוד להוראות החוק, המודעה נתלתה בסמוך למקרקעין לפרק זמן קצר. התכנית מקודמת בהליך מהיר בחוסר תום לב תוך פגיעה בזכות הבעלים להתנגד, ויש לדחות את התכנית או לפרסמה מחדש - נושא הפרסום ייבחן על ידי היועץ המשפטי של הועדה המחוזית. עם זאת, על פי הנתונים במערכת העירונית, בוצע פרסום באתר העירוני, בילקוט הפרסומים ובעיתונים ונתלו מודעות בהתאם להוראות החוק. לתכנית הוגשו מספר התנגדויות. עובדה זו מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית. אי לכך, אין סיבה לפרסם את התכנית מחדש להפקדה או לדחותה מסיבות אלו.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	מנהלת צוות	15.2.26	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1370881
סוג דיון :	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית :	מעלה כובשי קטמון בנייה בע"מ
עורך התכנית :	חמס 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

עיקרי התכנית ומטרותיה

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:

- שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים : אזור מגורים 5 ושצ"פ ליעודים הבאים : אזור מגורים ג', שצ"פ ודרך מוצעת.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות ונפחי בנייה.
- קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בנין, מס' קומות ומס' יח"ד.
- קביעת הוראות לשטח המסחר.
- קביעת הוראות להפרשה בנויה לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
- קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור.
- קביעת הוראות לזכות מעבר להולכי רגל.
- קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
- קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגים.
- קביעת הוראות בדבר בניה ירוקה.
- קביעת תנאים להליך הרישוי.
- קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
- 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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/02/2026	להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים: 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. לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לצמצם את גובה הקומה ככל הניתן: - גובה הקומות תואם להנחיות המרחביות והבניין אינו חריג ביחס לבניינים שאושרו בסביבה. 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 ובתכסית מינימלית. כמו"כ, פתרונות ההסתרה למערכות בקומת הגג יתואמו מול אדריכל העיר או מי מטעמו בשלב הרישוי. לקבל חלקית את הטענה בנוגע לנטיעת העצים בין בניינים השכנים לטובת מיסוך: 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. 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 4.1.2.א.5. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי פחי האשפה הקיימים בשצ"פ המשמשים את בניין הלי"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.

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 והבניה.

לדחות את ההתנגדויות בעניין הבקשה לצמצם את מס' הקומות ואחוזי הבניה 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 ועדות 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 דיוור 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.

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.

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.

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.

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 ממתן פתרון רמזורי: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושייה 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 תושייה.

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. - התכנית תוקנו בהתאם להחלטה הנ"ל.

לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערכה בדיקה היתכנות בנושא התחבורה העתידית ומיפוי העומסים בשל כך: הנושא נבחן מול הגורמים הרלוונטיים לרבות אגף תושייה ואושר ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

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 תושייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית, ונמצאה תקינה.

בהתאם להערות מחלקת נכסים יש לתקן את הסעיפים הבאים:

יש להשמיט את סעיף 4.1.2 א (3) מהוראות התכנית. לא ניתן להחדיר עוגנים לקלונסאות תחת השטח הציבורי ללא אישור הנכסים. סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים. סעיף 4.1.2 ב' סעיף קטן 4 יש להבהיר שאין לחרוג מתחום קו התכנית לתחום שטחים בבעלות או אשר ירשמו לבעלות עיריית ירושלים. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.	
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 הסתרתה/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	23/03/2025

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 התכנית 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). בתכנית מוצע שפ"פ בשטח של 17.6 לטובת קיוסק הפונה לשצ"פ קיים בקו בניין	20/02/2025

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 ובתכנית 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 4+5 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 תוש"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, תוש"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 5166'. יש לתקן את שטח התכנית מיחידות של דונם ליחידות של מ"ר או להגדיר את השטח המוצג ביחידות של דונמים.	
--	--

תיאור למתן תוקף
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 18/02/2026. החלטת הוועדה בסעיף 1 הייתה : 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. לאחר בדיקה חוזרת, התברר כי נפלה טעות בעניין קווי הבניין ואי בהירות בהגדרת קביעת חזית דרומית לחזית אחורית כאשר מדובר בפועל בחזית מערבית.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם, ולהמליץ לתת תוקף לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. סעיף 1 מהחלטת הוועדה מתאריך 18/2/2026 יבוטל.
2. הוועדה בחנה שוב את קווי הבניין המוצעים ואת ההתנגדויות בנושא והיא סבורה כי יש לדחות את ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את קווי הבניין בתכנית להלן: קו בניין קדמי בחזית הפונה לרחוב כובשי קטמון -3 מטר, קו צידי ואחורי בחזיתות הפונות לעבר הבניינים השכנים -4 מטר. וקו בניין צידי בחזית הפונה לעבר גן לינדסי -3 מטר.
3. לא תותר חריגה של הבינוי מקווי הבניין לרבות מרפסות הזיז.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18/02/2026 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	ראש צוות	יום חמישי 26 פברואר 2026	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1492099
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	גודביץ דקל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/02/2026
כתובת	זבולון 6 גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	49	כן
30014	48	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הקמת אולם ספורט ומרכז קהילתי. עיקרי הוראות התכנית: - קביעת שטחי בניה לסה"כ 6,000 מ"ר, מתוכם 3,500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 2,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר קומות בבניין לסה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת שימושים מותרים במבני ציבור. - איחוד חלקות. - הוראות עיצוביות. - החלפת הוראות תכניות 3,770, 4,152, 60.

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

מבנים ומוסדות ציבור	1,318.12	100	6.000 מ"ר	מהווים כ-456% בנייה מרביים	
סה"כ	1,318.12	100			
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה בן קומה וחצי עם חצר ומספר עצים בוגרים בגבולה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים א, 75% בניה ב- 3 קומות.					
תכנית מס' 4152 משנת 1993 ייעדה את שטח התכנית לשטח לבנייני ציבור, תוספת קומה מעל קומה קיימת וגג רעפים וכן תוספת של 854 מ"ר מעל 894 מ"ר מאושרים.					
תכנית מס' 3770 משנת 1999 ייעדה את שטח התכנית לשטח לבנייני ציבור, עד 3 קומות וגג רעפים.					
היתרים:					
1972/0385.00 משנת 1981 עבור תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.					
1972/0385.01 משנת 1993 עבור תוספת בניה למבנה קיים.					
1993/0527.00 משנת 2017 עבור תוספת קומה מעל בניין קיים המשמש לאולם התעמלות, נגנזה.					
1993/0527.01 משנת 1994 עבור תחנת שנאים.					
עבירות בניה:					
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית נמצאת בעיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ה. תכנית מתאר 2000 מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות.					
ו. תכנית אב בקעה ייעדה את שטח התכנית לשטח לבנייני ציבור, עד 3 קומות וגג רעפים.					
ז. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם, אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				
אחרת	ל"ר				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	לא			

מבני ציבור	כן	כן	התכנית הינה תכנית למבני ציבור.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור 24/12/2025 הנדון : חוות דעת לתב"ע 101-1492099 , בקעה רח' דן פינת זבולון 1. מיקום : רחוב דן פינת זבולון , שכונת בקעה, ירושלים. גוש 14030, חלקה 48-49. 2. שטח התכנית : 1.332 דונם. 3. בעלי עניין : יזם ומגיש התכנית- ועדה מקומית , עיריית ירושלים. עורך התכנית- דקל גודוביץ , גודוביץ אדריכלים. 4. מצב סטטוטורי : התכנית החלה במקום מאפשרת בנייה בצמוד למרכז הקהילתי של שכונת בקעה. על המגרש קיים מבנה ציבורי בן קומה אחת ומגרש אספלט ריק מדרום לו. 5. מצב מוצע : התוכנית מציעה הקמת מבנה ציבור שיכלול אולם ספורט ומרכז קהילתי . 6. שטחי בינוי : מבנים ומוסדות ציבור- 4440 מ"ר עיקרי , מסחר- 300 מ"ר עיקרי+שירות. 7. הערות המחלקה : - הערות כלליות : 8. יש לתאם תכנון עם מחלקת מבני ציבור. 9. מצב מוצע : יש לסמן את המבנה הקיים בצהוב (מבנה שנהרס).	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

- נספח בינוי :

10. מיקום חתך : יש לסמן על גבי התוכניות את מיקום החתך.
11. קווי מידות : יש להוסיף קווי מידות בתוכניות חזיתות ובחתך.
12. קווי בניין : בחתך ובחזיתות לסמן את קווי הבניין בהתאם למקרא של התשריט.
- שתייה הלימה. נדרשת התייחסות לקווי הבניין התת קרקעיים.
13. מפלסים : בחזיתות , חתך ותוכניות להוסיף מפלסים , גם של המבנים הסמוכים.
14. יש להציג קו קרקע טבעי.

- הוראות התכנית :

15. יש להוסיף סעיף המתיר הנמכת חצרות אנגליות לצורך הבטחת האוורור.
16. טבלה 5- שטחים

- גובה המיבנה : יש להשאיר גמישות בגובה

הקומות.

מספר הקומות מקובל , עם זאת, בבחינת הגובה המירבי נראה על פי החתך והחזיתות כי המבנים הסמוכים גבוהים מן הגובה המוצע למבנה הקהילתי, אשר הינו גבולי ואינו מאפשר גמישות תכנונית לאפשרויות עתידיות. לפיכך, נבקש להשוות את הגובה המוצע לפחות לגובה המבנים הסמוכים. - אנו מקדמים תב"ע , ניראה שהשטחים שהתקבלו הם גבוליים מידי , נבקש לעדכן. 3500 מ"ר

מעל הכניסה הקובעת ו 2500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

- הערה (2) : לשנות בעד 5 מ' נוספים (במקום בעוד 5 מ') .
- הערות (4) , (5) ו (6) - לא ברור. לוודא התאמה של הנתונים.

17. 4.1.1 שימושים : להוסיף משפחות שימושים : ספורט ופנאי , שטחי חברה תרבות ודת.
18. 6.3.1 הנחיות מיוחדות : הוראות לגביי בניה בחיפוי אבן -

יש להוסיף :

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה , חלקה , ללא סיתות אסורה. יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת , אלומיניום , זכוכית, טרקוטה, עץ , בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהיה בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו ובתנאי שלפחות 40% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית , מרובעת ומסותתת. - תותר הקמת מצללות.

- לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכת מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. - כלל הגגות בשטח יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים / ירוקים / כחולים / , והכל בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה בתאום עם מהנדס עיר ומי מטעמו.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1492099 שכונת בקעה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת אולם ספורט וקהילה בקעה רחוב דן פינת זבולון, ירושלים. התכנית חלה בחלקות 48-49 בגוש 30014, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 48-49 נוצרו במפת גוש סופית 30014 מתאריך 20.05.1973. - צפונית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1375/2015 הרשומה מתאריך 23.02.16. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש יש לתקן. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.7.2 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר - בהתאם לרשום בנסח: 1316 מ"ר. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום - יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. רישום: בהתאם לחלוקה החדשה כלל השטחים בתכנית זו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - תשריט מצב מאושר – יש לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבולות החלקות כך שחלקה 113 לא תיכלל בתחום התכנית. - תשריט מצב מוצע – יש לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבולות החלקות כך שחלקה 113 לא תיכלל בתחום התכנית. - התכנית היא לאיחוד וחלוקה -נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה : בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - יש לצמצם את תחום התכנית -ולתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול חלקה 48 שבמפת הגוש כך שלא תכלול את חלקה 113. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
בקעה רחוב דן פינת זבולון אין לנו התנגדות לתכנית המוצת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
עדכון לחוו"ד מיום 02/11/2025 מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3	אגף נכסי עיריה

שם התכנית : אולם ספורט וקהילה בקעה רחוב דן פינת זבולון תכנית ביוזמה עירונית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30014/48 בבעלות עיריה- נכס מספר 198 מרכז קהילתי, גני ילדים וספריה, תיקון בעלות לאחר הסדר, בשלמות, שטח החלקה 644 מ"ר. 30014/49 בבעלות עיריה- נכס מספר 198 מרכז קהילתי, גני ילדים וספריה, תיקון בעלות לאחר הסדר, בשלמות, שטח החלקה 672 מ"ר. הערות הנכסים ככל והתכנון מתואם עם האגף למבני ציבור אין מניעה לקידום התכנית.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	עיבוי שטחים המיועדים למבנים ומוסדות.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	תוספת שטחים למוסדות ומבני ציבור.	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	שימור עצים בוגרים.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מאחר ושטח התכנית הינו בבעלות עיריית ירושלים, הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית

על מנת לייעל את השימוש במגרש ולהוסיף בו זכויות בניה.

2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאישור תושי"ה.

3. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה ביצוע של מפרצי העלאה והורדה בהתאם לצרכים של בנייני הציבור הכלולים בהיתר .

4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בחלקות מצרניות ובעלי 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.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	ראש צוות	25/02/2026	

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1095488
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ליקר אורי
עורך התכנית:	לב (צנעני) מרים
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20/01/2026
כתובת	מעלות דפנה 117

גוש	חלקה	בשלמות
30100	132	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 10

מטרת התכנית
תוספת קומת מחסנים, שינוי קווי בניין עבור מרפסות, תוספת שטחים, חילופי שטחים ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים - תא שטח 2 וממגורים לשטח ציבורי - תא שטח 4. עיקרי הוראותיה 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'. 2. קביעת הוראות בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן: א. תוספת קומת מחסנים ב. קביעת בינוי לתוספת והרחבת מרפסות 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'		2,469.38	96.65	279% מירבי
שטח ציבורי פתוח		85.63	3.35	
סה"כ		2,555	100	

תיאור המצב הקיים			
בניין בן 3-5 קומות אשר נמצא בהליך בניית תוספות עפ"י תמ"א 38 ו31 יח"ד			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1439א משנת 1976 הקובעת במקום אזור מגורים 3 תכנית מתאר לשכונה 90% ו31 קומות. תכנית 15001 תמ"א 38/1 משנת 2018 לתוספת 2.5 קומות ו21 יח"ד חדשות			
היתרים: היתרי בניה למרפסות בין שנים 1992 ל2010 היתר בת.ב. 18/479 לתמ"א 38/1 לתוספת 2.5 קומות ו21 יח"ד סה"כ 52 יח"ד			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - ל"ר עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ט. התייחסות לתכנית הבנייה – תוספת שתי קומות מעל בניין קיים והרחבות דיור. י. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. יא. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1, בתוספות 1:3.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - 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	ל"ר		

מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקה 132 נוצרה תצ"ר 367/1981 הרשומה מתאריך 10/6/1982 בהתאם לתרש"צ 5/20/1. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: תכנית זו הוגדרה כתכנית עם הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית: נדרש להוסיף: טבלת הקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. פרק 6 יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא: איחוד וחלוקה: השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. 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. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר

	תיקונים בתשריט התכנית: בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 14/10/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	ם התכנית: שינוי קווי בנין ומרפסות ברחוב מעלות דפנה 117 , ירושלים. מטרת התכנית: שינוי מיקום שטח ביעוד שביל ושינוי קווי בניין. התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30100/132 רישום פנקס בתים משותפים התכנית המאושרת כוללת שטח ביעוד שביל בהיקף של כ 85 מ"ר (מדוד ע"ג GIS). היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 במצב מאושר – לא צוין ובמצב מוצע 85.63 מ"ר הערות הנכסים יש לתקן מצב מאושר ולהראות שטח השביל ע"פ תב"ע מאושרת 1439א. יש לקבל התייחסות אגף שפע ואדריכל העיר לעניין תוואי השביל המוצע. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה שכן מדובר בחלקה אחת. ככל ושינוי יעוד השצ"פ מקובל על שפ"ע ואדריכל העיר על התכנית לכלול הוראות רישום עבור השצ"פ , כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר. חלוקה ו/או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את

השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	מוצע שינוי קווי בניין למרפסות ותוספת קומת מחסנים	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר אין תוספת יח"ד	
סביבה ונוף:	יצא היתר עם בינוי בתחום מעבר ציבורי להולכי רגל מדרום, על מנת להסדיר את הקרקע מוצע החלפת שטחים ממעבר למגורים מדרום והחזרת השטח ממערב ממגורים לשצ"פ	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. חילופי שטחים של הקרקע לצורך הסדרה במקום יצא היתר בניה במסלול של תמ"א 38 עם עמודת ממ"דים מדרום בתחום מעבר ציבורי להולכי רגל. התכנית הנ"ל מסדירה את הקרקע ע"י החלפת שטחים ומשנה את המעבר למגורים – תא שטח 2 ומחזירה שטח הנ"ל ממערב מגורים לשצ"פ תא שטח 3. תא שטח 3 שבו מתבצעות עבודות פיתוח להנגשה במסגרת ההיתר יישאר ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל, יש לתקן את היעוד בתשריט מצב המוצע בבתשריט המאושר – מעבר להולכי רגל ולא שצ"פ.
2. קווי בניין התכנית מציעה קווי בניין עבור מרפסות בחריגה מקווי בניין שאושרו בהליך היתר בניה לתמ"א 38 כדלקמן:
- מוצעת חריגה לכיוון חלקה 131 ביעוד מגורים, לא מקובל. לא ניתן לחרוג מקווי בניין תמ"א לכיוון

מגורים. המרפסות יהיו בתחום קווי בניין תמ"א 38.

- מוצעת חריגה לכיוון חלקות ביעוד מגורים אשר לא מתפקדת כמגורים ממערב (חניה) וממזרח לתכנית (מעבר ציבורי), ניתן לאפשר חריגה תוך שמירה על קו בניין של 1 מ' מגבול התכנית.
- ניתן לאפשר חריגה לחלקה ביעוד מעבר ציבורי תוך שמירה על קו בניין של 1 מ' מגבול החלקה.
- יש לציין מרווחים בתשריט מצב המוצע עבור קווי בניין של המרפסות.
- עומק המרפסות יהיה עד 2 מ', יש לציין מידות עבור המרפסות המוצעות להרחבה.

3. תכנון

- התכנית מציעה מחסנים בתת הקרקע, אין מניעה לאשר מחסנים בתת הקרקע בתחום הקונטור של הבינוי בלבד. יש להוסיף את קומת המחסנים בנספח הבינוי.
- יש להסיר קורות קונסטרוקטיביות בין המרפסות זיז ככל ולא מופיעות בהיתר הבניה.
- מרפסות זיז בין 3 קירות יחושבו במניין שטחים עיקריים.
- אין להציע מרפסת זיז נוספת לדירה אחת. בכל דירה תהיה מרפסת זיז אחת. מדובר בבניין גדול ומאסיבי כבר במצב ההתחלתי, תכנון 2 מרפסות ביח"ד אחת יעמיס על החזיתות.

4. כללי

- בסעיף 3.2 יש לציין שטח ציבורי במצב המאושר אשר יהיה זהה לשטח ציבורי במצב המוצע. סה"כ שטח יהיה זהה בין מצב מאושר למוצע ובין טבלה 5.
- סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית: נדרש להוסיף: טבלת הקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייבת. נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
- בטבלה 5 להוסיף מס' יח"ד מאושר.
- יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא:
איחוד וחלוקה
השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
- מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את

השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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 העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1523240
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קפיטל גולד א.ג. יזמות בע"מ
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	3/2/2026
כתובת	בר גיורא 5, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	62	כן

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

מטרת התכנית: תוספת קומה, מרפסות וגג רעפים. עיקרי והוראות התכנית: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל-1,434 מ"ר, מתוכם 1188 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-246 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת המהווים 379% מ"ר מירבי. - קביעת מס' קומות ל-6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף. - קביעת הוראות בגין שמירת עצים בוגרים. - קביעת קווי בנין חדשים. - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד	6	378	100	המהווים 379%
סה"כ		378	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף, נמצא כעת בתהליך מימוש היתר בניה מכוח תמ"א 38.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30086ג- תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור.			
13279 משנת 2016- הריסת בניין ובניית בניין חדש בן 6 קומות- נגנזה.			
15546 משנת 2023- תמ"א 38/2 הריסת בניין קיים תוך שימור חזיתות וריצופים היסטוריים ובניית בניין חדש בן 5 קומות וגג רעפים חלקי.			
היתרים:			
2021/5315.00 משנת 2024- תמ"א 38/2 להריסת בניין קיים תוך שימור חזיתות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת מחסנים.			
עבירות בניה:			
2020/5848.00 משנת 2020- נפתח תיק פיקוח לבניה ללא היתר.			
2024/8680.00 משנת 2024- נפתח תיק פיקוח עבור גידור ושילוט באתר. התיק נסגר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי הממוקם בעיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תכניות מפורטות.			
יג. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון ייעדה את שטח התכנית למבנה עד 5 קומות וגג רעפים ללא הגבהה.			
יד. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם- אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
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 בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לבבאות והצלה	

	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1523240 שכ' מקור ברוך, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לבנין קיים/מאושר, רח' בר גיורא 5. התכנית חלה בחלקה 62 בגוש 30069, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 62 נוצרה במפת גוש 30069 . גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	מספר תכנית- 101-1523240 סמכות- מקומית איש קשר במח' שימור- אדר' יהונתן צחור גוש- חלקה בשלמות חלק מחלקה- 30069 62 עיקרי התכנית ומטרותיה: מהות הבקשה: תוספת קומה ויח"ד וכן שינויים במבנה קיים ומאושר בן 5 קומות וגג רעפים מעל מרתף (מבנה היסטורי דו-קומתי וגג רעפים מעל מרתף והיתר מאושר לתוספת 3 קומות וגג רעפים מוגבה) ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג רעפים חלקי מעל מרתף. סה"כ 6 יח"ד. התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך) שימור סטטוטורי- לא רשימת שימור- נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3050) מבנה היסטורי- כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: תיק תיעוד+אטלס ירושלים 1972)

תיק תיעוד- תיעוד מלא (אנה לדיז'נסקי 15.3.21) התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ('בדיקה תכנונית') ביום: 3.2.26 מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה יח"ד וכן שינויים במבנה קיים ומאושר בן 5 קומות וגג רעפים מעל מרתף (מבנה היסטורי דו-קומתי וגג רעפים מעל מרתף והיתר מאושר לתוספת 3 קומות וגג רעפים מוגבה) ליצירת מבנה חדש בן 7 קומות וגג רעפים חלקי מעל מרתף. סה"כ 6 יח"ד. מצב קיים: מבנה היסטורי קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל מרתף למבנה היתר בניה מאושר מכח תמ"א 38 לתוספת 3 קומות וגג רעפים מוגבה וכן שימור חזיתות המבנה. סה"כ בנוי ומאושר 5 קומות וקומת גג רעפים מעל קומת מרתף (5 יח"ד) הערכת משמעות האתר: מבנה היסטורי למגורים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף שנבנה בסגנון מודרניסטי אופייני בתקופת המנדט והשתמרו בו פרטי מסגות ואבן מיוחדים. המבנה חלק מהבניה ההיסטורית המקורית של שכונת מקור ברוך ולו חשיבות היסטורית ועירונית גבוהה. תכנית מאושרת בתוקף: מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים 3 תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30069ג)- אזור מגורים 3 היתרים: 11.3.2025: היתר 2023/0204.00: תמ"א 38 הריסה ובניה מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 5 קומות תיאום תכנון: לא בוצע חוו"ד מח' שימור לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים: - גובה בינוי: מוצעת תוספת בינוי החורגת באופן ניכר ממדיניות גובה הבניה באזור היסטורי ורגיש זה שאין לאשרה. - תמ"א 38: מבנה זה נמצא באמצע תהליך מימוש היתר בניה מכח תמ"א 38 שכבר תואמה מול מח' השימור וקבלה אישור להרמוניקה- כולל פרטי החזיתות לשימור, צורת העמדת הבינוי ומיקום עתידי לריצוף ההיסטורי הקיים. כעת מוצעת תכנית הסותרת הסכמות ואישורים אלו להיתר בניה שניתן רק לפני חודשים ספורים לפיכך אין לאשר בקשה זו. - הגדלת מרפסות מעל הרחוב: אין לאשר הגדלת שטחי המרפסות שמעל לרח' רשב"ם (מעבר לקן אפס) - ריצף היסטורי: התכנית המוצעת מציעה הקטנת פרוזדורים לטובת הגדלת יח"ד מוצעות תוך ביטול השטחים שאושרו בהיתר להעתקת ריצוף היסטורי בקומות ב+ג+ד (שטיחי ריצוף c. d. h) - גג רעפים: התכנית המוצעת מבקשת ליצור גג רעפים קטום ללא שיפוע בחזית הצפונית	
---	--

אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	ויצירת גג קטום שיפגע במראה גגות השכונה ההיסטורית. יש להציג גג משופע בכל 4 צדדיו.
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
כלכלת היישוב/ הרשות:	ציפוף, תוספת יח"ד	חריגה ממדיניות גובה וגג רעפים
השפעות חברתיות:	אין	אין
תשתיות ותחבורה:	אין	אין
סביבה ונוף:	אין	פגיעה במרקם שכונתי
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. המבנה מופיע כאתר לשימור מס' 3050 בברטסת העירונית. לא ניתן לקדם ע"פ סעיף 13.
2. מוצע בינוי 6 קומות החורג ממדיניות גובה בינוי באזור היסטורי ורגיש זה. עד 5 קומות בלבד וגג רעפים.
3. על החלקה אושרה בקשה במסגרת תמ"א 38-2021/5315.00 לפני כשנה. הבקשה עברה תיאום מול מחלקת תכנון עיר ומחלקת שימור והינה תואמת מדיניות.
4. התכנון המוצע סותר את התיאום שבוצע במסגרת התמ"א. לרבות:
 - א- פרטי חזיתות לשימור.
 - ב- צורת העמדת הבינוי ומיקום עתידי לריצוף היסטורי קיים.
 - ג- גג רעפים קטום ללא שיפוע בחזית צפונית שיפגע במראה המרקמי של שכונה היסטורית זו.
5. הגדלת מרפסות מעל הרחוב: אין לאשר הגדלת שטחי המרפסות שמעל לרח' רשב"ם (מעבר לקן אפס)
6. ריצוף היסטורי: התכנית המוצעת מציעה הקטנת פרוזדורים לטובת הגדלת יח"ד מוצעות תוך ביטול השטחים שאושרו בהיתר להעתקת ריצוף היסטורי בקומות ב+ג+ד (שטחי ריצוף c. d. h)

7. הבניין הקיים בחלקה הינו בגובה 2 קומות בלבד מעל קומת מרתף ואין כל הצדקה לחרוג מהמדיניות ולבטל בהינף יד תיאום שבוצע אך לפני שנה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קלר אלומה		23/02/2026	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1338904
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וטהר נכסים בע"מ
עורך התכנית:	קטורזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/01/2025
כתובת	בן יהודה 9 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	175	כן
30049	181	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 1

איחוד חלקות ותוספת קומות לשני מבנים קיימים כדלקמן : - שינוי ייעוד מאזור מסחרי למגורים ומסחר - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 4,861.85 מ"ר מתוכם 4,134.78 מ"ר שטח עיקרי ו- 727.07 מ"ר שטחי שירות המהווים 970% בניה מרבי. - קביעת מס' יח"ד ל- 62 - הגדלת מספר קומות מ- 3 ל- 10 - קביעת קווי בנין מרביים חדשים - קביעת הוראות הריסה - 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 ומסחר	61	501.39	100	4861.86	970% מרבי
סה"כ	61	501.39	100		
תיאור המצב הקיים					
בבן יהודה 11 (חלקה 175) קיים מבנה בן 3 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים מוגבה. בבן יהודה 9 (חלקה 181) קיים מבנה בן 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה. קומת הקרקע בשני המבנים משמשת למסחר.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מסחרי (90% בניה ב- 3 קומות)			
היתרים:			
1976/0531.00 הופק היתר בניה בשנת 1976 לשינויים בקומת מרתף לצורך הקמת כספת לבנק והריסת קירות בקומת קרקע. בהיתר מופיעה רק קומה אחת מעל הקרקע ועוד אחת במרתף			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנים מסומנים ברשימת השימור – אתר מס' 3752 ואתר מס' 3753			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מע"ר טז. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מע"ר 8 קומות ואפשרות לתוספת של שתי קומות נוספות וזאת בהתחשב בגודל המגרש, רוחב הרחוב, מיקום המגרש ושיקולי עיצוב אדריכליים. יז. תכנית שכונתית- מדיניות ביניים למרכז העיר- בחינת גובה נקודתית לפי הקשר סביבתי-עירוני יח. תקן חנייה עירוני- מע"ר על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מטרופוליני, אזור מוטת תחבורה ציבורית , אזור מגורים 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	כן/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני		לא התקבל	
צוות בקרת תכנון פיזי		לא התקבל	

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית צמודה למתחם בתי ספר. יידרש תיאום הדוק מול הנהלת המוסדות לעניין ביצוע עבודות בניה, ובפרט עבודות רועשות במיוחד כגון הריסה, קידוחי כלונסאות, חציבה וכדומה. הערות להוראות התכנית: נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר. נבקש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לשלב ההקמה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. במסמך יפורטו בין היתר האמצעים לעמידה בקריטריונים לרעש מעבודות בניה, המקובלים על הרשות לאיכות הסביבה, כלפי הקולטים הרגישים הסמוכים לשטח התכנית, ואמצעים למניעת מטרדי אבק. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מינהל חינוך ירושלים לנושא עבודות הקמת המבנה ומגבלות על שעות וימי עבודה על פי הצורך. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1338904 – רח' בן יהודה 9-11, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מעורב עבור מסחר ומגורים. התכנית חלה על חלקות 175,181 בגוש 30049, מדובר בגוש שומה. יש להוסיף לתקנון:

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו." - במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת איזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו." יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 175,181 נוצרו בתצ"ר רשומה 552/1925. יש לצרף נסחי טאבו עדכניים של החלקות. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
מצב קיים – רקע היסטורי לא הוגש תיק תיעוד. הרקע ההיסטורי מתבסס על מקורות אחרים. 2 מבנים בני 3 קומות בבלוק מנדטורי אופייני. כוללים קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מגורים. חזית אחורית פונה לחצר משותפת לבלוק (ע"ג חלקות פרטיות) שהכניסה אליה היא מסמטה קטנה בשם נתיב הרכבל. הבניין ברחוב בן יהודה 9 – בית כרמל מזרחי, נבנה בראשית שנות ה-20 של המאה ה-20. במקום פעלה חנות של יקב כרמל מזרחי החל מ-1930. הסוכן הירושלמי של היקב שהקים את החנות, מר נחום סדומסקי התגורר בבניין. סדומסקי היה דמות צבעונית ונחשב ל"מוכתר" של רחוב בן יהודה. בקומה השנייה הקים סדומסקי את משרדי ארגון סוחרי ירושלים. ב-1945 נחפרה קומת מרתף עבור מרתף יינות ששימש מאוחר יותר כחדר הכספות של בנק דיסקונט.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

בבניין גרו גם הרב הראשי יצחק הרצוג ורעייתו שרה. הבניין בנוי מאבן נסורה אדומה בשונה מהמקובל בתקופה המנדטורית. החזית האחורית הפונה לחצר בנויה מאבן בעיבוד טובה בסגנון בינלאומי הכולל חזית מעוגלת ומרפסות זיז. למרפסות הזיז בבניין מעקות רשת אופייניים.

הבניין ברח' בן יהודה 11 הוא מבנה בן 3 קומות וגג רעפים. נבנה בשנות ה-20 של המאה ה-20. מכונה בית "דפוס עזריאל" על שם בית הדפוס שפעל במקום משנת 1925. בית הדפוס הוקם ע"י משה עזריאל בשנת 1900 בעיר העתיקה. משנת 1949 שימשה קומת הקרקע והמרתף כסניף הראשי של בנק דיסקונט. חזית קומת המסחר כוללת 4 פתחים מקושטים. הפתח הצדדי הוא צר ומשמש ככניסה לחדר המדרגות. 3 הפתחים האחרים הם רחבים כשהפתח המרכזי הוא כניסה הכוללת דלת ברזל דו כנפית. מעל הדלת עיטור של האותיות PBD. 2 הקומות שמעל כוללות חלונות מלבניים ומרפסת זיז. החזית האחורית מחופה טיח.

המלצת מחלקת שימור

לדחות את התכנית לצורך השלמת מסמכים ושינויים נדרשים:

1. העדר תיקי תיעוד –

לא הוגשו תיקי תיעוד ולא נערך תיאום עם מחלקת שימור. לא ניתן לבחון את הבקשה ללא תיקי תיעוד.

2. הריסת מבנים לשימור –

מוצעת הריסה של בניינים המסומנים ברשימת השימור. מדובר במבנים מנדטוריים משנות ה-20 של המאה ה-20 הכוללים ערכים לשימור:

א. חזיתות לרחוב בן יהודה - החזיתות לרחוב בן יהודה מוצעות כביכול לשימור אך מבוקשים שינויים רבים כך שהחזיתות לא יישמרו בפועל. השינויים המוצעים יפגעו בסגנון הקיים, בפרטי בניין מקוריים, באבן המקורית ובפרפורציות המקוריות של הפתחים.

חזיתות לשימור לא מופיעות לשימור בתשריט ובנספח הבינוי. ההוראות מאפשרות הריסה. בסעיף 4.1.2 א': "תותר הריסת המבנים הקיימים תוך שמירה על חזיתן הצפונית ושמירה על אלמנטים שימוריים". בסעיף 4.1.2 ג' "יותר חירוף קירות וחזיתות לשימור לצורך הטמעת עמודים, רצפות ואלמנטים הנדסיים נוספים". המשמעות היא שבפועל ניתן יהיה להרוס את החזיתות כמעט לגמרי.

ב. פנים המבנים - לא ניתן להתייחס להריסה המבוקשת ללא תיעוד המבנים לרבות פנים המבנה וחדרי המדרגות.. במבנים המנדטוריים קיימים ערכי שימור גם בפנים המבנה – בחדרי המדרגות, בדירות ובחנויות, בפרטי הבניין ובקונסטרוקציה.

ג. חזית אחורית – החזית האחורית של הבניין ברחוב בן יהודה 9 – בית כרמל מזרחי – היא חזית ראויה לשימור. בביקור שנערך בחצר, נראה כי מדובר על חזית אבן טובה איכותית הבנויה בסגנון בינלאומי וכוללת חזית מעוגלת. באופן ייחודי, החזית המעוגלת פונה הצדה לחצר מוגבהת של הבניין. החזית האחורית של בן יהודה 11 היא חזית מחופה טיח יתכן ומדובר בתוספת מאוחרת.

3. איחוד חלקות –

אין לאחד את 2 החלקות בשל פגיעה בשימור המבנים ושימור אופי הבלוק:

- א. בתוך הבניין קיימים ככל הנראה ערכי שימור שיפגעו מאיחוד החלקות.
- ב. החזית המתוכננת כבניין אחד חוטאת לאופי המבנים הייחודי של כל אחד מהמבנים. חלק מיופים של הבלוקים במרכז העיר הוא הווריאציות השונות של החזיתות שהולך לאיבוד בתכנון המוצע.
- ג. מדובר על בלוק אופייני המורכב מחלקות נפרדות. איחוד חלקות של הבלוק, יפגע בתכנון האורבני ההיסטורי שנשמר עד ימינו ומהווה מאפיין חשוב בתכנון המקורי של מרכז העיר.

4. חריגת קווי בנין –

יש לשמור על קווי הבניין המקוריים מהטעמים הבאים :

- א. שימור חזית אחורית של בן יהודה 9.
- ב. שימור החצר בין המבנים.
- לחצרות הבלוקים ערך בהיותם הריאות הירוקות של מרכז העיר כפי שתוכננו בתקופת המנדט.
- החשיבות של חצרות וצמחיה גבוהה במיוחד כיום לאור ההתחממות הגלובלית. החצר צריכה להיות מגוננת ולכלול עצים וצמחייה – לשמור על הקיים ולהוסיף נטיעות וגינון. קומת קרקע מסחרית יכולה להחיות את החצר ולהוסיף ערך למרכז העיר.
- ג. קו הבניין המוצע חורג מהחזיתות האחוריות של רצף המבנים בבלוק ויפגע באפשרות לשימוש סביר בחצר.
- החצר כיום מוזנחת ומלאה בתוספות בנייה. התכנית מהווה הזדמנות להשתמש בחצר כמקום שניתן לשהות בו ולהנות ממנו. הכניסה לחצר מסמטת נתיב הרכבל מאפשרת שימושים איכותיים ונגישים לחצר כגון שימושים ציבוריים (שצ"פ) או שימושים מסחריים כגינה של בתי קפה ומסעדות. קו הבניין האחורי צריך לאפשר שהות נעימה בחצר.

5. חריגה ממדיניות גובה –

מבוקשות 10 קומות. ע"פ המדיניות בנייה המיועדת למגורים תכלול 8 קומות.

6. עיצוב –

העיצוב המוצע אינו מתחשב בעיצוב המקורי של החזיתות לשימור ומציע האחדה על אף ששני המבנים נבנו באפיון שונה. לכל אחד מהם סגנון ייחודי וחומרי בנייה אחרים. הסגנון ההיסטורי של הבלוקים במרכז העיר הוא מרקם מעודן ומאוזן של וריאציות התואמות זו לזו אך גם שומרות על ייחוד ועניין. פגיעה בכל הפתחים בחזיתות שמיועדות כביכול לשימור עבור מרפסות כפי שמבוקש ושינוי כל הפתחים בקומת המסחר, תפגע באיזון הקיים לא רק בשני המבנים כי אם גם ברמה האורבנית.

לאור כל הנ"ל, יש לדחות את התכנית המוצעת עד להשלמת תיקי התייעוד והגשת תכנית חדשה שתתואם מול מחלקת השימור

לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	ציפוף, תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
הריסה ו פגיעה במבנים היסטוריים בעלי ערך לשימור. חריגה בנפח הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. העדר תיקי תיעוד – לא הוגשו תיקי תיעוד ולא נערך תיאום עם מחלקת שימור. לא ניתן לבחון את הבקשה ללא תיקי תיעוד.
2. הריסת מבנים לשימור – מוצעת הריסה של בניינים המסומנים ברשימת השימור. מדובר במבנים מנדטוריים משנות ה-20 של המאה ה-20 הכוללים ערכים לשימור: חזיתות לרחוב בן יהודה - החזיתות לרחוב בן יהודה מוצעות כביכול לשימור אך מבוקשים שינויים

רבים כך שהחזיתות לא יישמרו בפועל. השינויים המוצעים יפגעו בסגנון הקיים, בפרטי בניין מקוריים, באבן המקורית ובפרופורציות המקוריות של הפתחים.

חזיתות לשימור לא מופיעות לשימור בתשריט ובנספח הבינוי. ההוראות מאפשרות הריסה. בסעיף 4.1.2א': "תותר הריסת המבנים הקיימים תוך שמירה על חזיתן הצפונית ושמירה על אלמנטים שימוריים". בסעיף 4.1.2ג' "יותר חירוף קירות וחזיתות לשימור לצורך הטמעת עמודים, רצפות ואלמנטים הנדסיים נוספים". המשמעות היא שבפועל ניתן יהיה להרוס את החזיתות כמעט לגמרי.

פנים המבנים - לא ניתן להתייחס להריסה המבוקשת ללא תיעוד המבנים לרבות פנים המבנה וחדרי המדרגות. במבנים המנדטוריים קיימים ערכי שימור גם בפנים המבנה – בחדרי המדרגות, בדירות ובחנויות, בפרטי הבניין ובקונסטרוקציה.

חזית אחורית – החזית האחורית של הבניין ברחוב בן יהודה 9 – בית כרמל מזרחי – היא חזית ראויה לשימור. בביקור שנערך בחצר, נראה כי מדובר על חזית אבן טובה איכותית הבנויה בסגנון בינלאומי וכוללת חזית מעוגלת. באופן ייחודי, החזית המעוגלת פונה הצדה לחצר מוגבהת של הבניין. החזית האחורית של בן יהודה 11 היא חזית מחופה טיח יתכן ומדובר בתוספת מאוחרת.

3. חריגת קווי בנין –

יש לשמור על קווי הבניין המקוריים מהטעמים הבאים :

שימור חזית אחורית של בן יהודה 9.

שימור החצר בין המבנים.

לחצרות הבלוקים ערך בהיותם הריאות הירוקות של מרכז העיר כפי שתוכננו בתקופת המנדט. החשיבות של חצרות וצמחיה גבוהה במיוחד כיום לאור ההתחממות הגלובלית. החצר צריכה להיות מגוננת ולכלול עצים וצמחייה – לשמור על הקיים ולהוסיף נטיעות וגינות. קומת קרקע מסחרית יכולה להחיות את החצר ולהוסיף ערך למרכז העיר.

קו הבניין המוצע חורג מהחזיתות האחוריות של רצף המבנים בבלוק ויפגע באפשרות לשימוש סביר בחצר.

החצר כיום מוזנחת ומלאה בתוספות בנייה. התכנית מהווה הזדמנות להשתמש בחצר כמקום שניתן לשהות בו ולהנות ממנו. הכניסה לחצר מסמטת נתיב הרכבל מאפשרת שימושים איכותיים ונגישים לחצר כגון שימושים ציבוריים (שצ"פ) או שימושים מסחריים כגינה של בתי קפה ומסעדות. קו הבניין האחורי צריך לאפשר שהות נעימה בחצר.

4. חריגה ממדיניות גובה –

מבוקשות 10 קומות. ע"פ המדיניות בנייה המיועדת למגורים תכלול 8 קומות.

5. עיצוב –

6. העיצוב המוצע אינו מתחשב בעיצוב המקורי של החזיתות לשימור ומציע האחדה על אף ששני המבנים נבנו באפיון שונה. לכל אחד מהם סגנון ייחודי וחומרי בנייה אחרים. הסגנון ההיסטורי של הבלוקים במרכז העיר הוא מרקם מעודן ומאוזן של וריאציות התואמות זו לזו אך גם שומרות על ייחוד ועניין. פגיעה בכל הפתחים בחזיתות שמיועדות כביכול לשימור עבור מרפסות כפי שמבוקש ושינוי כל הפתחים בקומת המסחר, תפגע באיזון הקיים לא רק בשני המבנים כי אם גם ברמה האורבנית.

7. לאור כל הנ"ל, יש לדחות את התכנית המוצעת עד להשלמת תיקי התיעוד והגשת תכנית חדשה שתתואם מול מחלקת השימור.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1374396
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שי עמנואל
עורך התכנית:	משרד נישא אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/02/2026
כתובת	האזור גדעון 2, הולילנד

גוש	חלקה	בשלמות
30194	61	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 18

התוכנית חלה בגוש 30194 - חלקה 61 - מגרש 18 - בשטח של 1.738 דונם בשכונת הולילנד ברחוב גדעון האזור, 2 ירושלים במצב התכנוני המאושר עפ"י תב"ע 2675/א שטח החלקה מיועד לאזור מגורים 5 מיוחד, בחלקה קיים בניין שכן מאושר בהיתר בניה משנת 1997 במס' תיק 98/67 ובו 2 קומות ובחלק המבקש קיים בור חפור ובו היתר בניה מאושר - 03.0067/1998 לבניה מבנה בן 4 קומות . התוכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ב' ובניית בנין חדש מדורג בן 5 קומות מעל הקרקע מעל קומות מרתפים. בשטח הבור החפור. סה"כ מוצעות בתוכנית 12 יח"ד. כמו כן מסומנת זיקת הנאה תת קרקעית למעבר כלי רכב הקיימת כיום בחלקה 64, ומשרתת את הבינוי בתא שטח 2. תוכנית זו אינה קובעת הנחיות לענין חלקה 64 למעט זיקת ההנאה

- קביעת שטחים וקווי בנין לבניית בנין מגורים חדש בן 5 קומות מעל הקרקע בדירוג לפי הטופוגרפיה, ברחוב גדעון האזור 2 ירושלים
- שינוי יעוד ממגורים 5 בהתאם לטופוגרפיה למגורים ב.
- קביעת קווי בנין.
- הגדלת מספר יחידות הדירור מ 2 ל 12 יחידות התא שטח 2.
- לא מוצע שינוי בתא שטח 1 - הופק בו היתר בניה ל בניין הכולל 6 יחידות דירור.
- קביעת מספר הקומות ל 5 קומות מגורים מעל 2 קומות מחסנים, קומה טכנית ו 2 קומות חניה.
- קביעת שטחי הבניה ל 1536 מ"ר עיקרי ועוד 1600 מ"ר שרות בתא שטח 2.
- קביעת שטחי הבניה ל 839 מ"ר עיקרי ועוד 190 מ"ר שרות בתא שטח 1.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

12. קביעת תנאים להליך הרישוי.
13. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
14. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת		714	29.09		לצורך מעבר לחניה
מגורים ב תא שטח 2	12	968	70.91	1936	המהווים 200 אחוזי בניה
מגורים ב תא שטח 1	6	484		969	המהווים 200 אחוזי בניה
סה"כ	18	2455	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין בחלק הצפוני הכולל 6 יחידות דיור בבנין הכולל 2 קומות לרחוב מצפון 3 קומות לחזית האחורית. במגרש קיים בור גדול שנחפר בכמה מפלסים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת שחלה על החלקה היא תכנית מספר 2675א שקבעה את חלקות בייעוד של אזור מגורים 5 התכנית קבעה בינוי של עד 3 קומות ו 56 אחוז בניה .					
היתרים: 1998/0067.00 האוזנר גדעון 2 01/02/1998 בניה חדשה / בנין חדש הוכנה טיוטת היתר בניה 18/05/2000 יגאל והדס בלטר 1998/0067.01 האוזנר גדעון 2 22/11/2005 תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים הופק-הוצא היתר בניה 25/09/2008 יפוי כח עו"ד נהיר אהוד ע"י 1998/0067.02 האוזנר גדעון 2 23/10/2008 תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים הופק-הוצא היתר בניה 23/02/2009 יפוי כח עו"ד נהיר אהוד ע"י 1998/0067.03 האוזנר גדעון 2 02/03/2010 תוכנית שינויים הופק-הוצא היתר בניה 10/10/2012 יפוי כח עו"ד נהיר אהוד ע"י 1998/0067.04 האוזנר גדעון 2 11/11/2015 חידוש היתר הופק-הוצא היתר בניה 02/12/2015 יפוי כח עו"ד נהיר אהוד ע"י					
עבירות בניה: לא קיימים תיקי פיקוח בבנין הקיים רואים עברות בניה של תוספות שונות בחומרים קלים .					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יט. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני כ. התייחסות לתכנית הבנייה: החלקה ממוקמת בשטח שסומן כאזור מגורים לא לציפוף המאשר תוספת של הרחבות דיור בלבד וללא תוספת יחידות דיור בבניין קיים, ובבנייה חדשה התאם לצפיפות המקובלת בשכונה. כא. תכנית שכונתית: אין כב. תקן חנייה עירוני: גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי	לא התקבל

	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל : אדר' ילנה קוסה – המחלקה לתכנון עיר מאת : יעל שסקין לב-ארי – מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון. הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1374396- גדעון האוזר 2 הולילנד [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 מתאריך 11.5.25 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 20.4.2025] 1. מיקום התכנית : רחוב גדעון האוזר 2 , בשכונת הולילנד. גוש 30194 , חלקות בשלמותן 61 שטח : 1.74 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית 2675 א. - מצב מאושר: ייעודי הקרקע לפי תכנית 2675א המאושרים הם "מגורים 5 מיוחד". - מצב קיים: בחלק המערבי של התוכנית קיים מבנה בן 3 קומות , בצד המזרחי של התוכנית קיים מגרש ריק שנחפר. כמות יח"ד 9. 3. מצב מוצע : - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע מ "מגורים 5 מיוחד" ל"מגורים ב" - בניית בנין מגורים חדש בן 4 קומות מעל הקרקע בדירוג לפי הטופוגרפיה. - תוספת של 9 יח"ד. סה"כ יח"ד 18. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - - לאור נתוני התכנית: שטחה, מספר יחידות הדירור המאושרות והמוצעות, בנוסף למגבלות הקיימות בשטח התכנית, להערכתנו ניתן יהיה לקלוט את צרכי הציבור אשר עתידם להתווסף לשכונה, במערך שירותי הציבור הקיים והמתוכנן. - לאור האמור לעיל, לא נדרשו הפרשות לצרכי ציבור בפרויקט זה. בברכה, יעל שסקין לב ארי מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : גב' ענבר וייס- סגנית מהנדס העיר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון - מנהל מחלקה בכיר למדיניות תכנון אדרי' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יחידות דיור	חריגה מהמדיניות	התאמה לחזון העיר
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
מתן מענה לבור קיים שנים רבות		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בחלקה גדולה יחסית לחלקות במתחם הכוללת בפועל בור שקיים שנים רבות ומהווה מפגע משמעותי.
2. התכנית מציעה חריגה הן באחוזי הבניה והן במספר הקומות ביחס לתכנית המאושרת ולמקובל באזור המוגדר כאזור לא לציפוף בתכנית מתאר 2000 אך מכיוון שמטרת התכנית לטפל בבור הקיים שנים רבות והתכנית אינה חורגת בבינוי מהמקובל בבניינים הסמוכים, ניתן לאשר את הבקשה.
3. יש לקבל אישור של אגף תושייה כי המנהרה הקיימת יכולה לתת מענה ל 12 יחידות דיור חדשות בבניין החדש.
4. מכיוון שמדובר על חלקה כלואה ללא נגישות מהרחוב תנאי לטופס 4 יהיה הסדרת הנגישות לבניין החדש בתיאום עם מחלקת נגישות מרחוב גדעון האוזנר.
5. התכנית מציעה 5 קומות מגורים ולא 4 כפי שרשום בתקנון (קומה אחת מתחת מפלס הכניסה) – יש

לתקן את כל המסמכים כולל ההדמיות בהתאם.

6. קוו הבניין לכיוון חלקת המגורים מצפון מזרח תשמור על קוו בניין של 4 מטרים.
7. יש לסמן את כל עברות הבנייה בבניין הקיים להריסה או להכשרה במסגרת התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון כולל שטחים בקומה מתחת למפלס הכניסה שרואים בתמונות שכוללים פתחים.
8. דירה 2 במפלס 3.5- לא עומדת בתקנות האוורור – יש להציע אוורור בהתאם לתקנות.
9. לא ברורה הקומה הטכנית המבוקשת בקומה שלמה במפלס 6.60- יש להבהיר את השימושים המוצעים בקומה זו או לבטל את הקומה.
10. עקרונות נספח הבינוי כולל הדירוגים יהיו מחייבים וזאת כדי לשמור על אופי הבניה האופייני לרחוב.
11. שטחי הבניה בתא שטח 1 יהיו בהתאם להיתר הבניה המאושר אלא אם יוחלט להכשיר עברות בניה קיימות או להציע הרחבות דיור.
12. ככול ותוצע נגישות למבנה דרך השצ"פ ממעבר כפי שמופיע בסעיף 2.4.1.2-א יש לתאם את הנושא מול מחלקת נכסים ואגף שפ"ע.
13. לבטל את סעיף 4.1.2 ג לעניין אפשרות לתוספת של 12 מקומות חניה לאורחים – תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה בלבד לעת הוצאת היתר בניה.
14. יובהר לעניין סעיף קטן 8 כי המרפסות יהיו בתחום קווי הבניין ולא מעבר לכך.
15. יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: איכות הסביבה, אגף תושי"ה, אגף שפ"ע גננות.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1389279
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קמינסקי דוד
עורך התכנית:	אורית שוהט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/01/2026
כתובת	כפר ברעם 4, נחלאות

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

שינוי ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים והקמת מבנה למגורים כדלקמן:
1. שינוי ייעוד משצ"פ למגורים ג'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל-132 מ"ר עיקרי המהווים 302% בניה מרבי.
3. קביעת מס' קומות ל-2 וגג רעפים מוגבה
4. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
5. 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 ג	2	43.75	100	132	302% מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן שתי קומות. גג שטוח.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
המצב המקורי לפי תוכנית המתאר הוא אזור מגורים 3. תוכנית 4289 שינתה את ייעוד המגרש (עם עוד כמה מגרשים לידו) לייעוד שצ"פ והגדירה את המבנה נשוא התוכנית להריסה.					
היתרים:					
לא הופקו עפ"י המערכת העירונית					

עבירות בניה:			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני כד. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר כה. תכנית שכונתית- אין. תוכנית 4289 נחשבת תוכנית המדיניות לאזור זה. כו. תקן חנייה עירוני- גבוה על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
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	3/2/2026 אל : מריה יוניס - אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1389279- נחלאות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 5 מתאריך 8/4/2025 ולמונה תשריט 2 מתאריך 1/4/2025. 3. תכנית ברח' כפר ברעם 4 בשכונת נחלאות. מדובר בשטח בייעוד שצ"פ, אשר קיים בו מבנה, סה"כ 1 יח"ד, שטח התכנית: 0.044 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג' והרחבת מבנה קיים. מבנה בן 3 קומות מעל כניסה קובעת ואחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 2 יח"ד. השימושים במגורים ג': מגורים.

4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: 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. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 2 שם התכנית: הרחבת מבנה קיים ברח' כפר ברעם 4, נחלאות, ירושלים בדיקת בעלויות ונכסים העתקי רישום פנקס זכויות גוש/ חלקה חלק מנכס 12897 ביעוד שצ"פ לא מוסדר 30108/2 ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית היקף שטח ביעוד שצ"פ במצב מאושר הנו 43 מ"ר. ובמצב מוצע כולו משתנה ליעוד מגורים הערות הנכסים 1. תרומת שינוי היעוד משצ"פ למגורים תיבחן במסגרת היטלי ההשבחה. 2. יש לפנות לענבל אוחנה- מנהלת תחום מיפוי והסדרה של מקרקעין לקידום הליך הסדר במקום.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1389279 . כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת מבנה קיים ברח' כפר ברעם 4, נחלאות, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 2 בגוש 30108, מדובר שומה. יש לצרף נסח טאבו עדכני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 2 נוצרה במפת גוש סופית 30108 - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 974/ 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

- מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 28/8/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
	הסדרת מצב קיים	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- שינוי ייעוד המגרש לשצ"פ בתוכנית 4289 משנות ה-90 כבר לא רלוונטית לפי המדיניות העדכנית, ועל כן ניתן יהיה לבטל את ייעוד השצ"פ ולקבוע ייעוד מגורים ובהתאם לתכנית מס' 478438 בחלקה הסמוכה מס' 2 משנת 2018.
- יש להגביה מעט את קומת גג הרעפים כך שגובה הבינוי (שיא הגג) יהיה תואם לגובה הבניין המאושר בחלקה הסמוכה מדרום מס' 2 (802.17) לרבות גובה המדפלות.
- יש לסמן את המדרגות בחזית המזרחית להריסה מאחר ונפלות על שטח הדרך, ולהציעם בקונטור המבנה.
- מלבד נושא הגובה, יש לקבוע כי יתר ההוראות העקרוניות המופיעות בתוכנית 4289 ישולבו במסמכי התוכנית זו לשמירה על בינוי זהה באופיו במרקם ההיסטורי.

5. יש להשאיר מקום בקומת גג הרעפים לתשתיות (דודי שמש וכד').
6. תנאי להפקדת התכנית תאום מול מח' שימור.
7. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
8. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 28/8/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
9. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות מח' מידע תכנוני לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת למח' מידע תכנוני.
10. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: שימור, תברואה, תושייה, כבאות.
11. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבינוי.
12. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
13. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
14. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.
15. 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: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1229194
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	צקבאשוילי מיכאל
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/01/2026
כתובת	ח. סירני 4 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	24	כן

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

תוספת קומות ויח"ד לבניין קיים, רחוב סירני 4, קריית יובל, כמפורט: • תוספת 3 קומות ל- 3 קומות מאושרות, בסה"כ 6 קומות (4 קומות מעל כניסה קובעת ו- 2 מתחת). • תוספת חניה תת קרקעית • הגדלת מספר יח"ד מ-4 מאושרות ל- 16, תוספת של 12 יח"ד. • קביעת קווי בניין. • קביעת סך השטחים בתכנית ל 1,880 מ"ר. מתוכם - 1,625 מ"ר עיקרי ו- 255 מ"ר שרות. • קביעת תנאים להיתר • הוראות לשימור עצים. • שטח ממוצע ליח"ד 101 מ"ר כולל ממ"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	16	777.61	100	1,880	242%
סה"כ	16	777.61	100		
תיאור המצב הקיים					

מבנה מדורג, בן 3 קומות בכל חתך, בחלק המבנה הפונה לרחוב סירני יש גג רעפים מעל הקומה השלישית			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
4656 משנת 1997, אזור מגורים מיוחד. (לפי אזור מגורים 5-50%, 2 קומות), בכל חלקה 4 יח"ד. מתאר 62 (1959), אזור מגורים 5.			
היתרים: 1973/165.2 הופק- 2015 1973/165.3 הופק- 2016- לטענת עורכת התכנית- לא מומש. לא בתוקף.			
עבירות בניה: 1992/3835.08- בניה ללא היתר משנת 2010. 4.2.2010- דיון בבית משפט.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר – מגורים עירוני כח. התייחסות לתבנית הבנייה – עד 6 קומות כט. תכנית שכונתית – תכנית האב יובלים גנים קבעה את השטח בתוך מתחם לבינוי מרקמי, עד 4 קומות, 160% מירבי. ל. תקן חנייה עירוני – גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1			
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מוצעות 12 יח"ד.
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
			התובע העירוני

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
יש לתכנן 3 עגלות בנפח 1000 ליטר בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת מיקום וגודל מתקן האשפה	אגף תברואה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1229194 – רח' סירני 4, קריית יובל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים, קומות ויח"ד וקביעת קווי בנין, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4656 לדיר מיוחד. התכנית חלה על חלקה 24 בגוש 30414, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש להוסיף לתקנון: - בטבלה שבס' 1.6 יש לצרף את התכניות הבאות: תכנית 4656 – סוג היחס יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4656 בתחומה". תכנית מתאר 62 – סוג היחס יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה". בדיקה מול מפת גוש: - בגוש 30414 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 24. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. - מפת המדידה שהוגשה נערכה 15.05.2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. במתכונת הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
17/2/2026 אל: יונה כהן- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1229194- קריית יובל 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 15 מתאריך 26/1/2026 ולמונה תשריט 11 מתאריך 22/1/2026. 3. תכנית ברח' סירני 4 בשכונת קריית יובל. מדובר בשטח ביעוד מגורים מיוחד, קימות 4 יח"ד, שטח התכנית: 0.784 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. מציעים תוספות בנייה סה"כ מבנה בן 4 קומות מעל כניסה ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 16 יח"ד. השימושים: מגורים.	המחלקה לאיכות הסביבה

4. דו"חות ותסקירים : סקר עצים- עורך יובל גלעד מחברת ד.ב.ש יעוץ ופיקוח מתאריך 23/5/2025. 5. הערות הרשות לתכנית הרשות מתנגדת לתכנית במתכונתה הנוכחית מכמה סיבות : 6. 7. בקומה 2- בנספח בינוי חלונות של חלק מהדירות פונות לחניה התת קרקעית. דבר שאינו מקובל מבחינה סביבתית ובריאותית. 8. בקומה 2- בנספח בינוי יש חצרות אנגליות ומעליהן בקומה 1- יש סגירת רשת לחצר אנגלית שמהווה חצר לדירות בקומה 1-. חצר אנגלית אמורה להיות פנוי לכניסת אוויר ואור טבעי. 9. בנוסף, חלון הממ"ד פונה לחצר האנגלית דבר אשר יכול לגרום למצב של סכנה בשעת חירום. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה העתק : מר' אמנון ארבל- סגן מנהל האגף והממונה על תכנון עיר, אגף תכנון עיר	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספות על בניין קיים. חפירת חניה מתחת לבניין קיים. עדיף היה להציע הריסה ובניה.	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
חריגה משמעותית בזכויות בנייה במתחם שהוגדר כחול בתכנית האב		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר על מתחם שסומן כמתחם כחול במסגרת תכנית האב של יובלים גנים.

2. במסגרת עקרונות תכנית האב וגם עדכון תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות ואושר הן בוועדה המקומית והוועדה המחוזית חוזק הצורך לשמור על המתחמים הכחולים שלא מיועדים לציפוף משמעותי בהתאם לעקרונות תכנית האב וזאת לצד ההתחדשות העירונית המשמעותית המתרחשת בשכונה במתחמים הכתומים והאדומים.
3. התכנית מציעה בינוי בהיקף של 242% כאשר המדיניות של תכנית האב הינה 160%.
4. מוצעת חפירה של שתי קומות שלמות מתחת לבניין הקיים, לא מוצגת התכנות הנדסית להצעה זו.
5. פתרון החניה לא נראה ישים, הגישה המוצעת ממעלון הרכב לחניות המוצעות, צרה ולא ישימה ולא מאפשרת את תמרון הרכב.
6. התכנית מציעה תוספת של 12 יח"ד ללא בחינה פרוגרמטית לצרכים הציבוריים הנובעים ממנה.
7. התכנית מציעה על פניו עקירה של 10 עצים בוגרים, אך העצים שסומנו לשימור בדופן המזרחית של המגרש ממוקמים על בינוי מוצע, ועל כן מדובר למעשה ב 15 עצים מוצעים לעקירה- כל העצים בתחום החלקה. את העצים בדופן המזרחית ניתן היה לנסות לשמר, כמו גם את העץ הבוגר הותיק- אקליפטוס, מצוי בשולי המגרש בחלקו הצפון מערבי, שאף הוא מוצע לעקירה על אף שניתן היה לשמר אותו בתכנון אחר.
8. התכנית מציעה תכנון של יח"ד בקומות התחתונות עם פתחים ואיוורור לכיוון החניון. הדבר אינו מקובל.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1510478
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ירושלים חוצות
עורך התכנית:	אבוחצירא מרים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2025
כתובת	גמול 6, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30090	1	כן

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

מטרת התכנית הריסת מבנה המגורים הקיים ובניית מבנה מגורים חדש. עיקרי הוראותיה 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'. 2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה חדש. 3. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה. 4. קביעת הוראות לתוספת יח"ד. 5. קביעת מספר הקומות מעל ומתחת לקרקע. 6. קביעת קווי בניין. 7. הגדלת שטחי בניה מרביים. 8. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי. 9. קביעת השלבים לביצוע ולמימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	20	265.32	100	555% מירבי
				1470

סה"כ		265.32	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 3 קומות עם גג רעפים, עבירות בניה בחזית אחורית					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2 ו84% עיקרי.					
היתרים: לא נמצאו היתרים					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – מבנה היסטורי עפ"י תיק התייעוד , המבנה לא מסומן לשימור בכרטסת השימור העירונית עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. לב. התייחסות לתכנית הבנייה - עד 6 קומות 240% בינוי מירבי. לג. תכנית שכונתית – התכנית מחוץ לתחום מע"ר צפון. לד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני אזור 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	מוצע בתכנית	הערות		

	תדריך ההקצאות		
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
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	כללי – מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית -גמול 6. התכנית חלה בחלקה 1 בגוש 30090, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית 30090 מתאריך 22/01/1990 - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1415/2010 הרשומה מתאריך 3.2.11. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש.
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
אגף תכנון העיר	

1. מיקום: רחוב גמול 6, שמעון הצדיק גוש: 30090, חלקה: 1 שטח: 0.265 דונם 2. מצב סטטוטורי: תכנית מתאר 62 • מצב מאושר: תכנית מתאר 62 מגדירה את ייעוד הקרקע כ-'אזור מגורים 2'. • מצב קיים: בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בן 3 קומות עם כ-4 יח"ד. סך שטחי הבנייה הם כ-260 מ"ר בנוי. כנראה יש עבירות בנייה במקום. בנוסף, יש מספר עצים בוגרים במגרש. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע ל:'מגורים ג' ומציעה הריסת המבנה הקיים ובמקומו להקים מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ועם 20 יח"ד. סך שטחי הבנייה העיקריים למגורים הם 1,260 מ"ר שזה תוספת של כ-1,000 מ"ר מעבר למצב הקיים. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: • 20 יח"ד (תוספת של כ-16 יח"ד) • 1,260 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים (תוספת של כ-1,000 מ"ר למצב הקיים) • קביעת מספר הקומות המרבי ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : ○ אזור זה מתאפיין בבניה באיכות ירודה וסביבה מוזנחת והתחדשות עירונית באזור זה מתבקשת. ○ לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת וכפי שנדרש בתכנית הסמוכה, נדרשת הפרשה מבונה בגודל 70 מ"ר עיקרי לשימושי חינוך, קהילה ורווחה, כגון דירה או מעון לאנשים בעלי מוגבלות. ○ יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים. ○ יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. ○ יש לציין שלפי נספח הבינוי, יש מרפסות שחורגות מגבול התכנית בחלקו הצפוני. ○ בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ○ יש לתקן בסעיף 7.2 – לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. ○ ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	– המחלקה למדיניות התכנון
המבנה הינו בסגנון מנדטורי פשוט ללא ערך אסתטי מיוחד בעל תוספות רבות שאינן בהיתר בחזית האחורית כשעל פי תיק התייעוד הערך היחידי של המבנה הינו היסטורי. המבנה נבנה בצמוד למבנה שנהרס ונבנה במקומו בניין בן 6 קומות בקו בניין 0 לחזית	מחלקת שימור

קדמית.	כיום המבנה ההיסטורי אינו משתלב בסביבה ומחובר (צמוד דופן) למבנה החדש בצורה שאינה מיטיבה עם המבנה או סביבתו ולכן המחלקה ממליצה לאשר את הריסת המבנה בתנאים הבאים: 1. לבצע שימוש חוזר באבן מפירוק ולהטמיע בגדרות או בחזיתות של הבינוי החדש ע"פ מסמך מדיניות בניה בת קיימא בירושלים. (יש להתייעץ עם אדריכל שימור ו/או משמר לגבי איכות האבן הקיימת) 2. לשמור על ריצופי השטיח הקיימים במבנה ולשלבם בשטחים הציבוריים בתכנון החדש.
--------	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		התכנית מציעה בניין חדש בן 7 קומות ובכך חורגת מהמדיניות לעניין הקומות, מותר 6 קומות התכנית מציעה זכויות בניה מופרזים 555% מירבי, מותר 240% התכנית לא תואמה מול מחלקת השימור לעניין הריסת המבנה ההיסטורי
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		התכנית לא מסדירה דרך גישה מוטורית למגרש ומציעה מכפיל חניה עבור 20 יח"ד
סביבה ונוף:		מוצע עץ לעקירה לטובת הבינוי, נראה כי קיימים עצים נוספים בחזית שלא ניתנה עבורם התייחסות
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הצטרפות ועדה

המגרש נמצא צמוד לדרך שבבעלות העירייה – רחוב גמול אשר מתפקד כגישה מוטורית היחידה למגרש אך אינו מוסדר סטטוטורית גוש 30090 חלקה 15, יש לכלול את הדרך בתחום התכנית

ולהסדירה. הועדה המקומית תצטרף לתכנית כמגישה.

בנוסף, התכנית תציג הרחבת דרך בחזית הקדמית בהמשך לזכות מעבר שנקבעה בתכנית הסמוכה 636845 בחלקה 2 - הגמול 4 ולשנות את זכות המעבר בחלקה 2 לדרך.

2. שימור

מדובר במבנה בסגנון מנדטורי ללא ערך אסתטי מיוחד בעל תוספות רבות שאינן בהיתר ועפ"י תיק התיעוד הערך היחיד של מבנה הינו היסטורי.

כיום המבנה ההיסטורי אינו משתלב בסביבה ומחובר (צמוד לדופן) למבנה החדש בצורה שאינה מיטיבה עם המבנה או סביבתו ולכן אין מניעה לאשר את הריסת המבנה בתנאים הבאים:

א. לבצע שימוש חוזר באבן מפירוק ולהטמיע בגדרות או בחזיתות של הבינוי החדש עפ"י מסמך מדיניות בניה בת קיימא בירושלים (יש להתייעץ עם אדריכל שימור ו/ או משמר לגבי האבן הקיימת).

ב. לשמור על ריצופי השטיח הקיימים במבנה ולשלבם בשטחים הציבוריים בתכנון החדש.

3. מדיניות

בהתאם למדיניות מתאר 2000 החלה במקום, התכנית נמצאת באזור מגורים המאפשר בינוי של 6 קומות ו-240%, התכנית מציעה בינוי של 7 קומות.

יש לצמצם את מספר הקומות ולהתאים למדיניות 6 קומות. הקומה האחרונה תהיה בגובה של עד 3.5 מטר, אחוזי הבניה יצומצמו בהתאם להחלטות בעניין קווי הבניין ומספר הקומות.

4. קווי בניין

התכנית מציעה בינוי בחריגה מקווי בניין המותרים של 3 מ' לחלקות הסמוכות, החלקות הסמוכות כולן ביעוד מגורים. יש לצמצם את הבינוי באופן הבא:

- חזית קדמית, צפון מערבית – מוצע בינוי בקו אפס כלפי רחוב לא סטטוטורי, יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקו בניין המאושר בחלקה הסמוכה ממערב בתכנית 636845, את המרווח שנוצר לאחר נסיגת הבינוי יש ליעד לדרך כאמור בסעיף 1.

בנוסף, מוצע קו בניין עבור מרפסות זיז בחזית זו מחוץ לחלקה ומעל הרחוב, לא מקובל. קווי בניין עבור מרפסות זיז יהיו בתחום החלקה.

- חזית מזרחית ומערבית – מוצע בינוי בקו אפס ובקרבה יתרה כלפי חלקות ביעוד מגורים, לא מקובל. יש לשמור על קו בניין של 3 מ' ולצמצם את הבינוי בהתאם, למעט הבינוי בקיר המשותף ממערב המאושר בתכנית 636845.

- מוצע קו בניין אפס עבור מרפסות זיז בחלק הדרום מזרחי, לא מקובל, יש לשמור על קו בניין של 3

מ' עבור מרפסות.

5. פרוגרמה

לאור היקפי הבניה , צורכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת , יש להציע הפרשה מבונה בגודל של 70 מ"ר עיקרי לשימוש חינוך , קהילה ורווחה, כגון דירה או מעון לאנשים עם מוגבלות. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול המחלקה למבני ציבור לרבות ההיתכנות להקמת השימושים. יירשם תנאי בהיתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

6. חניה

התכנית מציעה 2 מקומות חניה במכפיל ופטור עבור דירות קטנות עד 45 מ"ר. המתקן המוצע בחזית הקדמית לא מקובל תכנונית. לאור תנאי החלקה והקרבה לרכבת הקלה ניתן לאפשר פטור ממקומות חניה עבור הדירות המוצעות.

7. תכנון

- מפלס 3.00-

התכנית מציעה דירה תת קרקעית במפלס 3.00- עם יציאה לחצרות בתת הקרקע, אשר ברובן מקורות. הדירה אינה עומדת בתקנות דירת מרתף, מתקבלת דירה לא איכותית ללא אור וללא אוורור מספק. יש לתכנן את הדירה בהתאם לתקנות דירת מרתף וללא קירוי ע"י מרפסות זיז מעל החצרות של הדירה.

במידה ויוחלט לבטל יח"ד מקומת המרתף, יש להיצמד עם הבינוי לקירות התמך בחזית האחורית (חתך ב-ב) לטובת מחסנים.

- התכנית מציעה מחסן בתת הקרקע עם חצר אנגלית, לא ניתן לאשר חצרות אנגליות למחסנים.
- גובה קומת המחסנים יהיה 2.20 מ' ולא 2.70 מ' כמוצע.
- מרפסות זיז – מדובר בחלקה קטנה יחסית עברה מוצעות מרפסות זיז מאסיביות העוטפות את הבניין בחזית הקדמית והצידית, מרפסות המוצעות בצורת "ר" לא מקובלות.
- כמו כן, בחזית אחורית מוצעת מרפסת זיז בצורה לא רגולרית בקונטור החלקה , מרפסות הנ"ל לא מקובלות. יש להציע מרפסות מידתיות לבניין תוך שמירה על קווי בניין של 3 מ' כלפי חלקות ביעוד מגורים.
- מאחר ומדובר בחלקה מאוד קטנה , עומק מרפסות של 1.5 אינו מתאים ומאוד מעמיס על החזיתות. יש להציע מרפסת בעומק של עד 1.2 מ' לכל היותר.
- פרופילי אלומיניום אנכיים בתחום המרפסות לא מקובלים, יש להסירם מהתכנית.
- גובה גדרות כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות יהיה 1.20 מ' לכל היותר.

8. עצים

עפ"י תשריט מצב המוצע, סומן עץ אחד לעקירה, אך נראה כי קיימים עצים נוספים. התכנית תציג התייחסות לכלל העצים בחלקה – עקירה/ שימור/ העתקה. ירשמו הוראות בתקנון בגין שתילת עצים חדשים, על כל עץ המוצע לעקירה יוצע עץ בוגר חדש.

9. כללי

- לבטל סעיף 4.1.2.ב כי תותר הבלטת מרפסות מעל דרך ברחוב הגמול. כמו כן, לבטל סעיף 4.12.ג ה כי תותר הבלטת מרפסות זיז לכיוון רחוב הגמול.
- לבטל סעיף 4.1.2.ג.ט כי קומה 7 תהיה קומה מיוחדת בגובה מקסימלי של 4.5 מ'.
- בסעיף 4.1.2.ד.ט. להסיר משפט כי בהתאם למאפייני המגרש לא יידרשו חניות בשטח התכנית.
- לתקן סעיף (1) ו(2) מתחת לטבלה 5 כי ניתן לנייד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות וההפך. לסעיף – כי ניתן לנייד שטחים עיקריים לשירות ולא להפך.
- לתקן סעיף 6.1.1 עיצוב אדריכלי כי יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה : עץ, זכוכית, אלומיניום, אבץ וכו'. לציין כי חומרי גמר עבור המבנה יבחנו בשלב ההיתר ע"י מהנדס עיר או מי מטעמו.
- יש לתקן סעיף 6.1.3 כי התכנית פטורה מהוראות תמ"א 4/ב/38 לניהול מי נגר, לסעיף – כי יש להשאיר לכל הפחות 20% משטח הפנוי מבינוי לטובת חלחול מי נגר.
- 10. חו"ד גורמים – יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, תושי"ה, שפ"ע, איכות הסביבה, רשות עתיקות.
- 11. 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.
- 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1465905
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קושמיערסקי פנחס
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26/01/2026
כתובת	שאל המלך 37 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	101	לא

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

מטרת התכנית
שינוי קווי בניין עבור עבור מרפסות זיז בחזית מערבית (עורפית) לבניין שעבר הליך תמ"א 38 ולאחר מכן תב"ע לתוספת קומה.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי בקווי הבניין לצורך הוספת מרפסות.
2. כל שאר הוראות התב"ע החלה במקום ממשיכות לחול.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג	עפ"י תב"ע מאושרת	209.99	100	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע ללא שינוי
סה"כ		209.99	100	
תיאור המצב הקיים				
בניין קיים בן 6 קומות. עפ"י נתוני תצ"א קיימות כבר מרפסות זיז בשתי קומות בחזית אחורית				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3 עם זכויות בניה שלך 90% ו3 קומות. תכנית 14905 משנת 2018 בקשה להריסה ובניה עפ"י תמ"א 38/2. תכנית 706473 משנת 2019 לתוספת קומות ויח"ד עבור שאול המלך 37 ו39.			
היתרים: היתר בת.ב. 16/1074 משנת 2018 להריסת בניין קיים והקמה של בניין חדש בן 5 קומות ו10 יח"ד עם מרפסות בחזית הקדמית בלבד. היתר בת.ב. 19/568 לתוספת קומה 6 ושתי יח"ד חדשות, סה"כ בניין בן 6 קומות ו12 יח"ד.			
עבירות בניה: מרפסות זיז בחזית האחורית בנויות בשתי קומות.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - המבנה אינו לשימור. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. לו. התייחסות לתכנית הבניה – בינוי עד 6 קומות ו240%. לז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר. לח. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1, 1:3 בתוספות.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חווות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1465905 שכ' סנהדריה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בנין ברח' שאול המלך 37. התכנית חלה בחלק מחלקה 101 בגוש 30106, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 101 נוצרה במפת גוש סופית 30106 מתאריך 27/12/1949 - חלקה 101 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 130/2017 הכשרה לרישום מתאריך 24.07.17. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. 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 הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	שינוי קווי בניין עבור מרפסות זיז	
כלכלת היישוב/הרשות:	ל"ר	

	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר אין עצים בתחום המרפסות המוצעות	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ 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 קווי בניין עבור מרפסות זיז בחזית אחורית בחריגה מקווי בניין תמ"א 38 המאושרים. החזית האחורית גובלת עם שצ"פ על כן אין מניעה לאפשר חריגה מקווי בניין תמ"א 38 בחזית אחורית ובתנאי שישמר מרחק של 1 מ' לכל הפחות מגבול החלקה כלפי שצ"פ. יש לסמן בתשריט מצב המוצע מרחק מגבול החלקה עד לקו הבניין של המרפסות. עומק מרפסות יהיה עד 2 מ'.

2. כללי

א. יש להסיר מדברי ההסבר את המשפט כי הבניה המתוארת בהיתר 19/568 ממשיכה לחול ללא כל שינוי, ונושא התב"ע הוא הרחבה ותוספת מרפסות. יש לציין כי התכנית היא לקווי בניין עבור מרפסות זיז בחזית מערבית.

ב. יש לציין בכל הכותרות ובסעיף 2.1 כי שינויי קווי בניין עבור מרפסות בחזית מערבית, מאחר ובחזית מזרחית אושרו מרפסות במסגרת ההיתר.

ג. 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.

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

ה. 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.

3. 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.

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

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

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 26

פירוט 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			
לט. ייעוד לפי תכנית המתאר- בניינים ומוסדות ציבור מ. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור לא למגורים, לפי תכנית מפורטת מא. תכנית שכונתית- תכנית מתאר לקמפוס בהתהוות מב. 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 ג. - מצב מאושר : בתכנית תוכנית מק/4622 ג, 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		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות 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. במסגרת התכנון המפורט תיבחן האפשרות להציע בינוי בקו בניין מזרחי גדול יותר בתיאום עם אדריכלית העיר.
2. יש להציע נטיעת עצים חדשים בשטח הפרויקט (לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח קרקע פנוי מבינוי עילי).
3. יש לחייב שמירה על עומק/נפח איכותיים לנטיעת עצים מעל בינוי תת"ק (לפחות 1 מ' עומק).
4. יש לתאם את הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי מול אדריכל העיר לעת פתיחת תיק בקשה להיתר בניה.
5. יש להציע מפרץ העלאה והורדה.
6. יש להסיר את סעיף 4.1.1 מהתקנון ולקבוע כי חומרי הגמר יתואמו מול צוות אדריכל העיר בשלב ההיתר.
7. 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'.
8. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור האגף למבני ציבור.
9. ככל שיוצעו גדרות הם יהיו בגובה של עד 1.20 מ'.
10. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
11. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
12. לקבוע בשלביות הביצוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי מאחר והתכנת חלה באתר טבע עירוני.
14. התכנית נמצאת באזור חילחול והזנה של מעיינות, לכן יש לצמצם את קן הבניין וכן תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
15. 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.
16. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
17. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
18. 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.
19. לקבוע בהוראות התכנית כי במידה ולחניון יתוכנן איורור מאולץ יש לקבוע את מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
20. 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
21. 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.
22. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.
23. תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות: חברת הגיחון, כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע.
24. 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.
25. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
26. 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: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1504638
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יונגר אריאל
עורך התכנית:	אלפנט אסתר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25/1/2026
כתובת	ר' ישראל זאב מינצברג 11, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30192	197	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 2

1. הרחבות בינוי לבניין מגורים ברח' מינצברג 11, ירושלים 2.2 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: 3. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: -5, -4, -3, -2, -1, קומת כניסה, קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', קומה ה', לשם הרחבת יחידות הדירור הקיימות בהן. 4. קביעת בינוי לתוספת קומה בחדר. 5. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 6. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 7. הגדלת מספר קומות מ-6 קומות ל-7 קומות לכל חדר. 8. קביעת מספר יחידות הדירור ל 8 כפי שמאושר. 9. קביעת תוספת דיורית לכל הדירות. 10. הגדלת שטח כל יחידת דיור וקביעת שטח ממוצע לדירה ל 155 מ"ר עיקרי. 11. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 12. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 13. ביטול השימוש המותר לבית כנסת בבניין.
--

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

מגורים ד	8	531.66	100	כ 1500	המהווים כ 300 אחוז
סה"כ	8	531.66	100		
תיאור המצב הקיים					
החלקה ריקה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מספר 1002542 שאושרה בשנת 2022 התכנית קבעה בינוי של 6 קומות בכל חתך ו 240 אחז בניה מרבים ו 8 יחידות דיור. שטח מממוצע של דירה הוא 137 מ"ר עיקרי התכנית מאפשרת להקים בית כנסת מתוך מכסת השטחים העיקרים , מיקומו וגודלו ייקבעו לעת מתן היתר בניה. היתרים: 2024/0329.00 מהות הבקשה המוצעת: מדובר בבקשה לבניין חדש במגרש ריק, ברח' ישראל זאב מינצברג 11 בשכונת בית וגן, גוש: 30192, חלקה: 197. מצב מוצע: קומות 4-, 5-, מפלסים 13.35-, 17.85-: מוצע קומות מרתף המשמשות לחניה בחזית המזרחית, מערכות ומחסנים בחזית המערבית. קומות 2-, 3-, מפלים 7.14-, 10.37-: מוצעות 2 קומות הכוללות יח"ד בחזית המזרחית ומחסנים בחזית המערבית. קומה 1-, מפלס 3.74-: מוצעת קומה הכוללת בית כנסת בחזית מזרחית ומחסנים בחזית מערבית. קומת כניסה, מפלס 0.00+: מוצעת קומה הכוללת יח"ד, דופלקס, בקומת הכניסה ובקומה א', וחצר בחזית הצפונית. קומה א', מפלס 3.74+: מוצעת קומה 2 לדופלקס הכוללת מרפסת גג בחזית מזרחית ומרפסת זיז בחזית מערבית. קומות ב', ג', ד' ו-ה': מוצעות קומות הכוללת כל אחת יח"ד אחת מרפסות גג בחזית המזרחית, בקומות ג' ו-ה' מרפסת זיז בחזית המערבית. סה"כ מוצע בניין הכולל 7 יח"ד ובית כנסת. שטח בית הכנסת הוא					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

מג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מד. התייחסות לתכנית הבנייה: עד 6 קומות הכל חתך ו 200-240 אחוזי בניה מה. תכנית שכונתית: נקבעה מדיניות עם הוועדה המחוזית שהגדילה את אחוזי הבניה מ 180 אחוז ל 240 אחוז ו מ 5 קומות ל 6 קומות. מו. תקן חנייה עירוני: גבוה

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

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		מבוטל שימוש מותר לבית כנסת
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1504638. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות בינוי לבניין מגורים ברח' מינצברג, 11 ירושלים התכנית חלה בחלקה 197 בגוש 30192, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 197 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 124/2000 הרשומה מתאריך 1/10/2001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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
		חריגה מהמדיניות בקומות קווי בניין ואחוזי בניה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		ביטול שימוש לבית כנסת

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. התכנית המאושרת משנת 2022 קבעה בינוי של 6 קומות בכל חתך ו 240 אחוזי בניה וזאת לאחר גיבוש מדיניות אזור על ידי הוועדה המחוזית שהגדילה את אחוזי הבניה מ 180 אחוז ל 240 אחוז ואת מספר הקומות מ 5 קומות ל 6 קומות, לא ברור מה ההצדקה להגיש תכנית שמגדילה את מספר הקומות ואת אחוזי הבניה ללא הנמקה ובניגוד למדיניות.
2. התכנית המאושרת קבעה כמקובל קוו בניין של 3 מטרים לכיוון חלקות מגורים סמוכות – התכנית מקטינה את קוו הבניין ל אפס לרחוב ובין 1.3 ל 1.5 מטר לחלקות מגורים סמוכות ללא כל הצדקה ובניגוד למדיניות.
3. התכנית מציעה לבטל שימוש של בית כנסת המותר בבניין- לא ניתן בסמכות וועדה מקומית לבטל שימושים.
4. התכנית מציעה תוספת של 8 דיוריות לכל הדירות בבניין בניגוד לנהלים של מנהל התכנון ולמקובל.
5. התכנית מציעה גדול ממוצע של יחידת דיור בשטח עצום של 155 מ"ר בניגוד למקובל בעיר.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1521111
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לוי מרים
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/01/2026
כתובת	הרב יחיא קאפח 1, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	151	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה תוספת קומה, הרחבות בינוי, פיצול יח"ד והכשרת יח"ד למבנה קיים כדלקמן. עיקרי והוראות התכנית: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'. - קביעת סך השטחים בתכנית ל-340 מ"ר. מתוכם 285 מ"ר עיקרי ושרות מעל הכניסה הקובעת ו55 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת המהווים 385% בניה מרבי. - קביעת מס' קומות ל4 קומות וגג רעפים. - הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-5. - הכשרת קומה למגורים בתת הקרקע. - 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 ד	5	88.32	100	340	המהווים 385%
סה"כ		88.32	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה טורי שאינו היסטורי בן 3 קומות וגג רעפים, עם מרפסות זיזיות מעל זכות דרך הפונות לרח' חבקוק.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
30086ג- תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג. 90% בניה ב3 קומות. 3936 משנת 1990- ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד. קבעה קווי בניין. התירה שימוש בגג רעפים. קבעה 180% בניה ב3 קומות כולל חלל גג רעפים. 4383 משנת 1994- תכנית מתאר שכונת בית ישראל 3812 משנת 2013- נגזזה.			
<u>היתרים:</u> 1994/0191.00 משנת 1995- עבור 2 קומות, קומה אחת כלואה בתוך חלל גג רעפים. 1994/0191.01 משנת 1998- הריסת מבנה ובנייתו מחדש תוך שינויים מההיתר המקורי.			
<u>עבירות בניה:</u> 2020/5069.00 משנת 2020- נפתח תיק פיקוח עבור בקשה לחיבור חשמל. קיימות עבירות בניה נוספות: 1. בינוי בחצר האחורית של החלקה. 2. פתחים בקיר דרומי לכיוון חלקה מצרנית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נמצא בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר- תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תכניות מפורטות. מח. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון ייעדה את שטח התכנית למבנה עד 4 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. מט. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם- אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
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 בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1521111 שכ' בית ישראל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד והרחבות דיור ברח' יחיא קאפח. התכנית חלה בחלקה 151 בגוש 30086, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 151 נוצרה במפת גוש 30086. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1623/2017 הכשרה לרישום מתאריך 06.11.17. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. 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) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות. תיקונים בתשריט וקבצים 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 לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	חו"ד שימור תאריך הועדה: 5.2.26

סוג דיון: ועדה לשימור	
מספר ועדה: 038 / 2026	
מספר תיק שימור: 7528	
נתונים כלליים:	
כתובת- חבקוק 8 (הרב יחיא קאפח 1), בית ישראל	
שם המבקש- מגישים: מרים לוי. עורכי בקשה: ישראל חיימן	
סיבת הפניה- תב"ע	
מספר תכנית- 101-1521111	
סמכות- מחוזית	
איש קשר במח' שימור- אדר' יהונתן צחור	
גוש- חלקה בשלמות	
חלק מחלקה- 30086/151	
<u>עיקרי התכנית ומטרותיה:</u>	
מהות הבקשה:	
תוספת קומה עליונה וגג רעפים וכן הכשרת קומת מרתף קיימת במבנה שאינו היסטורי טורי בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה טורי בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף המתאים למבנה צמוד (5 יח"ד)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור:	
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (בית ישראל)	
שימור סטטוטורי: לא	
רשימת שימור:	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי:	

לא. נבנה לאחר קבלת היתרי בניה בשנים 1995-1998 תיק תיעוד: לא נמצא/קיים התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום: 20.1.26 מצב מוצע: מוצעת תוספת קומה עליונה וגג רעפים וכן הכשרת קומת מרתף קיימת במבנה שאינו היסטורי טורי בן 3 קומות וגג רעפים ליצירת מבנה טורי בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף המתאים למבנה צמוד (5 יח"ד) מצב קיים: מבנה שאינו היסטורי טורי (נבנה במקום מבנה היסטורי לאחר 1995-1998) בן 3 קומות וגג רעפים. הערכת משמעות האתר: למבנה אין משמעות היסטורית אך בעל חשיבות כחלק מבניה טורית בשכונת בית ישראל ההיסטורית. תכנית מאושרת בתוקף: 3936 (תואמת לתכנית 4383) ייעוד בתב"ע בתוקף: אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית: 16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- אזור מגורים 3 1.11.1990: תכנית 3936: אזור מגורים מיוחד 28.10.1994: תכנית 4383: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 3936) היתרים: 7.2.1995: היתר 1994/0191.00: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים 10.9.1998: היתר 1994/0191.01: תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים מדיניות בנייה: מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות: עד 4 קומות תיאום תכנון: לא בוצע.	
---	--

<u>חוו"ד שימור</u> לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: - גובה בינוי: הבינוי המוצע תואם בגובהו למבנה הסמוך/שכן/צמוד לו. יש להוסיף תכנית צל לגובה השכן מצדו השני של המבנה. - מרפסות: יש להרחיק מרפסות מפנינת הבינוי לפחות 40 ס"מ בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24). יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. - גג רעפים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.	
26 ינואר 2026 תכנית מס' 1521111 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש לתכנן עפ"י תקנות התכנון והבניה לעניין ואור ואוויר. לצמצם את השטח העיקרי המוצע בתת הקרקע לפתרון חללים מאווררים במידה מספקת. ניתן להציע שטחי שירות בחלק המערבי או לחלופין לצמצם את הבינוי בקומה זו.
- לא ברור אופן הגישה והתפעול של חלל טכני למערכות בגג. תנאי להיתר יהיה תיאום מול מח' רישוי

- ליישום פתרון בטיחותי ונגיש לכלל דיירי הבניין. יש להציג בכל התכניות והתכנים.
3. הבינוי המוצע תואם בגובהו למבנה השכן/צמוד לו. יש להוסיף תכנית צל לגובה השכן מצדו השני של המבנה.
4. יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24).
5. יש לסמן תוספות, פתחים וסגירות לא מאושרות לפירוק.
6. תנאי לתחילת עבודה יהיה הריסות כל עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
7. הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.
8. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות.
9. 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.
10. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן, בתאום מח' שימור.
11. לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.
12. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
13. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
14. יש להשלים חוות דעת מחלקת כבאות.
15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים המצרניים הסמוכים.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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

17. יש לתקן שטחים בטבלה 5 לסה"כ 362 במקום 367 מ"ר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קלר אלומה		23/02/2026	

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451186
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	משכנות חושן בע"מ שניאורסון בילד אפ
עורך התכנית:	שיקא -נישה אדריכלים אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/12/2025
כתובת	הרב עוזיאל 47 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	352	כן
30166	354	כן
30166	65	כן
30166	350	כן

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

התוכנית חלה בגוש 30166, חלקות 352, 354, 350, 65, בכתובות עוזיאל, 51-74 א.י. שחראי. 14-18 במצב התכנוני המאושר בתכניות 1042, 3857 המתחם בייעוד מגורים 1, במקום קיימים שישה מבני מגורים ובהם 54 יח"ד.

התכנית מבקשת הריסת מבני המגורים הקיימים ובניית שלושה מבנים למגורים עם מסחר במסד.

המתחם ממוקם בין הרחובות עוזיאל ושחראי, באזור בו קיימת טופוגרפיה קיצונית היורדת בחדות כלפי רחוב א.י. שחראי.

והתכנון מציע בינוי המתכתב עם דירוג זה וכן הסדרה של גרם המדרגות התלול במעבר הציבורי לצד הפרויקט ליצירת מעבר משופר.

שניים מהמבנים המוצעים הינם בני שמונה קומות כלפי רחוב עוזיאל ושבע קומות תחתיו בדירוג כלפי רחוב שחראי, ומגדל אחד בן 23 קומות.

מוצע פתרון חניה מלא משותף למבנים בתחום הקו הכחול

1. הריסת בניינים קיימים ברחובות עוזיאל 51-47, שחראי 14-18, והקמת שני מבני מגורים בני 8 קומות כלפי רחוב עוזיאל + 7 קומות תחת רחוב עוזיאל-כלפי רחוב שחראי, וכן מגדל מגורים בן 23 קומות, עם קומת מסד משותפת למבנים עבור מסחר.
2. שינוי יעוד ממגורים 1 למגורים ומסחר.
3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
4. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות לבינוי של 2 בניינים בני 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ומבנה בן 23 קומות מעל הקרקע, מעל קומות מרתף וחניונים משותפים.

7.	קביעת מספר יח"ד בתחום התכנית ל 259 יחידות דיור.
8.	מוצע מכפיל של 4.8 .
9.	התכנית מציעה דיוריות בהיקף של 30 אחוז מהדירות.
10.	התכנית מציעה מרפסת מקורה בשטח של 20 מ"ר בממוצע לדירה.
11.	התכנית לא מציעה תמחיל של יחידות דיור קטנות.
12.	שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 95 מ"ר עיקרי.
13.	התכנית מציעה 24500 מ"ר עיקרי מעל לקרקע ועוד 6500 מ"ר שרות מעל לקרקע למגורים .
14.	התכנית מציעה 2000 מ"ר מסחר מעל לקרקע עבור מסחר.
15.	התכנית מציעה 17000 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.
16.	קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
17.	קביעת הוראות לפיתוח השטח.
18.	קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים.
19.	קביעת תנאים להליך הרישוי.
20.	קביעת עצים בוגרים לכריתה.
21.	קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
22.	קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.
23.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

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	259	3889	100	32000	המהווים 822 אחוז
סה"כ	259	3889	100		
תיאור המצב הקיים					
המתחם כולל ארבעה בניינים אחד על רחוב שחראי בגובה של 4/5 / קומות מעל קירות תמך גבוהים שלושה על רחוב הרב עוזיאל בגבהים של 4 קומות מעל רחוב עוזיאל ועוד קומות אחוריות . הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות הם כ 24 מטרים כל הבניינים כוללים 54 יחידות דיור.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכניות שחלות על השטח הם : תכנית מתאר 62 שאושרה בשנת 1959 שקבעה את ייעוד הקרקע למגורים 1					

תכנית 1043 תכנית המתאר של בית וגן שאושרה בשנת 1979 וקבעה את ייעוד החלקות לאזור מגורים 1 תכנית מספר 3857 שחלה על חלקה 350 ואפשרה שינוי שימוש מחנות לדירת מגורים			
היתרים: ל"ר מכיוון שהורסים את כל הבניינים על פי התכנית המוצעת למעט היתר בניה המקודם בימים אלה על הבניין שעל רחוב שחראי על פי תמ"א 38/1 היתר הבניה של התמ"א מספרו 2025/0251.00 אושר כבר בוועדה המקומית ונמצא בדיונים בוועדת ערר			
עבירות בניה: ל"ר לאור העובדה שכל הבניינים מיועדים להריסה בתכנית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נ. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני נא. התייחסות לתכנית הבניה: אין התייחסות לפינוי בינוי נב. תכנית שכונתית: אין נג. תקן חנייה עירוני: תקן חניה בינוני על פי תכני 5166ב – תכנית תקן החנייה			
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	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל		

לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
11/01/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1451186- בית וגן 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 3 ולמונה הדפסה 4 של הוראות התכנית מתאריך 18/5/2025. 3. התכנית מבקשת התחדשות עירונית אשר ממוקמת בין רח' עוזיאל 47,49,51 לרח' שחראי 14,16,18, הריסת 6 מבנים ובמקומם לבנות 3 מבנים שנים בני 8 קומות מרח' עוזיאל ועוד אחד בן 23 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 259 יח"ד במקום 54 יח"ד קיימות . 4. הערות הרשות לתכנית 2.1 יש לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי ובכך להשאיר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 5. תנאי להפקדת התכנית 6. התכנית מציע לכרייתה מספר רב של עצים, לכן יש להשלים סקר עצים. 7. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ' מעל ממפלס רחוב שחראי. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 8. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 11. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 12. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 13. 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. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 15. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 16. 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. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרואקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה	המחלקה לאיכות הסביבה

	ולתקנת פאנלים. 18. תנאי עבוד 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. 19. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 20. 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. בברכה, ענת קמייסקי
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חו"ד מקדמית. לאחר קבלת אישור עמידה יש להעביר שוב לחו"ד נכסים עבור העותק שקיבל אישור עמידה. מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל-שחראי התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/ בחלק מתחום התכנית בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה 30166/65 לא אותר נסח 30166/350 רישום פנקס בתים משותפים 30166/352 רישום פנקס בתים משותפים 30166/354 לא אותר נסח יעודי קרקע מצב מאושר מגורים 1 מצב מוצע מגורים ומסחר הערות הנכסים 1. יש להשמיט הערה 4 מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית בדבר אפשרות שינוי במספר יח"ד. 2. התכנית אינה מציעה הפרשות מבונות לצרכי ציבור, יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: (הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה).

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/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
	חברת חשמל

לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1451186 – רח' הרב עוזיאל 47-51, רח' א.י. שחראי 14-18, בית וגן כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית הקובעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה. התכנית מבקשת הריסת בניינים קיימים והקמת שני מבני מגורים בני 8 + 7 קומות, וכן מגדל מגורים בן 23 קומות, עם קומת מסד משותפת למבנים עבור מסחר. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1042 לאזור מגורים ומסחר. התכנית חלה על חלקות 65,350,352,354 בגוש 30166, מדובר בגוש מוסדר, חלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לצרף לתקנון: 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 איחוד וחלוקה: יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרישום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 65 נוצרה במפת גוש סופית 30166. - חלקות 350,352,354 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1233/2007 הרשומה מתאריך 22.02.2011. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שמפת הגוש ובתצ"ר. 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 לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה	אל: אדר' ילנה קוסה – המחלקה לתכנון עיר

למדיניות התכנון	מאת: יעל שסקין לב-ארי – מתכננת ערים, מחלקת מדיניות התכנון. הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1451186- התחדשות עירונית ברחובות עוזיאל-שחראי, בית וגן [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 8 מתאריך 31.8.25 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 31.8.2025] מיקום התכנית: בין רחוב הרב עוזיאל לרחוב שחראי , בשכונת בית וגן. גוש 30166 , חלקות בשלמותן 65,350,352,354 שטח: 3.87 דונם. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 1042. מצב מאושר: ייעודי הקרקע לפי תכנית 1042 הם מגורים 1, גובה הבינוי המותר לפי ייעוד זה הינו עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. מצב קיים: קיימים 6 מבנים. על רחוב הרב עוזיאל 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 מתחת לכניסה הקובעת. ברחוב שחראי 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ כמות יח"ד קיימות 54. מצב מוצע: התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע מ "מגורים 1" ל"מגורים ומסחר". הריסת המבנים הקיימים ובינוי של 3 מבנים , שניים בני 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו מבנה 1 בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 מתחת לכניסה הקובעת. כאשר יש קומת מסד משותפת למבנים. שטחי בניה מבני מגורים 24,500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת שטח עיקרי , שטח שירות 6500 מ"ר , מתחת לכניסה הקובעת שירות 17,000 מ"ר . מסחר 2000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. בינוי של 259 יח"ד , תוספת של 205 יח"ד, מכפיל של 4.8 יח"ד. ע"פ תשריט/ הוראות, התכנית אינה מציעה שטחים/הפרשות מבונות לצרכי ציבור. בנספח הבינוי מפלס רחוב שחראי – נראה שפ"פ/כיכר עירונית לצדי המסחר. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: מחלקת מדיניות התכנון ערכה פרוגרמה עבור שכונת בית וגן ובמסגרתה עולה כי קיים מחסור
-----------------	---

בשטחים פתוחים, שטחים לצרכי כינוך לצד שטחים לחברה תרבות רווחה וקהילה.	
להלן פרוגרמה הנגזרת מנתוני התוכנית : פרוגרמה לפי תוכנית מוצעת	
מס' יחידות דיור	
259	
גודל ממוצע של משק בית	
4.7	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
1218	
(%) שנתון כינוך	
2.5	
מספר ילדים לשנתון כינוך	
30	
מעון יום	
2 כיתות	
גני ילדים	
3 כיתות	
בית ספר יסודי	
7 כיתות	
בית ספר על יסודי	
7 כיתות	
בתי כנסת	
525 מ"ר	
מרחב ציבורי פתוח לפי 3 מ"ר לנפש	
3.6 דונם	

תחנה לבריאות המשפחה	
150 מ"ר	
מרפאה שכונתית	
120 מ"ר	
חברה/ רווחה	
350 מ"ר	
מועדון נוער	
150 מ"ר	
לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן: 4 כיתות גני ילדים: כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר שטח בנוי ו-700 מ"ר חצר. 2 בתי כנסת, אחד בגודל של 300 מ"ר, שני בגודל 250 מ"ר (שטח עיקרי) – ניתן להקצות את בתי הכנסת כבעלות פרטית במסגרת מועדון דיירים תוך הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבניין- יש לתאם מול אגף מבנה דת. השטחים שצוינו לעיל הנם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות. בנוסף להפרשות המבונות יש להקצות שטח של 800 מ"ר עבור שצ"פ. במסגרת עבודת שמאות שנערכה עבור עיריית ירושלים וככל הידוע למחלקת מדיניות התכנון, מדובר על מכפיל יח"ד גבוה מאוד. יש להציע תוכנית עם מכפילים בסדר גודל של כ 2.4 יח"ד המעניק תוספת של 76 יח"ד וסה"כ יח"ד 130. במידה ויוחלט להתכנס ב 130 יח"ד – תינתן חוות דעת נוספת המעודכנת פרוגרמתית לכמות יחידות הדיור החדשות תוך התחשבות בצרכי השכונה. יש לשנות את מיקום חדר האשפה לתת הקרקע ולהסיטו מרחוב שחראי – יש לתאם מול צוות אדריכלית העיר. יש לעדכן את התשריט המוצע שיתאים לנספח הבינוי. יש להסיר את סעיף ה 4 מהוראות התוכנית טבלה 5. בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתבע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. על השצ"פ להיות "נקי" ממערכות ותשתיות, וללא חנייה תת קרקעית תחתיו. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. 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. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו	

בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית ותוספת יחידות דיור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מציעים שיפור של מעבר ציבורי להולכי רגל בין שני הרחובות	תשתיות ותחבורה:
	בניינים המגשרים על הטופוגרפיה בין שני הרחובות	סביבה ונוף:
מוצע מכפיל גבוה לאזור חריגה בגובה מהסביבה		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיר, ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון ומציעה טיפול מיטבי בהפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות באמצעות הבינוי.
2. התוכנית מציעה מכפיל יחסית גבוה לאזור זה, תקן השמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם על ידי הנמכת הבניינים.
3. יצוין כי בתחום התכנית מקודמת בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38/1 לבניין המזרחי הנמצא על רחוב שחראי.
4. התוכנית מציעה תוספת של 2 וחצי קומות על הבניין הקיים בתכנון שאינו מיטבי.
5. לאחר נערכו מספר פגישות אצל מהנדס העיר עם היזם של התמ"א ועם דיירים מהבניין והתברר כי הדיירים לא מעוניינים בפינוי בינוי אלא להמשיך עם התמ"א, הוחלט על ידי מהנדס העיר כי ניתן לקדם עם הבקשה לתמ"א 38 והועברה המלצה חיובית לוועדה המקומית.
6. במסגרת קידום היתר הבניה נבחנו החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות ואשרו ובמקביל התכנית המוגשת עמדה בתנאי הסף של הוועדה המחוזית שבדקה גם היא את נושא ההסכמות.
7. היות ולא יכול להיות שבבניין יש רוב נדרש לקידום תמ"א וגם רוב נדרש לקידום תכנית פינוי בינוי – יש לברר נושא זה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
8. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה- יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה המציג את המוצע ולסמן בתשריט את גבולות האיחוד וחלוקה.
9. תשריט התכנית מציג קווי בניין היקפי בלבד ואין כל הוראה תקנון לעניין מספר הבניינים המוצע בתכנית, או המרחקים המוצעים בין הבניינים והתייחסות להעמדה של הבניינים ויציר הכיכר המסחרית המוצעת על רחוב שחראי - יש לכלול הוראות בתקנון התכנית לעניין עקרונות הבינוי המוצעים בתכנית, מספר הבניינים המוצע בתכנית וקווי בניין מינימליים בין הבניינים.
10. אין לסמן בתשריט עצים לשימור מחוץ לגבולות הקו הכחול.
11. קווי הבניין לכיוון בנייני מגורים סמוכים מדרום יהיה 5 מטר לפחות כולל עבור מרפסות זיזיות.
12. קווי הבניין כלפי המעבר הציבורי מצפון יהיה 3 מטרים לפחות כולל מרפסות זיזיות.
13. קו הבניין כלפי הרחובות ממזרח ומערב יכול להיות קו בניין אפס וזאת לאחר הבטחת מדרכה של 3.5 מטר לפחות בשני הרחובות.
14. התכנית מציעה קווי בניין אפס לכל הכיוונים בתכנית מלאה על כל המגרש יש לבחון במסגרת היתר הבניה לצמצם את התכנית בתחום קווי הבניין ל 80 אחוז תכנית בלבד עבור חלחול של מי נגר.
15. במסגרת היתרי הבניה יש לוודא כי לא מוצעת בנייה בקווי בניין אפס לכיוון צפון ודרום מעל מפלסי המגורים מדרום והמעבר מצפון.
16. יש לבחון הרחבה של המעבר הקיים בחלק הצפוני של התכנית שהוא ברחוב קיים של 3 מטרים בלבד.
17. יש לסמן בתשריט זיקת הנאה בכל הכיכר המסחרית המוצע ולרשום הוראות מתאימות בתקנון התכנית בעניין זה.
18. התכנית מציעה היקפים גדולים של מסחר – 2000 מ"ר אך לא ברור מהנספחים של התכנית היכן מוצעים שטחים אלה – יש להציג באופן ברור היתכנות של שטחים אלה ולתקן את היקף השטחים בהתאם.

19. נספח הבינוי מציג את מפלס ה 0.00 של הפרויקט במפלס רחוב עוזיאל אך בתקנון התכנית מופיע כי כל שטחי הבניה הם מעל מפלס הקרקע- יש להתאים בין המפלסים לשטחים בטבלה.
20. השטח המיועד לחדר אשפה ממוקם מעבר לכיכר המסחרית- נראה לא סביר יש לתאם את המיקום שלב התכנון המפורט עם מהנדס העיר ואגף תברואה.
21. התכנית מציעה על פי הנספח שלושה בניינים בגובה של 9 קומות מעל רחוב עוזיאל ו23 קומות למגדל מרחוב שחראי, אין לכך כל התייחסות בתקנון התכנית שקובע שמותרים 23 קומות בטבלה 5- יש לתקן את התקנון באופן שיפרטו בצורה ברורה את הגבהים המוצעים של הבניינים.
22. הבינוי המוצע ברחוב עוזיאל צריך לשמור על הבינוי המאפיין את הרחוב והשכונה ולכן יש לקבוע כי גובה הבניינים מעל רחוב עוזיאל יהיה 9 קומות, הוראה זו תהיה מחייבת.
23. התכני מציעה 2 בניינים בחלק הדרומי החוסמים אחד את השני במרחקים מאוד מצומצמים אחד מהשני יש לבחון העמדה אחרת של הבניינים ליצירת מרחקים גדולים יותר בין הבניינים.
24. יש לצמצם את היקף הדיוריות המוצע ל 20 אחוז כפי שמקובל ולא 30 אחוז כפי שמוצע.
25. יש לקבוע תמהיל מגוון של דירות ולקבוע כי 10 אחוז מהדירות יהיו בשטח מרבי של 55 מ"ר ו 10 אחוז נוספים יהיו בשטח מרבי של 80 מ"ר.
26. התכנית מציעה שטח ממוצע עיקרי לדירה ולא ברור מה גדול הממד המוצע בכל דירה – 12-15 או 18 מ"ר- יש לקבוע כי שטח ממוצע מרבי של כל הדירות למעט הדירות בשטח ל 55 מ"ר יהיה 105 מ"ר פלדלת ולתקן את המסמכים בהתאם.
27. יבוטל סעיף 4 מתחת לטבלה שקובע שניתן יהיה לשנות את מספר יחידות הדיור, מספר יחידות הדיור הוא תוצאה של הבדיקה הכלכלית ויש לו השפעה משמעותית על הפרוגרמה.
28. התכנית מציעה לכל דירה המרפסת מקורה בהיקף ממוצע של 20 מ"ר לדירה – יש לצמצם בהתאם למקובל ל 12 מ"ר לדירה ולקחת זאת בחשבון במסגרת הבדיקה השמאית.
29. יבוטל הסעיף המאפשר ניווד זכויות בין מסחר למגורים.
30. ניתן לאפשר שימוש תעסוקה בשטחי המסחר.
31. סעיף 7.1 יבוטל ולא תותר בניה בשלבים- מדובר בפרויקט מורכב המגשר על הפרשי הטופוגרפיה ולא ניתן להציע בניה בשלבים.

פרוגרמה וצרכי ציבור

1. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות
2. מבונות כדלקמן:
 - א. 4 כיתות גני ילדים : כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר.
 - סה"כ 520 מ"ר שטח בנוי ו- 700 מ"ר חצר.
 - ב. 2 בתי כנסת , אחד בגודל של 300 מ"ר, שני בגודל 250 מ"ר (שטח עיקרי)
 3. יש לאפשר הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבניין- יש לתאם מול אגף מבנה דת.
 4. השטחים שצוינו לעיל הנם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
 5. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי

6. להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

7. 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.
8. 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.
9. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
 - א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - ג. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
10. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
11. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
12. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
13. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
14. 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.
15. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה

16. התכנית מציע לכריתה מספר רב של עצים, לכן יש להשלים סקר עצים.
17. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ' מעל ממפלס רחוב שחראי. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
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/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,
23. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות 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 בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרואקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.
27. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
29. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל

תנועה וחניה

30. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
31. תקנון התכנית אינו מתייחס כלל לנושא תקן החנייה, יש לקבוע כי החניה תהיה על פי התקן לעת הוצאת היתר בניה + חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
32. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים.
33. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
34. לאור היקף המסחר המוצע יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

תשתיות

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

מבנה בלבד.

36. 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.

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

38. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

39. 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.

עצים

40. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

41. 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.

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

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

תברואה

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

נכסים :

45. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

46. 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).

47. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבור :

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

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

50. איחוד ו/או חלוקה

51. 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.

52. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורים

53. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :

54. הפקעה
55. 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.
56. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
57. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
58. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
59. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
60. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
61. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
62. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!

כללי

63. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
64. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
65. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
66. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
67. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
68. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר הכוללות מגדלים.
69. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
70. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
71. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
72. לא יותר ניוד משטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
73. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
74. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
75. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
76. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
77. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
78. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, הרחבת הדרכים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע כולל המעבר הצפוני לתכנית.
79. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

80. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
81. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, , תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
82. 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.
83. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קוסה ילנה			

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1487164
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שחור יוסף אביגדור
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	08/01/2026
כתובת	ישראל נג'ארה 22, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30168	148	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 3

מטרת התוכנית:

השלמת קומה אחרונה מאושרת ע"י תוכנית 112789, ותוספת 2 קומות חדשות מעל, שם תוספת 2 יח"ד חדשות. התוכנית כוללת גם הרחבת יח"ד מאושרות ע"י תוכנית 112789, עבור תוספות חדרים ומרפסות. בניין מגורים, כולל גם שטחי בניה המיועדים לגנ"י, גבעת שאול.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת סך שטחי הבנייה ל-6,548.23 מ"ר כוללים מתוכם:
 - 3,707.91 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, ו-2,840.32 מ"ר שטחי שירות (351 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 2,489.32 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת).
- תוספת 2 קומות והגדלת מספר קומות ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת כניסה (במפלס +0.00), לשם תוספת מרפסות ביח"ד 1 ו-2, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה 6 (מפלס +18.15), לשם הרחבת יח"ד 25 ו-26, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה 7 (מפלס +18.15), לשם השלמת קומה עבור הרחבת יח"ד ותוספת מרפסות ליח"ד 27 ו-28, בהתאם לנספח בינוי.
- הגדלת מספר יח"ד מ-28 ל-30 יח"ד.

5. צמצום קווי בניין ל – 3 מ' קו בניין, ו – 2.1 מ' קו בניין עילי בחזית מערבית, ו – 1.8 מ' קו בניין עילי בחזית דרומית.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	30	1,005.53	100	4,058.91	404% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	30	1,005.53	100		

תיאור המצב הקיים
במגרש נמצא מבנה מגורים בתהליך בנייה, מאושר ע"י תוכנית קודמת 112789, המבנה בן 8 קומות בצד הרח' נג'ארה ו-9 מצד הרח' שלמה אלקבץ. בניין זה כולל בנוסף הפרשה לשטח ציבורי עבור כיתת גן. הבניין נמצא במרחק כ-250 מ' מכנפי נשרים וקו רק"ל ירוק העתידי (גבעת שאול - נווה יעקב).

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
• תוכנית 112789 משנת 2015 – תא שטח 1 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. • מבנה מגורים בן 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת (לחניון ומחסנים). 28 יח"ד. 5,451.42 מ"ר כוללים (2,611.1 מ"ר עיקרי, 351 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, 2,489.32 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. • מתוך השטחים המאושרים הפרשה של שטח ציבורי בנוי במבנה 159.34 מ"ר לכיתת גן.

היתרים:
היתר 2016/1277.00 הופק היתר בניה בשנת 2022 – בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית. 28 יח"ד וגן ילדים. במסגרת ההיתר אושרו הקלות. 2,481.84 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה, 2,946 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה. 35 מקומות חניה. 2016/1277.01 הוגשה תכנית שינויים. בקשה מקוונת הושלמה 28.10.25 - בסמכות מהנדס העיר ללא תוספת שטחים. טרם הופק היתר בניה. השינויים המבוקשים: שינוי בקירות של בור השהייה בקומה 2. מיקום שונה במרפסת בקומה 2.

עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. נה. תכנית אב גבעת שאול – מתחם ב, ממגרש בגודל יותר מ- 400 מ"ר מותר 180-200% בנייה מירבי מעל לקרקע, עד 5 קומות. נו. תקן חנייה – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא	גנ"י	מאושרת כיתת גן ילדים בתכנית החלה במקום. נכס עירוני 8851.
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	11/2/2026 אל : יונה כהן- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1487164- גבעת שאול 1. כללי

2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 6 מתאריך 11/12/2025 ולמונה תשריט 3 מתאריך 10/9/2025. 3. תכנית ברח' נג'ארה 22 בשכונת גבעת שאול. מדובר בשטח בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, סה"כ 28 יח"ד, שטח התכנית: 1.001 דונם. ללא שינוי בייעוד. הוספת קומות והרחבת מבנה על מבנה קיים ותוספת 2 יח"ד. מבנה בן 10 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 30 יח"ד. השימושים: מגורים וגן ילדים. 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התוספות בתכנית יחויבו בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי ליחידות הדיור יהיה c. 7. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 8. 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. 9. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 10. 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 מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 3 שם התכנית : תוספת יח"ד בשתי קומות חדשות, והרחבות דיור ברח' נג'ארה 22 בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30168/148 רישום פנקס זכויות, בעלים פרטיים, קיימת התחייבות היזם להעברת נכס 8851 שטח ציבורי בבניין עבור גן ילדים הערות הנכסים 1. לא יותרו שינויים בנכס גן הילדים אשר בהתאם להוראות תכנית מאושרת 112789 2. בעת מתן היתר בניה יש לקבל אישור הנכסים ומבני ציבור כך שלא יפגע נכס גן הילדים בזמן העבודות ולאחריהן.	אגף נכסי עיריה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1487164. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יח"ד בשתי קומות חדשות, והרחבות דיור ברח' נג'ארה, 22, ירושלים	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

התכנית חלה בחלקה 148 בגוש 30168, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. חלקה 148 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 187/2016 הרשומה מתאריך 8/2017. גבולות החלקה/ות וכן הקו הכחול אינם/תואמים לגבולות החלקה/ות שבתצ"ר ו/או במפת הגוש. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 23/12/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
20 ינואר 2026 אל : יונה כהן- אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1487164- תוספת יח"ד בשתי קומות חדשות, והרחבות דיור ברח' נג'ארה 22, ירושלים. להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1487164 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד והרחבת יח"ד לא תואם למדיניות בגבעת שאול		התאמה לחזון העיר
תוספת יח"ד בלי פתרון חניה		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 התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מוצעת תוספת בניה שחורגת מהמדיניות לפי תוכנית אב גבעת שאול לעניין מספר הקומות, היקפי הבניה וקווי בניין.
2. מוצעים 404% בניה מרביים בניגוד למדיניות שקבעה 180-200% בניה מעל הקרקע.
3. מוצע צמצום קווי הבניין ביחס לחזית ברחוב אלקבץ וקו בניין צדי בניגוד למדיניות.
4. מבוקשת תוספת של שתי יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה במגרש. לא ניתן לאשר תוספת של יח"ד ללא מתן פתרון חניה בתחום החלקה.
5. מבוקשת תוספת בניה בבניין חדש שטרם אוכלס, מאושר בהיתר בניה שהופק לא מזמן. אין סיבה להוסיף ולשנות את התכנון בבניין חדש.
6. ככול והתכנית הייתה מציעה הפרשה משמעותית לצורכי ציבור החסרה בשכונה או קובעת תוספת דירות להשכרה לטווח ארוך שיש בהם צורך באזור והיה ניתן מענה לחניה במגרש היה ניתן לשקול את תופסת הקומות המוצעת .

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן יונה		24/02/26	

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1341379
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בית חדש מקבוצת בית ירושלמי
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/01/2025
כתובת	יעקב אלעזר 33, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31267	34	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15 תשריט 9

תוספת קומה לשם תוספת קומת מגורים פנטהאוז וקומת גג טכני ושינוי בקו בניין דרום מזרחי למרפסות זיז, ברחוב יעקב אלעזר 33 כדלקמן: 1- : תוספת בניה בקומה שישית לשם תוספת קומה לפנטהאוז בהתאם לנספח בינוי. 2- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ב-236.50 מ"ר. מתוכם 214 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, ו-22.5 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ שטחי בניה כוללים 7,236.50 מ"ר. מתוכם: מתוכם 4,198 מ"ר שטחים עיקריים (2,808 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-1,390 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 3,252.50 מ"ר שטחי שירות (532.50 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-2,720 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת), בנוסף ל-420 מ"ר מרפסות. – 3- הגדלת מספר הקומות מ-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת (מעל מסד מסחרי). בלי שינוי ל-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 4- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לשם תוספת מרפסות זיז/סוכה. 5- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. 6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	0	946.06	100	236.50	בנוסף ל-4,280 מ"ר שאושרו בתכנית 834564. סה"כ 4,516 מ"ר המהווה 477% אחוזי בניה מירביים. סה"כ יח"ד 35.
סה"כ	0	946.06	100	236.50	
תיאור המצב הקיים					

במגרש קיימות חפירות הכנה להקמת בניין. המגרש בשולי השכונה ונצפה מכביש 50.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 834564 מאושרת משנת 2022			
- תא שטח מס' 1 ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. - התכנית קבעה שימושים למגורים ומגורים להשכרה, מסחר, מרפאות ותעסוקה, כיתת גן ילדים עם חצר בקומה 4. - אישורה הקמת בניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ושתי קומות מסחר ותעסוקה בשתי קומות מתחת לקומת הכניסה, 2 קומות מגורים להשכרה מתחת לכניסה ומבנה ציבור. בנוסף 4 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת. - סה"כ שטחים מאושרים הם 7,000 מ"ר כוללים. מתוכם 3,770 מ"ר שטחים עיקריים (2,380 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1,390 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 3,230 מ"ר שטחי שירות (510 מעל הכניסה הקובעת, 2,720 מתחת לכניסה הקובעת), בנוסף ל- 420 מ"ר מרפסות. סה"כ 35 יח"ד מאושרות, מתוכן 10 יח"ד להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות.			
6576 מאושרת משנת 2009			
קבעה יעוד של מגרש 13 באזור מסחרי. סה"כ שטחים מאשרים 700 מ"ר, מתוכם 680 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שירות. 2 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי. בשטח זה יש לייעד חדר תקשורת בתיאום עם חברת בזק.			
היתרים:			
2025/0002.00 הופק בשנת 2025			
מבנה משולב 5 קומות מגורים מעל מסד מסחרי ו- 6 קומות ציבוריות עבור מרפאות/תעסוקה, דירות וכיתת גן ילדים. וקומת גג גם עבור משאבות ומאגר מים. 35 יח"ד, מתוכן 10 יח"ד להשכרה.			
עבירות בניה:			
אין			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים ג' , לפי תוכנית כוללת ב. תכנית שכונתית : אין ג. תקן חנייה עירוני : גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

	תדריך ההקצאות		
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא	מאושרת הפרשה מבונה עבור כיתת גן ילדים	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	תוספת קומה ושינוי בקו בניין למרפסת אין שינוי במספר יח"ד אין הערות
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1341379. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה ושינוי בקו בניין למרפסות ב רח' יעקב אלעזר, רמות. התכנית חלה בחלקה 34 בגוש 31267, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 34 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1908/2022 הרשומה מתאריך 6/2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		תוספות על בניין בתהליך הקמה.

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 להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1- במסגרת התכנית משנים את קווי הבניין בחזית הדרומית ל- 2.5, במקום 4 מ' כמו שאושרו בתכנית 834564. שינוי זה נועד לאפשר הקמה של מרפסות זיז במפלסים מעל הקרקע. מרפסות אלו אינן חורגות מתחום הבינוי המאושר בהיתר הבניה לחזית דרום מזרחית בקומות שמתחת לכניסה הקובעת. יש לתקן את קווי הבניין לקו בניין עילי עבור מרפסות זיז בלבד.
 - 2- יש להציג בטבלת זכויות והוראות בניה, טבלה 5, את סה"כ השטחים המאושרים ולא רק התוספת המבוקשת בתכנית, לרבות שטח מרפסות. לציין את מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.
 - 3- לציין שימושים כמאושר בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
 - 4- התכנית מציעה תוספת קומה 8 לשם העתקת דירה 35 בקומה 18.25+ והגדלת יח"ד המאושרות בקומה זו. יש לציין במלל בנספח הבינוי העתקת יח"ד 35 והגדלת הדירות המאושרות.
 - 5- מוצע מעקה לקומה 6 בגובה של 7 מ', גובה זה מייצר מופע של קומה נוספת. גובה מעקה לא יעלה על גובה מעקה תקני. יש לתקן בהתאם, בתיאום עם מחלקת תכנון.
 - 6- גובה קומה מוצעת לא יעלה על 3.5 מ'. גובה גג טכני יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.
 - 7- מאגר מים וחדר משאבות ימוקמו בנסיגה בקומת הגג כדי לרכך את המופע המתקבל מהחזית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.
 - 8- בחזיתות מצוין חומר חיפוי אלומיניום בקומת הגג החדשה. יש להשמיט ציון חומרי גמר מנספח הבינוי והוראות התכנית. עיצוב המבנה וחומרי חיפוי יהיו בהתאם להיתר הבניה המאושר ויתואמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה.
 - 9- יש להתאים בין החתכים והחזיתות והתכניות ולתקן אותם כך שישקפו את מה מבוקש, התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
 - 10- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
 - 11- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
 - 12- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה

הערות טכניות

נספח בינוי

- 13- יש להוסיף עוד חתך רוחב.
- 14- יש לסמן מפלסים לרבות על גבי המרפסות והקומה החדשה וקומת הגג המוצעת.
- 15- להשמיט צבעים מיותרים, להשמיט בלוקים של הייתרי בניה, לתקן גרפיקה בתיאום מחלקת תכנון.
- 16- יש לדייק בשמות של החזיתות. (דרום מערב – צפון מזרח וכו..)

הוראות תכנית

סעיף 7.2 – לציין זמן מימוש תכנית 5 שנים.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה		22.2.2026	

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1482173
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אליאס זאדה אריה
עורך התכנית:	לדיזנסקי אנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/01/2026
כתובת	יפו 96 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30071	127	לא
30074	420	לא
30071	44	כן
30071	49	לא

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

הקמת מבנה לדיור בהישג יד, מסחר ומלונאות כדלקמן: - שינוי ייעוד מדרך מאושרת למגורים מסחר ותיירות - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 3135 מ"ר בניה כוללים המהווים - הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 10 - קביעת מס' יח"ד ל- 60 - קביעת הוראות הריסה, בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – כוללים	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		4.05			
דרך מוצעת		1.31			
מגורים מסחר ותיירות	60	248.41		3135	1262% בניה
מסילה מאושרת		12.82			
סה"כ		266.59			
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי טורי קיים חד קומתי לרח' יפו ודו-קומתי לרח' ולירו וגג שטוח המשמש למסחר					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מס' 1680 משנת 1972 קבעה ייעוד של דרך קיימת או מאושרת			
מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3			
היתרים: לא הופקו עפ"י המערכת העירונית			
עבירות בניה: 2015/192.00 נפתח תיק פיקוח בשנת 2015 לבניה ללא היתר 2020/5321.00 נפתח תיק פיקוח בשנת 2020 לבניה ללא היתר 2022/8821.00 תיק נסגר בשנת 2022 על תלונה לחוסר גדור ושלוט באתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מחנה יהודה)			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר- מע"ר ה. התייחסות לתכנית הבנייה- מע"ר עד 10 קומות לפי רחוב רחוב וגודל מגרש ו. תכנית שכונתית- מע"ר צפון- מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראיה מתחמית ז. תקן חנייה עירוני- מע"ר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פתוח עירוני תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	30/10/2025

	ח"חשון/תשפ"ו הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתכנית 1482173 מבנה מגורים, מסחר ומלונאות, יפו 96 1. כללי 2. התכנית מבקשת לבנות להרוס מבנה קיים ולבנות מבנה בן 10 קומות הכולל מגורים לשכירות ארוכת טווח ומלונאות על גבי חזית מסחרית. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה תדפיס תשריט 4 ולמונה הדפסה 7 של הוראות התכנית 4. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בשני כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 6. יש לקבוע כי עבור שימושי המטבח, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה. 7. יש לקבוע כי לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 8. עבור שימוש הבריכה יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון. מיקום פתח פיר/ארוכת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל הגג הגבוה. 9. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דוח אקוסטי שיבחן את הרעש הצפוי מהפעלת הבריכה על גג המבנה וכן את כלל המערכות הנלוות אליה. במידת הצורך ואם הדוח יצביע על חריגה מקריטריון הרעש ביחס לשכנים הצמודים לתכנית, יש לשקול הקמת גדר סביב הבריכה ו/או קירוי מלא. 10. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והצמודים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור
אגף תברואה	שיטת פינוי האשפה באמצעות פינוי אשפה לנקודת ריכוז הקרובה שנמצאת בכיכר ולרו (מול השוק) בשלב קבלת ההיתר יש לשלם עבור השתתפות בכופר אשפה בשימוש בדחסנית נכון להיום כ- 180,000 ש"ח ידרש אישור נוסף בשלב הוצאת היתר הבניה יש להביא מכתב התחייבות על חברת אחזקה לתפעול הדחסנית
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1482173 שכונת מחנה יהודה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת מבנה מגורים מסחר ומלונאות ברחוב יפו 96 בירושלים.

התכנית חלה בחלקות 44,49,127 בגוש 30071, מדובר בגוש שומה. התכנית חלה בחלקה 420 בגוש 30074, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 44,49,127 נוצרו במפת גוש סופית 30071 מתאריך 1936. - חלקה 420 נוצרה במפת גוש סופית 30074 מתאריך 1938. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש (יש לתקן). בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש לגוש שומה. - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת 30071 ג-למגורים 2. - סעיף 6 נדרש להכניס לתקנון: הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. בדיקה מול תשריט התכנית : יש לערוך את תכנית מצב מאושר עפ"י תב"ע מאושרת 1680 בנוסף לתב"ע 30071 ג. בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות החלקות עפ"י מפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
סדר יום ועדת שימור תאריך הועדה 22.2.26 סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 039 /2026 מספר תיק שימור 7382	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

נתונים כלליים	
כתובת	
יפו 96 (ולירו 38-36), מחנה יהודה	
שם המבקש	
מגישים : אריה אליאס זאדה. עורכי בקשה : אנה לדיז'נסקי	
סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1482173	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30071	
44	
127 ,49	
30074	
420	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
הריסת מבנה היסטורי טורי קיים (חד קומתי לרח' יפו ודו-קומתי לרח' ולירו) וגג שטוח ובניית מבנה חדש למסחר ומגורים בן 10 קומות וגג שטוח (בשימוש) מעל 2 קומות מחסנים תת"ק. סה"כ 3135 מ"ר (1264%) מתוכם 135 מ"ר למסחר. 60 יח"ד (השכרה ארוכת טווח).	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מחנה יהודה)	

שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור: אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף (בדיקה תכנונית) ביום: 20.1.26	
מצב מוצע:	
מוצעת הריסת מבנה היסטורי טורי קיים (חד קומתי לרח' יפו ודו-קומתי לרח' ולירו) וגג שטוח ובניית מבנה חדש למסחר ומגורים בן 10 קומות וגג שטוח (בשימוש) מעל 2 קומות מחסנים תת"ק. סה"כ 3135 מ"ר (1264%) מתוכם 135 מ"ר למסחר. 60 יח"ד (השכרה ארוכת טווח).	
מצב קיים:	
מבנה היסטורי טורי קיים חד קומתי לרח' יפו ודו-קומתי לרח' ולירו וגג שטוח המשמש למסחר.	
הערכת משמעות האתר:	
מתיעוד ראשוני בסיסי/מצומצם שהוגש נראה כי השינויים שנערכו במבנה (חנויות למסחר) לא הותירו למבנה הקיים ערכיות וחשיבות אדריכלית לבד ממיקומו כחוליה חשובה בבנייה הטורית הקיימת על רחוב יפו וסמיכותו המיידית למונומנט לשימור (ביכנ"ס 'זהרי חמה'- שעון השמש) ולכן למקום חשיבות עירונית והיסטורית רבה.	
תכנית מאושרת בתוקף: 1680 + מתאר 62 ייעוד בתב"ע בתוקף: דרך קיימת או מאושרת + אזור מגורים 3	
תכניות קודמות בשטח התכנית:	
16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30071ג): אזור מגורים 3	
14.12.1972: תכנית 1680: דרך קיימת או מאושרת	
היתרים: אין	
מדיניות בנייה: מדיניות רק"ל. מס' קומות: עד 10 קומות	
תיאום תכנון: לא בוצע. הועבר תיעוד צילומי ראשוני בסיסי מצומצם	
חו"ד מח' שימור	
לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים:	

- מוצעת הריסת מבנה היסטורי במיקום עירוני רגיש ומרכזי בלב מרכז העיר ללא תיעוד היסטורי הולם המצדיק הריסה זו ומבהיר את ערכיותו וחשיבותו. כתנאי לכל דיון בתכנית זו יש להעביר בהקדם תיק תיעוד מתאים למבנה ההיסטורי. - מוצע בינוי בגובה 10 קומות המתעלם מהבניה הטורית ההיסטורית הצמודה למבנה ובמיקומו הרגיש צמוד למונומנט היסטורי מרכזי (ביכנ"ס זהרי חמה- שעון השמש) מול שוק מחנה יהודה. ככל ותוגש תכנית חדשה/מעודכנת יש להציע תכנון המתאים לסביבתו העירונית וההיסטורית המרכזית ומתאים לתכניות קיימות בבלוק זה וכן יש להציג תפיסת בינוי כוללת לכל בלוק המגורים הטורי וכחלק מראיה תכנונית כוללת לשכונת מחנה-יהודה ההיסטורית - מוצע בינוי חדש באופי זר שאינו מתאים לבינוי ההיסטורי הקיים במיקום רגיש ומרכזי בלב העיר, האמור לשקף את שרידי הבינוי ההיסטורי של שכונת מחנה-יהודה. ככל ותוגש תכנית חדשה/מעודכנת יש להקפיד על התאמת העיצוב האדריכלי של המבנה המוצע וללא שימוש בחומרים זרים לסביבתו ולאופיו ההיסטורי של המקום כפי שהוצע (חזיתות המשלבות משטחי זכוכית, אלומיניום, פלדה ו/או פח)	
ירושלים, ט' שבט תשפ"ו 27 ינואר 2026 חוות דעת לתכנית 1482173 בשכונת מחנה יהודה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 7 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מחנה יהודה ברחוב יפו 96, גוש: 30071 חלקה 44 וחלק מחלקות 49, 129 וגוש 30074 וחלק מחלקה 420. שטח התכנית: 0.2665 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 8000 אשר קבעה את היעוד לדרך ורצועת מסילה, תכנית 1680 ו 0931 אשר קבעו את היעוד לדרך ותכנית המתאר המקומית לירושלים אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים 3. 3. תיאור התכנית: מדובר בבניין הסמוך לבניין השעון ברחוב יפו. קיים בניין בן קומה וחצי כאשר בקומת הקרקע קיים מסחר. שטחי הבנייה העיקריים, כפי שדווחו על ידי אדריכל התכנית הינם 63 מ"ר. מבוקש לבנות בניין בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כאשר בקומה 1- החלק הצפוני משמש גם למגורים. התכנית מציעה חזית מסחרים וכן 60 יח"ד קטנות (עד 45 מ"ר) לשכירות לטווח ארוך ו/או למלונאות. בנוסף התכנית מציעה ביטול דרך מאושרת שטחי הבנייה הכוללים המבוקשים: 3,135 מ"ר. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לדחות את התכנית המוצעת. התכנית מציעה תוספת של 60 יח"ד ללא יכולת להציג הפרשה מבונה לצרכי ציבור משמעותיים כמו גן ילדים. בנוסף, תכנית מע"ר צפון קבעה באזור זה "מתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראייה מתחמית".	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מדיניות התכנון באזור הנה עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת בעוד שהבינוי המוצע הינו עד 10 קומות. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
תוכנית 1482173 מוצע בינוי קומת מסחר ודיור להשכרה יח"ד עד 45 מ"ר . התכנית מציעה ביטול דרך מתכנית 1680	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/11/2025	לשוב ולדון בדיון פנימי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהסיבות הבאות:

- מוצעת הריסת מבנה היסטורי במיקום עירוני רגיש ומרכזי בלב מרכז העיר ללא תיעוד היסטורי הולם המצדיק הריסה זו ומבהיר את ערכיותו וחשיבותו.
- מוצע בינוי בגובה 10 קומות המתעלם מהבניה הטורית ההיסטורית הצמודה למבנה ובמיקומו הרגיש צמוד למונומנט היסטורי מרכזי (ביכנ"ס זהרי חמה- שעון השמש) מול שוק מחנה יהודה.
- מוצע בינוי חדש באופי זר שאינו מתאים לבינוי ההיסטורי הקיים במיקום רגיש ומרכזי בלב העיר, האמור לשקף את שרידי הבינוי ההיסטורי של שכונת מחנה-יהודה. ככל ותוגש תכנית חדשה/מעודכנת יש להקפיד על התאמת העיצוב האדריכלי של המבנה המוצע וללא שימוש בחומרים זרים לסביבתו ולאופיו ההיסטורי של המקום כפי שהוצע (חזיתות המשלבות משטחי

זכוכית, אלומיניום, פלדה ו/או פח)

על כן התכנית נדחית על הסף. ככל שתוגש תכנית חדשה אשר מציעה תכנון המתאים לסביבתו העירונית וההיסטורית המרכזית ומתאים לתכניות קיימות בבלוק זה, ניתן יהיה לבחון אותה בחיוב.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1522614
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פאי חומה פיתוח בע"מ
עורך התכנית:	ענבר אלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/01/2026
כתובת	ברוך בן נריה 14 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30047	22	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 6

תוספת 2 קומות על גבי מבנה קיים כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 235 מ"ר כוללים מתוכם 153 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 82 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת המהווים 299% בניה
3. הגדלת מס' קומות מ- 2 ל- 3 קומות
4. קביעת מס' יח"ד ל- 7
5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים
6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	7	78.49	100	299% בניה
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן 2 קומות לכיוון בן נריה וקומה וחצי לכיוון מזרח				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 3835 משנת 1992 תכנית מתאר לשכונה. קבעה ייעוד של אזור מגורים מיוחד בשטח התכנית. 2 קומות וגג רעפים, גובה הבניין לא יעלה על 6.9 מ' ממפלס פני הקרקע ועד לגובה המדלפות 90% תכסית בניה, 170% בניה בשתי קומות.				

היתרים: היו נסיונות להוציא היתר בניה אך לא הופקו			
עבירות בניה: 2024/6916.00 נפתח תיק בשנת 2024 לתלונה על בניה ללא היתר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ט. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכניות מפורטות י. תכנית שכונתית – תכנית המתאר לשכונה מס 3835 – 2 קומות וגג רעפים בשימוש יא. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, 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
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1522614. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות בניה ברחוב ברוך בן נריה 14. התכנית חלה בחלקה 22 בגוש 30047, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.

- חלקה 22 נוצרה במפת גוש סופית 30047 - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בכפוף לצירוף תשריט מוצע חתום, מכתב זה מהווה אישור של המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי עבור התוכנית שבנדון.	
החלטות ועדת שימור מס' 39 מתאריך 22.02.26 <i>החלטות הוועדה</i> לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: • גובה הבניין המוצע יהיה כגובה בנין סמוך אבסלוטי. יש להנמיך את גובה הגג ב 1.53 מ' מתחת למוצע בתכנית. דהיינו: הגובה הסופי של קצה הגג לא יהיה מעל גובה 814.72 מעל פנה"י בהתאמה, גובה המדלפות לא יהיה מעל 812.81 מעל פמה"י. • 11.53 מטר מוצע בתכנית כלומר ישמר הדירוג עם הטופוגרפיה. • יש להשיג את המרפסת מגבולות חזית המבנה מכל צד. על עומק המרפסת להגיע לכל היותר ל 120 ס"מ. מרפסות לחזית מזרחית (נוב) יבחנו רק בתנאי כי קיימות מרפסות נוספות לחזית זו במקטע זה של הרחוב. • יש להשלים תיק תיעוד (בהיקף של 'תיק תיעוד מקדים') היקף התיעוד עד עתה - חסר. • שינויים/הוספות במסמכי התקנית: תשריט: להוסיף סימבול בניין לשימור במצב מוצע הוראות התכנית: יש להוסיף להוראות התכנית: א. 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". ב. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף. 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. נספח הבינוי: יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתנאים שצוינו לעיל. תנאים למתן היתר: תיק תיעוד ונספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- יש להנמיך את גובה המבנה הסופי ב- 1.53 מ' על מנת לשמור על הדירוג הקיים עם הטופוגרפיה של הרחוב. הגובה הסופי של קצה הגג לא יהיה מעל גובה 814.72 מעל פנה"י בהתאמה, גובה המדלפות לא יהיה מעל 812.81 מעל פמה"י.
- יש להשיג את המרפסת מגבולות חזית המבנה מכל צד. עומק המרפסות יהיה עד 1.20 מ'.
- יש לבטל את המרפסת בחזית צפון מערבית המוצעת מעל הדרך מאחר ומדובר ברוחב סמטה צרה של 3 מ'.
- יש להשלים תיק תיעוד (בהיקף של 'תיק תיעוד מקדים').
- יש לסמן מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע
- יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף 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.
- יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף.
- יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).
- יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
- יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
- יש להטמיע בבקשת ההיתר חוו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחוו"ד הנדסית זו.
- תנאי להיתר בניה יהיה תיק תיעוד ונספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חוו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.
13. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות

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

15. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות, חלקות 21,23 בגוש 30047.

16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם 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 והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1494814
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ליפמן מרים
עורך התכנית :	מולכו יואב
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	18/01/2026
כתובת	תלפיות רחוב התעשייה 3, א.ת. תלפיות, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30129	7	כן

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

שינוי יעוד הקרקע מיעוד 'תעשייה' ליעוד 'מגורים', מסחר ותעסוקה' הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש, בשימושים מעורבים הבינוי המוצע, מבנה הכולל מסד בן 4 קומות בשימוש מסחר ומוסדות ציבור, ומעליו מגדל בשימוש מגורים סה"כ עד 24 קומות על קרקעיות, וכן קומות תת קרקעיות לשימוש מרתפים וחניון. שינוי יעוד הקרקע מ-'תעשייה', ליעוד מעורב 'מגורים', מסחר ותעסוקה' 2. קביעת קווי בניין חדשים 3. קביעת זכויות בנייה 4. קביעת הוראות לבינוי 5. קביעת גובה הבינוי, מספר קומות על קרקעיות ותת-קרקעיות 6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח 7. קביעת הוראות לגבי מבנים להריסה 8. קביעת הוראות בגין בינוי ועיצוב אדריכלי 9. קביעת חזית מסחרית ברח' התעשייה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	150	1969.23	100	15,555	המהווים 790% בנייה, מתוכם : 7286 מ"ר למגורים-370% 4725 מ"ר להשכרה-240% 1182 מ"ר למסחר-60% 2362 מ"ר לצרכי ציבור-120%
סה"כ	150	1969.23	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב הקיים -ישנם מבני תעשייה בני קומה אחת ורצועת חנייה עילית.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 974 משנת 1963 יעדה את האזור לאזור תעשייה תלפיות בהתאם לתכנית המתאר. תכנית משנת 1170 1964 לאיחוד וחלוקת מגרשים חדשה- א3. תכנית 1560 משנת 1971 – לחלוקת מגרשים שונה במגרש הצפוני. תכנית 135566 משנת 2017 להסדרת שימושים במתחמי התכנון לפי מדיניות התכנון- נגנזה.			
היתרים : לא קיימים תיקים במערכת העירונית.			
עבירות בניה : לא קיימים תיקים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- לפי תכנית מתאר 2000 מגורים מסחר ותעשייה יג. התייחסות לתבנית הבנייה- תעשייה: אזור תעשייה תלפיות 300% בנייה, גובה בינוי על פי תכנית מפורטת. מגורים: עד 18 קומות 400-450 אחוזי בנייה. יד. תכנית שכונתית- תכנית שכונתית – תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות, תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ 4- דונם (שאינו בייעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש. אזור עירוני מעורב ב'. מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים. הפרשת שטח ציבורי של 40% קרקע. סה"כ 670% - מסחר: 60%. תעסוקה: 240%. מגורים: 370%. בינוי: עד 24 קומות. 5 קומות מסד ו 19- קומות למגדל. תכסית המסד עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה. בנייני ציבור עד 300%. טו. תקן חנייה עירוני- תקן החנייה העירוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	ראה חוו"ד מדיניות התכנון מטה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני			

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
שיטת פינוי האשפה באמצעות דחסניות אשפה 1. עבור הבניין מגורים יש לתכנן 2 שוטים * עבור זרם כתום (אריזות) *עבור אשפה רגילה 2. עבור המסחר דחסנית אשפה ומתקן לקרטונים מכבש/ דחסנית 3. אישור ממהנדס אשפה שיתכנן את כמות האשפה שהפרויקט מייצר בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לתכנון, גודל ואישור התכנית 4. יש להביא מכתב התחייבות מחברת ניהול על טיפול הדחסנית	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
התכנית חלה בחלקה 7 בגוש 30129, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 7 נוצרה במפת גוש סופית 30129 מתאריך 18/11/1987. - דרומית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1129/2000 הרשומה מתאריך 10.07.2002. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר תעשייה - בהתאם לרשום בנסח: 1962 מ"ר. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום. בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 07.06.21 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תוכנית 1494814	אגף תושייה -

צוות בקרת תכנון תנועה	מוצע שינוי יעוד הקרקע מייעוד "תעשייה" לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" התוכנית הורסת מבנים קיימים ומקימה מגדל אחד בעל שימושים של מגורים, מגורים להשכרה, מסחר ומבני ציבור המגרש במרחק של פחות מ 300 מ' משני קווי רק"ל הערות : 1- יש להציג את הסדרי התנועה הקיימים לאורך רח' התעשיה 2- איזה מבנה ציבור מוצע? האם נידרש מפרץ הורדה? במידה וכן יש להרות היכן ניתן להסדיר אותו 3- מכיון שמוצעים יח"ד להשכרה וניתנת אליהן אפשרות להקלה בתקן החניה יש לשקול הוספת חניות לטובת רכב שיטופי 4- 9 קומות מרטפי חניה זה המון, יש לבדוק כיצד ניתן לצמצם 5- יש לתאם את התכנון מול תב"עות המקודמות סביב 6- החניה התפעולית במיקום בעייתי תמרון על רמפה בשיפוע ועל נתיב רמפה לרכב פרטי. יש לבחון מחדש, בנוסף לא ברור היכן מוצע פתרון לפינוי אשפה הערות לתקנון : - סעיף 4.1.2 תת סעיף ז' חניה, סעיף 1- חניות האורחים חובה לא "אפשר" ויש להוסיף כי החניות יחשבו ע"פ התקן התקף ומדיניות הרק"ל (אתם במרחק של פחות מ 300 מ' משני צירי רק"ל שונים)
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. לאורכו של רחוב התעשיה, תהא מדרכה רציפה. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 וגרסת תשריט מוצע 5 מיום 15.1.2026]
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	1. המקום : א.ת. תלפיות, שטח ברח' התעשייה 3, גוש 30129 חלקה 7. שטח התכנית 1.969 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תב"ע 1560 לפיה השטח מיועד לתעשייה – 1,969 מ"ר. אין במסמכי התכנית נתונים על זכויות הבנייה במצב המאושר, לפי 224% בנייה ניתן לבנות 4,410 מ"ר שטח עיקרי. 3. מצב מוצע : - שינוי יעוד בכל שטח התכנית מ"תעשייה" ל"מגורים, מסחר, ותעסוקה" - תא שטח 1 בשטח בסך 1,969 מ"ר. - הריסת המבנים הקיימים. - מוצע בניין בן 24 קומות מעל לקרקע, מהן 4 קומות מסד לשימושי מסחר בקומת

הקרקע ומבנים ומוסדות ציבור בקומות 1-3, מעליהן קומות 4-11 למגורים להשכרה, וקומות 12-23 למגורים. - מוצע שטח מרבי בסך 15,555 מ"ר לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, מתוכם 7,286 מ"ר למגורים, 4,725 מ"ר למגורים להשכרה, 1,182 מ"ר למסחר, ו- 2,362 מ"ר למבני ציבור. סה"כ 670% בנייה למגורים, מגורים להשכרה ומסחר, 610% למגורים / מגורים להשכרה. - מוצעות סה"כ 150 יח"ד - צפיפות של 76 יח"ד לדונם. - מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רח' התנופה, בין הבניינים וכן בין הבניינים לשטחי הציבור בתאי שטח 3 ו-4. 4. הערכת התכנית:	
5. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. 6. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 13 בתכנית האב, ומיועד לאזור עירוני מעורב ב'. לפי תשריט תכנית האב שטח זה אמור להיות ביעוד של מבני ציבור (מגרש 26 בשטח של 1.5 דונם) וכן שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, כחלק ממתחם גדול יותר. 7. כמות יח"ד המוצעות: לפי הגדרת תכנית האב באזור זה יותר בינוי בסך 670% בנייה מרביים לכלל השימושים (13,192 מ"ר), מהם 370% למגורים (7,285 מ"ר), 240% לתעסוקה (4,725 מ"ר) ו-60% למסחר (1,182 מ"ר). סך יח"ד המוצע חורג מהגדרות תכנית האב, כיוון שאחוזי הבנייה הנ"ל אמורים להינתן לאחר הפרשת 40% משטח המגרש, כלומר שטח הקרקע למגרש הסחיר אמור להיות 1,182 מ"ר, ולפיכך זכויות הבנייה למגורים צ"ל 4,373 מ"ר וסך יח"ד למגורים (לפי 113 מ"ר מרבי ליח"ד) אמור להיות 39 יח"ד. התכנית המוצעת משתמשת למעשה בזכויות הבנייה המיועדות לתעסוקה (240% מ"ר) עבור מגורים להשכרה, כך שאם נחשב 610% בנייה למגרש בשטח 1,182 מ"ר נקבל 7,210 מ"ר ולפי 113 מ"ר ליח"ד נקבל 64 יח"ד. כאמור התכנית המוצעת מחשבת את זכויות הבנייה לפי שטח המגרש כולו, אך לפי נתונים אלה זכויות הבנייה המתקבלות הן 12,011 מ"ר וסך יח"ד אמור להיות 106 יח"ד, כלומר גם לאחר השינויים הנ"ל עדיין כמות יח"ד המוצעות חורגת באופן משמעותי מהמתאפשר לפי הגדרת תכנית האב. 8. בנוסף לכך, בהערה (2) לטבלה 5 מצוין כי הנתון של יח"ד המוצעות מתייחס למס' המרבי של כלל יח"ד בתכנית, ותותר חריגה של עד 15% ממספר זה. אנו מתנגדים להוספת הערה זו ומבקשים שיצוין בתכנית מס' סופי ומוחלט של יח"ד על מנת שנוכל להעביר חוות דעת. לאחר תוספת 15% בכמות יח"ד אנו מקבלים 172 יח"ד. כל עוד אין נתון מעודכן עלינו להתייחס למס' יח"ד המקסימלי המוצע בתכנית. 9. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. התכנית המוצעת מציעה שטח בנוי בסך 2,362 מ"ר.	
10. אנו ממליצים כי השטח הציבורי הבנוי בסך 2,362 מ"ר יוקצה עבור השימושים הבאים: - אשכול בן 3 כיתות של מעונות יום. נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח בסך 305 מ"ר עבור חצרות צמודות. שטח מעונות היום יוקצה בקומת הקרקע. - באזור קיים מחסור בבתי כנסת. לפיכך יש להקצות שטח ציבורי עבור בית כנסת בשטח בנוי בסך 350 מ"ר. יש לדאוג להבלטת ארון הקודש מחוץ לקווי הבניין, ולתאם את הבינוי מול מנהל האגף למבני דת. - יתרת השטח הציבורי הבנוי בסך 1,502 מ"ר תוקצה לשימושי תרבות ואמנות, כגון מוזיאון ייחודי או ספרייה מתמחה בנושא מסוים (כגון אנימציה, תקשורת/עיתונאות, קולניריה וכיו"ב).	
11. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת, ומינהל תרבות, חברה ופנאי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. 12. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי ואישור האגף למבני ציבור. 13. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף	

נכסים. 14. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 15. מכיוון שמדובר באזור בו קיימים מגרשים גדולים ונוצר מקטע הליכה ארוך ללא חיבור בין דרך בית לחם ממזרח לרח' התעשייה ממערב, יש לקבוע לאורך הגבול הצפוני או הדרומי של התכנית זיקת הנאה למעבר רגלי בכיוון מערב-מזרח. יש לבחון אם ניתן לקבוע זיקת הנאה גם בתכנית הסמוכה ממזרח תב"ע 1360650, על מנת להשלים את החיבור הנ"ל.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד למגורים	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מסחר	
השפעות חברתיות:	תוספת מבני ציבור ויח"ד להשכרה	התכנית אינה מפרישה קרקע לצרכי ציבור
תשתיות ותחבורה:	חנייה תת"ק	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

- התכנית המוצעת נמצאת באזור תעשייה תלפיות, כאשר בשנת 2021 קידמו עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים תכנית אב שמטרתה היתה קידום פיתוחו של מרכז עירוני ראשי נוסף בדרום העיר ירושלים.
- תכנית האב קבעה כי תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ-4 דונם (שאינו בייעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש.
- התכנית מוצעת על חצי מחלקה ארוכה וצרה בשטח של 1969 מ"ר, מדובר בשטח קטן שאינו מאפשר שמירה על הערכים שקבעה המדיניות ומייצרת העמסה על המרחב ואינה משתלבת עם החזון העתידי של האזור ונראה כי במתווה המוצע אין אפשרות לקידום התכנון המוצע. ככל והחלקה תצטרף לחלקות מצרניות יהא ניתן לקדם תכנית מפורטת בכפוף להתאמה לעקרונות תכנית האב.
- התכנית אינה מציעה הפרשת קרקע לצורכי ציבור – כאשר אחת מאבני היסוד של תכנית האב בהפיכת השטח מאזור תעשייה/תעסוקה למגורים היא יצירת השלד הציבורי שיוכל לתמוך פרוגרמתית בשכונה החדשה.
- בניגוד לתכנית שקודמה ממערב (על שטח שגם אינו תואם לתכנית האב) והציעה בניין חדש למלונאות שאינו מייצר צורך בפרוגראמה, התכנית המוצעת מציעה ברוב שטחי הבניה מגורים.

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1296284
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הקרן לירושלים
עורך התכנית:	מולכו יואב
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/01/2026
כתובת	רבקה 11, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	45	כן
30001	46	כן
30001	99	כן
30001	92	לא
30001	100	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 20 תשריט 12

התכנית מציעה להריסה את הבניין הקיים במגרשים הקיימים ומציעה במקומו בינוי של מסד בשימוש מסחר ותעסוקה ומעליו בינוי של מגורים להשכרה, בבניה מוגבלת עד 15 קומות, בחלקו המזרחי של המגרש. בחלקו המערבי של המגרש, התכנית מציעה בינוי של מסד בשימוש מסחר ומעליו מגדל מגורים עד 24 קומות-על צומת הרחובות רבקה ויד-חרוצים הבינוי מוצע, מעל קומות תת-קרקעיות לשימוש חניון, חללי שירות וחללים טכניים, הבינוי מוצע בקו אפס כלפי רחוב יד חרוצים ומיישרת קו עם מבנים קיימים ברחוב רבקה ומחליפה מיקום לשצ"פ הקיים על רחוב זה לחזית פנימית:

1. שינוי יעוד הקרקע מ-'תעשייה' ו-'דרך' ליעוד מעורב 'מגורים, מסחר ותעסוקה', 'מגורים מיוחד' ושצ"פ.
2. קביעת סה"כ 130 יח"ד: 85 יח"ד למגורים ו-45 יח"ד להשכרה. (מבוקש תוספת של עד 20% למספר זה)
3. קביעת זכויות בנייה לסה"כ 26964 מ"ר מתוכם:
ת.ש 1:
מגורים: 9137 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 5650 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
מסחר: 677 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- ת.ש 2:**
מגורים מיוחד: 3700 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 4800 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
מסחר: 600 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
תעסוקה: 2400 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות לבינוי.
6. קביעת גובה הבינוי לסה"כ 30 קומות: 24 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 6 קומות מתחתיה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות לגבי מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות לגבי עצים לעקירה.
10. ביטול דרכים מאושרות.

11. קביעת הוראות בגין בינוי ועיצוב אדריכלי.
12. קביעת יחידות דיור בשימוש מגורים להשכרה.
13. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

שטח יח"ד ממוצעת: 107.5 מ"ר עיקרי (ללא ממ"ד)
צפיפות: 61 יח"ד לדונם

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיור מיוחד	45	1000.08	31.49	6700	מהווים 670% בנייה מתוכם: • דיור מיוחד - 3700 מ"ר - 370% • מסחר - 600 מ"ר - 60% • תעסוקה - 2400 מ"ר - 240%
דרך מאושרת		25.85	0.81		
מגורים מסחר ותעסוקה	85	1128.25	35.52	9814	המהווים 870% בנייה מתוכם: • 9137 מ"ר למגורים - 810% • 677 מ"ר למסחר - 60%
שצ"פ		1021.76	32.17		
סה"כ	130	3175.94	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים מבנה בן 5 קומות לחזית רחוב יד חרוצים ו- 3 קומות כלפי רחוב אשריאל בוזגלו, סביבו קיימת חנייה עילית, בחזית לרחוב רבקה קיים שצ"פ אורכי, החלקה מוקפת עצים בוגרים וצמחייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 0920 משנת 1961 שקבעה אזור תעשייה ואזור למגורים תכנית 974 משנת 1963 שינוי לתכנית מתאר 62 שקבעה הוראות לאזור התעשייה תלפיות וייעדה את השטח לאזור תעשייה. תכנית 1473 משנת 1969 שינוי לתכנית מתאר 62 שקבעה הוראות לחלקות, וקבעה זכות דרך ברחוב רבקה ושצ"ק ברוחב של 10 מ', קבעה קווי בנייה של 10 מ' כלפי רחוב רבקה ויד חרוצים ו- 5 מ' כלפי הרחובות האחרים. תכנית 1718 משנת 197 שינוי לתכנית מתאר 62 שקבעה רוחב זכות דרך לרחובות יד חרוצים ורבקה. תכנית 2474 משנת 1982 שינוי קווי בניין בתחום החלקות בתכנית ל- 5 מ' קו בניין כלפי רחוב רבקה + 10 מ' רצועת שצ"פ על גבי רחוב רבקה. תכנית 245555 משנת 2014 שנגנזה כיון שלא קודמה.					

היתרים : ל"ר מאחר והמבנה מוצע להריסה.			
עבירות בניה : ל"ר מאחר והמבנה מוצע להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר – חלקות 45+46 מגורים מסחר ותעשייה, חלקות 99+חלק מחלקה 100 אזור מגורים עירוני. יז. התייחסות לתכנית הבנייה – תעשייה: אזור תעשייה תלפיות 300% בנייה, גובה בינוי על פי תכנית מפורטת. מגורים: עד 18 קומות 400-450 אחוזי בנייה. יח. תכנית שכונתית – תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות. תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ 4- דונם (שאינו בייעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש. אזור עירוני מעורב ב'. מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים. <u>סה"כ 670% - מסחר: 60%. תעסוקה: 240%. מגורים: 370%.</u> בינוי: עד 24 קומות. 5 קומות מסד ו 19- קומות למגדל. תכנית המסד עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה. בנייני ציבור עד 300%. בחובות יד חרוצים ורבה תקבע הרחבת דרך כך שתובטח במדרכה רצועת הליכה ברוחב שלא יפחת מ 3.5 מטר. רוחב זה אינו כולל רצועות גינון ושבילי אופניים. יט. תקן חנייה עירוני – חלקות 99+100 תקן חנייה בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
תואם. נמצא סמוך לאזורים מוטי תח"צ בשל הקרבה לרק"ל דרך חברון ורק"ל פייר קניג. אך לא מסומן.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
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	כן	ראה חוו"ד מדיניות התכנון מטה.
מבני ציבור	כן	לא	

עבודות / אחר	כן	כן
--------------	----	----

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	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1296284- גאולים בקעה 1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 20 ולמונה תשריט 12 מתאריך 11/12/2025. 2. תכנית רח' רבקה 11 בשכונת גאולים-בקעה. מדובר בשטח בייעוד תעשייה, שצ"פ ודרך מאושרת, שטח התכנית: 3.175 דונם. מציעים ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, שצ"פ, ודרך מאושרת. הריסת המבנה הקיים ובניית 2 מגדלים חדשים על קומות מסד, אחד בן 24 קומות והשני בן 15 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 130 יח"ד. השימושים במגורים, מסחר ותעסוקה: מגורים, מסחר ותעסוקה. שימושים בדיור מיוחד: מגורים להשכרה, דיור בר השגה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מגורים, תעסוקה ומסחר. 3. דוחות/סקרים שהוגשו: סקר עצים- עורך אדיר אלוס מחברת אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ, מתאריך 24/4/2025. נספח מיקרו אקלים- עורך דביר אהרוני מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך דצמבר 2025 מהדורה 1. נספח סביבתי- עורך אודי בר לבב מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך נובמבר 2025. סקר היסטורי- עורך שמואל אפוטה מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך נובמבר 2025. סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס- עורכים אודי בר לבב וקרן באום מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך נובמבר 2025. 2. הערות הרשות לתכנית 1. התכנית חלה באזור מחלחל ובתחום הזנת מעיינות לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים. 2. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה (מספר 24, 29, 39, 28), יש לשמרם ולתקן את המסמכים. אין סיבה לכרות עצים קיימים בייעוד שצ"פ. עץ מספר 12 המיועד לכריתה ממוקם בגבול המגרש לכן יש לשמרם. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים. 3. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות היום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. בתכנית המוצעת נבקש שמיקום גני הילדים/מעונות יום יהיו בצד הדרום מזרחי של התכנית. 3. תנאי להפקדת התכנית:

1. השלמת דו"ח מיקרו אקלים לפי הערות הרשות לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 4.
2. סקר היסטורי נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.
3. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
4. על פי דו"ח תחזיות התנועה צפוי עמוס תחבורתי על רחוב רבקה ועל פי נספח הבינוי חלק מהמגורים בקומה השנייה יפנו לרח' רבקה יסבלו ככול הנראה מרעש. לכן מבקשת הרשות כתנאי להפקדת התכנית יהיה חיזוי הרעש במגורים ובמידת הצורך ימליץ המסמך על העלאת קומת המגורים לגובה רב יותר.
5. יש צורך בהשלמת סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס לפי סעיף 4.3 כתנאי להפקדת התכנית.
4. התקבל מסמך סביבתי:
 1. דו"ח מיקרו אקלים -

הצללות - יש טעות סופר בהגדרת הקריטריון לאזור א' ולא לאזור ג'.

לפי תוצאות הבדיקות מתקבלת עמידה בקריטריונים הנהוגים להצללה על גגות, חזיתות מבנים ושטחים פתוחים המושפעים מהתכנון המוצע.

רוחות - פרק 4 של הדוח אמור לכלול בדיקת משטר רוחות אולם הפרק כולל רק עמוד אחד המציג שושנת רוחות ללא חישובים נדרשים במודל זרימת רוח. כך מופיע גם בנספח לחוות הדעת הסביבתית. לאור גובהם של המבנים המתוכננים והפרש הגבהים בינם לבין הבינוי בסביבתם, הרשות לאיכות הסביבה דורשת כי תנאי לדיון בהפקדת התכנית יהיה אישור הרשות לחוות דעת מיקרו אקלימית מלאה, בה יוצגו חישובי מודל רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024.
4.
 2. דוח סביבה: פרק חישוב מי מגר- הפרק מתייחס לניהול מי נגר של 15% שטח פנוי לחילחול.
 3. סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס- ישנם 4 עסקים בעלי היתר להחזקת חומ"ס, כולם במרחק מעל 200 מטר מהתכנון המוצע. יש צורך בהשלמה של פירוט השימושים ב"שלטי המעצב."
 5. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
 - a. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
 - b. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
 - c. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
 - d. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
 - e. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
 - f. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בהתאם לנספח הבינוי כי הקומה הראשונה החשופה לרעש וזיהום תהיה למסחר ותעסוקה.
 - g. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
 - h. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

j. יש להוסיף לסעיף 6.1.1.3 שמתקן האשפה ימוקם בתת הקרקע. k. הוראות התכנית מאפשרות בריכה, לכן יש להכניס להוראות התכנית כי במידה ותוקם את הדברים הבאים : 1. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים. 2. המחלקה מבקשת כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז ושהייה של הדיירים. 3. נבקש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 12. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 13. 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. 14. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 15. לעת היתר יהיה צורך בתיאום עם מחלקת איכות סביבה וכן לבצע סקר שימושים מעודכן. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1296284 – רח' רבקה 11, בקעה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד הקרקע לייעוד מעורב של 'מגורים מסחר ותעסוקה' ולייעוד 'מגורים מיוחד', ע"פ עקרונות תכנית האב תלפיות, וכן להסדיר את גבולות המגרש ע"ב עקרונות צמצום רחוב רבקה בהתאם למבנים קיימים מצדו המערבי של הרחוב. התכנית חלה על חלקות 99, 45-46 וחלק מחלקות 92, 100 בגוש 30001, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף לתקנון :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

איחוד וחלוקה: - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 100-92,99,45-46 נוצרו במפת גוש סופית 30001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שמפת הגוש. 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.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת לתב"ע 1296284, א.ת. תלפיות [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 20 ולגרסת תשריט מוצע 12 מתאריך 11.12.2025] 1. המקום: שטח באזור התפר בין א.ת. תלפיות ובקעה, רח' רבקה 11. גוש 30001 חלקות בשלמותן: 45-46, 99 בשלמותן וחלקות 92, 100 בחלקן. שטח התכנית 3.175 דונם. 2. מצב סטטוטורי: על תחום התכנית חלות תב"ע 2474 לפיה המייעדת שטח לאזור תעשייה (מגרשים 1-2 בשטח כולל בסך 2,128 מ"ר), שצ"פ) מגרשים t100 וt92a -בשטח כולל בסך 305 מ"ר, (ודרך מאושרת/קיימת) (מגרש t92a) ותב"ע 209593 המייעדת דרך מאושרת ודרך מוצעת. השטח הכולל של כל השטחים בייעוד דרך הוא 742 מ"ר. בשטח התכנית קיים בניין משרדים בן 5 קומות ("הקרן לירושלים"), שטח חניה מסביב לבניין ושטח מגוון. 3. מצב מוצע:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- שינוי יעודי הקרקע ליעודים הבאים: מגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 1 בשטח 1,128 מ"ר); דיור מיוחד (תא שטח 2 בשטח 1,000 מ"ר); שצ"פ (תא שטח 3 בגודל 1,022 מ"ר); ודרך מאושרת (תא שטח 4 בשטח 26 מ"ר).
- הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מסד בן 3 קומות למסחר ותעסוקה בתאי שטח 1 ו-2 ומעליו שני בניינים: בתא שטח 1 מוצע בניין בן 24 קומות מעל כניסה קובעת (כולל המסד) לשימוש מגורים ובתא שטח 2 מוצע בניין בן 15 קומות מעל כניסה קובעת (כולל המסד) לשימושי תעסוקה ו"מגורים מיוחד" – מגורים להשכרה, כגון: מגורים להשכרה / דיור בר-השגה / מעונות סטודנטים / דיור מוגן. מתחת למסד מוצעות 6 קומות מתחת לכניסה קובעת לחניה.
- בתא שטח 1 מוצע שטח בנוי כולל בסך 15,464 מ"ר, מתוכו שטח מרבי/עיקרי בסך 9,814 מ"ר – 870% בנייה. מהם 9,137 מ"ר למגורים (810%) ו-677 מ"ר למסחר (60%). אין ציון של שטח בנוי לתעסוקה.
- בתא שטח 2 מוצע שטח בנוי כולל בסך 11,500 מ"ר, מתוכו שטח מרבי/עיקרי בסך 6,700 מ"ר – 670% בנייה. מהם 3,700 מ"ר למגורים להשכרה (370%), 2,400 מ"ר לתעסוקה (240%) ו-600 מ"ר למסחר (60%).
- בתא שטח 1 מוצעות 85 יח"ד, צפיפות של 75 יח"ד לדונם. בתא שטח 2 מוצעות 45 יח"ד, 45 יח"ד לדונם. סה"כ מוצעות בתכנית 130 יח"ד, אם כי קיימת הערה (2) מתחת לטבלה 5 לפיה "תותר סטייה של עד 20% ממספר זה".

4. הערכת התכנית:

1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור.
2. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 3 בתכנית האב, ומיועד לאזור עירוני מעורב ב' ודרך/טיפול נופי. לפי תשריט תכנית האב ייעודי הקרקע בשטח זה הם "מגורים, מסחר ותעסוקה" וכן שצ"פ בשטח של כ-0.8 כהפרשה מתוך המגרש הסחיר במצב המאושר, בנוסף לשצ"פ המיועד לפי תכנית האב בשאר שטח התכנית המוצעת. כלומר לפי תכנית האב שטח המגרש הסחיר אמור להיות 1,328 מ"ר לאחר הפרשת השצ"פ.
3. לפיכך יש להגדיל את שטח הפרשת הקרקע המוצעת לכ-1,890 מ"ר – שטח הכולל את השטחים הציבוריים במצב המאושר בתוספת הפרשת 40% משטח המגרש המאושר לתעשייה.
4. זכויות הבנייה: לפי הגדרת תכנית האב באזור זה, זכויות הבנייה שיותרו במגרש לאחר הפרשת 40% משטחו - כלומר עבור מגרש בשטח 1,328 מ"ר כאמור לעיל, תהיינה בסך 670% בנייה מרביים לכלל השימושים (8,897 מ"ר), מהם 370% למגורים (4,913 מ"ר), 240% לתעסוקה (3,187 מ"ר) ו-60% למסחר (797 מ"ר). בהנחה כי ניתנת הקלה לתוספת 200% בנייה לשימוש מגורים (סה"כ 570%), שטח הבנייה למגורים אמור להסתכם ב-7,569 מ"ר וסה"כ 11,553 מ"ר לכל השימושים. בתכנית יש חלוקה בין שני תאי השטח המוצעים, כאשר בתא שטח 1 מוצעים סה"כ 870% בנייה ובתא שטח 2 מוצעים סה"כ 670% בנייה. אך כאמור, שטח הקרקע ליעודים סחירים המוצע בתכנית גדול יותר מהמוגדר בתכנית האב, ומכאן גם זכויות הבנייה המוצעות המסתכמות ב-16,514 מ"ר שטח עיקרי/מרבי, בעוד שעל קרקע בשטח 1,328 מ"ר ניתן לקבל לפי 870% בנייה 11,553 מ"ר בנוי בלבד.
5. כמות יח"ד: בנוסף וכפועל יוצא של הנ"ל, גם כמות יח"ד המוצעות חורגת מהגדרות תכנית האב. לפי שטח מגרש בסך 1,328 מ"ר וזכויות הבנייה בסך 11,553 מ"ר, סך יח"ד למגורים (לפי 113 מ"ר מרבי ליח"ד – גם לפי הגדרת תכנית האב) אמור להיות 102 יח"ד, בעוד שמוצעות סה"כ 130 יח"ד.
6. כאמור קיימת הערה מתחת לטבלה 5 בעניין התרת תוספת של עד 20%

ממספר יח"ד. יש להסיר הערה זו. השאריתה בהוראות התכנית תחייב אותנו לחשב פרוגרמה לצרכי ציבור עבור עוד 20%, כלומר עבור 156 יח"ד סה"כ. 7. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי מעבר להפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח, תוצע גם הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. התכנית המוצעת כלל לא מציעה הקצאת שטח ציבורי בנוי כנדרש, כלומר 1,300 מ"ר - או לחלופין 1,560 מ"ר, במידה והערה (2) לטבלה 5 נותרת בעינה בהוראות התכנית. 8. אנו ממליצים כי השטח הציבורי הבנוי בסך 1,300 מ"ר יוקצה עבור השימושים הבאים: ○ שתי כיתות גן ילדים. עבור כל כיתה יוקצה שטח בנוי בסך 130 מ"ר ושטח חצר צמודה בסך 200 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר בנוי ו-400 מ"ר חצרות. השטח לגני הילדים יוקצה בקומת הקרקע. כמו כן, מומלץ ששטח גני הילדים ימוקם בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ, ועדיף בבניין המזרחי בתא שטח 2. בהתאם לתכנון זה, שטח חצרות גני הילדים יוכל להיגרע משטח השצ"פ. ○ שטח לשימושי תרבות ואמנות בסך 1,040 מ"ר. הגישה לשטח זה תהיה מובלטת ונהירה מכיוון הרחו ○ במידה והערה (2) תישאר בהוראות התכנית (תוספת 20% לכמות יח"ד) יתווסף לשטח המיועד לתרבות ואמנות שטח בסך 260 מ"ר, כלומר סה"כ 1,300 מ"ר. 9. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. 10. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. 11. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 12. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים. 13. בעניין תכנון השטח הציבורי עבור גני הילדים, לקראת הפקדת התכנית יש לבצע תיאום תכנון מול מינהל הפיתוח במשרד החינוך, בהתאם למפורט במסמך "הנחיות מחייבות והמלצות לשילוב ועירוב שימושים בנושא: גני ילדים מעורבים בשטחים המיועדים לגני ילדים ומגורים - עדכון גרסה 2" (מתאריך 1.1.2026): "על הרשות המקומית לקיים התייעצות עם משרד החינוך לאחר בחירת חלופה מועדפת בתכנית, ובסמוך לקליטתה בוועדה המוסמכת להפקידה." 14. בסעיף 7.2 בעניין מימוש התכנית – יש לקבוע הוראה לפקיעת תוקף לפיה לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות התכנית הקודמת. 15. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 16. 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.	אדריכל העיר
--	--------------------

לא התקבל	
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 התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. 5. לאורך רחוב יד חרוצים וכן רחוב רבקה תישמר מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	חברת עדן - אזור תלפיות
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
מונה תדפיס הוראות 20 מונה תדפיס תשריט 12 שם התכנית : בניין הקרן לירושלים-מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה מטרת התכנית : התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים במגרשים הקיימים ולהציע במקומו בינוי של מסד בשימוש מסחר ותעסוקה, מגורים ומגורים להשכרה. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית : גוש/ חלקה 30001/45 הקרן לירושלים 30001/46 הקרן לירושלים 30001/99 עיריית ירושלים	אגף נכסי עיריה

30001/92 עיריית ירושלים	
30001/100 עיריית ירושלים	
הערות הנכסים	
אין מניעה לקידום התכנית . פורום הנכסים מיום 7.12.25 אישר הבקשה להשתתף בתהליך האיחוד וחלוקה במסגת תב"ע זו.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד ותוספת יחידות להשכרה במחיר מופחת	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מסחר ותעסוקה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	מוצעת חנייה תת"ק בתחום התכנית	
סביבה ונוף:	מוצע שצ"פ	עצים בוגרים רבים מוצעים לכריתה
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שצ"פ מיטבי יש לבחון חלופות תכנון לכניסה לחניון התת"ק המוצע, חלופה מיטבית תהיה בחינת כניסה לחניון דרך רמפת כניסה למבנה מצרני מדרום (חלקה 47) ומעבר נקודתי מחניון תת"ק מתחת לשצ"פ מוצע, חלופה נוספת הינה הטמעת הרמפה המוצעת בתוך מסת הבינוי המוצע.
2. שתי חלופות אלו עשויות לייצר חזית מסחרית מיטבית ופעילה לכיוון השצ"פ המוצע ורציפות הליכתית הן ברחוב יד חרוצים והן בכניסות המוצעות מדרום לבינוי המוצע. יש לבחון הצעה זו מול בעלי הקרקע במתחם הקיים מדרום.
3. התכנית מציעה בתחום ת.ש 2 מגדל המיועד לדירור מיוחד, מעל מסחר ושטחי תעסוקה, יש לקבוע כי הדירור המיוחד המוצע בתכנית יהא בהתאם לשימושים המותרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה לצמיתות- ולא תקבע הגבלת זמן לתקופת השכרה, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולקבוע סטייה ניכרת בנושא זה.
4. בהמשך לכך, יש להסיר את השימוש עבור מגורים תחת סעיף 4.2 "דירור מיוחד" ולהשאיר את השימושים המותרים בהתאם לסעיף 188 לחוק.
5. היקפי הבנייה המוצעים בתא שטח 1 סה"כ 870% בנייה, חורגים מתכנית האב ב200%, בתא שטח 2 מוצעים סה"כ 670% בנייה בהתאם לתכנית האב. המדיניות קבעה תמריצים לתוספת זכויות במקרה של הריסה של מבנים גדולים בכפוף להצגת דוח שמאי - יש לבחון מול השמאי של הוועדה המחוזית ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים. כ"כ מומלץ לשקול לתת את יח"ד הללו (200% שחורגים מהמדיניות) כיח"ד להשכרה ארוכת טווח נוספות כפי שמצב בת.ש 2.

6. בת.ש.1 מוצע שימוש תעסוקה, לא ברור היכן מוצע שטח לתעסוקה המופיע בהוראות התכנית, ככול ומוצע יש לסמן וככול ולא מוצע יש לבטל, ככול ומוצע להמירו בשימושים אחרים כפי שקבעה תכנית האב כי בתכנית מפורטת ניתן יהיה להציע שימושי מלונאות/דוור מוגן/מעונות סטודנטים כחלופה לשימושי תעסוקה תוך הבטחת מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור- יש לציין במסמכים.יש לקבוע קו בניין של 3 מ' כלפי רחוב אשריאל בוזגולו ולא קו בניין 0 כפי שמוצע בתכנית, זאת בהתאם לעקרונות תכנית האב.
7. יש לקבוע כי גג המסד יהיה גג פעיל ככל הניתן ושטחו יתחלק בין המגורים לבין הדוור המיוחד. מתקנים טכניים יוקמו על גגות המגדלים. בגג המסד יתוכננו פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, תוך שימוש בפתרונות של גגות ירוקים או גגות חומים. לגגות יהיה תפקיד נוסף למתן את אפקט 'אי החום העירוני'. בשל כך, 30-40% משטח הגג יהיה מכוסה בצמחייה. מומלץ שהגגות יכללו שימושים וטכנולוגיות "ירוקות" נוספות.

פרוגרמה וצרכי ציבור:

1. בעקרונות תכנית האב נקבע כי תוצע הקצאת שטחי ציבור מבוניים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. התכנית המוצעת כלל לא מציעה הקצאת שטח ציבורי בנוי כנדרש, כלומר 1,300 מ"ר
2. אנו ממליצים כי השטח הציבורי הבנוי בסך 1,300 מ"ר יוקצה עבור השימושים הבאים:
3. שתי כיתות גן ילדים. עבור כל כיתה יוקצה שטח בנוי בסך 130 מ"ר ושטח חצר צמודה בסך 200 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר בנוי ו-400 מ"ר חצרות. השטח לגני הילדים יוקצה בקומת הקרקע. כמו כן, מומלץ ששטח גני הילדים ימוקם בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ, ועדיף בבניין המזרחי בתא שטח 2. בהתאם לתכנון זה, שטח חצרות גני הילדים יוכל להיגרע משטח השצ"פ.
4. שטח לשימושי תרבות ואמנות בסך 1,040 מ"ר. הגישה לשטח זה תהיה מובלטת ונהירה מכיוון הרחוב
5. במידה והערה (2) תישאר בהוראות התכנית (תוספת 20% לכמות יח"ד) יתווסף לשטח המיועד לתרבות ואמנות שטח בסך 260 מ"ר, כלומר סה"כ 1,300 מ"ר.
6. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.
7. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.
8. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
9. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים.
10. בעניין תכנון השטח הציבורי עבור גני הילדים, לקראת הפקדת התכנית יש לבצע תיאום תכנון מול מינהל הפיתוח במשרד החינוך, בהתאם למפורט במסמך "הנחיות מחייבות והמלצות לשילוב ועירוב שימושים בנושא: גני ילדים מעורבים בשטחים המיועדים לגני ילדים ומגורים - עדכון גרסה 2" (מתאריך 1.1.2026): "על הרשות המקומית לקיים התייעצות עם משרד החינוך לאחר בחירת חלופה מועדפת בתכנית, ובסמוך לקליטתה בוועדה המוסמכת להפקידה".

בינוי ואדריכלות:

11. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
12. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
13. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
14. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
16. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות בקומת הפנטהאוזים.
17. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
18. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דוור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר,

- ולכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות.
19. יש להציע הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית.
20. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

תנועה וחנייה:

21. יש להשלים חוות דעת אגף תושבי"ה והטמעתה במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.
22. יש להסיר את סעיף 6.1.2. ס"ק 2 הקובע כי ניתן לאפשר חנייה עילית עבור כלי רכב תפעוליים ומסחריים, יש לקבוע כי כל החנייה תוצע בתת הקרקע, יקבע מיקום לרכב תפעולי באופן שלא יפריע לרחוב בתחום ת.ש 1 או 2 בלבד.

עצים:

23. בתחום התכנית קיימים 35 עצים בוגרים, כאשר 11 מהם בערכיות גבוהה ו-24 בערכיות בינונית, 7 עצים מסומנים לשימור, אחד להעתקה ו-27 עצים מסומנים לכריתה. יש לבחון לשימור את עצים מספר 28+29 שנמצאים בתחום השצ"פ המוצע. כמו כן באם תוטמע הרמפה המתוכננת מכיוון רחוב יד חרוצים למסת הבינוי כמצוין בסעיף 1 לעיל, יש לבחון שמירה על עצים מספר 24 ו-29.
24. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי. 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.

איכות הסביבה:

25. התכנית חלה באזור מחלחל ובתחום הזנת מעיינות לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושטילת עצים חדשים.
26. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה (מספר 24, 29, 39, 28), יש לשמרם ולתקן את המסמכים. אין סיבה לכרות עצים קיימים ביעוד שצ"פ. עץ מספר 12 המיועד לכריתה ממוקם בגבול המגרש לכן יש לשמרם. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים.
27. יש לקבוע כי תנאי להפקדת התכנית יהיו:
א. השלמת דו"ח מיקרו אקלים לפי הערות הרשות לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 4.
ב. סקר היסטורי נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.
ג. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
ד. על פי דו"ח תחזיות התנועה צפוי עמוס תחבורתי על רחוב רבקה ועל פי נספח הבינוי חלק מהמגורים בקומה השנייה יפנו לרח' רבקה יסבלו ככול הנראה מרעש. לכן מבקשת הרשות כתנאי להפקדת התכנית יהיה חיזוי הרעש במגורים ובמידת הצורך ימליץ המסמך על העלאת קומת המגורים לגובה רב יותר.
ה. יש צורך בהשלמת סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס לפי סעיף 4.3 כתנאי להפקדת התכנית.
28. הצללות -יש טעות סופר בהגדרת הקריטריון לאזור א' ולא לאזור ג'- יש לתקן.
29. יש לקבוע כי תנאי לדיון בהפקדת התכנית יהיה אישור הרשות לחוות דעת מיקרו אקלימית מלאה, בה יוצגו חישובי מודל רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024. לאור גובהם של המבנים המתוכננים והפרש הגבהים בינם לבין הבינוי בסביבתם.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

34. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בהתאם לנספח הבינוי כי הקומה הראשונה החשופה לרעש וזיהום תהיה למסחר ותעסוקה.
36. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
37. 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,
38. יש להוסיף לסעיף 6.1.1.3 שמתקן האשפה ימוקם בתת הקרקע.
39. הוראות התכנית מאפשרות בריכה, לכן יש להכניס להוראות התכנית כי במידה ותוקם את הדברים הבאים:
40. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
41. המחלקה מבקשת כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז ושהיה של הדיירים.
42. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
44. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
45. 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.
46. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
47. לעת היתר יהיה צורך בתיאום עם מחלקת איכות סביבה וכן לבצע סקר שימושים מעודכן.
48. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
49. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.

פיתוח ותשתיות:

50. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
51. 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.
52. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
53. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
54. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (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.
55. 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.
56. 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.

57. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

נגישות:

58. 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.

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

60. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין-כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

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

62. לאורך רחוב יד חרוצים וכן רחוב רבקה תישמר מדרכה רציפה.

כללי:

63. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן:

א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.

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

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

ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.

ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

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

64. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:

א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.

ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.

ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

65. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:

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

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

ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

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

ה. חדר זה יחשב כשטח שירות.

66. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

67. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

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

70. יש לצרף לתקנון סעיף איחוד וחלוקה: השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

71. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

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

72. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

א. ביצוע השטח הציבורי הפתוח ואישורו ע"י אגף שפ"ע יהיו תנאי למתן טופס 4.

73. יש לקבוע הוראה לפקיעת תוקף לפיה לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל

המגרש יחולו הוראות התכנית הקודמת.

74. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
75. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, אדריכלית העיר, מחלקת תועלות ציבוריות, כבאות והצלה, מבני ציבור, עדן, המחלקה להיטלי השבחה, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות.
76. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות.
77. 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.

הערות טכניות

78. יש להסיר את ההערה מספר 2 מתחת להוראות טבלה 5 הקובעת כי ניתן להגדיל את מספר יח"ד המוצעות ב-20%, יש לקבוע מספר יח"ד בטבלה 5 ללא סטייה.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1397546
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חאלס פארס
עורך התכנית :	חיים ישראל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/01/2026
כתובת	גבעת המטוס דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30996	7	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 4 תשריט 2

מטרת התכנית: תוספת בנייה של 4 קומות מעל בניין קיים בן – 5.5 קומות מתוכם קומת חניה מעל הקרקע. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מאזור מגורים ג מיוחד לאזור מגורים ב' . - קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 2.556 מ"ר מתוכם 2,064 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 860 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת . - הגדלת מספר יח"ד המירבי, לסה"כ 16 יח"ד מדובר על תוספת של 8 יח"ד ביחס למאוסר. - קביעת מס' קומות המירבי לסה"כ 9 קומות מעל הקרקע מתוכם קומת חניה. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשם תוספת קומה אחד מעל בניין קיים. - קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח. - 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'	16	859.4	100	2,924 מ"ר	כמהווים 340% בניה מרביים.
סה"כ		859.4	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה חדש בן 7 קומות מעל הקרקע.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 5834 משנת 2016, מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 2, 120% בניה לשטחים עיקריים ו- 15% בניה לשטחי שרות למעט שטח הבניה לקומת חניה תת קרקעית, ב- 5 קומות מירביים.					

תכנית מס' 15721 משנת 2023, קבעה את שטח התכנית לבינוי עד 6 קומות ב- 200% בניה מירביים.			
היתרים: 2019/487 עבור בניין חדש בן 5.5 קומות מעל הקרקע.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית. הבניין בפועל נבנה בחריגה משמעותית בזכויות בניה וקומות מהיתר הבניה והתכנית המאושרת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור למגורים עירוני מוצע, לפי תכנית כוללת. כא. מדיניות גבעת המטוס דרום - במתחם שקיים בו מבנה, ניתן יהיה להציע תוספות של קומות עד לגובה של 6 קומות ובהיקף בנייה של עד 180% בנייה מרביים. כב. תקן חנייה עירוני – לפי תקן 5166 ב'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תחבורה ציבורית.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 11397546. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגדלת זכויות בניה בשכ' בית צפאפא, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 5007 בגוש 30996, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול תקנון התכנית: - דברי הסבר לתכנית – יש לשנות לחלקה 5007 מאחר ומדובר בגוש שומה. - סעיף 1.2 – מדובר בחלק מחלקה, יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לגבול הקו הכחול שהוגש בקבצי המדידה. - סעיף 1.5.5 - לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר. - סעיף 3.1 יש לתקן ייעוד ותאי שטח. (בהתאם לקובץ plan) - פרק 6

יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא : הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון רישום שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית תנאים בהליך הרישוי : תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות / לרישום ראשון. 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 התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - בתשריט מאושר-נדרש לתקן את הייעוד ל ____. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 11/9/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - יש לצרף אישור מודד מחוזי -מדובר בגוש לא מוסדר שאין לגביו תיעוד. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה ממדיניות ובאחוזי הבנייה.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
מוצעת חנייה מעל הכניסה הקובעת.		תשתיות ותחבורה:
חריגות בנייה מהיתר במספר הקומות ובנייה על ייעוד דרך.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

1. התכנית המוצעת מציגה נתונים שגויים ביחס למצב הקיים מול המצב המוצע במסמכי

התכנית, ומדגישה כי הבנייה הקיימת בשטח הינה לפי היתר 2019/487 וללא עבירות בנייה. כאשר בפועל ההיתר מציע 5 קומות בכל חתך מעל קומת חניה ובשטח החלקה קיים מבנה בן 7 קומות. - חריגה של 2 קומות מההיתר. בנוסף, נבנו גדרות מסביב לבניין החורגות מתחום החלקה ואף נבנו בייעוד דרך מאושר.

2. מעבר לכך, התכנית מציעה 8 קומות וכ-340% בנייה מרביים. חריגה של 2 קומות, ו-160% אחוזי בנייה. – תכנון זה אינו מקובל ואינו תואם למדיניות

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נועה מובשוביץ	מובילת תכנון אזורי	25/02/2026	

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1535905
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	בארי אלדן ליאורה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/02/2026
כתובת	, ואדי גוז שכונת וואדי ג'וז ירושלים.

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

<u>התכנית מציעה קביעת גבולות מגרש, ייעודי קרקע וקווי בניין למגרש ריק מבינוי כדלהלן:</u> 1. קביעת ייעודי הקרקע במגרש למסחר ותעסוקה, ללא שינוי. 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 10,684 מ"ר. מתוכם 2,137 מ"ר עיקרי למגורים, 518 מ"ר עיקרי למסחר ו- 8,029 מ"ר לתעסוקה מעל הכניסה הקובעת. קביעת סך היח"ד בתכנית ל- 18. שטח יח"ד ממוצע 118.7 מ"ר כולל ממ"דים. 3. כלל השטחים וסך היח"ד ללא שינוי ע"פ תכנית מאושרת מס' 0977694 – וואדי ג'וז – המתחם העסקי. 4. קביעת סך הקומות ל-14, ללא שינוי. 5. קביעת הוראות הריסה. 6. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה. 7. קביעת קווי בניין מירביים חדשים. 8. הוראות בינוי, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה תהיינה ע"פ תכנית מאושרת מס' 0977694.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מסחר ותעסוקה	18	1936.23	100%		551% אחוזי בנייה מירביים.
סה"כ	18	1,936.23	100%	10,684	
תיאור המצב הקיים					

מגרש המשמש כחניון על קרקעי ובו מבנים יבילים ללא היתרי בניה.			
תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
977694 - ואדי ג'וז - המתחם העסקי - שנת 2024. התכנית קבעה את המגרש למסחר ותעסוקה בגובה 14 קומות ו-14 יח"ד.			
היתרים: לא נמצאו נתונים במערכת.			
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני, חלק קטן מלונאות וחלק קטן שטח לבנייני ציבור כד. התייחסות לתכנית הבניה- עד 14 קומות ע"פ 977694. כה. תכנית שכונתית- מסחר ותעסוקה ע"פ תכנית 977694 - וואדי ג'וז המתחם העסקי כו. תקן חנייה עירוני- בינוני ע"פ 5166ב'.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח עירוני - מרכז מטרופוליני, תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע	לא התקבל

	המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3 שם התכנית: המתחם העסקי - תוכנית נקודתית למתחם 1561 יוזמה עירונית מטרת התכנית: ליצור מסגרת תכנונית המאפשרת את מימוש הבינוי המאושר בתכנית 101-0977694, באמצעות התאמת גבולות מגרשים 1561 ו- 862 לצורות המאפשרות העמדת מיטבית של המבנה. בדיקת בעלויות ונכסים שטח לא מוסדר, מגרשים 862 ו-1561 מתב"ע מאושרת 977694. היקף מגרש 862 אשר אמור להירשם ע"ש העיריה במצב מאושר הנו: _____ ובמצב מוצע: 632.31 מ"ר הערות הנכסים ככל ומעוניינים לממש התכנית ועל עוד לא הוסדר השטח, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כללי: הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
	הסדרת מגרש רגולרי יותר	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. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
2. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
3. יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית סעיף הפקעה: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 38

139 פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1395888
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אלביום אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/02/2026
כתובת	יצחק דוד מן 7 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	147	כן

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

מטרת התוכנית:

העצמה של זכויות בנייה במגרש המיועד לצורכי ציבור .

עיקרי הוראותיה:

8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות לבניית 2 מבנים חדשים עבור מבני הציבור.
10. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור, כמפורט: חינוך, תרבות, ספורט, חברה ורווחה.
11. קביעת מספר קומות ל-9 קומות במבנה 2, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור. מבנה 1 הוא חד-קומתי אבל בגובה כשל 3 קומות, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור.
12. קביעת סך שטחי הבנייה ל-24,110 מ"ר כוללים מתוכם:
 - 9,450 מ"ר שטחי בנייה מעל הכניסה הקובעת.
 - 14,660 מ"ר שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת.
13. קביעת הוראה לפיתוח ובנייה של מעבר ציבורי בתחום המגרש.
14. קביעת קוי בניין
15. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

16. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
17. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה.
18. קביעת תנאים להליך הרישוי.
19. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
20. קביעת שלביות ביצוע.
21. קביעת הוראות להפקעה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד
		%	מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	24110	100	6,272.88	ל"ר
סה"כ		100	6,272.88	
תיאור המצב הקיים				
המגרש ממוקם בשכונת גבעת מרדכי. נמצאים בשטח מבנים לשימוש ציבורי (גנ"י, מרכז פיס, ב"ס נעם, מגרשי ספורט), מבנה בית מדרש וסככה. המגרש מוקף ע"י מעבר ציבורי להולכי רגל, שמקשר בין שדרות הרצוג, רח' יצחק דוד מן, ורח' שח"ל. המעבר הציבורי הקיים בפועל אינו תואם למעבר הסטטוטורי ובחלקו נמצא בתחום המגרש הציבורי. המגרש נמצא באזור מגורים, צמוד לקווי רכ"ל ירוק העתידי (כיוון מזרחי), וצמוד לישיבת נועם (כיוון מערבי).				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תוכנית 1371 משנת 1968 – מייעדת את השטח כ-שטח להקמת בניין ציבורי (ב"ס). תוכנית 4045 משנת 1992 – יצורף שטח לבנייני ציבור להשלמה, מס' מגרש 8, 1509 מ"ר.				
היתרים:				
היתר 1979/0936.00 משנת 1985 – תוספת לבניין קיים (בית ספר יסודי), כולל קומת מרתף ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 2,642.36 מ"ר שטחי בניה. היתר 2013/1078.00 משנת 2014 – הקמת מערכת פוטוולטאית לגג ב"ס קיימת.				
עבירות בניה: ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
כז. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. כח. תבנית הבניה: השכונה הוגדרה כשכונה לא לציפוף – לא רלוונטי לשטחים לבנייני ציבור כט. תקן חנייה עירוני – תקן לבנייני ציבור על פי תכנית 5166ב.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1				

תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	הקמת מבנה ציבור עבור שימושים חינוך, תרבות, ספורט, דת, חברה	
עתודות / אחר		מוצע שביל הולכי רגל בתחום המגרש לשימוש ציבורי	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	19/2/2026 אל : יונה כהן- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1395888- גבעת מרדכי 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 4 מתאריך 1/1/2026. 3. תכנית בין רח' השח"ל לרח' דוד מן, בשכונת גבעת מרדכי. מדובר בשטח ביעוד שטח לבניין ציבורי, שטח התכנית : 6.269 דונם. מציעים ייעוד מבנים ומוסדות ציבור. מציעים הריסת רוב המבנים הקיימים ולבנות מבנים בני 4 קומות מעל כניסה קובעת, ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. השימושים במבנים ומוסדות ציבור : חינוך, תרבות, ספורט, חברה ורווחה. 4. דו"חות ותסקירים : סקר עצים- רקפת גבאי מחברת דר' רקפת הדר גבאי אגרנומית ובוטנאית מתאריך 7.12.2026

5. הערות הרשות לתכנית 6. התכנית ממוקמת בחלקה בתחום הזנה של מעיינות לכן יש לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 7. לפי סקר עצים ישנם עצים אשר מיועדים לכריתה אנו מבקשים לבחון ככל הניתן שמירה על עצים. כמו כן, ישנם עצים אשר מיועדים לכריתה הממוקמים במעבר בן כיכר לוחמי האש לרח' דוד מן, יש לחשוב על הזזת המעבר קצת יותר דרומה ובכך למנוע את כריתת העצים. לעצים בוגרים ישנה חשיבות רבה הם מייצרים צל, מורידים טמפרטורה ושומרים על טבע העירוני, החשיבות אפילו עולה במשבר האקלים. העצים הבוגרים ישמשו צל טבעי מההתחלה במוסדות הציבור ויתרמו לילדים ויחסכו עלויות עתידיות לצל שחלקו לא אפקטיבי. 8. תנאי להפקדת התכנית 9. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר בשלב התב"ע. 10. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 11. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 12. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 13. בנייה ירוקה במוסדות חינוך שביעוד מבנים ומוסדות ציבור : 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 15. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות. 16. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a. 17. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 18. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 19. 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. 20. 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. 21. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"ל- המחלקה לתכנון עירוני

פי"ז	
אגף נכסי עיריה	מונה תדפסס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 4 שם התכנית : קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - נעם, גבעת-מרדכי. מטרת התכנית : הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, תרבות, ספורט, חברה. התכנית ביוזמת העיריה. בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30184/147 העתק רישום פנקס שטרות בבעלות קק"ל 4236/6269 ועיריית ירושלים 1943/6269 נכס 1777 ביי"ס תיכון, ביי"כ ומעון יום נחתם חוזה חכירה 03.1.93 ל49 שנים, עם אפשרות הארכה בעוד 49 שנים. היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית : מצב מאושר 6,269 מ"ר מצב מוצע 6,272.88 מ"ר. הערות הנכסים התכנית מקודמת ע"י מנח"י. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כללי. הערה : נבדק ונמצא כי קיים סעיף הפקעה (סעיף 6.3.2) בהוראות התכנית
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1395888 שכ' גבעת מרדכי, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור – נעם. התכנית חלה בחלקה 147 בגוש 30184, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 147 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1284/2006 הרשומה מתאריך 26/6/2009. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
4.2.2026 אל : יונה כהן- מחלקת תכנון העיר מאת : אבישי פישל- מתכנת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1395888- נעם גבעת מרדכי [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 4] 1. מיקום התכנית : בין רחובות השח"ל לרחוב דוד מן, גבעת מרדכי. גוש 30184, חלקה 147 שטח התוכנית : כ- 6.2 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תכנית 1371 אשר ייעדה את השטח עבור מבנים מוסדות ציבור. מצב קיים : בשטח המגרש קיימים מספר מבנים המשמשים כמוסדות חינוך- בית ספר נעם בנים, מעון יום ושימושי ציבור נוספים. 3. המצב המוצע : - התכנית מציעה הריסה של חלק מהמבנים במגרש, וזאת על מנת לנצל את השטח באופן מיטבי, תוך הוספת זכויות בנייה במגרש. - מגדירה את השימושים הציבוריים בשטח עבור: חינוך, תרבות, ספורט, חברה - כמו כן קובעת התכנית הוראות לבינוי למבנים חדשים בגובה של עד שמונה קומות, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - באגף תכנון העיר, מקודם מסמך מדיניות עבור שכונת גבעת מרדכי הכולל בתוכו חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. המסמך מבוסס בין היתר על הפרוגרמה שהוכנה לשכונה, אשר בחנה את תוספת יח"ד האפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות השטחים הפתוחים. לאור העובדה שבגבעת מרדכי צפוי להתווסף בעתיד מספר רב של יח"ד, יש לטייב את השטחים הציבוריים הקיימים כך שיתנו מענה מקסימלי ואיכותי לתושבי השכונה, הן במצב הקיים והן העתידי. - קידום התכנית נעשה בתיאום עם מחלקתנו ועם מחלקות העירייה השונות. התכנון המוצע, והשימושים הציבוריים המוגדרים בתכנית עבור חינוך, תרבות, ספורט, חברה ורווחה מקובלים על מחלקתנו. - בשטח התכנית קיים מעון יום המוצע להריסה, ועתיד להבנות מחדש במיקום אחר במגרש, בחלקו הצפון מערבי. בטרם הריסת מעון היום (נכון לכתיבת חוות דעת זו מדובר על המעון היחידי בשכונה), יש להקים מעון חלופי זמני/קבע במיקום אחר. - בשטח התכנית עובר שביל ציבורי אך לא במיקומו הייעודי על פי המצב הסטטוטורי. יש להסדירו ככל הניתן בהתאם לשביל הסטטוטורי במצב המאושר. - - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - תכנית זו הינה רבת חשיבות ועתידה לתת מענה לצרכי האוכלוסייה בגבעת מרדכי, לאור זאת והאמור לעיל אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה. בברכה, אבישי פישל מתכנן ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון אדר' ענת קליינמן- מנהל המח' לתכנון מבני ציבור אדר' דניאל פרוינד- צוות אדריכל העיר גב' עומרי אדר- אגף הנכסים גב' ענבל מזרחי- ממונה על מעונות הגיל הרך, אגף פדגוגיה גב' אלישבע רפפורט- מנהלת פרויקטים תכנון, הנהלת מינהל חינוך	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	מענה לצורך ציבורי בשכונה העוברת תהליך התחדשות עירונית	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		בקרבה גבוהה לציר רק"ל הירוק
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה התחדשות עירונית במגרש ציבורי במטרה לתת מענה למחסור העתידי של צורכי ציבור בשכונה ובמטרה לייעל את השימוש בקרקע ציבורית .
2. התוכנית מציעה להרוס את כל בנייה חוץ מבית מדרש ובמקום להקים מבנים חדשים בגובה של עד 8 קומות, עם קומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור. וזאת על מנת לנצל את השטח באופן מיטבי, תוך הוספת זכויות בנייה ושימושים במגרש עבור חינוך, תרבות, ספורט, חברה ורווחה.
3. יש להבטיח במסגרת התכנון המפורט את השארת המעבר הציבורי הקיים בתחום החלקה בחלק הדרומי , ניתן יהיה להציע במפלס עליון חצרות של מבני הציבור.
4. במסגרת היתר הבניה יש להקפיד על שטח מחלחל בהיקף של כ 20 אחוז.
5. קוו הבניין העילי יסומן במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה כך שיחד עם רוחב המעבר יתקבל מרחק סביר כלפי מגרשי המגורים שמסביב.
6. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
7. תקן החנייה יהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
8. קיים מעון יום המוצע להריסה , ועתיד להבנות מחדש במיקום אחר במגרש, בחלקו הצפון מערבי. מכיוון שמדובר על המעון היחידי בשכונה, יש לקבוע בהוראות שתנאי להריסתו יהיה הקמת מעון חלופי זמני/קבע במיקום אחר.
9. בהוראות התוכנית, סעיף 7.2, יש לתקן ולכתוב רק " הזמן למימוש התכנית יהיה 15 שנים".
10. תנאי להיתר – אישור ממח' רשות העתיקות.
11. תנאי להיתר – תיאום ואישור האגף למבני ציבור.
12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום אזור פינוי אשפה בתוכנית מול אגף התברואה ואגף מבני ציבור.
13. יש למחוק את סעיף פקיעת תוקף התוכנית.
14. סעיף 6.1.6 – עומק שתילה. יש להסיר את עומק האדמה הסופי ולציין כי עומק השתילה יקבע בהתאם להנחיות שפ"ע עבור יצירת בית גידול המתאים לעץ בוגר.
15. התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
16. תנאי להיתר בניה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
17. תנאי להיתר יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה

ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

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. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המגורים הסובבים את המגרש באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

20. 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.

הערות טכניות

21. בהוראות התוכנית בטבלה 5 יש לתאם גודל המגרש עם מצב מוצע.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן יונה			

מספר סידורי: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1436765
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יעקובוב יצחק
עורך התכנית:	לוי טלי מזל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	9.12.2025
כתובת	שד משה דיין 19, 21, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	11	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 3

הרחבות דיור ותוספת יחידת דיור, בשד' משה דיין 19, 21, ירושלים.

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

1.1. תוספות בנייה בקומות כניסה (במפלס 0.00), א' (במפלס +3.06), ב' (במפלס +6.12), ג' (במפלס +9.18), ד' (במפלס +12.24), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

1.2. תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה במפלס -3.15, לשם תוספת יחידת דיור בקומה, בהתאם לנספח בינוי.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל – 2,804.64 מ"ר. מתוכם: 2,126.86 מ"ר שטחים עיקריים (2,016.86 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 110 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 677.78 מ"ר שטחי שירות (195.62 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 482.16 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).

3. קביעת מספר הקומות ל – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית כאמור.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין הריסה.

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	17	1,267.21	100	2,322.48	מהווים 183.27% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע.
סה"כ	17	1,267.21	100	2,322.48	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. 4 קומות מעל מפלס שדרות משה דיין. קיימות סגירות בלי הסדרה ועבירות בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 8356 מאושרת משנת 2004. חלק ממגרש 409, ביעוד אזור מגורים. תכנית להרחבות דיור בחזית צפון מזרחית ב - 3 בניינים. לבניין 19-21, נשוא תכנית זו, מאושרים 1,770.68 מ"ר כוללים, מתוכם 1,738.88 מ"ר שטח עיקרי (1595.24 מ"ר קיים ו- 143.64 מ"ר מוצע) ו-31.8 מ"ר לשטחי שרות (מצוין כשטח קיים). 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. תב"ע 3340 א' מאושרת משנת 1990. חלק ממגרש 409, ביעוד אזור מגורים. 48 יח"ד, 4,800 מ"ר מרבי, 4 קומות מעל קומת חניה, חניה במגרש. בכל מגרש יותר לכל היותר בניית שני בנייני מגורים. מספר יח"ד מירבי במגרש יהיה 36 יח"ד. קווי בניין יהיו: קדמי כמצוין בתשריט, אחורי 3 מטר, צדדי 3 מטר.					
היתרים: 1990/1105.00 – הופק היתר בניה בשנת 1991. אושרו לבניין מס' 1 - 1,553.34 מ"ר עיקרי ו- 422.58 מ"ר שרות, סה"כ 1,975.92 מ"ר, 16 יח"ד, 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. 1990/1103.01 – הופק היתר בניה בשנת 2003. אושר תוספת על הגג בשטח של 30 מ"ר. 1999/0419.02 – הופק היתר בניה בשנת 2005. תוספת מרפסת הפונה לחניה עבור דירה 15. 2004/0261.00 – הופק היתר בניה בשנת 2012. תוספת בניה בשני עמודות בחזית המזרחית לקומות א', ב' ו-ג' ותוספת בניה בחזית הצפונית בקומות ב' ו-ג'. עבירות בניה: לא אותרו עבירות בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ל. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות לא. תכנית שכונתית - אין לב. תקן חנייה עירוני - גבוה					
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		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1436765 שכ' פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור בשד' משה דיין 19-21. התכנית חלה בחלקה 11 בגוש 30627, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 11 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 304/2011 הרשומה מתאריך 13.12.11. 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. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד והרחבות דיור	בניה בקו אפס ובתת קרקע למגורים בלי אוורור ואור.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מוצעת תוספת יחידת דיור במפלס 3.15- בקו בניין אפס לכוון שדרות משה דיין ובמרחק של כ - 1.10 מ' מחלון המקלט והבניין הקיים, וללא פתרון מספק של אור ואוויר. יש לבטל את יחידת הדיור המוצעת במפלס זה - מדובר על יחידת דיור לא ראויה ואין כל הצדקה להוסיף במיקום זה יחידת דיור כפי שמוצע בבניין מסודר
2. תפרון החניה המוצע ליחידת הדיור החדשה אינו מקובל מכיוון שבפועל השטח משמש כחניה של דיירי הבניין .
3. תנאי להיתר בניה באגף הצפוני הסמוך למקלט, יהיה אישור הג"א לכך שאין פגיעה במקלט הקיים המהלך הבניה, אשר ישמש את הדיירים שעדיין אין להם מקלט.
4. להשמיט סימון קו בניין תת קרקעי המסומן בתשריט.
5. תוספת הבניה המוצעת בחזית הצפון-מזרחית, תהיה במרחק 3 מ' מגבול החלקה, למעט חריגה שניתן לאפשר עבור עמודת ממ"ד. יש לוודא שהתוספת אינה מבטלת מקומות חניה מאושרים. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
6. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור אגף תושייה לכך שתוספת העמודים בקומת החניה הקיימת אינה מבטלת מקומות חניה מאושרים, או לחילופין מתן פתרון חניה חלופי.
7. ניתן להציע הרחבה בקומת הגג לכל יח"ד בקומה העליונה, על מנת להציע הרחבה ליח"ד נוספות בבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
8. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום החלקה להריסה בכל מסמכי התכנית ולהוסיף הוראות הריסה לתקנון.

9. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבנייה של מבקש הבקשה להיתר.
10. יש לקבוע שלבי ביצוע בסעיף 7.1 בתקנון: תוספת הבנייה בחזית הצפונית תבוצע בעמודה שלמה. סגירת המרפסות בחזית המזרחית ותוספת הבניה על הגג, תהיה לכל יח"ד בנפרד וללא תלות בתוספת הבניה המוצעת בקומות האחרות.
11. יש לתקן את סכום שטחי הבניה המוצעים בטבלה 5, ובהתאמה לתיקון התכנית כמפורט לעיל.
12. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. 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.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

17. סעיף 4.1.2.א.(2).ב - הסעיף יתוקן כך שיצוין שנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט מספר יח"ד מירבי, גובה בניין וקווי בניין.

18. סעיף 7.2 - יקבע זמן משוער למימוש התכנית ל-5 שנים מיום אישורה.

נספח בינוי

19. יש להסיר מהחזית המערבית את המילה "דיורית" המצוינת במפלס 3.15.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל עדן		10.2.2026	

מספר סידורי: 40

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1425875
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אנבה אנטוניוס
עורך התכנית:	חורי רנין
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	27/01/2026
כתובת	דרך חברון 71, צפון תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30300	24	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מלונאי בדרך חברון 71 בירושלים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מ"אזור מלונאות ונופש" ל"מלונאות (אכסון מלונאי)". - קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית בסה"כ, 23,500 מ"ר מתוכם 16,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 7,500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות לגובה בינוי בסך של 11 קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מתוכם 2 קומות לטובת חנייה בתת"ק. - קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת הוראות לפיתוח השטח. - קביעת תנאים בהליך הרישוי.

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

	מרבית מעל לקרקע				
מלונאות (אכסון מלונאי)	19,000	100	2,040.18	333	מהווים 931.29% בנייה מירביים.
סה"כ		100	2,040.18		
תיאור המצב הקיים					
שטח התכנית ריק מבינוי עם מספר עצים בוגרים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2954 משנת 1996 ייעדה את שטח התכנית לשטח למלונאות, 7 קומות מירביים.					
היתרים:					
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					
עבירות בניה:					
לי"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לי"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לג. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור למלונאות עד 6 קומות. לד. מדיניות רק"ל - במגרשים מעל 1.5 דונם ניתן לקבל עד 18 קומות, בהם לפחות 20% יח"ד קטנות, 25% שימושים שאינם למגורים, והפרשה לצ"צ (מעבר לזכויות הבניה). לה. תקן חנייה עירוני – גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תחבורה ציבורית.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	לי"ר				
אחרת	לי"ר				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	לא			
מבני ציבור	לא	לא			

עבודות / אחר	ל"ר		
--------------	-----	--	--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1425875 – רח' דרך חברון 71, תלפיות כללי - מדובר בתכנית ליצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מלונאי. התכנית מבקשת לשנות יעוד משטח למלונות שנקבע בתכנית 2954ה למלונאות (אכסון מלונאי). התכנית חלה על חלקה 24 בגוש 30300, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לשנות גודל המגרש ל-2,043 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 24 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 547/1997 הרשומה מתאריך 11.06.2007. - המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית, יש לתקן את הצהרת המודד.
אגף תכנון העיר - המחלקה	יום שני 09 פברואר 2026

הנדון : חוות דעת לתב"ע 1425875, צפון תלפיות [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 9.11.2025] 1. המקום : צפון תלפיות, דרך חברון 71. שטח בין דרך חברון ממערב ורח' אלבק ממזרח. גוש 30300, חלקה 24. שטח התכנית 2.040 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תכנית 2954ה, אשר מפנה לתכנית 2954ג, לפיה יעוד הקרקע הוא מלונאות - תא שטח 1 בגודל 2,040 מ"ר. מותרת בנייה עד 7 קומות ושטח עיקרי בסך 4,030 מ"ר. השטח ריק. 3. מצב מוצע : - מוצע שטח בייעוד מלונאות (אכסון מלונאי) - תא שטח 1 בגודל 2,040 מ"ר. - מוצעת תוספת זכויות בנייה וקומות לצורך הקמת מלון בן 10 קומות מעל לכניסה הקובעת בחזית רח' אלבק ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת, מהן 2 קומות מעל החזית המערבית לדרך חברון. - בשתי הקומות הראשונות לחזית דרך חברון מוצעים שימושי מסחר, כגון מסעדות, בתי קפה, מסחר וגלריות. בקומת הקרקע מהכניסה הקובעת מרח' אלבק מוצעת מבואה ומעליה 9 קומות לשימושי מלונאות וקומת גג פעיל. כמו כן מוצעים שימושים נלווים למלונאות כגון בריכת שחייה, מועדון כושר, ספא, שימושי בילוי ובידור וכן אולם כנסים ואירועים. - סך שטחי הבנייה הכוללים מסתכם ב-23,500 מ"ר. מתוכם שטח מרבי בסך 19,000 מ"ר ושטח עיקרי בסך 15,800 מ"ר תוספת של 11,770 מ"ר שטח עיקרי. - מוצעות סה"כ 333 יח"ד מלונאות. 4. הערכת התכנית : 5. התכנית ממוקמת על ציר הקו הכחול של הרכבת הקלה בדרך חברון, ועירוב השימושים המוצע הכולל מסחר ומלונאות מתאים למקום. 6. אין לנו התנגדות לתכנית במתכונתה הנוכחית.	למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה

לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות
4/2/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1425875 - צפון תלפיות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 5 ולמונה תשריט 5 מתאריך 8/4/2025. 3. תכנית דרך חברון בשכונת צפון תלפיות. מדובר בשטח בייעוד למלונאות, שטח התכנית: 040 דונם. מציעים ייעוד מלונאות (אכסון מלונאי). מציעים מבנה בן 10 קומות-4 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 333 יח"ד (יח' מלונאות). השימושים: מתקן אכסון מלונאי, מסחר, מסעדות, בתי קפה וגלריות, אולם כנסים ואירועים ושטחי ספורט ונופש. 4. הערות הרשות לתכנית 5. יש לצמצם את קו בניין תחת/תת קרקעי וכך יהיה ניתן לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים. 6. תנאי להפקדת התכנית 7. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 8. בתחום התכנית יש עצים, לכן יש צורך בהגשת סקר עצים. 9. יש להציג מסמך סביבתי בדגש על השפעות האקוסטיות וזיהום אוויר מדרך חברון והרק"ל. 10. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 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 בבקשה להיתר יש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת	

אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 14. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 15. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 16. 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. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 18. יש לתקן את סעיף 4.1.2. בנושא פחתי פליטת אוויר מחניונים, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי 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. תנאי עבור שימושי המסחר יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 21. 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.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת מלונאות על ציר ראשי	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	חניון תת"ק מוסדר.	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
מוצע קוו בנין 0 בשלוש חזיתות.		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לא ניתן לקבוע קו בניין אפס לשצ"פ מכיוון שזה לא יאפשר לפתוח פתחים על פחי התקנות יש לשמור על לפחות 1 מטר.
2. יותר להבליט מרפסות סוכה מעל תחום דרכים בעומק מקסימלי של 1.5 מטר.

בינוי ופיתוח:

3. לא ברור קביעת ה-0.00 במפלס רחוב חנוך אלבק שבו בעיקר יש שטחי שרות – יש לקבוע את מפלס ה-0.00 במפלס הראשי שהוא מפלס דרך חברון ולתקן את השטחים בטבלה בהתאם.
4. יש לשמור על תכנית בינוי בתת הקרקע אשר לא תעלה על 80% משטח המגרש. יש לתקן בהתאם את סעיף 2 בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
5. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
6. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה ישירה ונגישה מהמרחב הציבורי.
7. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הפונים אל המרחב הציבורי אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.
8. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה בתיאום עם אגף שפ"ע- מח' תחזוקה כבישים ומדרכות. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.
9. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

עצים

10. נראה כי קיימים מספר עצים בחלקה שלא סומנו לשימור/עקירה/העתקה, יש לסמן על גבי תשריט מצב מוצע את העצים לשימור/עקירה/העתקה.
11. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי על מנת להשאיר קרקע פנויה מתכנית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
12. 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.
13. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.
14. יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

תנועה וחניה:

15. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.
16. לאור הקירבה לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המלונאות ללמינימום על פי תקן בחניה על ציר רק"ל.

תשתיות

17. 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.

18. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
19. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
20. 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.

נגישות:

21. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין [כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות]. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

איכות סביבה:

22. תנאי להיתר יהיה הגשת מסמך מיקרו-אקלים בתיאום מול אגף איכות הסביבה.
23. יש להציג מסמך סביבתי בדגש על השפעות האקוסטיות וזיהום אוויר מרחוב דרך חדרון ורק"ל.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
26. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
27. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
28. 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.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
30. תנאי עבור שימושי המסחר יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
31. 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.

כללי:

32. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
33. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
34. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.

35. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

37. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: כבאות, תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, תכנית אב לתחבורה,

38. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בחלקות מצרניות ובעלי העניין בתחום התכנית.

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

הערה :

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

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

הערות טכניות

40. יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף 4.1.2 בנושא פחתי פליטת אוויר מחניונים, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פחתי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

41. בסעיף 7.2 יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישור התכנית. -יש לתקן את הסעיף בהתאם.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נועה מובשוביץ	מובילת תכנון אזורי	25/02/2026	