

מספר סידורי: 1

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1450733
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שפירא אברהם
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	8/6/2025
כתובת	הרב עוזיאל 90 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	411	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/8/2025	הוועדה לאחר ששמעה את הדברים, עיינה במסמכי התכנית ושמעה את המלצת הוועדה המקומית מחליטה על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: 1. עומק המרפסות המוצעות לא יעלה על 1.5 מטר. 2. לא תותר הכשרת שטח המסחר בקומה התחתונה היות והוא בקו בניין אפס, תתאפשר השארתו עד קו הבניין של ההרחבות והמרפסות שבקומה מעל ובתחום הקומה התחתונה בתוך קווי הבניין המוצעים בקומה שמעל ובתיאום עם לשכת התכנון. 3. הכניסה לשטחי המסחר תהיה נפרדת וישירה מהמרחב הציבורי או מהרחוב. 4. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית בעירייה לגבי השטח המסחרי. 5. יש להציע פתרון מיגון נגיש עבור כלל המסחר. 6. החניה תתואם עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון. 7. יש לבחון הוספת מעלית בתוך גבולות קווי בניין. 8. במבנה קיימות חריגות בניה, יש לסמן את כולן להריסה בנספח הבינוי, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר. 9. שלביות הביצוע תיקבע להינף אחד לכל חזית, קומת המחסנים התחתונה והמסחר יבוצעו בנפרד ובהינף אחד. 10. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים אלא אם יותר רוחב מדרך מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. 11. תיקונים טכניים יבוצעו בתאום עם לשכת התכנון. 12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שלטים ובאמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר בתחום התכנית ושל הבניינים בחלקות המצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון
17/08/2025	

להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

בינוי

תוספות הבניה יהיו בתחום החזיתות הקדמית ואחורית בלבד, ובהתאם לאורך החזיתות הקיימות.

קווי בניין – יש לקבוע קווי בניין קדמי ואחורי 3 מ', קווי בניין צידיים בהתאם לחזית קיימת ומרפסות מוצעות שעומקם לא יעלה על 1.5 מ'.

מסחר - אין להכשיר שטחי עבירות בניה למסחר כפי שמוצע מכיוון שהם מוצעים בקווי בניין אפס לחלקות מגורים. הרחבות שטחי מסחר יוצעו בשטחי מחסנים מוצעים (מחסנים לדירות מס' 7, 3 ו-4). מחסנים אלו יצעו בשטח מקלט קיים וביסודות ממ"ד דרומי מוצע.

יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או רחוב.

יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

מוצעת חניה ברוורס עבור 3 מקומות חניה קיימים. סידור זה עלול ליצור סכנה להולכי רגל ואינו עומד סטנדרטים התחבורתיים הרצויים. לפיכך, יש להציע סידור חניה מיטבי ובטיחותי יותר אשר יאפשר תמרון בטוח לכלי רכב תוך שמירה על בטיחות הולכי רגל בכפוף לתאום מחלקת תושבי"ה.

שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.

יש להציע פתרון מיגון נגיש עבור כל היחידות מסחר.

יש לבחון הוספת מעלית בתוך גבולות קווי בניין.

במבנה קיימות חריגות בניה. יש לסמן את כולם להריסה בנספח הבינוי. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.

יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה ולדאוג כי הינם מוסתרים על ידי מעקה גג או כל פרט אחר תואם הנחיות מרחביות.

לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.

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

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

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

החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. יש להשלים חו"ד גורמים: הג"א, תושי"ה, תברואה, חברת החשמל. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות: בהוראות הטכנית בטבלה מס' 5 יש לציין שטחי מסחר.	
להמליץ לוועדה מחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: בינוי תוספות הבניה יהיו בתחום החזיתות הקדמית ואחורית בלבד, ובהתאם לאורך החזיתות הקיימות. קווי בניין – יש לקבוע קווי בניין קדמי ואחורי 3 מ', קווי בניין צידיים בהתאם לחזית קיימת ומרפסות מוצעות שעומקם לא יעלה על 1.5 מ'. מסחר - אין להכשיר שטחי עבירות בניה למסחר כפי שמוצע מכיוון שהם מוצעים בקווי בניין אפס לחלקות מגורים. הרחבות שטחי מסחר יוצעו בשטחי מחסנים מוצעים (מחסנים לדירות מס' 7, 3 ו-4). מחסנים אלו יצעו בשטח מקלט קיים וביסודות ממ"ד דרומי מוצע. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או רחוב. יקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. מוצעת חניה ברוורס עבור 3 מקומות חניה קיימים. סידור זה עלול ליצור סכנה להולכי רגל ואינו עומד סטנדרטים התחבורתיים הרצויים. לפיכך, יש להציע סידור	25/06/2025

חניה מיטבי ובטיחותי יותר אשר יאפשר תמרון בטוח לכלי רכב תוך שמירה על בטיחות הולכי רגל בכפוף לתאום מחלקת תושי"ה.

שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.

יש להציע פתרון מיגון נגיש עבור כל היחידות מסחר.

יש לבחון הוספת מעלית בתוך גבולות קווי בניין.

במבנה קיימות חריגות בניה. יש לסמן את כולם להריסה בנספח הבינוי. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.

יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה ולדאוג כי הינם מוסתרים על ידי מעקה גג או כל פרט אחר תואם הנחיות מרחביות.

לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.

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

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.

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

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

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

יש להשלים חו"ד גורמים: הג"א, תושי"ה, תברואה, חברת החשמל.

הערה:

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

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

הערות טכניות:

בהוראות הטכנית בטבלה מס' 5 יש לציין שטחי מסחר.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית המופקדת מציעה הרחבות דיור מסודרות לכל הבניין לשתי החזיתות הראשיות והרחבת המסחר הקיים.
התכנית מציעה להריסה עברות בניה בקווי הבניין

התוכנית הופקדה בתאריך 26/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/02/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 : התנגדות עצמית על ידי צבי שרגא פרבשטין

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים לשנות את שלביות הביצוע המופיעה בתכנית שהופקדה וקובעת כי הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חזית, ובהינף אחד למסחר ולמחסנים.
2. הדירות בניין כולם פונות לחזית הקדמית, קביעת הינף אחד לכל חזית משמעותה איגוד כלל הדיירים לבקשה להיתר אחת, קביעה זו תמנע את מימוש התוכנית, איגוד כלל הדיירים הינו הליך מורכב מהפן החברתי והכלכלי כאחד.
3. מאידך דרישת הוועדה לקביעת שלביות ביצוע בהינף אחד שעניינה שמירה על נראות תקינה והמעטה ככל האפשר בתהליכי בניה חוזרים ונשנים מובנת ומקובלת, וברצוננו להציע קביעת שלביות שתיתן מענה לאמור ומאידך תאפשר את מימוש התוכנית.
4. חזית הבניין הקיימת אינה במישור אחד, ולכן גם בבינוי של עמודה אחת תשמר חזות הבניין. בקומת הגג קיימת דירה אחת, טרם מימוש התכנית בקומה זו הבינוי הקיים מהווה נסיגה מהבינוי המוצע ואין פגיעה בחזות הבניין. שטחי המחסנים והמסחר אינם תלויים אחד בשני מבחינת מיקום ובבינוי של אחד מהם אין פגיעה בנראות הבניין.
5. שלביות ביצוע מבוקשת
א. תוספות הבניה בחזיתות המבנה תיבנה בהינף אחד לכל עמודה.
ב. תוספת בניה בקומת הגג תיבנה בנפרד.
ג. תוספת בניה בקומת המחסנים התחתונה והמסחר בנפרד, מחסנים בנפרד ומסחר בנפרד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין שלביות הביצוע כפי שמבוקש במסגרת ההתנגדות – מדובר על בניין הקיים המציע תוספות משמעותיות לכל הבניין ולכן יש להציע בנייה בהינף אחד לכל חזית כפי שחליטה הוועדה המחוזית בדיון להפקדה.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1080290
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סמדר דלק בע"מ
עורך התכנית:	זיידמן משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/04/2024
כתובת	שדרות הרצל 122, יפה נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30161	238	כן
30161	240	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/10/2025	הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 29.12.2024 סעיף 2 בהחלטה להפקדת התכנית ציין כי: "בהתייחס לנפחי הבינוי הוועדה קובעת את ההנחיות הבאות: גובה הבינוי יהיה עד 22 קומות, זכויות הבניה עבור כלל השימושים יהיו 1200% משטח המגרש ביעוד מגורים, כאשר לפחות 25% משטחי הבניה מעל הקרקע יהיו עבור שימושים שאינם למגורים בהתאם למדיניות הרק"ל ובתיאום לשכת התכנון.....". כמו כן בסעיף 3 נקבע כי "תכנית קומה טיפוסית תקבע לכ600- מ"ר בתיאום לשכת התכנון". 2. יובהר כי במסגרת עדכון מסמכי התכנית לרבות פריסת שטחי הבינוי וקומות המסד נמצא כי ע"מ לעמוד בתכנית הנקבעת יש צורך להוסיף קומה נוספת למספר הקומות הנקבע (22) – סה"כ 23 קומות. 3. הוועדה, לאחר שבחנה את הבינוי המעודכן בהתייחס למדיניות הרק"ל ולעקרונות התכנון כפי שנקבעו בהחלטתה הקודמת, קובעת כי מס' הקומות המוצע יהיה סה"כ 23 קומות . 4. יתר סעיפי ההחלטה מיום 29/12/2024 עומדים בעינם.
29/12/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות הוועדה ומציעה מתווה ראוי להתחדשות לאורך ציר הרק"ל. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן : 1. הוועדה תציין כי שטח התכנית מיועד למסחר ומשרדים וכן שטח לתחנת תדלוק במצב המאושר והיא סבורה כי פינוי תחנת הדלק הקיימת מאפשר שיפור של

המרחב הציבורי בהמשך להתחדשות רחוב הרצל במסגרת מדיניות הרק"ל. בהמשך לאמור, ובהתייחס לתכניות המאושרות והמקודמות בסמוך לתכנית, הוועדה סבורה כי ישנה הזדמנות תכנונית לשדרוג המרחב הציבורי וזאת על ידי הפרשה נוספת בקרקע, בנוסף להפרשה המוצעת בחלק העורפי של החלקה (כך ששך שטחי ההפרשה בקרקע סך הכל יהיו עד 40%). מיקום ההפרשה בקרקע וכן תצורת הבינוי הנגזר ממנה תקבע בתיאום לשכת התכנון, תוך התייחסות לכיכר המוצעת המאושרת במסגרת תכנית מס' 101-0967398, למעבר המוצע בזיקת הנאה בחלק העורפי של המגרש וכן להרחבות דרך ככל שיידרשו. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון תוך קביעת הוראות תלת מימד ככל הנדרש.

2. בהתייחס לנפחי הבינוי הוועדה קובעת את ההנחיות הבאות: גובה הבינוי יהיה עד 22 קומות, זכויות הבניה עבור כלל השימושים יהיו 1200% משטח המגרש ביעוד מגורים, כאשר לפחות 25% משטחי הבניה מעל הקרקע יהיו עבור שימושים שאינם למגורים בהתאם למדיניות הרק"ל ובתיאום לשכת התכנון. קווי הבניין בתא השטח למגורים יהיו 0 קדמי כלפי ציר הרק"ל, תוך הבטחת מדרכה של לפחות 3.5 מ', קו בניין 0 כלפי רחוב תרצה בכפוף להרחבת דרך של 3.5 מ' לפחות עבור מדרכה. יישקל קו בניין צידי חלקי אפס בתיאום לשכת התכנון ובהתייחס להסכמים המוצגים עם החלקה המיצרנית.

3. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע ייקבעו בהנחיית לשכת התכנון קווי בניין נפרדים ומחייבים, הכוללים את המרפסות, וזאת לשם יצירת מבנה המתאפיין בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית. תכנית קומה טיפוסית תקבע לכ- 600 מ"ר בתיאום לשכת התכנון.

4. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית תיקבע בתכנית הפרשה מבונה בגודל של 500 מ"ר עבור צרכי חברה רווחה וקהילה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה ממפלס רחוב הרצל.

5. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיוור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). יתר היחידות יהיו בשטח ממוצע של עד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

6. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה ומבואות בלבד. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

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

8. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, החזית המסחרית והשימושים המוצעים בקומת הקרקע וכי לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים.

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

10. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. לרבות בחינת הצורך בהרחבת תא שטח 2 עבור החיבור לרחוב מגדים וכן בחינת הצורך בהרחבת זכות הדרך ברחובות הגובלים בתחום התכנית, להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות.

12. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון הנספח הסביבתי של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ותיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה והערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית, בהנחיית לשכת התכנון. 14. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והטמעת סעיפים מהמלצת הוועדה המקומית, לרבות הנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ותנועה, בהנחיית לשכת התכנון. 16. 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. 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התוכנית ירדה מסדר היום.	23/06/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מדיניות - התכנית, הממוקמת בלב הרובע ועל ציר רק"ל, מציעה פינוי תחנת דלק הנמצאת במיקום מרכזי ומבנה מסיבי בן כ-6 קומות, מטייבת את ניצול הקרקע ועתידה לשפר את העירוניות והמרחב הציבורי ע"י עירוב שימושים ובינוי שתואמים את המיקום המרכזי. כמו כן התכנית מפרישה קרוב ל-20% משטח התכנית עבור מרחב ציבורי שבין היתר מאפשר את החיבור הסטטוטורי של רחוב מגדים. התכנית כוללת חלקה יחסית קטנה ולכן במסגרת בחינת החלופות שתואמו עם מתכנן המחוז ואגף התכנון הוחלט לאפשר בניה לגובה בחלקה בתמורה להפרשה לצורכי ציבור של כ 20% בחלק האחורי עבור חיבור המרחב הציבורי והפרשות בנויות לצורכי ציבור, חלופה זו נמצאה עדיפה על פני בניה על פי מדיניות רק"ל נפחית של 10 קומות ללא הפרשה כלל. דרך משולבת - יש להרחיב את צוואר הבקבוק של תא השטח המופרש עבור החיבור של רחוב מגדים (ת"ש 2), כך שתתאפשר מיסעה ומדרכה נאותה, בתיאום עם אגף תוש"ה.	29/05/2024

קווי בניין

התכנית תקבע קו בניין אפס כלפי רחוב תרצה תוך הבטחת מדרכה ברוחב של 5.3 מ' לכל הפחות על חשבון מגרש המגורים באמצעות הפקעה או הוראות איחוד וחלוקה לפי חו"ד נכסים. רחוב המדרכה נדרש על מנת לאפשר את קיבולת הולכי הרגל הצפויה לאור עיבוי ושתאפשר נטיעת עצים ותעודד הלכתיות. הקולונדה המוצעת אינה מאפשרת נטיעות והיא נקטעת בכניסה לחניון. יש לתאם את הרוחב המדויק עם אגף תושי"ה.

התכנית תשמור על קו בניין של 5 לכיוון חזית דרום מערבית - יד שרה – גם עבור המסד, בשל הבינוי הקיים של יד שרה וכדי לשמור על מרחק סביר בין הבניינים.

חזית מסחרית – יש לקבוע חזית מסחרית כלפי רחוב הרצל הפונה לרק"ל. כלפי רחוב תרצה ניתן להשאיר גמישות. יש לקבוע כי מפלס כניסה לקומה המסחרית יהיה ממפלס הרחוב עם אפשרות לסטייה של עד חצי מטר ממפלס הרחוב.

תמהיל יח"ד – התכנית מציעה יח"ד בשטח לא סביר במוצע של כ- 146 מ"ר כולל ממ"דים. יש לשנות תמהיל יח"ד כדלקמן: התכנית תקבע כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן אינו יעלה על 80 מ"ר. יתר היחידות יהיו בשטח ממוצע של עד 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

התכנית תאפשר דיור להשכרה בהיקף של 10% מסך יח"ד, הוראות מתאימות יוכנסו להוראות התכנית.

הפרשה מבונה - התכנית תציג הפרשה ציבורית מבונה בגודל 500 מ"ר. שטח זה ישמש עבור צרכי חברה רווחה וקהילה, כגון המחלקה לשירותים חברתיים לטיפול באנשים עם מוגבלות ובני משפחותיהם, וכדומה. על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת ועם גישה ברורה ומזמינה גם ממפלס רחוב הרצל.

השימושים ירשמו בהוראות התכנית בסעיף 4.2.1

יש לתאם את מיקום השטח הציבורי ואופי הבינוי מול המח' לתכנון, מבני ציבור ולשביעות רצונם.

יש להגדיר בהוראות התכנית כי השימוש הציבורי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון.

השטח ייוחד לרשות המקומית.

הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

עצים – התכנית תציג שתילת עצים על חזית הרחוב תרצה בתחום הרחבת המדרכה ובשטח הפיתוח כלפי רחוב מגדים. תנאי לתעודת גמר תהיה נטיעה בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע.

מתקנים טכניים - כל התשתיות ימוקמו בתת הקרקע במלואן, לרבות פריקה וטעינה, מים, חשמל.

גורמים לחו"ד

יש לפעול בהתאם לחו"ד המחלקות הבאות:

אגף תושי"ה

יש לתאם את התוכנית עם צוות תוכנית אב לתחבורה לעניין ציר הרכבת הצמוד.

יש להציג טבלת מאזן חניה לתוכנית.

יש להראות את ההתחברות למערכת הדרכים הקיימת .

יש להציג פתרון עבור החניה התפעולית לשטחי המסחר .

תברואה - יש לתכנן דחסינית אשפה בנפח 10 קו"ב בתת הקרקע ולדאוג לחברת אחזקה לניהול השוטף. תנאי לקבלת ההיתר אישור אגף תברואה.

להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה.

בהתאם לבקשת המשרד לאיכות הסביבה יש לבצע כתנאי למתן היתר בניה סקר קרקע וגזי קרקע, ולהציג אמצעים לטיפול בזיהום ככול שימצא בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

יש להטמיע את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה.

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.

הערות טכניות

יש לציין שימושים בסעיף 4.1.1 להוראות התכנית.

אין התאמה של מס' הקומות בין סעיף 4.2.2 א(2) לטבלה 5. יש לתקן כי מס' הקומות יהיה 23 כבטבלה 5 ולא 26.

יש לבטל סעיף 4.2.2 א(5) כי הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובאישור מהנדס עיר או מי מטעמו. נספח הבינוי הינו רקע ואינו מחייב.

לתקן סעיף 4.2.2 א(8) כי גובה מעקה ח. מדרגות, חדרים טכניים מעל גג הבניין יהיו עד 5 מ', לגובה מעקות וחללים טכניים יהיו בהתאם לתקנות.

לבטל סעיף 4.2.2 א(9) כי תותר תוספת של 20% מהיקף יח"ד לעת מתן ההיתר.

לבטל סעיף 4.2.2 א(10) כי יותר שימוש בגג המבנה לדירות צמודות עבור מרפסת. גג הבניין יהיה משותף.

לבטל סעיף 4.2 ב(1) כי התקן מתייחס למבנה התעסוקה והמסחר בלבד.

לתקן את המשפט הראשון של הסעיף 4.2 ג(2) ל"יותר שימוש בחומרי גמר משולבים בהתאם להנחיות מהנדס עיר או מי מטעמו". שטח המגרש בטבלה 5 כולל את יעוד הדרך המשולבת. יש לתקן את שטח המגרש לאחר הורדה של יעוד הדרך המשולבת ל 1,320.5 מ"ר. יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית ולתקן סעיף 7.2 ל 7 שנים במקום 15 שנים. יש לציין כי יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיפים של איחוד וחלוקה : השטחים הכלולים בתכנית זו, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. ולקבל חו"ד ממחלקת היטלי השבחה תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות	
מצב מוצע	שינוי ייעוד קרקע משטח לתחנת דלק ומסחר ומשרדים לשטח למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ודרך משולבת.
	הקמת מגדל מגורים בן 23 קומות, הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים עם 65 יח"ד במסגרת מדיניות רק"ל.
	עוד, מציעה התכנית שטח בנוי לטובת כיתת גן ילדים עירוני עם חצר פתוחה מעל קומות חניה תת קרקעית.
מצב מופקד	הפרשה נוספת בקרקע ביחס למצב המוצע כך שסך כל ההפרשה תהיה עד 40% וכיכר עירונית בפינת הרחובות תרצה ושד' הרצל. התכנית כוללת 93 יח"ד.

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

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 של המנהל הקהילתי

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי התייחסות לתכניות מקודמות באזור והאם שכ' יפה נוף יכולה לעבוד בעומס המגדלים. בצידו המערבי של שד' הרצל קודמות תכניות רבות, כך שכמות התושבים בשכונה תגדל משמעותית באופן שאינו

תואם את התשתיות הקיימות (תחבורה, מבני ציבור ושטחים ירוקים). ריבוי התכניות מעמיסות על המרחב ללא ראייה כוללת של ההשלכות השכונתיות במתחם הרחובות התומר – תרצה – סמדר – מגדים עליון – רחל המשוררת – הארזים.

2. ניצול לא מיטבי של שטח התכנית:

- ההפרשה המבונה לא נמצאת בקומת הקרקע.
- ייעוד הקרקע – התכנית לא מפנה דירות מגורים ולכן אין לה מכפיל, זוהי הזדמנות להשתמש במגרש לא לבניית מגדל מגורים אלא לייצר בניין נמוך יותר עם פונקציות ציבורית ונרחבות יותר.
- מדיניות רק"ל מחייבת הפרשה של 40% משטח המגרש, התכנית מציעה רק 34% מהשטח המיועד להפרשה.
- הכיכר העירונית לא תהיה מרחב ציבורי איכותי: נמצאת על הצומת, הצללה מהמגדלים, חזית לרחוב תרצה לא תעבוד. במקום כיכר עדיף להרחיב את הרחובות תרצה ומגדים (מדרכות רחבות, עצים).
- פיתוח מרחב ציבורי וממשק עם הרחוב – נדרשת חזית מסחרית שמתכתבת עם הרחוב, גובה מותאם, מקום על המדרכות לספסלי בתי קפה, נטיעת עצים. נדרש עומק אדמה מספק לנטיעת עצים לאורך רחוב תרצה ומגדים – קו בניין תת קרקעי נסוג. חסר נספח בינוי.
- נדרשת תוספת חניה למבנה הציבור ולמסחר.

התנגדות מספר 2 ע"י גדי עירון מרחוב פרחי חן

עיקרי ההתנגדויות:

- התכנית מקודמת בסמוך לתכנית "לב רם", "מגדלי התומר".
- הולך להיווצר עומס תחבורתי בנוסף לשני הפרויקטים הגדולים. לא ברור אך הקמת חניון של שבע קומות עם כ 130 מקומות חניה, לא תשבש את התנועה ברחובות הסמוכים.
- כל גורם בסביבה עלול להיפגע מרוח ומצל ע"י שלושת הפרויקטים שמוצעים במרחק של מטרים ספורים. הנספח הסביבתי לא כולל את שני הפרויקטים שכבר אושרו "לב רם", "מגדלי התומר".
- בעניין הצל הנספח הנספח בדק מופע צל בין השעות 9:00 ל-16:00, כאשר יש חשיבות רבה לצל כבר בשעה 7:00 ועד 17:00 בשל שעות פעילות של תלמידים וילדי הגן.
- בעניין הרוח, שוב מסתמכים על מדידות מהתחנה המטורולוגית שנמצאת על גג המנהלה בגבעת רם שזה מרחק של 2.3 ק"מ, כאשר בירושלים יש משטר רוחות אחר כל 0.5 ק"מ, בשל השוני בתווי הקרקע.
- ביד שרה מוטרדים מעומק החפירות בצמוד לבניין וזאת מבלי שנעשו קידוחי נסיון.

התנגדות מספר 3 ע"י איתן עזרא מרחוב תרצה 5

עיקרי ההתנגדויות:

- התנגדות לעניין ההצללה והרוחות שעלולים לפגוע בנכס ברשות המתנגד כמו שיכולים לפגוע ביתר הסביבה. מבקש לבצע בדיקה מוסדרת להשפעת התכנית בטרם אישורה.
- בתכנית צוין שכל החלק התפעולי של המבנה יעשה מרחוב מגדים (כניסה לחניה, הספקת סחורה, פינוי אשפה), דבר שעלול לגרום לרעש ריח ועומסי תנועה.
- מבקש שפריקת הסחורה תתבצע במתחם החניון ושמכלי האשפה יטמנו או יוסתרו לרחוב מגדים.

התנגדות מספר 4 ע"י רן רוזנברג מרחוב המייסדים 21

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגמים מהותיים בהליך אישור התכנית
 - החלטה על הפקדת התכנית התקבלה בחלוף המועד הקבוע בדיון
 - פגם חמור בתשתית העובדתית שעמדה ביסוד ההחלטות מיום 29/12/2024 ומיום 26/10/2025 – כל מוסד תכנון נדרש לבחון את התכניות המובאות בפניו מתוך נקודת מבט רחבה, התכנית דן עושה בדיוק ההפך, היא מתעלמת לא רק מסביבתה הקיימת אלא גם מהעתידי. היא אינה מבהירה כיצד ביכולתן של התשתיות הקיימות לשאת את הבנייה המאסיבית על פני 23 קומות של מבני מגורים ועוד 7 קומות חניה.
 - בניית מגדל של 23 קומות בצמידות ל-3 המגדלים של 27-32 קומות, תוסיף לעומסי תנועה ברחובות הסמוכים, לגודש התנועה, להצללה, למערבולת הרוח, לזיהום האוויר והרעש, ליצירת מוקדי הזנחה.
 - מעיון בחו"ד הסביבתית הבוחנת את משטרי הרוח וההצללה בוחנת את המצב המוצע של המגדל מבלי לקח בחשבון את המגדלים המקודמים בסמיכות ובצמידות לתכנית.
2. פגמים משפטיים – תכנוניים בתכנית
 - התכנית אינה מפורטת מספיק ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מעיון בסעיף 6 להוראות התכנית, ניתן ללמוד כי רבות מההכרעות התכנוניות נדחו לשלב היתר בניה. כגון תנאי להיתר יהיה קבלת מסמך NFA או סקר סיכונים. כאשר עסקינן בשטח שמשמש מזה עשרות שנים כתחנת דלק, סקר סיכונים חייב להיעשות קודם להחלטת הפקדת התכנית להתנגדויות לשם בחינה מוקדמת האם השטח ראוי לבנייה למגורים והאם עבודות בניה לא יגרמו לפגיעה בריאותית וסביבתית. לא ניתן לקבוע מסמכים חשובים אלו כתנאי למתן היתר.
 - הועדה מתעלמת מהוראות תכנית האב של השכונה בבואה לדון בתכנית. הועדה מתעלמת מתכנית 16000 שהפכה לתכנית אב אשר מתירה בניה של בניינים עד כמחצית מן התכנית שאושרה (מדיניות רק"ל)

התנגדות מספר 5 ע"י אלישבע ריגבי – שבריר מרחוב שילר 8

עיקרי ההתנגדויות:

- מגדלי מגורים מהווים מפגע אורבאני רב ממדי – כגון הצללה, זיהום אויר, מערבולות רוח, רעש, גורמים להעמסה על תשתיות כגון תחבורה. מגדלים הופכים כמעט תמיד למוקדי הזנחה בשל בעיות תחזוקה. בהקשר לשכונות היסטוריות, המגדלים מהווים חריגה ופגיעה באופי וערכי המקום.
- התעלמות מההקשר התכנוני באופן נקודתי לא כללת התייחסות לתכניות מגדל מסיביות שכונות המקודמות במקביל. כל התכניות מקודמות באופן נקודתי ללא תכנון כולל. נדרשת הכנת תכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית בשכונה.
- הנתונים והבדיקות בנספח הסביבתי אינם תקפים ומציגים תמונה מוטו לקולא של ההשפעה הסביבתית של התכנית המוצעת. הנספח הסביבתי בודק את ההשפעות עבור הבניין המוצע תוך התעלמות מהשפעתן המצטברת של שלל התכניות המאסיביות המקודמות במקביל בסמוך לתכנית המוצעת.
- חוו"ד הסביבתית מרושלת ומלאה בטעויות.
- העדר נתונים תחבורתיים. אין שום נתונים תחבורתיים בתכנית שיעידו מה תהיה השפעתה מבחינת עומסי התנועה, אין שום התייחסות לעומסי התנועה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין אי התייחסות לתכניות מקודמות באזור והאם שכ' יפה נוף יכולה לעבוד בעומס המגדלים. בצידו המערבי של שד' הרצל קודמות תכניות רבות, כך שכמות התושבים בשכונה תגדל משמעותית באופן שאינו תואם את התשתיות הקיימות (תחבורה, מבני ציבור ושטחים ירוקים). ריבוי התכניות מעמיסות על המרחב ללא ראייה כוללת של ההשלכות השכונתיות במתחם הרחובות התומר – תרצה – סמדר – מגדים עליון – רחל המשוררת – הארזים- התכנית מקודמת בהתאמה למדיניות של השכונה המאפשרת בנייה אינטנסיבית על ציר הרק"ל ובתכניות פינוי בינוי לצד קביעת בנייה מתונה יותר באזור השימור של השכונה, כל התכניות נבחנות על ידי עיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית תוך בחינה של הפרוגרמה והתשתית המתאימה לתמור בתכניות המקודמות, כל התכניות נבחנות גם ביחס לתכניות שמסביבם גם מבחינת הבינוי המוצע וגם מבחינת המרחב הציבורי המשותף.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין ניצול לא מיטבי של שטח התכנית: ההפרשה המבונה לא נמצאת בקומת

הקרקע- התכנית מצויה על ציר הרכבת הקלה ויש לה קומת קרקע שמיועדת בהתאם למדיניות עבור מסחר, השימוש הציבורי המוצע אינו כולל חצר ויכול להיות מוצע בקומות המסד כפי שמוצע בתכנית.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין יעוד הקרקע – התכנית לא מפנה דירות מגורים ולכן אין לה מכפיל, זוהי הזדמנות להשתמש במגרש לא לבניית מגדל מגורים אלא לייצר בניין נמוך יותר עם פונקציות ציבוריות ונרחבות יותר- שטח התכנית קטן מדונם וחצי ולכן בהתאם למדיניות רקל היה אמור להציע בינוי של 10 קומות בבניה נפחית- כאשר נבחנה התכנית על ידי אגף התכנון ולשכת התכנון המחוזית נבחנו מספר חלופות לבינוי במגרש והחלופה שנמצאה מיטבית היא לאפשר את זכויות הבניה שניתן היה לקבל על פי מדיניות נפחית אך לצמצם את תכסית הבניה, להציע הפרשה לצורכי ציבור בקרקע ולהציע בניין גבוה יותר, בהתאם לכך נקבעו זכויות הבניה בתכנית שהופקדה- הוועדה סבורה כי חלופה זו נכונה יותר מיצירת בניין של 10 קומות בתכסית גבוהה במגרש.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שמדיניות רק"ל מחייבת הפרשה של 40% משטח המגרש, והתכנית מציעה רק 34% מהשטח המיועד להפרשה- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדה התכנית הייתה אמורה לייצר הפרשה בקרקע של 40 אחוז – השטח האחורי ביעוד דרך והכיכר בחלק הקדמי, בפועל התכנית שהופקדה לא מציעה הפרשה זו ולא תאמת להחלטת הוועדה, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולהגדיל את היקף ההפרשה ל 40 אחוז.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהכיכר העירונית לא תהיה מרחב ציבורי איכותי: נמצאת על הצומת, הצללה מהמגדלים, חזית לרחוב תרצה לא תעבוד. במקום כיכר עדיף להרחיב את הרחובות תרצה ומגדים (מדרכות רחבות, עצים)- הכיכר הקטנה המוצעת בפינת הרחובות מתכתבת עם הכיכר הגדולה המוצעת בצד השני של הרחוב ומרחיבה את המרחב הציבורי בצומת כלפי כלל הציבור.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנדרשת תוספת חניה למבנה הציבור ולמסחר- מדובר על תכנית המציעה שימושים על ציר הרכבת הקלה כאשר מדיניות החניה קובעת כי יש לצמצם ככול הניתן את היקפי החניה לשימושים אלה ולעודד נסיעה בתחבורה ציבורית ולכן אין להוסיף חניה עבור שימושים אלה, בנוסף לכך התכנית קובעת כי תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה- יש לצמצם את תקן החניה למגורים בהתאם למקובל בבנייה על ציר רק"ל למקום חניה אחד לכל דירה ותוספת של 10 אחוז של חניות אורחים שלא יהיו צמודים לדירות.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהולך להיווצר עומס תחבורתי בנוסף לשני הפרויקטים הגדולים. לא ברור אך הקמת חניון של שבע קומות עם כ 130 מקומות חניה, לא תשבש את התנועה ברחובות הסמוכים- התכנית המוצעת ממוקמת על ציר הרכבת הקלה כאשר מטרת המדיניות היא לעודד את הנסיעה בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי, בכל מקרה הכניסה והיציאה ממוקמות בקרבה גדולה

לציר שדרות וגם אם יבחרו הדיירים לסוע ברכב פרטי הם לא יעמיסו על הרחובות הפנימים של השכונה.

8. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין סביבה, הצללה ורוחות – במסגרת התכנית הוגשה חוות דעת סביבתית שבחנה נושאים אלה והם נבחנו על ידי יועצת הסביבה של לשכת התכנון המחוזית ואושרו בנוסף התכנית קובעת בדיקות נוספות בשלב התכנון המפורט.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שביד שרה מוטרדים מעומק החפירות בצמוד לבנין וזאת מבלי שנעשו קידוחי נסיון- לא הוגשה התנגדות על ידי יד שרה ובכל מקרה בשלב הביצוע החפירה תאושר במקובל.

10. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שבתכנית צוין שכל החלק התפעולי של המבנה יעשה מרחוב מגדים (כניסה לחניה, הספקת סחורה, פינוי אשפה), דבר שעלול לגרום לרעש ריח ועומסי תנועה- התכנית מצויה על ציר הרצל ורחוב מגדים ולכן מכיוון שלא ניתן לאפשר גישה משדרות הרצל נושאים אלה צריכים לקבל מענה מרחוב מגדים, יחד עם זאת התכנית מציעה את ההפרשה לצורכי ציבור עבור דרך ציבורית וזאת למרות שהשטח אינו מתחבר לייעוד דרך בחזית הדרומית אלא לשטח בייעוד של מבני ציבור בבעלות יד שרה (תכנית שהוגשה על החלקה הזאת – תכנית מספר 1467109), ובפועל כל ההפרשה מוצעת כדרך כניסה לחניון של הפרויקט – יש לשנות את ייעוד הקרקע בשטח המופרש לשטח מעורב לדרך או שביל להולכי רגל ולהזיז את הכניסה לרכב לפרויקט ישירות מרחוב תרצה כדי לאפשר מעבר בטוח להולכי רגל מרחוב מגדים לרחוב תרצה.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בחלוף המועד הקבוע בדיון- הוועדה בחנה את הטענה כי ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה בחלוף המועד הקבוע בדיון – הוועדה שוכנעה כי מדובר בתכנית חשובה המציעה תכנון ראוי התואם את מדיניות הוועדה ומצויה במיקום אסטרטגי על ציר הרק"ל, בפינת הרחובות, בסמיכות למרכז ציבורי וקהילתי הגדול במתחם זיו, ומבנה יד שרה, שיש לקדם את פיתוחו והעצמתו. בנסיבות אלו, הוועדה סבורה כי על אף העיכוב בטיפול בתכנית, אין בכך כדי לבטל את התכנית ובהתאם לפסיקה בעניין זה, המועדים הקבועים בחוק ניתנים להארכה אף בדיעבד. לפיכך, הוועדה דוחה טענה זו. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת התקופה לאישור התכנית.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגם חמור בתשתית העובדתית שעמדה ביסוד ההחלטות מיום 29/12/2024 ומיום 26/10/2025 – כל מוסד תכנון נדרש לבחון את התכניות המובאות בפניו מתוך נקודת מבט רחבה, התכנית דנן עושה בדיוק ההפך, היא מתעלמת לא רק מסביבתה הקיימת אלא גם מהעתידית. היא אינה מבהירה כיצד ביכולתן של התשתיות הקיימות לשאת את הבנייה המאסיבית על פני 23 קומות של מבני מגורים ועוד 7 קומות חניה- הוועדה תציין כי התכנית קודמה בהליך תכנוני יסודי וסדור כנדרש וכי בפני הוועדה נפרשה כלל התשתית העובדתית הרלוונטית,

במסגרת קידום התכנית נבחנו חלופות רבות ונבחרה ההתאמה לתכניות נוספות המקודמות בסביבת התכנית, התכנית מציעה סה"כ 95 יחידות דיור חדשות על ציר הרכבת הקלה תוך כדי פינוי של מטרד קיים של תחנת דלק בשכונת מגורים, לא מדובר על היקפים משמעותיים שיש להם השפעה משמעותית על התשתיות בשכונה.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה מפורטת מספיק ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מעיון בסעיף 6 להוראות התכנית, ניתן ללמוד כי רבות מההכרעות התכנוניות נדחו לשלב היתר בניה. כגון תנאי להיתר יהיה קבלת מסמך NFA או סקר סיכונים. כאשר עסקין בשטח שמשמש מזה עשרות שנים כתחנת דלק, סכר סיכונים חייב להיעשות קודם להחלטת הפקדת התכנית להתנגדויות לשם בחינה מוקדמת האם השטח ראוי לבנייה למגורים והאם עבודות בניה לא יגרמו לפגיעה בריאותית וסביבתית. לא ניתן לקבוע מסמכים חשובים אלו כתנאי למתן היתר- התכנית כוללת את כל ההוראות הנדרשות בהתאם לחוק כשי שהתכנית תהיה מפורטת ויהיה ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, לאחר פינוי תחנת הדלק הקיימת יהיה ניתן לטפל בקרקע בהתאם להנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה באופן שתאפשר את הקמת הבניין החדש כמוצע בתכנית.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהועדה מתעלמת מהוראות תכנית האב של השכונה בבואה לדון בתכנית. הועדה מתעלמת מתכנית 16000 שהפכה לתכנית אב אשר מתירה בניה של בניינים עד כמחצית מן התכנית שאושרה (מדיניות רק"ל)- בהתאם למדיניות, מדיניות רק"ל גוברת על המדיניות כפי שנקבעה בתכנית 16000 וכאמור בהחלטה נבחנו מספר חלופות שונות לקידום התכנית והחלופה שנבחרה נמצאה כמיטבית.

15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שנדרשת הכנת תכנית מתחמית מתכללת להתחדשות עירונית בשכונה- לא ניתן לקדם תכנית כוללת להתחדשות בשכונה, גם תכנית 16000 שקודמה על ידי עיריית ירושלים במטרה לייצר מדיניות לכלל השכונה ולא הגיע בסוף לאישור לא כללה הוראות להתחדשות עירונית וקבעה כי במקרה שתכניות יבקשו זכויות מעבר לקבוע בתכנית 16000 יצטרכו להגשי תכנית נקודתית כפי שנעשה בתכנית זו.

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

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1301753
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חברת הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ וחברת קווי קאזה עמק רפאים בע"מ
עורך התכנית :	מרגלית משה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	15/08/2024
כתובת	עמק רפאים 59 , מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	69	כן
30003	70	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
14/12/2025	1. הוועדה החליטה להפקיד את התכנית ביום 17/11/2024. בסעיף 1 בהחלטת הוועדה צויין כי יש להציע בינוי בהיקף של עד 7 קומות. כן צויין בסעיף 2 להחלטה כי תצורת השצ"פ תהיה רגולרית ובסעיף 4 צויין כי חזיתות מסחריות ימוקמו כלפי עמק רפאים ופארק המסילה בלבד. 2. במסגרת עדכון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה בהתייחס לסעיף 5 להחלטה לעניין בחינת היקף יח"ד הנדרש לצורך ישימות התכנית וכן בהתייחס להיקף ופריסת השימושים המסחריים והציבוריים המוצעים בקומת הקרקע בממשק לשטחים הציבוריים, נמצא כי על מנת לאפשר את היקף השטחים והיח"ד הנדרשים לצורך מימוש התכנית ללא שינוי ביעודי הקרקע, לא ניתן לצמצם את שטחי הבינוי כפי שקבעה החלטת הוועדה. 3. כמו כן, בהתייחס ליעודי הקרקע, נמצא כי העמדת הבינוי המיטבית לצורך ממשק ראוי יוצרת שצ"פ שאינו רגולרי ובהתייחס לצורך בדפנות פעילות בממשק ליעודים הציבוריים לרבות השצ"פ נמצא כי יש למקם חזיתות מסחריות גם כלפי השצ"פ עצמו. 4. הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול השיקולים, כפי שפורטו לעיל, קובעת כי גובה הבינוי יהיה 7 קומות מעל קומת המסחר, סה"כ 8 קומות. כמו כן קובעת הוועדה כי יותרו שימושי מסחר גם כלפי השצ"פ וכי תצורת השצ"פ המוצעת המאפשרת ממשקים ראויים בין השימושים הציבוריים אל המרחב הציבורי. 5. יתר סעיפי ההחלטה מיום 17/11/2024 עומדים בעינם. 6. כמו כן, בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 17/11/2024, הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים, וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 7. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 17/11/2024 ולהחלטה זו.
17/11/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך תוספת יחידות דיור ושיפור של המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: בינוי: 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתייחס למדיניות תכנית האב למושבות וכן בהתאם למאפייני המתחם והיא סבורה כי יש להפחית את מספר הקומות המוצע ולהציע בינוי בהיקף של עד 7 קומות אשר מהווה חריגה מקובלת בהתייחס למתווה התכנוני הכולל מענה לצרכי ציבור. 1. בהתייחס לפריסת הבינוי המוצעת ובהמשך להמלצת הוועדה המקומית הוועדה

סבורה כי ניתן לטייב את העמדת הבינוי על ידי מיקום השצ"פ כלפי רחוב עמק רפאים בלבד ובתצורה רגולרית בתיאום לשכת התכנון. 2. קווי הבניין יהיו 0 כלפי עמק רפאים ופארק המסילה, 3 מ' כלפי השצ"פ ו- 4 מ' לכיוון חלקות ביעוד מגורים ובהנחיית לשכת התכנון. מרחק בין המבנים בתחום התכנית לא ייפחת מ- 8 מ'. 3. חזיתות מסחריות ימוקמו כלפי עמק רפאים ופארק המסילה בלבד. 4. מספר יחידות הדיור הסופי יקבע בתיאום לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותכנית אב לתחבורה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיהם, לרבות הבטחת מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות, הרחבות דרך נדרשות וכן התייחסות לתקן החניה, בהתייחס למיקום התכנית על ציר רק"ל. 6. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כל אחת, עם חצרות צמודות בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. 7. התכנית כוללת עקירה של כלל העצים הכלולים בתכנית לרבות העצים בתחום השצ"פ וזאת על אף שלא מוצע חניון בכל תחום השצ"פ. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת כי לצמצם ככל הניתן את עקירת העצים בתחום התכנית, בתיאום לשכת התכנון. 8. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין. כללי 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו ואישור היועץ השמאי של הוועדה. 2. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות טבלאות הקצאה ואיזון, יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 9. 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. 10. 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. 11. 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. 12. 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. 13. 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 : מדובר על חלקות המצויות בתחום העיר ההיסטורית על רחוב עמק רפאים כאשר על פי המדיניות האזור אינו מיועד להתחדשות עירונית ויש חשיבות רבה באזורים אלה לשמור על גובה המרקם הקיים בסביבה, כאשר על פי המדיניות החלקה בציר ניתן	30/10/2024

להגיע עד 6 קומות בלבד.

יחד עם זאת היות והתכנית מציעה התחדשות עירונית תוך ניצול וייעול השימוש בקרקע וזאת תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור מבונות וכן יצירת שטחי מסחר. לאור זאת, ניתן לאפשר את קידום התכנית לשם התחדשות עירונית של המתחם. יחד עם זאת על מנת לשפר את התכנון המוצע בדגש על שמירה על המרקם הקיים נדרש לתקן את התכנית בהתאם להערות להלן:

החלוקה המוצעת בתשריט בין ייעוד המגורים לייעוד השצ"פ אינה מיטבית ומייצרת שצ"פ לא אפקטיבי בחלקו ברצועה צרה ולא מוצעת הפרדה ברורה ביניהם.

יש להציע חלוקה ברורה המייצרת שצ"פ רגולרי מלבני על רחוב עמק רפאים ו 3 מגרשי מגורים בשטח של כ-930 מ"ר כל אחד בצורה רגולית – 2 מגרשים כלפי פארק המסילה ומגרש נוסף בחלק הצפון מערבי של התכנית כלפי רח' עמק רפאים.

במטרה לשמור על מרקם נמוך ככול הניתן ותואם לסביבה ולמדיניות יש להציע בתחום מגרשי המגורים גובה בינוי של מקסימום 7 קומות

חלוקה זו מאפשרת את כל זכויות הבניה המבוקשות בתכנית.

יש להציע חזיתות מסחריות בהתאם לקביעת תכנית האב כלפי רח' עמק רפאים ופארק המסילה וכן כלפי השצ"פ בלבד ולא בכל קומות הקרקע, גובה קומת המסחר הוא כמעט 7 מטרים יש לצמצם לכ- 5 מטרים בקומה אחת ועל ידי כך להפחית את הגובה הכללי של הבניין.

לאור החריגה במספר הקומות המותר וכדי לצמצם את גובה הבניין כאמור יש להציע את קומות המגורים בגובה של 3.2 ברוטו כולל הקומה האחרונה .

קווי בניין :

קו הבניין ייקבע לאפס כלפי רח' עמק רפאים ופארק המסילה ו-3 מ' כלפי השצ"פ, וקו בניין של 4 מ' לכיוון המגורים מצפון. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

מרחק בין המבנים יהא לפחות 8 מ'.

לשם הגמישות ניתן לאפשר קו בניין תת קרקעי אפס כללי. יחד עם זאת, לא תותר פגיעה בעצים המיועדים לשימור כמפורט מטה.

יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.

יש לקבל את אישור תושי"ה ותכנית אב לתחבורה בכל הנוגע לתיאום לאור סמיכות התכנית לציר הרק"ל העובר ברח' עמק רפאים.

תמהיל יח"ד : 20% מיח"ד יוצעו עד לשטח של 55 מ"ר.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון נדרש הפרשה מבונה עבור שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. על כיתות גני הילדים להיות ככל הניתן לכיוון השצ"פ במפנה דרומי. יש לתקן את תקנון התכנית וטבלה 5 בהתאם לגודל ההפרשות המבונות והאמורות.

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

סעיף 4.2.1 בשטח השצ"פ קובע כי יותרו שימושים המשרתים את השטח הציבורי

בלבד, אין להגביל את היכולות לעשות שימוש בשטח על ידי בינוי כגון קירות תמך, גדרות, יסודות או מתקנים לטיפול במי נגר.

בינוי ופיתוח :

מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס הרחוב, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מרפסות : מרפסות יוצעו בהיקף של עד 12 מ'. המרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין כאמור לעיל.

עצים :

מוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום התכנית, יש לצמצם ככול הניתן את מספר העצים המוצע לכריתה בשטח למגורים, ולסמן את העצים בשטח השצ"פ כעצים לשימור. על מנת להבטיח את איכותו של השצ"פ יש לתאם עם מהנדס העיר או מטעמו ולקבל הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרשים לבינוי בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש (כולל עצים קיימים לשימור). 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 הבניינים (גג ירוק) ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות.

כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. יש לאפשר חזית מסחרית מיטבית ולקבוע בהוראות התוכנית כי לא יותר מיקום ממ"דים בקטעי החזית הפונים אל כיכר או רחוב.

בכל הנוגע לתכנון ועיצוב החזיתות, יש לקבוע הוראות בהתאם להנחיות תכנית אב למושבות.

ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי אל שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב.

תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנון השטח הציבורי (תחום זיקת ההנאה) באופן המאפשר הליכתיות נגישה, תוך פיתוח הצמחייה ומקומות ישיבה מוצלים. תנאי לטופס אכלוס יהא ביצוע בפועל של שטח ציבורי זה.

התוכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומות הקרקע. יצוינו שטחי ומפלסי פיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסים בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים. השטחים הפונים לכיוון מרחבים ציבוריים יהיו המשכיים למרחב ותתאפשר אליהם גישה חופשית וישירה.

גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש לחייב בהוראות התוכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות החניונים כגגות ירוקים, יצירת גינות גג בעלות עומק שתילה כמפורט לעיל. יש לאפשר על גגות המבנים התקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

תברואה :

תנאי לאישור התוכנית יהא תיאום פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון יאפשר את הפינוי בו בתת הקרקע ושיפוע רמפת החניה יאפשר כניסת רכב

פינוי אשפה.

תשתיות :

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') כלפי חזית למרחב ציבורי.

תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. אוורור חדר השנאים על פי ההנחיות המרחביות ובאישור אדריכל העיר. יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.

אין למקם תאורה בחזית המבנים אלא בתיאום ואישור אדריכל העיר.

תנועה וחניה :

יש להשלים את התיאום מול תושי"ה וצתא"ל ולקבל את אישורם כתנאי להפקדת התכנית כאמור לעיל. במסגרת התיאום, יש לוודא כי תתוכנן מדרכה בעומק של לפחות 3 מ'. כמו כן, נדרשת התייחסות לעניין ביטול הדרך המאושרת.

החניה תהיה תת קרקעית במלואה. כניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

לאור הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר הקטנה של תקן החנייה ל-1:1 עבור השימוש למגורים ללא קשר לגודל יח"ד. יחד עם זאת, יש להציע חניות עבור אורחים בהיקף של 10% מהיקף יח"ד. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן.

יש לבטל בנספח התנועה את חניה נכה כללי המוצעת ברחוב עמק רפאים. סימון חנית נכה כללי בתחום הדרך, מתבצעת בתיאום ובאישור האגף לשירותי חניה.

יש לסמן בנספח תנועה כי, חניה נכה כללי הממוקמת ברחוב הרכבת, מאושרת ע"י האגף לשירותי חניה.

לאורכו של רחוב הרכבת, תהא מדרכה רציפה.

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

בנספח הבינוי חסר תכנית פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת ממח' נגישות.

איכות הסיבה :

יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. במסגרת התיאום נדרש להתייחס להערות להלן :

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b וליחידת דיור יהיה c.

יש להסיר את סעיף 6.1.3 ס"ק 2א5 המאפשר שימוש של חדרי שנאים בשצ"פ. יש לקבוע כי חדרי שנאים יהיו במגרשים הפרטיים בלבד בתת הקרקע כאמור לעיל.

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

יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.

תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/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

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 מח' איכות הסביבה.

נכסים ואיחוד וחלוקה :

יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בהתאם לאמור לעיל.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

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

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה ובהתאם לכך להטמיע את הערות המופיעות בחוות דעת מח' מידע תכנוני.

תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה יש לקבוע כי :

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 לשטחם הציבורים המוצעים ..

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

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

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

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :

כללי :

שלביות הביצוע :

הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.

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

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 לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית של 7 שנים מיום אישורה.

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

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.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות בינוי בינוי בעיר.

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

לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

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

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

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : כבאות, מח' תכנון מבני ציבור, חברת החשמל, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, תברואה, רשות העתיקות, אדריכל העיר, תכנית אב לתחבורה, היטלי השבחה, המח' לעבודה קהילתית ומח' תועלות ציבוריות.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של המבנה הקיים בתחום התכנית ולמבנים 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

תשריט מצב מאושר :	
יש לעדכן את ייעוד הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת לרבות השצ"פ.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית : התחדשות עירונית ברחוב עמק רפאים בירושלים, באמצעות הריסה של שני מבנים הכוללים 49 יח"ד ישנות והקמת 3 מבנים בני 8 קומות המכילים 117 יח"ד חדשות, חזיתות מסחריות והפרשות מבונות לצרכי ציבור, כמו כן, התכנית מציעה שינוי בפריסת השצ"פ הקיים. להלן הוראותיה : 1. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים : אזור מגורים 1, יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (שטח ציבורי פתוח) ודרך מאושרת ליעודים הבאים : מגורים, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. 2. קביעת שטחי בניה לסה"כ 24,767 מ"ר מתוכם : א. מעל הכניסה הקובעת : מגורים - 15,865 מ"ר, מסחר - 910 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור - 272 מ"ר. ב. מתחת לכניסה הקובעת : מגורים - 1,200 מ"ר, מסחר - 110 מ"ר, חניה - 7,610 מ"ר. 3. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע. 4. קביעת זכויות, הוראות בנייה ונפחי בניה לכל יעוד קרקע. 5. קביעת הוראות בניה וקווי בנין של 3 בניינים בגובה של 8 קומות. 6. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור. 7. קביעת הוראות לזיקת הנאה. 8. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים. 9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. 10. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות. 11. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים. 12. קביעת הוראות למבנים להריסה. 13. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה. 14. קביעת תנאים לתעודת גמר. מצב קיים : בשטח התכנית קיימים שני מבני מגורים בני 4 קומות ובהם 49 יח"ד. כמו כן, קיים שצ"פ - גן קורנבלום בחלק הדרום מזרחי של התכנית. התכניות החלות במקום הינם - תכנית מס' 1539 א' קבעה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 ושטח ציבורי פתוח. בתחום ייעוד המגורים מאושר בהיקף בינוי של 84% בנייה 41 קומות מעל מסד לכוון רח' עמק רפאים. התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/02/2026 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדויות מספר 1,2 : ורדה מיכאל ארליך, זיירי עמק רפאים 61. עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה בגובה הבניה מתכנית האב למושבות:
הבנייה המוצעת בגובה שמונה קומות חורגת מתכנית האב למושבות ועלולה ליצור תקדים שיאפשר גם למגרשים סמוכים לבקש בינוי דומה, ובכך יאבדו הוראות תכנית האב את תוקפן ויהפכו למסמך בלתי אפקטיבי.
2. הטעיה לגבי מצב הבניינים:
תיאור מצב הבניינים המיועדים להריסה מטעה ואינו משקף את המציאות; בפועל מדובר בבניינים נאים, מטופחים וראויים למגורים, בניגוד לאופן הצגתם בתכנית.
3. עומסי תנועה וחניה:
רחוב עמק רפאים נמצא כבר כיום בעומסי תנועה משמעותיים, המחריפים כתוצאה מעבודות הרכבת הקלה. התכנית המוצעת צפויה להוסיף כמות גדולה של כלי רכב ללא כל שדרוג מקביל בתשתיות התחבורה, מה שיגרום להחמרה נוספת בעומסים. בנוסף, מצוקת החניה באזור חמורה כבר היום, ותוספת הבנייה רק תעמיק את המחסור ותפגע ביכולת התפקוד התקינה של השכונה.
4. פגיעה בגינת קורנבלום
מצבה הנוכחי של גינת קורנבלום אכן משקף את הפגיעה שנגרמה עקב עבודות הרכבת הקלה, אך עד לפגיעה זו הגן היה מטופח ושימש את תושבי השכונה. חובת העירייה להשיב את הגינה למצבה התקין מיד עם סיום שלב אינפרא 1, ואין כל הצדקה לקשור בין שיקום הגינה לבין קידום תכנית הבינוי. שיקום השצ"פ הוא חובה עירונית מיידית ואינו יכול להידחות מטעמים הנוגעים לנוחות היזם או ללוחות הזמנים של הפרויקט.
5. בנייה גבוהה שתגרום להצללה ותחסום את אור השמש:
הקמת בניינים בגובה רב ובסמיכות ישירה למקום המגורים תיצור הצללה משמעותית על הבניין ותמנע חדירת אור שמש, באופן שיגביר את הצורך בתאורה ובחימום בעונת החורף. לפיכך, ככל שהתכנית תאושר, מבקשים לחייב את היזמים לשפות את הדיירים על ההוצאות הנוספות שייגרמו כתוצאה מהפגיעה באור ובנוחות המגורים.

התנגדות מספר 3 : אדר' רונית לומברוזו יו"ר פורום אורבני גינות העיר. עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מתכנית האב:
התכנית המבוקשת יוצרת תקדים תכנוני בלתי רצוי, הפותח פתח לחריגות עתידיות ולפריצת מדיניות התכנון הנהוגה בשכונה. בהתאם לפסק הדין בעת"מ 25-03-75566 עמותת יובלים נ' ועדה מקומית (15.2.2026), נקבע כי תכנית אב מהווה מסמך מדיניות מחייב למוסדות התכנון, כל עוד לא שונתה. משכך, כל חריגה מהוראותיה מחייבת הנמקה מלאה ומבוססת בנוסף בניינים כה גבוהים בני 8 קומות תיצור מסה בנויה שאינה מתאימה למרקם הקיים, תטיל עומס חזותי כבד ותשפיע על הצללה, זרימת אוויר וקווי הנוף של הרחוב.
2. תכנון גני הילדים לקוי תכנונית:

גני הילדים ממוקמים בין שני מבני מגורים גבוהים, באופן היוצר הד של רעש לדירות הסמוכות. בנוסף, מוצע קירוי מלא של חצרות הגן לצמצום מפגעים לדיירים, אך מדובר בפתרון בלתי ראוי הפוגע בילדים, הזקוקים לחצר פתוחה עם שמש ואוויר צח. מבקשים מהמתכננים להציג פתרון ראוי שיאפשר הקמת חצרות גנים פתוחות ומאווררות, שיאפשרו שימוש ללא הפרעה לדיירים, על מנת שלא יוצרו לחצים של הדיירים לסגור את חצרות הגנים.

3. מיקום גני הילדים מהווה סיכון לילדים:

התכנון המוצע מציב את כניסת גני הילדים בצמידות לכניסת החניון התת קרקעי ולמסלול משאית פינוי האשפה, שילוב היוצר סיכון בטיחותי משמעותי, פוגע בנגישות להורים וילדים ועלול לייצר מצבים מסוכנים בשימוש היומיומי. בנוסף, התכנית אינה כוללת מפרץ הורדה ייעודי, הנדרש לצמצום חיכוך בין הולכי רגל לרכבים כבדים.

המינהל דורש בחינה מחודשת של התכנון התנועתי, הפרדה בין פונקציות שאינן תואמות, ושמירה על מרחב הגעה בטוח ונגיש לגני הילדים, כולל סימון מפרץ הורדה עם 2-3 מקומות חניה.

4. גובה הבניינים בתכנית:

גובה הבינוי המוצע חורג באופן משמעותי ממדיניות תכנית האב למושב, המגבילה את ההיקף לעד שש קומות. התכנית כוללת שש קומות מגורים, שתי קומות מסחר וקומת פנטהאוז, אולם בחתכים לא קיימת הבחנה ברורה בין הקומות, וכלל השטחים הם למעשה שטחים סחירים המניבים רווח לזום. לפיכך, יש למנות את כל הקומות כקומות סחירות ולא להפריד בין מגורים, מסחר ופנטהאוזים. המינהל תומך בעמדת הוועדה המחוזית להפחתת גובה הבינוי לשבע קומות ואף מבקש להעמידו על שש, בהתאם למדיניות התקפה, ומתנגד לכל חריגה נוספת. כמו כן, דורשים לסמן באופן ברור בחתכים ובמסמכי התכנית את מספר הקומות בפועל ללא הפרדה בין מסחר, מגורים ופנטהאוזים.

5. צמצום השצ"פ פוגע במרחב הציבורי:

התכנית מציעה לספח חלק מהשצ"פ הציבורי ובכך לגרוע מן השכונה שטח ירוק משמעותי ששימש לאורך שנים כמרחב פתוח ורוגע לתושבים. מהלך זה כרוך בכריתה נרחבת של עצים ותיקים במקום שימורם והשלמתם בנטיעות חדשות. אף שהתכנית משמרת מעבר ציבורי בין עמק רפאים לפארק המסילה, היא מצמצמת את הגן הקיים ומחליפה אותו בשבילי אופניים, מדרכות וערוגות, תוך פגיעה בזהותו ובערכיו הנופיים.

המינהל מבקש לשמר את השטח הציבורי הפתוח במלואו ולצמצם את הקו הכחול כך שלא יכלול חלקים משטחי השצ"פ, לרבות הדופן לאורך רחוב ריש לקיש. התכנון המוצע הופך את הגן לכיכר מרוצפת נטולת עצים וצל ואינו מותיר מקום למרחב טבעי המשמש את התושבים. וכן מבקשים תכנון חלופי ומותאם לשטח הציבורי, העונה על כלל דרישות השימור, הנוף והנגישות, כתנאי מוקדם להמשך קידום התכנית. בנוסף, יש לוודא כי גדרות המתחם מתוכננות בהתאם להנחיות תכנית האב למושב ולמדיניות הגובה הקבועה בשכונה, ללא כל חריגה מהן. בהתאם לכך, המינהל מתנגד לתכנון הגן במתכונתו המוצעת ולביטול האזורים המגוננים הקיימים.

6. שמירה על עצים:

הוועדה המחוזית הנחתה לצמצם את היקף כריתת העצים ולבטל כל כריתה המוצעת בשטח הציבורי הפתוח. יודגש כי עבודות הרק"ל בעמק רפאים כבר גרמו לפגיעה משמעותית במרחב הציבורי, לרבות כריתה של עשרות עצים ותיקים. על כן, מבקשים לא לפגוע בעצים הקיימים ברחוב, ובוודאי שלא בעצים המצויים בשצ"פ.

סיפוח חלק מהשצ"פ ובנייה עליו מובילים לכוונת כריתה של רוב העצים הוותיקים, בניגוד לצורך התכנוני לשמרם ולהוסיף נטיעות חדשות. מבקשים להציג תכנית מפורטת לשימור עצים ונטיעות חדשות, בהתאם לסטנדרטים המקצועיים המקובלים ולדרישות הדין.

התנגדות מספר 5,6 : הדס ואייל שטיינר זירי עמק רפאים 61.
עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה באור שמש ובזכויות קנייניות:
הסלון, המשמש מרכז החיים בבית, כולל חלון רחב שנועד להבטיח כניסה של אור טבעי ואוויר צח. הקמת מבנים בני שמונה קומות במרחק קצר מהדירה צפויה לחסום כמעט לחלוטין את קרינת השמש ולפגוע באופן מהותי בתנאי המגורים. חסימת האור תוביל להגדלת הצורך בתאורה מלאכותית ובחימום במשך שעות רבות, ותטיל עלויות תפעול גבוהות על הדיירים. יתרה מכך, הדירה כבר נפגעה מחסימת אור ונוף עקב בנייה חדשה שהוקמה מאחוריה, ואישור התכנית יביא להקפתה בבנייה רוויה מכל עבר, ללא מרחבים פתוחים, ללא ריאות ירוקות וללא מרווח מחיה מינימלי הנדרש לשמירה על איכות חיים סבירה.
2. אובדן המרחב הירוק ונוף הגינה:
• הסיבה המרכזית לבחירה במגורים במקום זה היא המרחב הפתוח ונוף עצי הנוי הנשקף מהדירה. התכנית המוצעת מבקשת לספח את שטח הגינה הציבורית ולהפכו לחלק מפרויקט נדל"ני פרטי, ובכך לפגוע בנכס ציבורי בעל ערך סביבתי ונופי משמעותי.
• הסתמכות על מצבה המוזנח של הגינה כהצדקה לבנייה אינה מקובלת, שכן ההזנחה נובעת מהעבודות הזמניות של הרכבת הקלה. חובת העירייה היא להשיב את הגן למצבה המטופח מיד עם סיום עבודות התשתית, ללא כל זיקה או תלות ביוזמה הפרטית.
3. חריגה מתכנית האב למושב ופגיעה באופי השכונה:
הקמת בניינים בני 8 קומות מהווה סטייה חמורה מהוראות תכנית האב למושב. אישור התכנית יצור תקדים מסוכן שיגרור בקשות דומות בבניינים, מה שיוביל להרס מוחלט של אופייה ההיסטורי והייחודי של המושבה הגרמנית.
4. קריסת תשתיות, תחבורה וחניה:
האזור מצוי כבר כיום במצוקת חניה ובעומסי תנועה משמעותיים. תוספת נרחבת של יחידות דיור ושטחי מסחר צפויה להכביד על רחובות עמק רפאים והרכבת ולהחריף את עומסי התחבורה הקיימים וכן מצוקת החניה. לכך מצטרפת פגיעה מתמשכת באיכות החיים הנגרמת מעבודות הרכבת הקלה לרבות רעש, אבק ומטרדים אשר עתידות להתחלף ברעש קבוע של תנועת הרכבת. הוספת אתר בנייה מאסיבי נוסף בלב אזור מגורים תגביר את המטרדים ותפגע באופן מהותי ביכולת התושבים לקיים שגרת חיים תקינה.
5. אי-עמידה בתנאי "פינוי-בינוי":
הבניינים הקיימים (59-59א) הם בניינים נאים ומטופחים שנבנו סביב אפריל 1980. הם אינם עומדים באמות המידה הנדרשות להריסה לפי תיקון 139 לחוק. הצגתם כ"מוזנחים" היא עיוות של המציאות שנועד לשרת רווח יזמי בלבד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה חריגה מתכנית האב למושבות

המאשרת 6 קומות בחלקה ועלולה ליצור תקדים למגרשים הסמוכים: מצד אחד מדובר על חלקות המצויות בתחום העיר ההיסטורית על רחוב עמק רפאים כאשר על פי המדיניות האזור אינו מיועד להתחדשות עירונית משמעותית ויש חשיבות רבה באזורים אלה לשמור על גובה המרקם הקיים בסביבה, כאשר על פי המדיניות החלקה בציר ניתן להגיע עד 6 קומות בלבד. אך מצד שני התכנית מציעה התחדשות עירונית תוך ניצול וייעול השימוש בקרקע וזאת תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור מבונות וכן יצירת שטחי מסחר. לאור זאת, ניתן לאפשר את קידום התכנית לשם התחדשות עירונית של המתחם. יחד עם זאת, על מנת לשפר את התכנון המוצע בדגש על שמירה על המרקם הקיים נדרש לתקן את התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 14/12/2026 אשר קבעה כי גובה הבינוי יהיה 7 קומות מעל קומת המסחר, סה"כ 8 קומות.

נראה ממסמכי התכנית כי גובה קומת המסחר מוצעת כקומה כפולה הכוללת קומה טכנית. יש לצמצם את גובה קומת המסחר ולהסיר את הקומה הטכנית המוצעת, ולהציע מעל המסחר 7 קומות מגורים בהתאם להנחיות המרחביות, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית כאמור. בניינים רבים בירושלים בגבהים כאלה מקודמים ללא קומות טכניות ולאור הרצון לצמצם פה את הגובה אין להתיר את הקומה הטכנית.

בנוסף בהתאם להחלטה להפקדה ולהמלצת מהנדס העיר לאור החריגה במספר הקומות המותר וכדי לצמצם את גובה הבניין כאמור יש להציע את קומות המגורים בגובה של 3.2 ברוטו כולל הקומה האחרונה.

2. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית המבוקשת יוצרת תקדים תכנוני בלתי רצוי, הפותח

פתח לחריגות עתידיות ולפריצת מדיניות התכנון הנהוגה בשכונה. בהתאם לפסק הדין בעת"מ 25-03-75566 עמותת יובלים נ' ועדה מקומית (15.2.2026), נקבע כי תכנית אב מהווה מסמך מדיניות מחייב למוסדות התכנון, כל עוד לא שונתה. משכך, כל חריגה מהוראותיה מחייבת הנמקה מלאה ומבוססת בנוסף בניינים כה גבוהים בני 8 קומות תיצור מסה בנויה שאינה מתאימה למרקם הקיים, תטיל עומס חזותי כבד ותשפיע על הצללה, זרימת אוויר וקווי הנוף של הרחוב. תכנית האב מהווה מדיניות למוסדות התכנון ובהתאם לכך נבחנות תכניות המוגשות בתחום תכנית האב- במקרה זה סברו הוועדות כי לאור העובדה שמדובר על מבנים גדולים שלא מאפיינים את האסזור והם נמצאים על חלקות גדולות ובשולי תכנית האב יש מקום להציע חריגה במספר הקומות ובזכויות הבניה ביחס לתכנית האב כפי שנומק במסגרת ההמלצות להפקדה.

3. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש הטעיה לגבי מצב הבניינים נשוא הבקשה והצגתם

כמוזנחים ע"מ לשרת רווח יזמי: התנגדות זו הינה מדיירי הבניין הסמוך, וכי לא התקבלו התנגדויות דומות מדיירי הבניינים נשוא התכנית בעניין זה, אשר מראה על נכונות הדיירים לקידום התכנית. בנוסף לכך, התקבלו ההסכמות הנדרשות לצורך קידום התכנית וכי הטענה הנ"ל הינה בכל הנוגע לקשר והסכמים בין היזם לדיירים נשוא התכנית, מדובר בבניינים שלא

מחוזקים לרעידות אדמה ולא כוללים ממדים ובמסגרת בחינת חלופות של חיזוק עדיפה חלופה ש להריסה ובניה מחדש.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, מבקשים לא לפגוע בעצים הקיימים ברחוב

ובמיוחד שלא בעצים המצויים בשצ"פ וכן להוסיף נטיעות חדשות: על מנת לאפשר את היקף הבינוי המוצע בתכנית נדרשת עקירה של עצים. בנושא זה התכנית קובעת נטיעה מחייבת של עצים בתחום השצ"פ. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ חדש בעל ערכיות 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. יחד עם זאת, בשלב הרישוי יש לעשות מאמץ לשמר עצים שאין נחיצות בעקירתם ככל הניתן.

5. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא מוצעים מפרצי העלאה והורדה לגני הילדים

וכי לא קיימות הוראות בנוגע להנ"ל בהוראות התכנית: יש להראות בנספח התנועה מפרצי העלאה והורדה ככל שיידרש בתיאום עם אגף תוש"ה. יש להציג זאת גם אם המפרצים יוצעו במרחק סביר מתחום התכנית.

6. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית המוצעת תוסיף עומס תנועתי על העומס הקיים

כיום ללא שידרוג התשתיות. וללא מתן פתרון חנייה וכי נדרש לבחון מחדש את תכנון התנועה בתכנית: התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תוש"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. יצוין כי הפרויקט נמצא קו ראשון לרק"ל אשר נמצא בשלבי ביצוע בשטח ועל כן ההנחה היא שבעתיד מרבית התושבים וכן התלמידים ישתמשו באמצעי התחבורה הציבוריים ולא ברכב פרטי.

7. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה לספח חלק מהשצ"פ הציבורי ובכך לגרוע

מן השכונה שטח ירוק משמעותי ששימש לאורך שנים כמרחב פתוח ורוגע לתושבים. מהלך זה כרוך בכריתה נרחבת של עצים ותיקים במקום שימורם והשלמתם בנטיעות חדשות. אף שהתכנית משמרת מעבר ציבורי בין עמק רפאים לפארק המסילה, היא מצמצמת את הגן הקיים ומחליפה אותו בשבילי אופניים, מדרכות וערוגות, תוך פגיעה בזהותו ובערכיו הנופיים.

המינהל מבקש לשמר את השטח הציבורי הפתוח במלואו ולצמצם את הקו הכחול כך שלא יכלול חלקים משטחי השצ"פ, לרבות הדופן לאורך רחוב ריש לקיש. התכנון המוצע הופך את הגן לכיכר מרוצפת נטולת עצים וצל ואינו מותיר מקום למרחב טבעי המשמש את התושבים. וכן מבקשים תכנון חלופי ומותאם לשטח הציבורי, העונה על כלל דרישות השימור, הנוף והנגישות, כתנאי מוקדם להמשך קידום התכנית. בנוסף, יש לוודא כי גדרות המתחם מתוכננות בהתאם להנחיות תכנית האב למושביות ולמדיניות הגובה הקבועה בשכונה, ללא כל חריגה מהן. בהתאם לכך, המינהל מתנגד לתכנון הגן במתכונתו המוצעת ולביטול האזורים המגוונים הקיימים- בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה ולהמלצת מהנדס העיר יש לתקן את התכנית על פי הפירוט הבא : החלוקה המוצעת בתשריט בין ייעוד המגורים לייעוד השצ"פ אינה מיטבית ומייצרת שצ"פ לא אפקטיבי בחלקו ברצועה צרה ולא מוצעת הפרדה ברורה ביניהם. יש להציע חלוקה ברורה המייצרת שצ"פ רגולרי מלבני על רחוב עמק רפאים ו 3 מגרשי מגורים בשטח של כ-930 מ"ר כל אחד בצורה רגולית – 2 מגרשים כלפי פארק המסילה ומגרש נוסף בחלק הצפון מערבי של התכנית כלפי רח' עמק רפאים- ולא כפי שמוצע בתכנית לעניין חילופי השטחים עם

השצ"פ וייצירת מובלעות לא אפקטיביות. ופוגעת בתיפקוד של השצ"פ.

8. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי שיקום גן קורנבלום הינו באחריות העירייה, ואין הצדקה להתנות את ביצועו בקידום התכנית. כמו כן, אין לקבל את ביטולו או צמצומו של מרחב ירוק מתפקד במסגרת הבינוי המוצע. נדרש להבטיח שימור מלא של השצ"פ והמשך תפקודו כמרחב ציבורי ירוק ושמיש לתושבים: התכנית מציעה שינוי של גבולות הגן ובניה חדשה ומשמעותית בסמוך לגן ולכן סביר להניח כי תהיה פגיעה מסוימת בגן בתקופת העבודות ולכן יש לקבוע בשלביות ביצוע כי תנאי לטופס 4 לבנייני המגורים יהיה שיקום ופיתוח של הגן בתיאום עם מהנדס העיר.

9. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, בנייה גבוהה בסמיכות לבנייני המגורים תטיל עומס חזותי כבד ותשפיע על הצללה, זרימת אוויר וקווי הנוף של הרחוב וכן תפגע בערך הדירות הסמוכות לתכנית: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, בניין המתנגדים ממוקם מדרום לרחוב שרוחבו כ-13 מטרים והבניין המוצע בתכנית אינו ממוקם מול הבניין אלא מזרחה ממנו- מדובר על מרחקים גדולים וראויים בבניה עירונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי הוא בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

10. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, מיקום גני הילדים יצור רעש לדירות הסמוכות וכן קירוי חצרות גני הילדים יפגע בילדים הזקוקים לחצר פתוחה עם שמש ואויר: בהתחדשות עירונית מקובל ויש צורך להציע עירוב שימושים כדי לתת את המענה הציבורי הנדרש ובמידת הצורך גם מקבובל לאפשר קירוי חלקי של חצרות במטרה לאפשר חצר על פי התקן בנוסף נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי, לרבות עריכת סקרים אקוסטיים ואחרים בתיאום מול אגף לאיכות הסביבה.

11. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי, מיקום הכניסה לגני הילדים נמצא בצמידות לכניסת החניון התת קרקעי ולמסלול פינוי האשפה דבר היוצר סיכון בטיחותי: כאמור לעיל, התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית ונמצאה תקינה. בנוסף, לאחר בדיקה של נספחי התכנית נראה כי הכניסה לחניון הינה מרחוב דרך הרכבת וכי הכניסה לגני הילדים הינה מרחוב עמק רפאים. תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרש

12. נושא נוסף:

מנספח הבינוי נראה כי המרפסות המוצעות בתכנית חורגות מקווי הבניין. -קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות למעט לכיוון רחובות, אין כל הצדקה שמרפסות יוצעו מעל השצ"פ המרכזי. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.

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

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1235712
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	הרל"י
עורך התכנית :	סקר רועי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	24/06/2024
כתובת	לואיגי לוצאטי , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30152	45	כן
30152	48	לא
30152	49	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/02/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים, ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועמדת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראווה אשר מציעה מוקד תרבותי משלים לפעילות התיירותית במתחמים הסמוכים, וזאת לצד שמירה על מאפייניו ההיסטוריים והאדריכליים של המתחם. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית שהוצגו בדיון, סבורה כי שינוי הייעוד משפ"פ למבנים ומוסדות ציבור וכן השימושים המוצעים בתחומה, מאפשרים את ניצול הקרקע הקיימת לשימושי ציבור נוספים אשר יתמכו בשימושי התיירות סביב המתחם וזאת בהמשך להחלטת הממשלה מס' 1519 מיום 29.05.2022 בנושא ובהתייחס למבנים ההיסטוריים בתחום התכנית. 2. בהקשר זה הוועדה תציין כי שטח התכנית ממוקם במתחם מלונות הרכס, באזור העובר פיתוח ובינוי, בהתאם לתכנית מס' 4711 שאושרה למתן תוקף בשנת 2011. בהתאם לאמור, ובהתייחס לחוות דעת מח' איכות הסביבה, ובשל העובדה כי במצבו הנוכחי מדובר במתחם המיועד לפיתוח, ומשמש בפועל כחניון אוטובוסים, הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר את הפיתוח המוצע בתחום התכנית. 3. עוד יצוין כי התכנית כוללת התייחסות למבנה ההיסטורי בתחומה, הן לגבי השימושים המוצעים התואמים את שימורו והן לגבי פיתוח השטח באופן השומר על מאפייני המתחם ההיסטורי. 4. הוועדה סבורה כי עקרונות התכנון למתחם אשר כוללים חצרות פנימיות, מעברים רגליים וכן מבטים אל הטיילת והעיר העתיקה, מאפשרים את חיזוק השלד הציבורי בכלל המתחם, בהתאם לשימושים המוצעים, וכן התייחסות ראווה למאפייניו ההיסטוריים. 5. בהמשך לאמור, ייקבעו במסמכי התכנית קווי בניין מחייבים בהתאם לעקרונות תוואי הבינוי המוצע והיחס בינו לשטח הפתוח וכן קווי בניין נפרדים למבנה לשימור, כפי שהוצג בדיון ובתיאום עם לשכת התכנון. קו הבניין התת"ק ייקבע בתיאום לשכת התכנון בהתייחס לעצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בסמיכות למבנים ההיסטוריים.

6. השימושים בתכנית ידויקו כך שיבטאו את השימושים המתאימים למתחם באופן התומך בשימושים העיקריים לטובת כנסים, מלונאות ותיירות, ויוסרו שימושים שאינם תואמים מאפיינים אלו כגון חינוך. 7. יקבע בהוראות התכנית כי שטחי הבינוי עבור מרכז הכנסים ושטחים תומכים המוצגים בנספח הבינוי ימומשו בשלב א' של התכנית. יתר שטחי התכנית ימומשו בשלב ב'. יובהר כי בשטחים המיועדים לשלב ב' יותר שימוש גם לטובת מעונות סטודנטים. הוועדה סבורה כי השימוש למעונות סטודנטים בסמיכות לציר רק"ל מתוכנן ובסמיכות לקריית חינוך משמעותית, מהווה ניצול מיטבי של משאב הקרקע הציבורי. 8. בפני הוועדה הוצגו שתי חלופות בינוי עבור השטחים המיועדים לשלב ב' באמצעות תוספת קומות על מרכז הכנסים, האחת בתכנית רחבה עד לגובה של כ- 823 מ' מעפ"י והשניה בתכנית מצומצמת באופן שמחייב עליה עד לגובה של כ- 830 מ' מעפ"י, כפי שהוצג בדיון. בהתייחס לקו הבינוי מצפון למרכז הכנסים בו ממוקמים רצף של שלושה בתי מלון בגבהים שונים, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות לחלופה המציעה בינוי נמוך בתכנית רחבה, באופן המשתלב בקו הבינוי המאושר ובהתייחס לעקרונות התכנון אשר נקבעו למתחם מלונות הרכס בכללותו. הוועדה מקבלת את גובה הבינוי הסופי המוצע בתכנית, וזאת בהתייחס ליעוד הציבורי המוצע וכן בהתייחס לגובה הבינוי המאושר במתחם מלונות הרכס הצפוני למגרש. 9. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי עבור השטחים המיועדים לשלב ב' יהיה הצגת פרוגרמה לבינוי המוצע לאישור מוסד התכנון המוסמך. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. השימוש לחניון אוטובוסים בתחום התכנית ייקבע כמחייב. 11. יוטמעו במסמכי התכנית הערות מחלקת שימור וכן יועצת השימור של הוועדה בתיאום לשכת התכנון, לרבות הוראות לעניין שימור כלל מרכיבי הבינוי, פרטי הבניין וכן הוראות לעניין תוואי החפירה התת"ק ופיתוח השטח. כמו כן, ייקבע בהוראות התכנית כי במבנה ההיסטורי ישולבו שימושים בעלי זיקה לשימוש המקורי של המבנה. 12. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, שימור, שימושים. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים הכלולים בתחום התכנית. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית ככל שלא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
התכנית יורדת מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה	08/01/2025

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הקמת מרכז כנסים לצורכי תרבות במרכז מתחם המלונאות "מתחם הרכס" מדרום לטיילת ינובסקי ושימור מבנה חוות הלימוד בשכונת ארמון הנציב, ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד קרקע משטח פתוח פרטי לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
5. קביעת מספר קומות וגובה המבנים ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחתיה. וסה"כ 33.4 מ' ועד לגובה אבסולוטי של 823.85+.
6. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ותנאים להליך הרישוי.
7. קביעת הוראות למבנים לשימור ולעצים בוגרים בתחום התכנית.
8. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 58,500 מ"ר מתוכם:
 - מבנה לשימור: 1300 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור שלב א': 12,200 מ"ר עיקרי ו-1,800 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-37,200 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור שלב ב': 5,200 מ"ר עיקרי ו-800 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת.
9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
13. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.
15. קביעת הוראות לזכות מעבר.

תיאור המצב הקיים:

המגרש ברובו פנוי מבינוי למעט 2 מבנים מחוברים המיועדים לשימור בחלק הדרום מזרחי של המגרש ודרך היקפית שמשמשת לחניית אוטובוסים.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

תכנית 4711 - חוות ההר יעוד שטח למלונאות משנת 2011 - התכנית יעדה את שטח מגרש 8 לשפ"פ מעל חניון אוטובוסים תת"ק.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור:

החוזה החקלאית של רחל ינאית תיק מספר 3177.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 19/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 17/02/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י מנהל קהילתי תלפיות מזרח וארנונה הצעירה באמצעות שמעון עזרא יו"ר הנהלת המינהל ויעל גרנביץ מתכנתת אורבנית קהילתית.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים לשימושים המוצעים במבנה לשימור כוללים תיירות תרבות ומסחר ושימושים תומכי מרכז כנסים בלבד. מבקשים להוסיף שימושי קהילה על מנת לאפשר את החיבור בין המבנים לשימור לבין השטח החקלאי בהתאמה לחזון העירוני למתחם ולחיבור המבנה ההיסטורי לשכונה ולקהילה.

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י חברת קליר כימיקלים ייצור ושיווק בע"מ, בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 3, באמצעות משרד עו"ד אגמון עם טולצ'ינסקי.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בחינה מחודשת של נחיצות מרכז כנסים במיקום זה, במיוחד לנוכח תכניות המלונאות המאושרות: כיוון שבמתחם מאושרים מספר בתי מלון הכוללים אולמות כנסים, ולכן אין צורך במרכז כנסים נוסף בהיקף כה גדול. קיימת סכנה שהמרכז המוצע יפגע בכדאיות הכלכלית של בתי המלון החדשים, שגם כך מתמודדים עם רגולציה גבוהה וקושי להשיג מימון. המרכז המוצע מרוחק מאזורי עסקים, לא נגיש לתחבורה ציבורית, ואינו ממוקם כמו מרכז כנסים עירוני טיפוסי (בנייני האומה, פייס ארנה וכו').
2. הקמת המבנים העיליים של מרכז הכנסים בתת־הקרקע, וקביעת מרחק מינימלי של 40 מ' מהמלון: הצורך בקביעת מרחק מינימלי בין המלון למרכז הכנסים המתנגדת מקימה מלון של כ־400 חדרים, שחלקם פונים ישירות אל גבול המגרש. התכנון הנוכחי מציב את המבואה, הכניסה לחניון והרעש המרכזי של האירועים במרחק אפסי מחדרי המלון. קיים חשש לפגיעה קשה בפרטיות, בשקט וברמת השירות. דורשים מרחק מינימלי של 40 מטר בין המלון למרכז הכנסים, ותקינת שימושים הממקמת את אולמות הכנסים בתת־קרקע לצורך הפחתת מטרדי רעש והבטחת נוף פתוח.
3. הרחבת חניון האוטובוסים ושמירה על חלוקת החניות לפי תנאי המכרז – 9 חניות למתנגדת: מבקשים שמירה על זכויות המתנגדת בהתאם לתכנית התקפה (4711) ולתנאי המכרז, המתנגדת זכאית ל־9 מקומות חניה ייעודיים לאוטובוסים בחניון התת־קרקעי שיוקם במתחם. התכנית המופקדת משנה את הייעוד ומייעדת את החניון לשימוש משותף של המלונות ושל מרכז הכנסים – ללא שמירה על ההקצאה. בנוסף, מספר החניות המתוכנן (30) אינו תואם את התקן עבור מרכז כנסים ל־3,000 איש, הדורש 20 חניות לאוטובוסים למרכז בלבד – מבלי להתייחס למלונות. דורשים לשמור על 9 החניות הייעודיות למתנגדת ולהגדיל את החניון בהתאם לצרכים המצטברים.
4. קביעת הוראות מעבר מפורשות להבטחת פתרון חניה זמני בתקופת הביצוע: הוראות מעבר לחניות האוטובוסים בתקופת הבנייה- כיום אין חלופה תפקודית שהוגדרה עבור חניית האוטובוסים של המלון המתוכנן. לפי תנאי המכרז, יש חובה לספק פתרון חניה זמני עד להקמת החניון הקבוע. התכנית אינה מחייבת שהחניון התת־קרקעי ייבנה בשלב ראשון, ועלולה להשאיר את

המתנגדת ללא מקום חניה לאוטובוסים לאורך זמן הביצוע. דורשים לקבוע במפורש הוראות מחייבות שיבטיחו פתרון חניה זמני חלופי במהלך בניית מרכז הכנסים.
5. מבקשים הזמנה לדיונים ומתן אפשרות למתנגדת להשמיע טיעוניה לאורך כל תהליך האישור.

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 בנוגע לשימושים המוצעים במבנה לשימור כוללים תיירות תרבות ומסחר ושימושים תומכי מרכז כנסים בלבד ולבקשה להוסיף שימושי קהילה על מנת לאפשר את החיבור בין המבנים לשימור לבין השטח החקלאי בהתאמה לחזון העירוני למתחם ולחיבור המבנה ההיסטורי לשכונה ולקהילה: יש להוסיף שימושים עבור קהילה במבנים המוצעים לשימור בנוסף לשימושים המוצעים בתכנית, בשל היותם חלק מהפעילות הקהילתית הקיימת בשטח חוות הלימוד ההיסטורית וזאת כחלק משמירת ערכי החווה והזיקה לשימוש המקורי של המבנה. יצוין כי התכנית תואמה מול הגורמים העירוניים וניכר הצורך השכונתי והקהילתי לשימושי קהילה במבנים לשימור וזאת בהתאם להוראות הנוגעות לשימור המבנה ההיסטורי בתחום התכנית ולפיתוח השטח באופן השומר על מאפייני המתחם ההיסטורי.
2. לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לבחינה מחודשת של נחיצות מרכז כנסים במיקום זה, קיימת סכנה שהמרכז המוצע יפגע בכדאיות הכלכלית של בתי המלון החדשים, שגם כך מתמודדים עם רגולציה גבוהה וקושי להשיג מימון. המרכז המוצע מרוחק מאזורי עסקים, לא נגיש לתחבורה ציבורית, ואינו ממוקם כמו מרכז כנסים עירוני טיפוסי: השטח המוצע למרכז הכנסים והקצאתו לעיר ירושלים ניתן כהחלטת ממשלה על מנת לסייע בחיזוק תחום התיירות בעיר. אולמות הכנסים העתידיים להבנות במלונות הסמוכים אינם מהווים תחליף למרכז הכנסים שמוצע בהיקף גדול יותר, מאפשר שימושים אחרים מהאולמות במלונות, ובכך מהווה השלמה לצרכים התיירותיים הנדרשים כחלק מפיתוח המתחם. עשוי להוות עוגן נוסף בעיר לתיירות ואף לחזק את המלונות הנבנים במתחם. יצוין כי המתחם סמוך לציר תחבורה ראשי בדרך חברון, מיקומו באזור מתפתח בתעסוקה ובמסחר וסמוך למוקדים תיירותיים היסטוריים ונופיים חזקים בעיר ולכן עתיד להיות מוקד עירוני ייחודי.
3. לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי מוצעת הקמת המבנים העיליים של מרכז הכנסים בתת-הקרקע, וקביעת מרחק מינימלי של 40 מ' מהמלון, דורשים מרחק מינימלי של 40 מטר בין המלון למרכז הכנסים, ותקינת שימושים הממקמת את אולמות הכנסים בתת-הקרקע לצורך הפחתת מטרדי רעש והבטחת נוף פתוח: מבנה מרכז הכנסים נבחן ע"י הגורמים הרלוונטיים ונמצא ראוי, כמו כן נמצא במרחק תקין ממלון המתנגדים ובהתאם לתכנית המאושרת. ביחס לטענה לפגיעה בנוף-מלונות הרכס נמצאים במיקום אסטרטגי נופי, כאשר מרכז הכנסים מוצע בחזית האחורית ואינו מהווה סכנה לחסימת הנוף. בנוגע לטענה לרעש הצפוי לפגיעה בפרטיות-המבנה יבנה בהתאם לתקנות הבנייה הנדרשים בהתאם למיקומו, הנושא יבחן מול הגורמים המוסמכים לכך בהליך הרישוי.

4. לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה לשמירה על זכויות המתנגדת בהתאם לתכנית התקפה מס' 4711 ולתנאי המכרז, המתנגדת זכאית ל-9 מקומות חניה ייעודיים לאוטובוסים בחניון התת-קרקעי שיוקם במתחם. התכנית המופקדת משנה את הייעוד ומייעדת את החניון לשימוש משותף של המלונות ושל מרכז הכנסים – ללא שמירה על ההקצאה: התכנית התקפה מס' 4711 קובעת דרישה להקמת 25 מקומות חנייה לאוטובוסים לבתי המלון מבלי לכלול הנחיות קנייניות כלשהן. אין בתכנית המאושרת הוראות בדבר הצמדת חניות אוטובוסים ספציפית למגרש או למלון מסוים. תכנית מרכז הכנסים קובעת בסעיף 4.1.2.א. ב. לתקנון: הקמת חניון אוטובוסים תת קרקעי עבור אוטובוסים פרטיים הינה מחייבת. חניון האוטובוסים ייתן מענה עבור חניות האוטובוסים הנדרשות למרכז הכנסים ע"פ התקן החל בעת הוצאת ההיתר ובתוספת של 25 תאי חניה נוספים לאוטובוסים.
- בנוסף סעיף 4.1.4.6.ג קובע: סטיה מבניית חניון אוטובוסים ל 25 חניות אוטובוסים, בנוסף לחניות האוטובוסים הנדרשות לפי התקן לשימושים שבתחום התכנית, תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
- המשמעות היא כי התכנית קובעת את 25 האוטובוסים המאושרים + חניות לפי התקן למרכז הכנסים המוצע.
5. לדחות את ההתנגדות בנוגע לדרישה לקבוע במפורש הוראות מחייבות שיבטיחו פתרון חניה זמני חלופי במהלך בניית מרכז הכנסים. לפי תנאי המכרז, יש חובה לספק פתרון חניה זמני עד להקמת החניון הקבוע. התכנית אינה מחייבת שהחניון התת-קרקעי ייבנה בשלב ראשון, ועלולה להשאיר את המתנגדת ללא מקום חניה לאוטובוסים לאורך זמן הביצוע: התכנית קובעת בשלבויות הביצוע את הקמת החניון התת קרקעי בשלב הראשון ללא הקמת השטחים העילים המוצעים. ביחס לדרישה לספק פתרון חנייה זמני עד להקמת החניון הקבוע- נושא זה אינו קבוע בתכנית המאושרת 4711 ולכן אינו קבוע גם בתכנית זו. תנאי המכרז לא משתנים בעקבות התכנית החדשה.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	525ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	מנח"ח עיריית ירושלים
עורך התכנית:	זייצור מיכל
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	ארן זלמן , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	52	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הצבת מבנה יביל חד קומתי עבור בית ספר לבנות הכולל 8 כיתות לימוד , חדרי ממ"מ וחצר פתוחה.

תיאור תכנית בינוי
מצב קיים שטח ריק מבינוי. מצב מוצע בתחום חלקה 52 ביעוד מבני ציבור מוצע מבנה יביל בן קומה אחת עבור בית ספר לבנות הכולל חדרי ממ"מ, 8 כיתות לימוד, חצר פתוחה. שטח החלקה – 7730 מ"ר שטח הבינוי המוצע – 859.05 מ"ר. תכנית מאושרת תכנית 1442א משנת 1971 המייעדת את החלקה לשטח לבניין ציבורי, התכנית כפופה להוראות תכנית 1420 . תכנית 1420 משנת 1976 מטרתה לקבוע מסגרת להכנת תכניות בינוי מפורטות. התכנית קובעת כי לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית כל עוד לא אושרה תכנית בינוי. תכנית 443762 תכנית מתאר למתחם לחינוך , התכנית נתנה מענה לכל המתחם ביעוד חום הנמצא בסמוך וכולל התכנית דן לטובת הקמת מבני ציבור , נעצרה בשלבי הפקדה בשנת 2018 ולא התקדמה. היתרי בניה לא נמצאו היתרי בניה בתחום החלקה.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית מוצעת על חלק ממתחם ביעוד של מבני ציבור, מדובר בעתודת קרקע גדולה ומשמעותית, ראוי היה להגיש תכנית מסודרת על כל המתחם ולקדם תכנון עם ראייה מרחבית, יחד עם זאת לאור הצורך המיידי בשטחים לטובת בית ספר לבנות, ניתן לקדם את התכנית הבינוי עבור מבנה יביל, במקביל יש לתאם ולהגיש תכנית עם תכנון כולל לכל המתחם שביעוד למבני ציבור.
2. התכנית נמצאת בתחום אתר טבע עירוני, תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה.
3. הערות גרפיות:

- יש לציין את מספר התכנית בגוף ההרמוניקה.
- בתכנית העמדה יש להציג גבולות של החצרות.
- בתחום התכנית מוצע עץ לעקירה, ייבחן בשלב ההיתר ובכפוף לאישור אגף שפ"ע.
- פתרון חניה ייבחן בשלב היתר בניה.

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1535905
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב 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

התכנית מציעה קביעת גבולות מגרש, ייעודי קרקע וקווי בניין למגרש ריק מבינוי כדלהלן:

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.

הוראות בינוי, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה תהיינה ע"פ תכנית מאושרת מס' 0977694.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1535905 שכ' וואדי ג'וז, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הסדרת המגרש לצורכי בינוי. התכנית חלה בגושים הנמצאים בהסדר ירדני. - יש לצרף אישור מודד מחוזי + מפת פוליגונים יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	
וואדי גויז המתחם העסקי. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים 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
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 והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	אגף נכסי עיריה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2026	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. יש לקבוע סעיף בהוראות התכנית סעיף 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".	
---	--

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית
מדובר על תכנית המקודמת על ידי אגף התכנון באמצעות המחלקה לתכנון יזום יש צורך באישור הוועדה המקומית על הגשת התכנית על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית במטרה לאפשר את הסדרת המגרש שנקבע במסגרת תכנית שקימה העירייה לכל המתחם ומותך מטרה לאפשר בנייה של המגרש הראשון מתוך התכנית הגדולה של כל המתחם

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1359611
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מנח"י אלבז אוריאל
עורך התכנית:	גולן אילן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/04/2025
כתובת	יצחק רפאל , חומת שמואל בשכונת הר חומה בירושלים, גוש 29936 חלקה 148

גוש	חלקה	בשלמות
29936	148	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:	תוספת זכויות בניה עבור סמינר מורות מעל תלמוד תורה קיים, מבני ציבור מעל מועדון נוער ומתחת למגרש ספורט קיים וחניון תת קרקעי. בנוסף קומה למבנה ציבור הגובל עם רחוב חיים מרינוב וכן תוספת קומה לחניון תת קרקעי.
עיקרי הוראות התכנית:	- הגדלת זכויות בניה באישור וועדה מקומית על פי תיקון 101 לחוק. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 8,635 מ"ר מעל לכניסה הקובעת מתוכם 7,085 מ"ר עיקרי ו- 1,550 מ"ר שירות. - קביעת מס' הקומות לעד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. - תוספת חניון תת קרקעי. - תוספת מבני ציבור במגרש בהתאם לנספח הבינוי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתוכנית 1359611 - כללי - התוכנית מציעה תוספת זכויות בניה ותוספת קומות וחניון תת קרקעי במתחם מבני ציבור קיים. - התכנית חלה בתחום אתר טבע עירוני הר חומה מערב. - חו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 5 ומונה תדפיס תשריט 5. - הערות לתכנון - נדרש נספח תנועה עם פירוט לגבי מיקום הכניסה והיציאה מהחניון. - לא תותר הקמת חדר שנאים במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ובתאום עם חברת החשמל. - תנאים להפקדה - תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח אוורור לעניין פתרונות אוורור למבנה המתוכנן מתחת למגרש הספורט. נספח זה הינו קריטי למציאת פתרונות אוורור לחניון

בצורה שלא תפגע בחצרות בית הספר ומגרש הספורט, ועל מנת לבדוק את איכות האוויר במתחם. 10. הערות להוראות התוכנית 11. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי בהתאם למדיניות עיריית ירושלים, שחרור עשן מהחניון יעלה מעל גג המבנה הגבוה ביותר בתכנית על מנת למנוע מטרדים סביבתיים. כל סתירה ביחס להנחיה זו מחייבת תיאום מול העירייה, בכל מקרה לא יותר שחרור עשן בתחום חצר בית הספר ומגרש הספורט. 12. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהייה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. 13. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. במקרה הצורך, תותר הקמת שטח התארגנות בצמוד לשטח התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכל חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 14. תנאים להיתר בניה 4.1 תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מלא המתייחס לעבודות ולשלב הקבע לרעש מהחניון והמערכות הנלוות על שאר התכנית ועל המגרש, ומהמגרש על מבנה הציבור. בברכה, הדסה לאם בודקת תכניות בניין עיר	
עבור : אגף תכנון עיר מאת : האגף למבני ציבור הנדון : חוות דעת לתב"ע 1359611, הר חומה 1. מיקום : התכנית גובלת בין רחובות מרינוב חיים ורפאל יצחק, בשכונת הר חומה. גוש/חלקה : 29936/148 2. שטח התכנית : 6.025 דונם. 3. בעלי עניין : מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים – מנח"י. עורך התכנית – אילן גולן – אור אדריכלים. 4. מצב סטטוטורי : בשטח התוכנית קיים מבנה לתלמוד תורה ומגרש ספורט. 5. מצב מוצע : התכנית מקדמת תוספת זכויות בניה עבור סמינר מורות מעל התלמוד תורה הקיים, מבני ציבור מעל מועדון נוער ומתחת למגרש ספורט קיים וחניון תת קרקעי. כמו-כן ביטול הפרדת שטחי בניה שמעל ומתחת מפלס הכניסה הקובעת ואיחודם לשטח כללי. 6. שטחי בינוי : מבנים ומוסדות ציבור – 7,085 מ"ר עיקרי + 1,550 מ"ר שרות = 8,635 מ"ר סה"כ 7. הערות המחלקה : - הערות כלליות-	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור

8. קיימת מצוקת חנייה במקום, הוספת כיתות תוסיף עומס למקום, דבר אשר ישבית את בית הספר. 9. ישנם ריבוי שטחים חומים, על-כן יש לקבל את חוות הדעת של מדיניות התכנון - יש להבטיח את ביצוע החניון. 10. יש לתאם תכנון עם מחלקת מבני ציבור. - נספח בינוי- 11. יש לסמן מבנה ציבור בצבע חום. 12. יש לכתוב כותרת לכל תכנית. 13. יש להציג את תכנית קרקע על גבי תכנית פיתוח שטח. 14. יש להקפיד על תכנון שטחי בינוי מיטביים בעלי אפשרות למתן אור ואוורור טבעי (לא "קבורים" בתת הקרקע). 15. קיר התמך לא מקובל, יש לבצע דירוג על-מנת למזער את קיר התמך שגובהו 6 מ' ע"י קיר ירוק. - הוראות התכנית- 16. בסעיף 4.1 יש למלא את השימושים לתכנית. 17. שטחים – טבלה 5: - יש להשאיר גמישות בגובה הקומות. - יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים. - שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים. 18. יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור. - נספח תנועה- 19. יש לדאוג למתן פתרון חנייה עבור כל השימושים עפ"י תקן. 20. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים לפי תקן.	
קיים מתקן אשפה במקום בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות עגלה 1 בנפח 1000 ליטר	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1359611 – רח' חיים מרינוב, חומת שמואל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות בניה עבור סמינר מורות מעל תלמוד תורה קיים, מבני ציבור מעל מועדון נוער ומתחת למגרש ספורט קיים וחניון תת קרקעי. תוספת קומה למבנה ציבור הגובל עם רחוב חיים מרינוב. תוספת קומה לחניון תת קרקעי. ביטול הפרדת שטחי בניה שמעל ומתחת מפלס הכניסה הקובעת ואיחודם לשטח כללי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

	התכנית חלה על חלקה 148 בגוש 29936, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון : - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 148 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 125/2017 הרשומה מתאריך 17.09.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום 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	מתחם מבני ציבור מגרש 501 הר חומה אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
האגף למבני דת	ע"פ התב"ע המאושרת 12825 המגרש מיועד לחינוך. לא ראיתי בחומר הרצ"ב נושא הנדרש להתייחסותי כמבני דת.
אגף חינוך חרדי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	שלום רב, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאם ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. בברכה,
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה	יום שלישי 29 אפריל 2025

למדיניות התכנון	אל: מר יוסף אזנקוט – מוביל תכנון אזורי, המחלקה לתכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1359611, חומת שמואל [חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 5 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 25.3.2025] 1. המקום: חומת שמואל, שטח בין רח' חיים מרינוב מצפון ורח' יצחק רפאל והרב מניטו מדרום, גוש 29936 חלקה 148. שטח התכנית 6.025 דונם. 2. מצב סטטוטורי: השטח מיועד לפי תב"ע 12825 למבנים ומוסדות ציבור - מגרש 501. השימוש המוגדר במגרש הוא לבי"ס יסודי 12 כיתות, וזכויות הבנייה המאושרות בו הן 2,715 מ"ר כולל, מהם 2,445 מ"ר מ"ר מרבי ו-2,175 מ"ר שטח עיקרי, ב-4 קומות (2 מעל לכניסה הקובעת ו-2 מתחת לה). בשטח קיימים מבני ציבור, ביניהם: בי"ס יסודי (ת"ת עמרמי) הכולל 16 כיתות וכן 6 כיתות גני ילדים בחלק הצפוני של החלקה, ומועדון נוער של תנועת "אריאל" בנים בחלקה המזרחי של החלקה. בחלק הדרומי קיים מגרש ספורט. לפי המידע שברשותנו זכויות הבנייה הנזכרות לעיל מוצו. 3. תיאור התכנית: מטרת התכנית היא תוספת זכויות בנייה במגרש לטובת מבני ציבור שונים, ללא שינוי בייעוד הקרקע ובמס' המגרש: תא שטח 501 מיועד למבנים ומוסדות ציבור. בצד הצפוני: מוצעת תוספת 1,500 מ"ר מעל תלמוד תורה קיים לטובת סמינר למורות הכולל 8 כיתות, ועוד 1,500 מ"ר עבור מבנה ציבור מעל לסמינר למורות, כתוספת קומה מעל רחוב מרינוב. בצד הדרומי: מוצעת תוספת 1,040 מ"ר לחניון בשתי קומות מתחת למגרש הספורט הקיים, ועוד 520 מ"ר למבנה ציבור מעל לחניון המוצע ומתחת למגרש הספורט. בצד המזרחי: מוצעת תוספת 350 מ"ר לטובת מבנה ציבור קהילתי מעל למבנה מועדון הנוער הקיים. בסה"כ מוצעת תוספת של 4,910 מ"ר עיקרי והגעה ל- 7,085 מ"ר עיקרי במגרש. תוספת שטחי שירות בסך 1,550 מ"ר. תותר בנייה של עד 3 קומות מעל לכניסה. כמו כן, יותר שימוש למסחר נלווה לשירות באי מבני הציבור כגון קפטריות ומזנונים. 4. המלצה: - התכנון המוצע לתוספת השטח עבור הסמינר תואם לתכנון שהוצג ע"י מנח"י ומוריה במסגרת ישיבות נוהל שיפוטי החניון בתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים. - עם זאת, כבר זמן רב תושבי האזור מציינים את עניין העומס התנועתי הקיים ברח' יצחק רפאל, אשר צפוי להחמיר עם תוספת מוסדות ציבוריים כגון המוסד החינוכי המבוקש. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי יש לבטל את השטח המוצע למבני ציבור בסך 520 מ"ר מתחת למגרש הספורט בחלק הדרומי ובמקומו להציע קומה נוספת שתשמש לחניון.
-----------------	--

- יש לקבל התייחסות של אגף תושי"ה לעניין העומס התנועתי הצפוי ברח' יצחק רפאל והרב מניטו. - אנו תומכים בקידום התכנית בכפוף לתנאים הנ"ל. בכבוד רב, גיל נדן	
עדכון לחוו"ד תאריך 18/05/2025 חוו"ד תוכנית מס' – 1359611 הר חומה - מגרש 501 - מתחם מבני ציבור מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 8 בדיקת בעליות ונכסים גוש 29936 חלקה 148 – בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. נכסים 9095 - בית ספר יסודי ומועדון נוער הערות הנכסים מסמכי התכנית עודכנו ונוסף סעיף הפקעה, יש להעביר טופס מקדמי תכניות חתום ע"י מנח"י לחתימת הנכסים כבעלי הזכויות בקרקע.	אגף נכסי עיריה

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : במצב הפיתוח הקיים קירות תומכים בגובה 9 מ' בחזית הדרומית כלפי רחוב הרב מניטו, נדרשת בחינה של תכנון שטחים עיקריים בתחום קירות התמך וכן יצירת חנייה כלפי פנים המגרש בתת הקרקע לצורך ניצול מיטבי של הקרקע בתיאום עם מחלקת התכנון כתנאי להפקדת התכנית יש להציע פתרון חנייה לפי תקן בתיאום עם מח' תושי"ה ומח' תכנון. במסגרת התיאום, יש לוודא מתן פתרונות למפריצי העלאה והורדה. תותר גמישות בגובה הבינוי והקומות המוצעות בעד 10%. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוו"ד מידע תכנוני . יש לתקן את נספחי התכנית בהתאם לחוו"ד מח' מבני ציבור. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע	21/05/2025

תיקונים טכניים. 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 . שלביות הביצוע תיקבע בשלב הרישוי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאור ו אישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי . תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר. 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. הערות טכניות בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'. יש לקבוע בסעיף 4.1.1 שימושים בהתאם לקיים והמוצע. בסעיף 7.2 יש לעדכן את ניסוח הסעיף לזמן מימוש משוער.	
---	--

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר על תכנית שמציעה תוספת שטחי בניה במגרש חום שכונת חומת שמואל .

התקבלה כבר החלטה להפקדת התכנית

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת שהוועדה המקומית תחליט כי היא מגישה את התכנית

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית שמציעה תוספת זכויות במגרש ציבורי

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1523240
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
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
	62	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2026	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים: מוצע בינוי 6 קומות החורג ממדיניות גובה בינוי באזור היסטורי ורגיש זה. עד 5 קומות בלבד וגג רעפים. 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.

התכנון המוצע סותר את התיאום שבוצע במסגרת התמ"א. לרבות: פרטי חזיתות לשימור. צורת העמדת הבינוי ומיקום עתידי לריצוף היסטורי קיים. גג רעפים קטום ללא שיפוע בחזית צפונית שיפגע במראה המרקמי של שכונה היסטורית זו. הגדלת מרפסות מעל הרחוב: אין לאשר הגדלת שטחי המרפסות שמעל לרח' רשב"ם (מעבר לקן אפס) ריצוף 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) הבניין הקיים בחלקה הינו בגובה 2 קומות בלבד מעל קומת מרתף ואין כל הצדקה לחרוג מהמדיניות ולבטל בהינף יד תיאום שבוצע אך לפני שנה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה הייתה לדחות את התכנית התכנית חוזרת לדיון לבקשת יו"ר הוועדה

המלצת מהנדס העיר
להמליץ 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 (שטיחי ריצוף c. d. h)

הבניין הקיים בחלקה הינו בגובה 2 קומות בלבד מעל קומת מרתף ואין כל הצדקה לחרוג מהמדיניות

ולבטל בהינף יד תיאום שבוצע אך לפני שנה.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1259027
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/06/2024
כתובת	עמירם סיון , בית הכרם מתחם תע"ש לשעבר.

גוש	חלקה	בשלמות
	29	כן
	25	לא
	27	לא
	26	לא
	111	כן
	52	כן
	8	לא
	24	לא
	23	כן
	198	לא
	291	לא
	195	לא
	182	לא
	99	לא
	30	כן
	28	כן
	100	לא
	98	לא
	120	כן
	180	כן
	101	כן
	196	כן
	18	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוכנית מציעה הקמת פארק ציבורי

- שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשצ"פ
- קביעת שטחי בינוי על סך 250 מ"ר עבור מבני שרות ואחזקה. מתוכם 150 מ"ר עיקרי מעל הכניסה

הקובעת ו-100 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
3. קביעת מספר קומות ל-2 קומות
4. קביעת שימושים
5. קביעת הוראות פיתוח
6. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/2/2026	הוועדה פונה אל הוועדה המקומית לדון בתסקיר ובחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה. הוועדה תשוב ותדון בתכנית בדיון פנימי לאחר שתתקבל עמדת הוועדה המקומית, או לאחר שיחלפו 60 יום ממועד פנייתה אליה, הכל בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) 2003.
25/11/2024	1. הוועדה מחליטה לאשר את הצעת ההנחיות שהוכנה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ההנחיות יועברו למגישי התכנית. 2. הוועדה קוראת למגישי התכנית לערוך תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות. 3. התסקיר יועבר לבדיקת משרד הבריאות.
04/11/2024	1. לוועדה הוצגו עיקרי התכנית המציעה פארק במתחם תע"ש. 2. הוועדה, לאחר ששמעה את עמדת נציג המשרד להגנת הסביבה, מחליטה כי יש לערוך תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית, בשל היבטים סביבתיים הנובעים מפעילותו בעבר של מפעל תע"ש במתחם. 3. בהתאם לכך, הוועדה קוראת למשרד להגנת הסביבה להכין טיוטת הצעה להנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה. טיוטת ההנחיות תועבר על ידי לשכת התכנון להתייחסות חברי הוועדה.
11/09/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים : מברכים על תוכנית לפיתוח וטיפול בשטח המופר והמזוהם והכשרת במקום פארק לטובת הציבור. התוכנית נמצאת בשטח בו פעל מפעל תע"ש, לפי הסקרים שנערכו במקום במסגרת תוכנית 6884 (תוכנית להקמת מגורים במקום אשר נגזרה ב-2015) הקרקע באזור מזוהמת ומכילה גזי אדמה. התוכנית אינה תלויה בסיום טיפול בגזי אדמה ומציעה תוכנית לפארק הכוללת פיתוח ושיקום משמר אקסטנסיבי של מילוי ללא חפירה

ופגיעה מינימלית בקרקע הנגועה. יש לפעול בתיאום עם משרד להגנת הסביבה ומחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים.

התוכנית מסמנת עצים רבים לעקירה רובם עצים בוגרים בערכיות גבוהה. עקירתם נובעת ממילוי קרקע כדי להתאים מפלסי פיתוח וחיבור לתוכנית קירוי בגין מספר 293761 המקודמת בסמוך. מאחר ושטח התוכנית נגוע בגזי חממה והעצים הבוגרים בו סופגים חלק מהזיהום ועוזרים בניקוי הקרקע, ראוי שהתוכנית תהיה יותר הוליסטית ומכבדת את החי והצומח הקיימים והגמישות התכנונית במפלסי פיתוח והתאמה לקיים תהיה מכיוון תוכנית קירוי בגין ככל הניתן באופן השומר על ערכי טבע הקיימים בשטח התוכנית.

התוכנית מציעה אגם/ בריכת חורף עם שכבה אטימה בקרקעית למניעת חילחול לתוך הקרקע המזוהמת, תכנון הבריכה יהיה בתיאום מחלקת איכות הסביבה למניעת מטרדים וטיפול במים עומדים.

המקום מהווה בית גידול טבעי ליונקים דוגמת דרבן וקיפוד מצוי יש לפעול לתכנון השצ"פ בהתאם לסקר וטבע ובהתאם לחוו"ד איכות הסביבה.

התוכנית מציעה את כל שטח התוכנית ביעוד שצ"פ. בדופן המערבית של התוכנית ישנם 3 חלקות – 116,19,21 עם מבני מגורים להם כניסה מרחוב החוצב שהינו מעבר להולכי רגל ללא גישה לרכב, - נבחנו שתי חלופות ליצירת גישה לחלקות אלה ונבחרה חלופה של ייצירת גישה מרחוב הסתת – חלופה זו מחברת את הבניינים לשכונת בית הכרם אליה הם שייכים ויוצרת הפרדה ברורה בין הפארק לבין השכונה -יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולהוסיף להם את החיבור מוצע ביעוד דרך בתאום עם מהנדס העיר.

אין אמירה במסמך לגבי שלביות הביצוע אולם ישנן הנחיות לביצוע פיתוח ומניעת התפשטות גזי קרקע. מכאן אפשר להבין כי הפיתוח המוצע יתבצע לפני ניקוי גזי הקרקע.

אם מבקשים שפיתוח הפארק לא יהיה תלוי בסיום הטיפול בגזי הקרקע (הפארק אינו מייצר שימושים רגישים) הרי שפיתוח הפארק צריך להיות פיתוח משקם ומשמר אקסטנסיבי, הכולל מילוי ליצירת טרסות הליכה, ללא שינויים משמעותיים בפני השטח (ללא בריכה או עקירת עצים), המבקש לשמור את הטבע הקיים ולאפשר הלכתיות ושהיה נוחים בו. כל תכנון אחר נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.

ישנן אמירות במסמך שנדרשות בהתייחסות המשרד להג"ס כמו למשל כתוב כי כל עוד לא מבוצעות עבודות חפירה וקידוח אין חשש מהותי להתנדפות גזי קרקע מתחת לפני השטח. לפי ממצאי המשרד להג"ס התנדפות גזי הקרקע מתקיימת גם ללא פעילות של חפירה וקידוח.

עלפי הכתוב במסמך הסביבתי, זיהום מי התהום התפשט ומתפשט מעבר לשטח התכנית. לכן תכנון הכולל החדרה, איגום או השהייה של הנגר מחויב באישור רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

השימוש בשטח השצ"פ לצורך איגום של מי נגר מהאזור הסובב את הפארק, ובפרט של תוספת הנגר המתקיימת בשל תכנית קירוי בגין אינה מקובלת. הטיפול בנגר של תכנית קירוי בגין נדרש בתחום התכנית של קירוי בגין, ושם בלבד. נדגיש כי שטח הפארק כיום מהווה עוגן להשהיית נגר טבעית בשל המסלעות והעצים במקום. יש לשמור מופע טבעי זה.

אין אמירה במסמך לגבי מאזן עבודות עפר אולם רצוי כי המאזן יהיה לטובת מילוי ולא לטובת פעולות חציבה, חפירה או קידוח עם מינימום כניסה של כלי עבודה לשטח ושטח התארגנות מינימלי.

הרשות מדגישה כי באזור המיועד לשצ"פ יש לשמור את כל העצים הבוגרים הקיימים, שאינם מינים פולשים, ויש צורך לתכנן את פיתוח השטח סביב אלמנטים

אלו. 10. ההצעה לפתח את האזור לרבות נטיעה של עצי פרי, יצירת מסלעות ומקורות מים עלולה לפגוע במאזן האקולוגי בשטח, הן בשלבי ההקמה והן בשלב הקבע. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פיתוח זה ילווה ע"י אקולוג למתן הנחיות לשמירה על המאזן הקיים בדגש על שמירת אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי. סקר הטבע שהוגש מאושר וממצאיו מהווים בסיס לתכנון השצ"פ: תכנון השצ"פ יתבסס על תרשים 6.1 בסקר. יש לשמר את בתי הגידול הקיימים ועל בסיסם ניתן לשקם את השטח באופן שיכיל ויצג את מגוון בתי הגידול במרחב. התכנית הנה אקולוגית במהותה ומטרתה לשקם את בתי הגידול הטבעיים תוך מתן אפשרות לפעילות הציבור. במסגרת התכנון ינתן מענה לפעילות בעלי החיים במקום בדגש על אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי. יש לפעול ע"פ תרשים 11.4 חלוקה למדרג בסקר ולשמר את כל השטחים בשצ"פ מלבד שטח מס' 2 אשר ישמש כשטח חיץ. שימור הטראסות יעשה בכפוף להנחיות המרחביות למסלע למניעת התבססות שפני סלע בשטח. לצורך מניעת זליגת עבודות לתחום השטחים הפתוחים יש לגדר את תחום העבודות טרם תחילת הפיתוח. כלל העבודות: דרכים, שטחי התארגנות, מחנות קבלן ושטחי אחסנה ימוקמו בתחום השטחים המיועדים לפיתוח. מאחר ורוב שטח התוכנית בבעלות המדינה יש לקבל אישור רמ"י להפקעה. במידה ולא יתקבל האישור יש לערוך את התוכנית כאחוד וחלוקה בהתאם לחוו"ד מחלקת נכסים. בחלק הצפוני של התוכנית קיימת גינה קהילתית פעילה המהווה מוקד משיכה ומרחב פעילות בשכונה, תכנון הפארק ייקח זאת בחשבון בתכנון של הפארק להבטחת ושימור הגינה והקהילה הפעילה במקום. התוכנית מציעה 250 מ"ר ב- 2 קומות עבור מבני שרות ותחזוקה. יש לצמצם מספר קומות לקומה אחת מעל הכניסה הקובעת. הבינוי ישולב בטופוגרפיה תוך ניצול הפרשי גובה. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה ומחלקת איכות סביבה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, פתרונות חניה ופינו אשפה. יש להשלים חוו"ד של הגורמים הבאים: אג"ף שפ"ע ואגף תושי"ה	
1. הוועדה מחליטה לאשר את הצעת ההנחיות שהוכנה על ידי המשרד להגנת	

הסביבה. ההנחיות יועברו למגישי התכנית.	
2. הוועדה קוראת למגישי התכנית לערוך תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות.	
3. התסקיר יועבר לבידוק משרד הבריאות.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה והחליטה :

הוועדה פונה אל הוועדה המקומית לדון בתסקיר ובחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה. הוועדה תשוב ותדון בתכנית בדיון פנימי לאחר שתתקבל עמדת הוועדה המקומית, או לאחר שיחלפו 60 יום ממועד פנייתה אליה, הכל בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) 2003.

המחלקה לאיכות הסביבה שהייתה שותפה להכנת התסקיר בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה

העבירה את התייחסותה והמלצותיה בעניין התסקיר:

הנדון: חוות דעת הרשות לתכנית 101-1259027 פארק תע"ש בית הכרם

להלן התייחסותנו למסמכים שהועברו לתכנון פארק תעש בית הכרם תכנית 1259027 כפי שהועברו אלינו במייל ביום 16/7/24.

תכנית פיתוח הפארק, אופן הפיתוח, האלמנטים בתוך הפארק, שלביות הביצוע היחס לטיפול בגזי הקרקע, מנגנונים לניטור ולבקרה לשלב ההקמה ולשלב הקבע, הנחיות לשלב ההקמה – כל אלו מחויבים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בשל היות המקום בתחום זיהום גזי קרקע.

ע"פ החלטת הוועדה כפי שהתקבלה בהפקדת תכנית קירוי בגין, הסמכות לדון בתכנית פארק תעש בית הכרם, קביעת נושאים הסביבתיים הקשורים בתכנית ואופי המסמך שיוגש בעניינה נתון למשרד להגנת הסביבה.

להלן התייחסותנו למסמכים בסביבתיים שהוגשו במסגרת התוכנית:

1. אין אמירה במסמך לגבי שלביות הביצוע אולם ישנן הנחיות לביצוע פיתוח ומניעת התפשטות גזי קרקע. מכאן אפשר להבין כי הפיתוח המוצע יתבצע לפני ניקוי גזי הקרקע.
2. אם מבקשים שפיתוח הפארק לא יהיה תלוי בסיום הטיפול בגזי הקרקע (הפארק אינו מייצר שימושים רגישים) הרי שפיתוח הפארק צריך להיות פיתוח משקם ומשמר אקסטנסיבי, הכולל מילוי ליצירת טרסות הליכה, ללא שינויים משמעותיים בפני השטח (ללא בריכה או עקירת עצים), המבקש לשמור את הטבע הקיים ולאפשר הלכתיות ושהיה נוחים בו. כל תכנון אחר נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.

3. התכנית מציגה פיתוח הכוללת אלמנטים שהתכנותם במקום מוטלת בספק בשל גזי הקרקע בדגש על יצירת בריכת איגום ואחו לח. ייתכן ואלו אפשריים רק לאחר סיום הטיפול בגזי הקרקע דבר המייצר שלביות ביצוע.
4. ישנן אמירות במסמך שנדרשות בהתייחסות המשרד להג"ס כמו למשל כתוב כי כל עוד לא מבוצעות עבודות חפירה וקידוח אין חשש מהותי להתנדפות גזי קרקע מתחת לפני השטח. לפי ממצאי המשרד להג"ס התנדפות גזי הקרקע מתקיימת גם ללא פעילות של חפירה וקידוח.
5. בריכת איגום בשטח התכנית אינה תואמת את המקום, המזהם בגזי קרקע. תמ"א 1 לא סימנה את המקום כאזור שאסורה בו החדרת מי תהום אולם ברור שהוא מזוהם לפי הממצאים שנאספו במקום. גם לפי הכתוב במסמך הסביבתי, זיהום מי התהום התפשט ומתפשט מעבר לשטח התכנית. לכן תכנון הכולל החדרה, איגום או השעייה של הנגר מחויב באישור רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.
6. השימוש בשטח השצ"פ לצורך איגום של מי נגר מהאזור הסובב את הפארק, ובפרט של תוספת הנגר המתקיימת בשל תכנית קירוי בגין אינה מקובלת. הטיפול בנגר של תכנית קירוי בגין נדרש בתחום התכנית של קירוי בגין, ושם בלבד. נדגיש כי שטח הפארק כיום מהווה עוגן להשעיית נגר טבעית בשל המסלעות והעצים במקום. יש לשמור מופע טבעי זה.
7. האזור הינו חלק מרצף של שטחים פתוחים כפי שגם נכתב בהקדמה למסמך הסביבתי ולכן חשיבותו העירונית גבוהה. בנוסף הערכיות האקולוגית של המקום גבוהה. במקום בתי גידול לדורבנים ואוכלוסיית הדורבנים במקום גדולה ומשמעותית ביחס למקומות רבים בירושלים ויש לשמר זאת. בנוסף, הפיתוח צריך להתחשב בכלל העצים הקיימים בשטח הן בשל חשיבותם לשצ"פ ולהלכתיות במקום והן משום שעקירתם היא פעולה שעלולה לגרום לעידוד התנדפות גזי הקרקע. בנוסף יש להדגיש כי העצים במקום סופגים את הזיהום ויש להם חלק בניקוי השטח.
8. אין אמירה במסמך לגבי מאזן עבודות עפר אולם רצוי כי המאזן יהיה לטובת מילוי ולא לטובת פעולות חציבה, חפירה או קידוח עם מינימום כניסה של כלי עבודה לשטח ושטח התארגנות מינימלי.
9. התכנית מציגה כריתה של 63 עצים בוגרים המהווים כמעט מחצית מהעצים הקיימים במקום! בין העצים המיועדים לכריתה אורנים וקזוארינות להם יש חשיבות היסטורית בבית הכרם.
- הרשות מדגישה כי באזור המיועד לשצ"פ יש לשמור את כל העצים הבוגרים הקיימים, שאינם מינים פולשים, ויש צורך לתכנן את פיתוח השטח סביב אלמנטים אלו.**
10. ההצעה לפתח את האזור לרבות נטיעה של עצי פרי, יצירת מסלעות ומקורות מים עלולה לפגוע במאזן האקולוגי בשטח, הן בשלבי ההקמה והן בשלב הקבע. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פיתוח זה ילווה ע"י אקולוג למתן הנחיות לשמירה על המאזן הקיים בדגש על שמירת אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי.
11. סקר הטבע שהוגש מאושר וממצאיו מהווים בסיס לתכנון השצ"פ:
- 11.1 תכנון השצ"פ יתבסס על תרשים 6.1 בסקר. יש לשמר את בתי הגידול הקיימים ועל בסיסם ניתן לשקם את השטח באופן שיכיל ויציא את מגוון בתי הגידול במרחב.
- 11.2 התכנית הנה אקולוגית במהותה ומטרתה לשקם את בתי הגידול הטבעיים תוך מתן אפשרות לפעילות הציבור. במסגרת התכנון ינתן מענה לפעילות בעלי החיים במקום בדגש על אוכלוסיות של יונקים קטנים ובינוניים כדוגמת דרבן וקיפוד מצוי.

11.3 יש לפעול ע"פ תרשים 11.4 חלוקה למדרג בסקר ולשמר את כל השטחים בשצ"פ מבלבד שטח מס' 2 אשר ישמש כשטח חייץ.

11.5 שימור הטראסות יעשה בכפוף להנחיות המרחביות למסלע למניעת התבססות שפני סלע בשטח.
11.5 לצורך מניעת זליגת עבודות לתחום השטחים הפתוחים יש לגדר את תחום העבודות טרם תחילת הפיתוח. כלל העבודות: דרכים, שטחי התארגנות, מחנות קבלן ושטחי אחסנה ימוקמו בתחום השטחים המיועדים לפיתוח.

11.6 במינים פולשים יש לטפל בהתאם לעקרונות המומלצים ע"י רשות הטבע והגנים.

סיכום לאחר תיאום מול המשרד להגנ"ס:

בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, קידום ופיתוח התכנית מותנה בעמידה בהנחיות המשרד ובהטמעתן במסמכי התכנית. בין היתר נקבע כי:

- פיתוח האתר יתאפשר רק לאחר השלמת פעולות שיקום הקרקע והקרקע-גזים ואישור המשרד להגנת הסביבה כי אין דרישות נוספות ביחס לזיהום הקרקע בתחום התכנית. (NFA) תנאי זה יהווה תנאי מקדים לכל עבודות הפיתוח.
- ניתן יהיה לבצע פיתוח שלב א' מצומצם בלבד, תוך שמירה על גישה לכלים הנדרשים לביצוע פעולות השיקום וגידור השטח למניעת כניסת הציבור לאזורי הטיפול.
- יש להגיש כתנאי להיתר בנייה תכנית מפורטת לטיפול במי התהום המזוהמים, לרבות לוחות זמנים ליישומה.
- בתחום התכנית חל איסור על החדרת מי נגר לקרקע; מי הנגר יושהו בלבד וינוקזו למערכת התיעול העירונית.
- תכנון בריכת האיגום יתבצע כך שלא יתאפשר מגע בין גוף המים לקרקע המזוהמת, לרבות איטום מתאים וניקוז עודפים בצנרת סגורה.
- יש לצמצם ככל האפשר כריתת עצים ולהטמיע בהוראות התכנית את הנחיות סקר הטבע העירוני.
- יש להטמיע בהוראות התכנית אמצעים למניעת אבק ומפגעי רעש, וכן להכין נספח אקוסטי כתנאי להיתר בנייה.



בברכה,
ניר מרגלית
מנהל המחלקה לתכנון ופיתוח בר-קיימא

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת להתייחס לתסקיר שהוכן ולחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, קידום ופיתוח התכנית מותנה בעמידה בהנחיות המשרד ובהטמעתן במסמכי התכנית. בין היתר נקבע כי:
2. פיתוח האתר יתאפשר רק לאחר השלמת פעולות שיקום הקרקע והקרקע-גזים ואישור המשרד להגנת הסביבה כי אין דרישות נוספות ביחס לזיהום הקרקע בתחום התכנית (NFA). תנאי זה יהווה תנאי מקדים לכל עבודות הפיתוח.
3. ניתן יהיה לבצע פיתוח שלב א' מצומצם בלבד, תוך שמירה על גישה לכלים הנדרשים לביצוע פעולות השיקום וגידור השטח למניעת כניסת הציבור לאזורי הטיפול.
4. יש להגיש כתנאי להיתר בנייה תכנית מפורטת לטיפול במי התהום המזוהמים, לרבות לוחות זמנים ליישומה.
5. בתחום התכנית חל איסור על החדרת מי נגר לקרקע; מי הנגר יושהו בלבד וינוקזו למערכת התיעול העירונית.
6. תכנון בריכת האיוגום יתבצע כך שלא יתאפשר מגע בין גוף המים לקרקע המזוהמת, לרבות איטום מתאים וניקוז עודפים בצנרת סגורה.
7. יש לצמצם ככל האפשר כריתת עצים ולהטמיע בהוראות התכנית את הנחיות סקר הטבע העירוני.
8. יש להטמיע בהוראות התכנית אמצעים למניעת אבק ומפגעי רעש, וכן להכין נספח אקוסטי כתנאי להיתר בנייה.
9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת להפקדה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1437904
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	"אור החיים"
עורך התכנית:	ישראל אשולי יוסי, אלדד נתן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/12/2025
כתובת	שמואל הנביא 59, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30091	60	כן
30091	145	כן

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

מטרת התכנית
תוספת זכויות בניה לבנין קיים בן 5 קומות בשימוש למוסד ותוספת 2.5 קומות, סה"כ 7.5 קומות כלפי רחוב שמואל הנביא.
עיקרי הוראותיה
1. קביעת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים המותרים.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. תוספת זכויות הגדלת שטחי הבניה וקביעת בינוי לתוספת בניה – סה"כ 1,068 מ"ר מירבי.
6. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור		382.49	100	280% מירבי
סה"כ		382.49	100	
תיאור המצב הקיים				
בניין בן 5 קומות עם עבירות בניה בקומת הקרקע בחזית הרחוב				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 4383 משנת 1994 תכנית מתאר לבית ישראל המייעדת את המגרש למוסד (נספח H-8) וקובעת 5 קומות בתחומה. בחזית הבניין דרך לביטול, חניות לביטול בעורף הבניין וזכות מעבר להולכי רגל ממערב מרחוב יואל.			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית			
עבירות בניה: קיימות עבירות בניה רבות בחזית הבניין בקומת הקרקע			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו מסומן לשימור בכרטסת העירונית אך נמצא במתחם לשימור עיר היסטורית – המגרש בתחום עיר היסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ב. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות ו240%. ג. תכנית שכונתית – מע"ר צפון מאפשרת בינוי של 6 קומות בשולי השכונה על רחוב שמואל הנביא. ד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - 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	לא נדרש	המבנה בשימוש למוסד, ישיבה	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי	

ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1437904 כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות למעונות בירושלים. התכנית חלה בחלקות 60,145 בגוש 30091, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. - חלקות 60,145 נוצרו במפת גוש סופית 30091 מתאריך 29.11.1995 גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות במפת הגוש. לידיעה- תא שטח 1 מהווה באופן חלקי את מגרש יג' בתוכנית 4383. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	תכנית 1437904 ברחוב שמואל הנביא 59. התכנית מבקשת תוספת של קומות ע"פ מדיניות. המבנה אינו היסטורי ואינו מסומן לשימור. למחלקה אין התנגדות לתכנית.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מציעה תוספת 3 קומות לבניין בן 5 קומות בשימוש ציבורי ועל רחוב אשר מאפשר בינוי של 10 קומות	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	מוסד לטובת שימוש ישיבה	
תשתיות ותחבורה:		לא מוצעים מקומות חניה
סביבה ונוף:	מוצע עץ לשימור בחזית אחורית	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סמכות

התכנית הוגשה בסמכות הוועדה המחוזית, מדובר בשטח ביעוד מוסד לפי תכנית מאושרת 4383 (נספח H-8), התכנית דנן קובעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור (שינוי הייעוד הוא טכני בגלל ייעודי הקרקע במבא"ת), מכאן נראה כי התכנית מתאימה למסלול בסמכות מקומית. ככל ויוחלט להתקדם בסמכות מקומית, החלטה זו תהיה תקפה לקידום תכנית בסמכות מקומית.

2. מדיניות

המגרש נמצא בשולי התכנית מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 6 קומות. התכנית מציעה בינוי של 7.5 קומות, לכאורה חריגה מהמדיניות, יחד עם זאת מדובר ברחוב ראשי המשנה את אופיו ומאפשר מבנים חדשים של עד 10 קומות ומאחר ומדובר בשימוש למוסד ציבורי, אין מניעה לאפשר את מספר הקומות המוצע.

3. קווי בניין

א. חזית קדמית לרחוב שמואל הנביא – התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה בקו אפס לרחוב ומעליו בינוי לגובה כל הבניין, אין מניעה לאפשר בינוי בקו אפס אשר אופייני לרחוב ומשאיר רוחב מדרכה מספק.

ב. חזית צידית דרומית לכיוון חלקה 57 ביעוד מגורים, הבניין המקורי אינו שומר על 3 מ' מגבול החלקה, על כן יש לצמצם את הבינוי המוצע בקומות החדשות כלפי חזית זו ולשמור על מינימום 3 מ' כלפי חלקה 57.

4. הכשרת בינוי

מוצע הכשרת קומת מרתף במפלס 6.45-. ככל ומדובר בשטחים בעיקריים מפלס זה, הכשרת הקומה לא מקובלת מאחר ואין לה שום אוורור טבעי, זהו שטח לא ראוי לשימוש עיקרי.

5. כללי

- א. יש לציין בהוראות התכנית כי מטרת התכנית בין היתר להכשיר עבירות בניה.
- ב. יש לציין את השימושים המבוקשים בנספח הבינוי בכל הקומות. ככל ומדובר בשימוש למסחר בקומת הקרקע, יש לציין זאת בהוראות התכנית.
- ג. יש לציין בהוראות התכנית כי מדובר בבניין בן 7.5 קומות (כלפי רחוב שמואל הנביא) ולא 7 קומות.
- ד. בנספח הבינוי במפלס 18.73+ להסיר קו אדום מקווקו.
- ה. הבינוי החדש בחזית עורפית יסומן בקו אדום רציף ולא מקווקו.
- ו. בתשריט מצב המוצע לציין להריסה בינוי הגובל עם חלקה 57 כפי שצוין בספח הבינוי.

ז. אין לסמן הריסות מחוץ לגבולות התכנית.

ח. לתקן בנספח הבינוי במקום "אישור קומה קיימת" ל"הכשרת קומה קיימת".

6. חוו"ד גורמים

יש להשלים חוו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע.

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

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

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

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

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1481928
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סורוצקין רס"א
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09.02.2026
כתובת	עזרת תורה 29 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30240	137	לא

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

תוספת בנייה ומרפסות לשם הרחבתי יח"ד קיימות, ברחוב עזרת תורה 29. 1. סגירת מרפסות והרחבת דיור בכל קומות הבניין. 2. הגדלת סך שטחי הבנייה הכוללים ל - 4,300 מ"ר. מתוכם 3,704.78 מ"ר שטח עיקרי (2618.08 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו - 1086.7 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו- 595.22 מ"ר שטח שרות (323.51 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 271.71 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). 3. קביעת קווי בניין. 4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור . 5. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	23	1,058.87	100	4,028.29	380% אחוזי בניה מירביים
סה"כ		1,058.87	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 6 קומות. קיימת סגירות קלות בכל החזיתות ועבירות בניה על הגג.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תכנית 4162 מאושרת משנת 2004 מגרש 1א ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד. בצד המערבי של המגרש אזור מגורים 2 עם זכות מעבר לציבור. שינוי מתכנית 4162 לגבי שינוי גבולות בין מגרשים 1-8 ותיקונים בהוראות תכנית בלי לשנות שטחים מאושרים. תכנית 4162 מאושרת משנת 2000 תכנית לתוספות בניה להרחבת יח"ד. קבעה מגרש חדש 1 באזור מגורים 2 מיוחד. בצד המערבי מסומן שטח עם זכות מעבר לציבור. שטח המגרש הינו 6,026 מ"ר עבור 5 בניינים. בניין 29 – סה"כ שטחים מאושרים 3,821.50 מ"ר. מעל מפלס האפס 2,557 מ"ר ומתחת למפלס האפס 1,264.50 מ"ר. תכנית 1138 מאושרת משנת 1977 קבעה אזור מגורים 1. על פי תכנית מתאר. חישוב שטחי הבניה לפי הנמוך – באחוזים משטח החלקה נטו בהתאם לתכנית המתאר, או במספר יח"ד לדונם נטו ולא יותר מ- 8 יח"ד נטו לכל דונם.	
היתרים:	
2001/0392.07 הופק בשנת 2024 תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים בסה"כ תוספת של 45.50 מ"ר עיקרי בנוסף ל 2.17 מ"ר מרפסות זיז. סה"כ שטחים המאושרים 2001/392.00 הופק בשנת 2020 הרחבות דיור, סה"כ שטחים מאושרים 1696.70 מ"ר. סה"כ שטח מרפסות 86.69 מ"ר. 1982/0075.00 הופק בשנת 1982 סגירת מרפסות, סה"כ שטחים מאושרים 1540.75 מ"ר.	
עבירות בניה:	
2023/6707 – הופק צו הריסה מנהלי - בניית מרפסות ותוספות. קיימות סגירות קלות וסככה בכל החזיתות ובניה קלה על הגג.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. ו. התייחסות לתכנית הבניה - בינוי עד 6 קומות. ז. תכנית שכונתית – אין. ח. תקן חנייה עירוני – נמוך.	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1481928. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת מרפסות בהכשרה ברחוב עזרת תורה, 29 ירושלים. התכנית חלה בחלק מחלקה 137 בגוש 30240, מדובר בגוש מוסדר. חלקה 137 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 445/2010 הרשומה מתאריך 12/9/2011. - 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 להשלמת הדרישה המפורטות לעיל, מכתב זה מהווה אישור של המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי עבור התוכנית שבנדון.
יחידת ממשל באגף בתכנון	10 פברואר 2026 אל: נורה שקור – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1481928- תוספת מרפסות ברחוב עזרת תורה, 29, ירושלים להלן חוות הדעת:

תכנית מס' 1481928 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבות דיור בתכנית שניה שאפשרה הרחבות בבניין, בלי תכנון אחיד ובלי הסדרה של עבירות בניה.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. במקום מאושרת תכנית להרחבות דיור שמומשה בחלקה בעבר. כעת מוגשת תכנית שמציעה הרחבות דיור לכל הדירות, בצורה לא אחידה ובלי להסדיר את כל עבירות הבנייה הקיימות. התכנית אינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בשטח.
2. קו הבניין המוצע להרחבות בקו אפס בחזית הדרומית לא מקובל. מוצע קו בניין להרחבת מרפסות בחריגה לתחום שטח מאושר עם זכות מעבר לציבור בחזית המערבית ובקו אפס בצד שפונה לשטח מגורים, דבר שאינו מקובל תכנונית ואינו ראוי.
3. מדובר בבניין ישן עם ריבוי עבירות בניה וללא ממ"ד ליח"ד הקיימות. המגרש נמצא בסמיכות לקו הרכבת הקלה, קיים היגיון תכנוני לקידום של תכנית להתחדשות עירונית ולא לתכנית נקודתית להרחבות דיור והסדרת עבירות בניה. האזור כולו מתאים לתכנון כולל שיאפשר תמהיל שימושים איכותי, שיפור משמעותי של המרחב הציבורי ומיצוי מיטבי של הפוטנציאל התכנוני. קידום תכנית

נקודתית המתמקדת בבניין יחיד מגביל את האפשרות לגיבוש תכנון כולל למתחם, שדרוג המבנים
וחיזוקם.

4. לאור האמור לעיל, ומשלא הוצגה הצדקה תכנונית כוללת להרחבה המוצעת, והיעדר מסמכים
תכנוניים מלאים, מומלץ לדחות את התכנית.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1382357
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בא כח עו"ד שופל יאיר
עורך התכנית:	פרישמן אביבית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/02/2026
כתובת	אחינעם 18, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	93	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 8

מטרת התכנית
תוספת 2.5 קומות למבנה קיים בן 3 קומות שבמתחם פאג"י, תוספת 15 יח"ד חדשות והרחבת 18 יח"ד קיימות. התוספות מוצעות עבור המבנה הצפוני, מבנה אחד מתוך 5 מבנים במתחם. עיקרי הוראותיה 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 למגורים ג'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי להרחבת יח"ד ותוספת ממ"דים ומרפסות בקומות הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי. ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל המבנה הקיים, בהתאם לנספח הבינוי. ג. קביעת בינוי לתוספת מעליות וחיזוק הבנין, בהתאם לנספח הבינוי. 3. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 4. הגדלת שטחי הבניה – 4,170 מ"ר, 378% מירבי. 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		הערות
		מ"ר	%	
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע

מגורים ג'	33	1,102	100	4,170	378%
סה"כ		1,102	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 3 קומות ו3 כניסות בתוך מתחם פאג'י". המתחם כולל 5 מבנים טיפוסיים ומבנה בית כנסת					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3 זכויות בניה 90% , מספר קומות – 3					
היתרים:					
לא נמצאו היתר בניה במערכת העירונית					
עבירות בניה:					
ת.ע. 18/5757 עבירות בניה בקומת הקרקע עם הליך משפטי (בחיבור שבין בית הכנסת לבניין)					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – הבניין לא מסומן לשימור בכרטסת השימור העירונית, יחד עם זאת מדובר במתחם היסטורי שהוקם לפני 1948					
עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני.					
י. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 6 קומות ו240%.					
יא. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה.					
יב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
צמוד לאזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע			
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע			
עתודות / אחר					
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק					
התובע העירוני	לא התקבל				

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1382357 שכ' סנהדריה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד והרחבת דירות קיימות, רח' אחינועם 18. התכנית חלה בחלקה 93 בגוש 30099, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 93 נוצרה במפת גוש סופית 30099 מתאריך 27/12/1949 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום. - סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח : 1,112 מ"ר. - סעיף 5 גודל מגרש מוחלט מדובר בחלקה בשלמות יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום 1,112 מ"ר. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
	אגף תכנון העיר

סדר יום ועדת שימור - תאריך הועדה 22.22.26 סוג דיון - ועדה לשימור מספר ועדה - 039 / 2026 מספר תיק שימור - 7363 נתונים כלליים כתובת: אחינועם 18 / אלעשה, סנהדריה מגישים : עמרם מינצברג (אשכול רענן), עו"ד יאיר שופל. עורכת : אביבית פרישמן סיבת הפניה - תב"ע מספר תכנית - 101-1382357 סמכות - מחוזית איש קשר במח' שימור - אדר' יהונתן צחור גוש 30099 חלקה בשלמות 93 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת 3 קומות חדשות, תוספות ממ"דים, אגפים, מעליות ומרתפים למבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג שטוח ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף. סה"כ 33 יח"ד. 288%. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (סנהדריה) שימור סטטוטורי לא רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור : אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מקדים למתחם בתי פאג'יי (בתיא אלזס 26.1.25)	- מחלקת השימור
---	-----------------------

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 10.2.26

מצב מוצע :

מוצעות תוספת 3 קומות חדשות, תוספות ממ"דים, אגפים, מעליות ומרתפים למבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג שטוח ליצירת מבנה חדש בן 6 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף. סה"כ 33 יח"ד. 288%.

מצב קיים :

מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות ו3 כניסות וגג שטוח המהווה חלק ממתחם 'בתי פאג'יי' שתוכנן ע"י אדרי' יוסף שנברגר שאף התגורר במקום.

הערכת משמעות האתר :

למבנה חשיבות וערכיות היסטורית ותרבותית כחלק ממתחם שיכון פאג'יי המהווה עדות לקהילה החרדית המצומצמת של פועלי אגודת ישראל שעסקו הן בלימוד תורה והן בעבודות כפיים כאידיאל. במתחם השתמרו עוד דיירים ותיקים המשמרים את זכר הקהילה שחייתה ופעלה במקום וכן את זכרו של האדריכל החרדי הבולט יוסף שנברגר שפעל בתקופת המנדט וראשית המדינה ואחראי לתכנון ועיצוב מבנים רבים בעיר ההיסטורית.

תכנית מאושרת בתוקף : 3936 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים 3

תכניות קודמות בשטח התכנית :

16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30099)- אזור מגורים 3

היתרים : אין

מדיניות בנייה : מדיניות מח' תכנון העיר

תיאום תכנון : לא בוצע

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- תכנון כולל למתחם: המבנה הנדון בעל ערכיות אדריכלית בינונית-נמוכה אך בעל חשיבות וערכיות היסטורית, עירונית ותרבותית גבוהה כחלק ממתחם 'שיכון פאג'יי' ההיסטורי בשל סיפורו הקהילתי-תרבותי הייחודי. מתחם זה כולל מס' מבנים המייצרים חצר/מרחב קהילתי משותף ובעל ייחודיות היסטורית ותרבותית. לפיכך יש לקבוע אותו כמבנה לשימור ולהציע תכנון כולל למתחם כולו ולהציג את כלל תוספת הבינוי המבוקשת באופן שלא יפגע במרקם המתחמי ובמרחב המשותף.

- צמצום הבינוי המבוקש לכיוון החצר: עצם הבקשה לתוספת על המבנה תוך חיזוקו מבחוז- מקובלת, אך יש לצמצם הבינוי המבוקש (ממ"דים+תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד) הפונה לכיוון המרחב המשותף (דרום) באופן שלא יפגע במרחב משותף זה (רק ממ"דים ומרפסות). יש להציג תכנון המארגן המרחב המשותף בהתאמה לעקרונות הבינוי המקוריים-ההיסטוריים של המתחם (שימור דפוס הבינוי וקווי הבנין הפשוטים ללא בליטות ותוספות למסת הבינוי המקורית) וכן לשמור על צמחיה קיימת. כמו"כ אין להצמיד חצרות לדיירי קומת הקרקע בכל המתחם

- גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מח' תכנון העיר למקום.

- תשריט: יש לסמן מבנה לשימור.

- הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור מבנה.

	- תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד. החלטות ועדת שימור מס' 39 מתאריך 22.02.26 החלטות הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - תכנון כולל למתחם: המבנה הנדון בעל ערכיות אדריכלית בינונית-נמוכה אך בעל חשיבות וערכיות היסטורית, עירונית ותרבותית גבוהה כחלק ממתחם 'שיכון פאג"י' ההיסטורי בשל סיפורו הקהילתי-תרבותי הייחודי. מתחם זה כולל מס' מבנים המייצרים חצר/מרחב קהילתי משותף ובעל ייחודיות היסטורית ותרבותית. לפיכך יש לקבוע אותו כמבנה לשימור ולהציע תכנון כולל למתחם כולו ולהציג את כלל תוספת הבינוי המבוקשת באופן שלא יפגע במרקם המתחמי ובמרחב המשותף. תוצג למחלקת התכנון תכנית צל הכוללת שטחים פתוחים ועצים בוגרים ושטחי ציבור (פרוגרמה). - צמצום הבינוי המבוקש לכיוון החצר: יותרו תוספות עד 25 מ"ר יש להציג תכנון המארגן המרחב המשותף בהתאמה לעקרונות הבינוי המקוריים-ההיסטוריים של המתחם (שימור דפוס הבינוי וקווי הבנין הפשוטים ללא בליטות ותוספות למסת הבינוי המקורית ככל הניתן) וכן לשמור על צמחיה קיימת. כמו"כ אין להצמיד חצרות לדיירי קומת הקרקע בכל המתחם - גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מח' תכנון העיר למקום. - תשריט: יש לסמן מבנה לשימור. - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור מבנה. הוראות אלו ישמרו על המרחב ולא על אלמנטים במבנה. יקבע שלט אודות תולדות המתחם. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד.
--	---

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		מדובר במתחם של 5 מבני שיכון טיפוסיים היסטוריים, נדרש תכנון כולל לכלל המבנים ותוך שמירה על עקרון המרחב קהילתי משותף
כלכלת היישוב/הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:		התכנית לא שומרת על אופי ייחודי של המתחם אשר התבסס על מרחב משותף וקהילתי ומציעה בינוי עבור מבנה אחד עם חצרות מוצמדות
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חניה
סביבה ונוף:		מוצעים שני עצים לעקירה בחזית דרומית
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מתחם היסטורי

התכנית מוצעת עבור מבנה אחד מתוך מספר מבנים במתחם 'שיכון פאג"י' ההיסטורי בשל סיפורו ההקליל-תרבותי הייחודי. מדובר במבני שיכון טיפוסיים המייצרים חצר/מרחב קהילתי משותף ולכן יש לשמור על עקרונות הייחודיים של המתחם באופן הבא:

- יש לקבוע את המתחם כמבן לשימור ולהציע תכנון כולל למתחם כולו.
- כדי לשמור על החצרות האופייניות למתחם יש להציע הרחבות מידתיות לכל דירה עד 25 מ"ר ותוך שמירה על המרחב המשותף בהתאמה לעקרונות הבינוי המקוריים-ההיסטוריים של המתחם (שימור דפוס הבינוי וקווי הבניין הפשוטים ללא בליטות ותוספות למסת הבינוי המקורית ככל הניתן).
- שמירה על צמחיה הקיימת ככל הניתן.
- אין להצמיד חצרות ליחידות, להסיר כל חלוקה בין החצרות, החצר תהיה משותפת לכלל הדיירים.

2. קווי בניין

- הבינוי המוצע ישמור על קווי בניין של 3 מ' כלפי חלקות ביעוד מגורים חלקות 92 ו-94.
- בחזית הקדמית מוצעת הרחבה עבור 3 חדרי מדרגות ופירי מעלית בקרבה יתרה לגבול החלקה, מוצע מופע מאסיבי כלפי חזית קדמית. יש לשקול תכנון פירי מעלית בתחום הקונטור הקיים על חשבון הדירות ולהחזיר שטח הדירות שקוזז במקום אחר.

3. מדיניות

התכנית מציעה תוספת של 2.5 קומות ו-15 יח"ד חדשות ללא מקומות חניה, לא מקובל. עפ"י מדיניות לתוספות, ניתן להוסיף 2 קומות מעל הקיים בלבד ובכפוף לתקן חניה. מאחר ולא מוצעים מקומות חניה כלל, יש לבטל קומה אחת. כך שתתווסף קומה אחת בלבד ו-6 יח"ד עם פטור מ-2 מקומות חניה (עפ"י התקן הנמוך). לחילופין, יש לבחון שימוש בהפרשי הטופוגרפיה ליצירת חניה מתחת לבניין עם גישה מצפון עבור חניון חדש ואז יהיה ניתן לאשר את כל הקומות המבוקשות.

4. תכנון

- מרפסות זיז - הבניין כולל מרפסות בחזיתות הצידיות אשר לא נמצא עבורן היתר בניה, כאשר המרפסת בחזית המערבית מחוץ לגבולות החלקה.
- ככל ולא יוצג היתר בניה עבור המרפסות הקיימות או ככל ולא יוכח כי הינן היסטוריות יש לסמן

להריסה מרפסות מערביות מחוץ לחלקה. מרפסות בחזית המזרחית לסמן להכשרה.

מרפסות חדשות בחזית קדמית בצורת "ר" לא מקובל תכנונית.

כל המרפסות המוצעות יהיו מידתיות ובעומק עד 1.5 מ'.

יש להציע מרפסות באופן מסודר כלפי החזית.

- קורות הקשר המוצעות בחזיתות הבניין לא מקובלות תכנונית, במידה והן לצורך חיזוק, יש להציע פתרון חיזוק חילופי אשר לא יפגע בחזיתות הבניין.

- בחלק מהעמודות המוצעות, מוצע שימוש לשטחים עיקריים מתחת לעמודות ממ"דים כהרחבה ליח"ד בקמת הקרקע, ניתן לשקול שימוש לשטחים עיקריים מתחת לכלל העמודות. חצרות אנגליות יהיו בהתאם לתקנות ויבחנו בשלב ההיתר.

- בקומת המרתף מוצגים חללים גדולים ובתחומם מצוין "מחסן קיים", יש להציג היתר בניה למחסנים הנ"ל, במידה ולא קיימים היתרים למחסנים יש לסמן את החלל להכשרה. בכל מקרה יש לציין חלוקה למחסנים בתחום החלל כמניין יח"ד באותה קומה.

- פתרון אשפה לא מקובל, יש להציע פתרון אשפה ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות.

5. כללי

- בתשריט מצב המוצע יש לסמן מבן לשימור.

- יש להוסיף הוראות לשימור מבן. הוראות אלו ישמרו על המרחב ולא על אלמנטים במבנה. יקבע שלט אודות תולדות המתחם.

- תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור תיק תיעוד.

לתקן סעיף 4.1.2 ב ולהסיר את המשפט כי פתרון חניה יהיה ע"י קרן חניה.

- יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 1,112 מ"ר בכל הסעיפים.

6. חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע, כיבוי אש, תושי"ה, תברואה.

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

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

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

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1174614
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אגמון נורית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/11/2025
כתובת	צונדק 130 , 133 , 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	5	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 23 תשריט 13

מטרת התכנית:

הריסת 3 בנייני מגורים והקמת 4 מבנים חדשים, בני 18 - 10 קומות, עבור 210 יח"ד בהליך התחדשות עירונית. רחוב צונדק, רמות.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: שינוי מאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 1 מיוחד, שטח ציבורי פתוח למגורים ד'.
1. קביעת הוראות לבינוי בנייני המגורים.
 2. קביעת מספר יח"ד – 210 יח"ד.
 3. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא: 114 מ"ר.
 4. קביעת שטחי בניה כוללים ל – 48,923 מ"ר (23,206 מ"ר עיקרי מעל לכניסה הקובעת, 25,717 מ"ר שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת). מתוכם: שטחי מסחר בהיקף של - 300 מ"ר , 1,670 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.
 5. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
 6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבני ציבור.
 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
 8. קביעת הוראות לזכות מעבר במגרשים לבינוי.

9. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
14.

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'	210	4,280.74	100	32,087	749.50% אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע.
סה"כ	210	4,280.74	100	32,087	
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיימים 3 בנייני מגורים, בני 4-6 קומות, עם שטח חניה משותפת מעל הקרקע ברחבה בין 3 הבניינים. הבניינים מיועדים להריסה בתכנית. צמוד לחלקה מצפון גן ארכאולוגי - שצ"פ, ומבנה ציבור בן 4 קומות בקו אפס ממערב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
372730 אושרה בשנת 2018 תכנית בסמכות מקומית להרחבות דיור ותוספת קומה להרחבת יח"ד – על הבניין הדרומי בתחום התכנית המוצעת. תא שטח 1 ביעוד מגורים. 24 יח"ד, 3,446.63 מ"ר כוללים, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. התכנית קובעת שימור של שלושה עצים בחלק המערבי של תא השטח. 8293 אושרה בשנת 2003 תוכנית להרחבות דיור סטנדרטיות – על הבניין הצפוני והמזרחי בשטח התכנית המוצעת. יעוד אזור מגורים מיוחד. הגדלת מספר הקומות המירבי מ 3 ל 4 קומות. תוספת של 552.80 מ"ר ו 383.25 מ"ר שטר מרפסות בלי מקורות. 5/27/02 תרש"צ משנת 1987 מגרש 27 אזור מגורים 3-4 קומות. 2625 א משנת 1981 מגרש 11 ביעוד אזור מגורים 1. שטח המגרש 4,860, מספר יח"ד 45, שטח רצפה 3,700 מ"ר, 3-5 קומות.					

היתרים: ל"ר לאור העובדה שמוצע להרוס את הבניינים.			
עבירות בניה: ל"ר היות וכל הבניינים מסומנים להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התכנית צמודה לאתר ארכאולוגי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים, בינוי עד 6 קומות. יצוין כי בתוכנית מתאר 2000 נקבע כי בתוכניות להתחדשות עירונית לא יחולו הוראות סעיף 5 בנושא זכויות והוראות הבנייה, אלא היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים. יד. תכנית שכונתית : אין טו. תקן חנייה עירוני: גבוה			
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		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מוצע גשר / מעבר אל הבניין מעל שצ"פ ואתר ארכיאולוגי צמוד מצפון שאינו בתחום התכנית.
מבני ציבור	כן	כן	מוצעת הפרשה בשטח בנוי 1,670 מ"ר עבור: גני ילדים, מעונות יום ומוסד קהילתי.
עתודות / אחר	לא		

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

מבני ציבור	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 23 מונה תדפיס תשריט 13 פינוי בינוי ברחוב צונדק, שכונת רמות, ירושלים בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 30723/5- בעלות פרטית היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר הנו 82.93 מ"ר ביעוד שצ"פ ובמצב מוצע 0 הערות הנכסים 1. במצב מאושר ישנו שטח בהיקף של 82.93 מ"ר ביעוד שצ"פ. יש לשמור על היקף השטח הירוק ולרשום אותו ע"ש העיריה. 2. יש לשמור על מרווח מהשטח החום הגובל ממערב. אין לסמן קווי בניין בתת הקרקע בקו אפס עם השטח הציבורי על מנת שלא ייוצר מצב שקיר הדיפון העתידי יהיה בתוך שטח העיריה. 3. סוג, היקף ומיקום הפרשות מבונות יהא בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה) שימו לב כי שטחי הציבור לא יופקעו אלא יירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף): בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 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 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון: טיפת חלב בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי קהילה/רווחה. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש. רישום שטחים מבונים	אגף נכסי עיריה

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח 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: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1174614 שכ' רמות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת פינוי בינוי ברחוב צונדק. התכנית חלה בחלקה 5 בגוש 30723, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 5 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 255/1991 הרשומה מתאריך 28.12.92.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 3.2 מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 4284 מ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים: - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 06.03.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון עיר מאת: דני פיזר, המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1174614 – רמות מונה תדפיס: הוראות 23, תשריט 13 1. מיקום: רח' צונדק 130 + 133, רמות גוש: 30723 , חלקה: 5 שטח: 4.28 דונם 2. מצב סטטוטורי: 372730, 8293, 2625א - מצב מאושר: לפי תכנית 2625א, במגרש 11 (שטח התכנית) מותר לבנות 45 יח"ד וסך שטחי בנייה המרביים המותרים הם 3,700 מ"ר. תכנית 8293 הגדירה את מגרש 130 כ: 'מגורים מיוחד' (1.58 דונם) והוסיפה 553 מ"ר בנוי למצב המאושר (סה"כ 4,253 מ"ר כולל מגרש 1). ע"פ תכנית 372730, ייעוד הקרקע במגרש 1 (צונדק 133) מוגדר כ: 'מגורים' (1.28 דונם). במגרש זה ניתנה תוספת של יח"ד אחת ובנייה עד 6 קומות. בנוסף, מוגדרים בחלק זה 2,674 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים. - מצב קיים: בחלק הדרומי של התכנית, יש מבנה מגורים מדורג בן 5-6 קומות ועם כ-24 יח"ד. בחלק הצפוני של המגרש יש מבן בן 4-5 קומות עם עוד כ-24 יח"ד. באמצע המגרש יש חניון עילי גדול. 3. תיאור התכנית:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע ל: 'מגורים ד' ולהרוס את כל המבנים הקיימים. במקומם היא מציעה הקמת 4 בנייני מגורים (שניים בני 10 קומות ושניים בני 18 קומות מעל הכניסה הקובעת) עם זיקת הנאה בין הבניינים שמחברת בין השטחים הציבוריים. הבניינים המוצעים כוללים סה"כ 210 יח"ד שזה תוספת של 164 מעבר למצב המאושר. סך שטחי הבניה העיקריים למגורים הם 23,925 מ"ר שזה כ-19,600 מ"ר מעבר למאושר. בנוסף, מוצעים 291 מ"ר עיקרי למסחר ועוד 1,510 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - 210 יח"ד (תוספת של 164 יח"ד) - 23,925 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים (תוספת של כ-19,600 מ"ר) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-18 קומות מעל הכניסה הקובעת - הפרשות מבונות למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1,510 מ"ר עיקרי עבור מעונות יום, גני ילדים ומוסד קהילתי 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: להלן הפרוגרמה הנדרשת ל- 164 יח"ד. ההנחה היא כי גודל שנתון הינו 3.0% וגודל משק בית ממוצע הוא 5.0: מצב מוצע מס' יחידות דיור 164 גודל ממוצע של משק בית 5.0 סה"כ אוכלוסייה (מחושב) 820 (%) שנתון חינוך 3.0 מספר ילדים לשנתון חינוך 25 מעון יום 2 ביותות	
---	--

גני ילדים (בנים ובנות)	
3 כיתות	
בי"ס יסודי בנים	
4 כיתות	
בי"ס יסודי בנות	
3 כיתות	
ישיבה צעירה	
3 כיתות	
בי"ס תיכון בנות	
2 כיתות	
בתי כנסת	
2	
מרחב ציבורי פתוח – סף הבית*	
5.	
6. דונם	
-	
- לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה, ותוספת יח"ד המבוקשת נדרשות הפרשות כדלקמן:	
בהפרשה מבונה	
- אשכול מעונות יום (3 כיתות) – 510 מ"ר בנוי עיקרי במפלס אחד + 305 מ"ר חצר	
- השטח יהיה ייעודי למעונות היום ללא קשר לשאר השטחים הנדרשים מעצם מיקומו שלא בקומת קרקע. יש להוסיף שטחי מבואות, מדרגות וכניסות נפרדות וכן שטח למחסן עגלות למעון.	
- 2 כיתות גני ילדים – כ"א 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר	
(סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות)	
- בית כנסת בגודל 450 מ"ר עיקרי	
- 300 מ"ר עיקרי עבור חברה/קהילה/תרבות ופנאי	

- יש להציע מעבר ציבורי בתחום תוואי השטח עם זיקת הנאה להולכי רגל כך שיחבר בין המעבר הציבורי שנמצא מדרום לתכנית, לשצ"פ מצפון לתכנית ולמגרש החום ממערב - יש למקם ככל שניתן את מעונות היום ואת גני הילדים בבניינים הנמוכים. - יש להראות פתרון זמני לגישה רכובה לגני הילדים במבנה הציבור ממערב לתכנית בזמן ביצוע הפרויקט. בנוסף, יש להציע במצב הסופי מקומות חנייה בתת-הקרקע עבור אותם גני ילדים. - יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים. - יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלבנטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה במרכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות. - 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. - 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. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	אדריכל העיר
להלן הערות לנספח התנועה (יועץ תנועה – קראוס -חן) 1. כניסה למגרש מתוכננת מול צומת קיים. יש להציע פתרונות להסדרת הצומת, לוודא שדה ראיה תקין וכד' 2. יש להציג חתכים לאורך הרחוב, לתכנן מדרכות רחבות. 3. יש לבדוק התכנון שביל אופניים ולחבר אותו לשבילים מתוכננים באזור 4. בתכנית מבוקש להפחית את תקן החניה. ניתן להציע את הפחתת התקן, אך יש להיצמד לתקן המוצע ומקודם ע"י העירייה 5. יש לתכנן מפרצי הורדה/העלאה עבור מבני ציבור 6. יש למחוק את "גבול תכנית לאישור"	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי

השבחה	
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	26 נובמבר 2025 אל: עדן אלחרר- אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1174614- פינוי בינוי ברחוב צונדק, שכונת רמות, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1174614 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)
המחלקה לאיכות הסביבה	יום רביעי י"א טבת תשפ"ו 31/12/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית 1174614- פינוי בינוי, צונדק, רמות, ירושלים 1. כללי במסגרת התחדשות עירונית מוצעת הריסת המבנים הקיימים ובניית ארבעה מבני מגורים בני 10 ו-18 קומות. התכנית כוללת חזית מסחרית לרחוב צונדק, ושטח מבונה עבור מבני ציבור בקומות הקרקע ובקומה ראשונה וזיקת הנאה להולכי רגל.

בנוסף התוכנית מתחברת אל דרכי הגישה להולכי רגל הגובלים בתוכנית מדרום ומערב)
תאי שטח 25 , 27 ו-38).

שטח התוכנית 4.284 דונם, מונה תשריט 13 והוראות 23.

2. הערות המחלקה לתוכנית ותנאים להפקדה:

2.1 התוכנית מציעה כריתה של העצים בשטחה גם בתחום המעברים – יש להציד תוכנית
עדכנית לצמצום הכריתה.

2.2 יש להשלים נספח סביבתי כתנאי להפקדה הכולל את השפעות התוכנית והסביבה על
מוסדות החינוך (בתי ספר וגנים).

2.3 יש להשלים כתנאי להפקדה דוח מיקרואקלים בהתאם לדרישות הרשות לאיכות
הסביבה ולאישורה. דו"ח מיקרואקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש
לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

2.4 לא ניתן לאפשר מחסנים, שטחי שירות למסחר, אזורי פריקה וטעינה וכיוצא בכל
השימושים שאין להם זיקה לשימוש המבנים ומוסדות הציבור.

3. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית:

4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב3 כוכבים
לתקן בנייה ירוקה (במקום סעיף 1.6.1.1)

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

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

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

8. 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.

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

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

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

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

13. 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.

14. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש. 15. 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. בברכה, ניר מרגלית.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת היצע הדירות בשכונה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעים שטחי מסחר במסגרת התוכנית	
השפעות חברתיות:	מוצעים שטחים לצרכי ציבור בתחום המבנים	
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	מוצעות כניסות ויציאות ל/מחניון מרחוב צונדק, צמוד לכניסה לרחבה פנימית, דבר שפוגע באיכות של הכניסה לרחבה. הכניסה לחניון מוצעת בצומת כניסה לרחוב חניה.
סביבה ונוף:		התוכנית מגדילה את הקו הכחול ונכנסת לתחום שצ"פ/ גן ארכיאולוגי. מציעה גשר מעל השצ"פ שאינו במפלס השצ"פ, דבר שמייצר שטח כלא מתחת בלי אחזקה.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של מתחם שלם בשכונת רמות, תוך הגדלת מלאי יחידות הדירות, הוספת שטחי ציבור ויצירת חזית מסחרית לאורך רחוב צונדק. ההמלצה מתייחסת לנספח בינוי שנשלח למחלקת תכנון בעיריית ירושלים בתאריך 18.02.2026.
2. במסגרת התכנית מוצעת הריסה של שלושה בניינים והקמה של ארבעה בניינים. שני מגדלים בני 18 קומות ושני בניינים בני 11 קומות בהם מתוכננות 3-4 יח"ד בקומה. כתוצאה מהתכנון המוצע, השטח המשותף בין הבניינים במפלס הפיתוח, אינו מתוכנן בצורה מיטבית וברובו מוצע כרחבת

כיבוי אש. על מנת להגדיל את השטחים המשותפים במתחם ולייעל את המרחב הציבורי, יש לשקול לבטל בניין אחד קטן ולהציע שלושה בניינים, עם 5 יח"ד לפחות בקומה תוך הקטנת שטחי שרות וגרעינים ויצירת בניינים יעילים יותר ולשפר את המרחב הציבורי.

3. תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

קו כחול וקישוריות

4. מוצע שביל גישה לבניין A בתחום השצ"פ הקיים בצד הצפוני, מחוץ לשטח התכנית. לאחר עדכון התכנית כמבוקש לעיל, ייבחן הצורך בהרחבת גבול התכנית צפונה לצורך יצירת מעבר להולכי רגל בתחום שצ"פ מאושר בחלקה 34. מדובר בשטח של גן ארכיאולוגי, ולכן יש לקבל אישור רשות העתיקות ואישור אגף הנכסים.

5. לאור הגדלת הקו הכחול הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

6. יש להציג את תכנון המעבר בתכנית הפיתוח ולקבל אישור אגף שפ"ע. יש לוודא שלא ייווצרו חללים כלואים מתחת למעבר. ייקבע בהוראות התכנית כי פיתוח השביל והתחזוקה, יהיו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תחזוקת השביל תהיה באחריות חברת ניהול של המתחם.

7. על מנת לאפשר גישה מרחוב צונדק אל מבני הציבור הקיימים בסמוך לשטח התכנית, מוצעים גשרים ומעברים לטובת הציבור במפלס הפיתוח ובאמצעות גשרים בין הבניינים, בין המעברים הציבוריים להולכי רגל והמגרשים למבני ציבור ממערב לשטח התכנית.

יש להציג בתכנית פיתוח את הגשרים והמעברים, והחיבור אל השבילים המאושרים ומבני הציבור הקיימים בצמוד לשטח התכנית. יש להציג חיבור אל השצ"פ הקיים מצפון לשטח התכנית דרך המתחם המוצע. יש להבהיר לאן כל גשר מוביל, לציין מפלסים בחיבור אל הרחוב והשביל הקיים, מפלס הפיתוח ובחיבורים אל המבנים בצורה ברורה ובאופן שיציג את רשת שבילי ההליכה בהתאמה למגרשים ולחלקות הסמוכות אל הרחוב הראשי ומעברים קיימים.

8. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע, ואגף מבני ציבור. התכנית תכלול העמדת המבנים, מפלסי הפיתוח, מפלסי כניסה למבנים וגשרים ומעברים מוצעים. מיקום הפרשות מבונות לצרכי ציבור ואופן הגישה אליהם, לרבות תכנון החצרות, ונטיעות עצים מחייבות.

קווי בניין

9. לתקן את קווי הבניין באופן הבא: קו אפס לכוון שצ"פ מצפון לשטח התכנית. קו בניין של 4 מ' כלפי המגרש החום ממערב לשטח התכנית ומעבר ציבורי להולכי רגל מדרום לשטח התכנית. קו הבניין המזרחי לכוון רחוב צונדק ייקבע באופן שתישאיר רצועת מדרכה שלא תקטן מ- 3.5 מ'.

10. יישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין המבנים. לתקן בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 א(2).

11. לא תותר הבלטה של מרפסות זיז מעבר לגבולות המגרש הוראה זו תהיה סטיה ניכרת.

12. עומק מרפסת זיז לא יעלה על 2 מ', בהתאם לתקנות.

צרכי ציבור

13. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון, התכנית תציע שטח בנוי במבנים עבור:

- אשכול מעונות יום (3 כיתות) - 510 מ"ר בנוי עיקרי במפלס אחד + 305 מ"ר חצר. יש להוסיף שטחי מבואות, מדרגות וכניסות נפרדות וכן שטח למחסן עגלות למעון.
- 2 כיתות גני ילדים – כ"א 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר. (סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות).
- בית כנסת בגודל 450 מ"ר עיקרי.
- 300 מ"ר עיקרי עבור חברה/קהילה/תרבות ופנאי.

14. השטחים עבור מעון היום וגן הילדים יהיו בכניסה וגישה נפרדת מהמגורים. החצרות יוצעו ברובן ללא קירוי קבוע.

15. יש להראות פתרון זמני לגישה ברכב לגני הילדים במבנה הציבור ממערב לתכנית בזמן ביצוע הפרויקט.

16. השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ללא תמורה ויתוכנו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

17. יש להותיר בהוראות התכנית גמישות למיקום הבינוי המיועד למבני ציבור. המיקום יתואם בשלב תכנון המפורט בשלב ההיתר בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

19. להפרשות המבונות יתוכנו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.

20. התכנית מציעה גני ילדים ומעונות יום בשלושה מבנים שונים במיקומים לא מיטבי ועם חצרות מקורותחלקית.

הגישה אל שטחי הציבור ממפלס הרחוב אינה ברורה ולא ברור אם ישנה הפרדה בין הכניסות למגורים לבין שטחי הציבור. יש להבטיח כי גני ילדים ימוקמו בקומות קרקע בלבד, עם חצרות פתוחות, ושטח חצרות תקני, מוארות ונגישות. תנאי להפקדה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של כל השטחים הציבוריים, לשביעות רצון אגף מבני

ציבור.

21. יש לתכנן מפרצי הורדה והעלאה עבור גני הילדים ומעונות היום בתאום עם אגף תושי"ה.
22. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
23. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
24. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
25. להוסיף להוראות התכנית סעיף - 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.
26. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

בינוי

27. מספר הקומות יהיה בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית. גובה הקומות הטכניות ייקבע בשלב היתר הבניה למימינום הנדרש.
28. 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'.
29. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות, לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה נכרת בנושא.
31. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת. יש להשמיט סעיף 4.1.2(3) המתיר גמישות של עד 2 מ' במפלס הכניסה אל המבנים.
32. גודל ממוצע של יח"ד יהיה 100 מ"ר (כולל ממ"ד) כמקובל
33. יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר כולל ממ"ד.
34. לא תותר הקמת קומות גלריה למגורים. יש להשמיט סעיף 4.1.2(4). גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'.
35. להשמיט סעיף 4.1.2 ד' (2) עיצוב אדריכלי. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עיצוב המבנה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

מסחר

36. 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.
37. חצר הפריקה והטעינה של כלל השימושים המסחריים תהיה בחניון בתת-הקרקע.
38. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
39. יש להפריד בין שטחי המסחר והכניסות למגורים ושטחים למבני ציבור. יש לתקן סעיף 4.1.2 ח' (1).

תנועה וחניה

40. הכניסה אל החניון התת קרקעי מתוכננת מול צומת קיים. יש להציע פתרון להסדרת הצומת ולוודא שדה ראייה תקין, מפרצי העלאה והורדה, רוחב מדרכות וכד'.
41. תנאי להפקדה יהיה אישור תושבי"ה לנספח התנועה שיכלול תכנון החניה המוצעת, מספר מקומות החניה, מפרצי העלאה והורדה, מיקום רמפת חניה, רוחב מדרכות, שביל אופניים.
42. החניה תוצע בתחום המגרש ובתת הקרקע. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. יש לתקן סעיף 4.1.2 (ג).

עצים

43. התכנית מציעה כריתה של כל העצים בתחום המגרש. יש להשמיט סעיף 6.1.3 הקובע כי יותר שינוי של עד 10 % מהעצים בסקר והפיכתם מעצים שסומנו לשימור כך שיהיו לעקירה באישור פקיד היערות. אין סיבה לעקור עצים מחוץ לגבולות התכנית.
44. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
45. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
46. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להימנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.
47. על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך

לנטיעה במקומו.

איכות סביבה

48. יש להשלים נספח סביבתי כתנאי להפקדה הכולל את השפעות התוכנית והסביבה על מוסדות החינוך (בתי ספר וגנים).

49. יש להשלים כתנאי להפקדה דוח מיקרו-אקלים בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה ולאישורה. דו"ח מיקרו-אקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה (לתקן סעיף 6.1.1 (1)).

51. הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים יהיה B. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.

52. גג המבנים יהיה גג מועיל וישמש עבור גג כחולים - להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,

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

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

55. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

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

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

58. 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.

שלביות ביצוע

59. במסגרת התכנית מבוקש לאפשר הקמה של כל בניין בנפרד. יש לקבוע בשלביות הביצוע שבשלב הראשון יוקם החניון התת קרקעי עבור כל שלב שייבנה

60. במסגרת התכנית מוצעים שטחים לצרכי ציבור רק בשלושה מבנים מבין ארבעה מתוכננים. יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תיאום השטחים לצרכי ציבור ומיקומם

בכל המבנים. תנאי לטופס אכלוס לבניין הראשון יהיה הקמת השטחים למבני ציבור בתחום המבנה המוצע. בכל מקרה, לא יינתן טופס 4 לבניין ללא הקמת השטחים לצרכי ציבור והעברתם לידי עיריית ירושלים. ככל ויתוכנן בניין ללא שטחים לצרכי ציבור, הוא יהיה הבניין האחרון שייבנה.

כללי

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

62. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מינהל התכנון.

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

64. להשמיט סעיף 4.1.2(6) לעניין החדרת עוגנים במהלך הבניה למגרשים גובלים.

65. 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.

66. 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

67. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

- גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- חדר זה ייחשב כשטח שירות.

68. תנאי להיתר בניה תיאום שיטת פינוי האשפה מול אגף התברואה.

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

70. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינו בעיר.

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

72. להשמיט סעיף 7.4.1.ד: שטח מרפסות זיז יהיה בהתאם לתקנות, השטח העודף יחושב כשטח עיקרי.

73. יש להשמיט את כל ההערות מתחת לטבלה 5. כל השטחים עבור חדרי אשפה וחדרים טכניים כגון

חדר טרנספורמציה ותקשורת וחדרים ומתקנים טכניים בגג יוצעו במסגרת תכנית זו.

74. תנאי להפקדה יהיה קבלה והטמעת חוות דעת הבאות: כבאות, חברת החשמל, אגף תושי"ה המחלקה להסדרי תנועה, אגף מבני ציבור, רשות העתיקות ארכיאולוג מרחב ירושלים, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים, המחלקה להיטלי השבחה.

75. 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.

76. 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.

הוראות התכנית

77. סעיף 3.2 מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח 4284:מ"ר.

תשריט

78. בתשריט המצב המוצע יש לציין מידות בין קווי הבניין מעל הקרקע כדי להציג מרחק בין הבניינים במתחם.

79. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 06.03.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה.

נספחים

80. להגיש נספח בינוי מובן לרבות מפלסים, קישורים, כניסות, מידות, תכנית פיתוח, חתכים וחזיתות ברורים ולהשמיט צבעים מיותרים.

81. להציג בנספח התנועה היכן יהיו מקומות החניה עבור שטחים לצרכי ציבור והמסחר והגישה להולכי רגל ממבני הציבור ומפלס הפיתוח לחניות הנ"ל.

82. יש להציג חזיתות וחתכים שמציגים את הבינוי במגרשים הסמוכים לשטח התכנית.

83. לציין את מספר הבניין באופן ברור בחתכים וחזיתות.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1453257
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בית מחסה ליתומים הגדול דיסקין ירושלים
עורך התכנית:	פרישמן אביבית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/01/2026
כתובת	עין יעקב 81 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	107	כן

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

תוספת 2 קומות על גבי מבנה טורי קיים כדלקמן:
1. שינוי ייעוד מאזור מסחרי למגורים ומסחר
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 575 מ"ר מתוכם 405 מ"ר עיקרי ו- 170 מ"ר שטחי שירות
המהווים 455% בניה מרבי
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 3 ל- 7
4. הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 4 וגג רעפים מוגבה
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 ומסחר	7	126.4	100	575	455% מרבי
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה טורי בן 3 קומות .					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
מתאר 62 ייעדה את שטח המגרש לאזור מסחרי					

היתרים: 1988/0448.00 הופק היתר בניה בשנת 1989 לתוספת קומה שלישית רק על האגף שיושב על רח' מאה שערים לתוספת דירה. 3 יח"ד סה"כ וחנות בקומת הקרקע. מופיעה מרפסת סגורה בקיימת בחזית אחורית			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי בעל ערכים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני יז. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר יח. תכנית שכונתית- מע"ר צפון, 4 קומות וגג רעפים מוגבה לכיוון מאה שערים ו- 4 קומות לכיוון עין יעקב. חזית מסחרית לכיוון מאה שערים יט. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטה תחבורה ציבורית , אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1453257 שכי' מאה שערים, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב עין יעקב. התכנית חלה בחלקה 107 בגוש 30063, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 107 נוצרה במפת גוש 30063 משנת 1937. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש ל'לא מוסדר'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולחגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לצמצם את הגבהת הגג לכיוון רח' מאה שערים ל- 1.20 מ' בקצוות בהתאם למדיניות של מע"ר צפון החלה על המגרש.
2. התכנית מציעה הכשרת הרחבת מרפסת בקומה א, והכשרת מרפסת שלמה בקומה ב בחזית המזרחית. מדובר על מרפסות ארוכות, חריגות מהמרקם ולא סימטריות, על כן יש לצמצם אותן מהצד הצפוני כך שהמרחק בין קצה הבניין למרפסת יהיה שווה בשני הצדדים.
3. יש לסמן סימוני הכשרה והריסה בכל השרטוטים בנספח הבינוי לרבות בחזיתות.
4. יש לסמן את סגירת המרפסות בחזית הפונה לרח' עין יעקב להריסה. מדובר על תוספת מאוחרת הבנויה בזיז מעל הדרך. ניתן יהיה להציע מרפסות בהשגה משני צידי החזית במרחק של מינימום 50 ס"מ מכל צד.

5. תנאי לתחילת עבודות של מגיש בקשה להיתר תהיה הריסה בפועל של עברות הבניה בדיקת המבקש.
6. יש לבטל את הגבהת הגג של חדר המדרגות, מדובר על בינוי חריג ולא אופייני למקום. ככל שהמטרה היא לייצר גישה למרפסת סוכה על הגג, ניתן יהיה לתכנן נסיגה באגף המזרחי לכיוון המערבי על מנת לייצר מרפסת גג ועד גבול קו גג הרעפים באגף המערבי.
7. יש לסמן את שתי החזיתות לשימור בכל מסמכי התכנית ולהכניס הוראות מתאימות בתקנון בתאום מול מח' שימור.
8. גגות הרעפים יהיו בתאום מול מח' שימור לעת מתן היתר בניה.
9. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר במח' לרישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור לבקשה המוצעת.
10. יש לתקן סעיף 1.5.5 לתקן את סוג הגוש ל"לא מוסדר".
11. לקבוע בהוראות התכנית סטייה ניכרת לעניין הגובה, מספר הקומות, והמסחר בקומת הקרקע.
12. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות), יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.
13. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.
14. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
15. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
17. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: שימור, כבאות, תברואה, תושייה.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקות 106, 108, בגוש 30063.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1443027
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שפונד יעקב
עורך התכנית:	רינגל פרי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18/02/2026
כתובת	ישא ברכה 39, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	32	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 2

שינוי הוראות תוכנית 8110 החלה במקום לעניין שלביות ביצוע.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
אזור מגורים מיוחד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	-	לא רלוונטי	-
סה"כ	כנ"ל	כנ"ל	-	כנ"ל	-
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 5 קומות עם גג שטוח, משמש ברובו למגורים. בקומת המרתף קיים מקלט ציבורי בשימוש משרדי רווחה של עיריית ירושלים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
178129 משנת 2018 - התכנית הרק"ל הקו הבחול, יעדה חלק מהמגרש לייעוד דרך. 8110 משנת 2011 - התכנית החלה במקום. יעדה את שטח המגרש מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד והתרת שימוש במקלט הציבורי עבור עיריית ירושלים. 6077 משנת 2001 - התכנית קבעה בינוי לבניין חדש בן 5 קומות. 3276 משנת 1990 - התכנית יעדה את שטח המגרש לאזור מגורים 3 מיוחד, קבעה ביטול והרחבת דרכים, הוראות בינוי וקווי בניין. 1358 משנת 1974 - תכנית מתאר לשכונת הבוכרים. יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 3 מיוחד לפי תכנית בינוי ודרך. 1321 משנת 1967 - נגנזה. 3276 משנת 2010 - נגנזה.					
<u>היתרים:</u> 1990/0032.00 - היתר משנת 1993 - עבור תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים. 2014/1005.00 - היתר משנת 2017 - עבור תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים.					

2014/1005.01- משנת 2020- חידוש היתר.			
2020/0443.00- היתר משנת 2025- עבור עבודות בדרכים, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן, גדר בגובה עד 1.50 מטר.			
עבירות בניה:			
2015/6595.00 נפתח תיק פיקוח בשנת 2015 עבור בניה ללא היתר.			
2022/5617.00 תיק נסגר. בניה ללא היתר.			
2022/5635.00 הופק צו הריסה מנהלי בשנת 2022 עבור עבירת בניה.			
2022/6234.00 נפתח תיק פיקוח בשנת 2022 עבור עבירת בניה.			
2024/7135.00 תיק נסגר. שימוש חורג/ שינוי ייעוד			
2024/7717.00 תיק נסגר. שימוש חורג/ שינוי ייעוד			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נמצא בתחום העיר ההיסטורית, במתחם לשימור- שכונת הבוכרים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים ע"פ תכנית מתאר 2000			
כא. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת			
כב. תכנית שכונתית- מדיניות מע"ר צפון, שכונת הבוכרים.			
כג. תקן חנייה עירוני- נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני, רצועה לתכנון של רכבת קלה, אזור מוטה תחבורה ציבורית, תואם לתמ"מ 30/1			
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	ל"ר	ל"ר	
מבני ציבור	ל"ר	ל"ר	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 2 שם התכנית : ישא ברכה 39 שינוי תקנון מטרת התכנית : לשנות את הוראות הבינוי התוכנית על מנת שיכלו לממש את תוספות הבניה מתוכנית 8110

בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30085/32 – חלק מנכס 6141 רחוב יחזקאל פורסמה הפקעה 5 ו 7 ב29/9/2021 וכן נכס 4058- לשכת רווחה בוכרים מקלט ציבורי 620 בבעלות עיריה, שטח 280 מ"ר. הערות הנכסים יש לוודא כי השימוש העירוני בנכס, לרבות גישה בטוחה, יתאפשר לאורך תקופת העבודות. הערה טכנית- יש לציין מס חלקה בהוראות התכנית סעיף 1.5.5.	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1443027 שכ' הבוכרים, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי תקנון -במקום חלה תוכנית מס 8110 הנותנת תוספות בניה עם סטיה ניכרת לבניה בהינף אחד, תוכנית זו באה לשנות את הוראות הבינוי התוכנית על מנת שיכלו לממש את תוספות הבניה מתוכנית 8110. התכנית חלה בחלקה 32 בגוש 30085, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. הערה- הקבצים שהורדו ממבאת לא מציינים את המיקום -חלקה 32 בתשריט ובהוראות התכנית. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי מאחר והתכנית אינה משנה גבולות ואינה מציגה ייעודים.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חו"ד שימור תאריך 23.2.26 מספר תיק שימור 7572 נתונים כלליים כתובת ישא ברכה 39 / יחזקאל 27, הבוכרים שם המבקש מגישים : יעקב שפונד. עורכי בקשה : פערי רינגל סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

101-1443027	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30085	
32	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
שינוי בהוראות תכנית תקפה 8110 לענין שלביות הביצוע	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (הבוכרים)	
שימור סטטוטורי	
לא. 2 עצים לשימור בחזית הדרומית לפי תב"ע תקפה 8110	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
לא	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף מקומית ביום : 18.2.26	
מצב מוצע :	
מוצע שינוי בהוראות תכנית תקפה 8110 לענין שלביות הביצוע.	
מצב קיים :	

מבנה מגורים שאינו היסטורי (נבנה לאחר 1965) בן 5 קומות וגג שטוח. הערכת משמעות האתר : למבנה אין חשיבות היסטורית או אדריכלית. עיקר חשיבותו בשל מיקומו הבולט בציר מרכזי (יחזקאל) בלב שכונת הבוכרים. תכנית מאושרת בתוקף : 8110 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד תכניות קודמות בשטח התכנית : 28.4.1974 : תכנית 1358 : אזור מגורים 3 מיוחד 25.3.1990 : תכנית 3276 : אזור מגורים 3 מיוחד 5.1.2001 : תכנית 6077 : אזור מגורים 3 מיוחד 15.9.2011 : תכנית 8110 : אזור מגורים מיוחד היתרים : 26.9.1965 : היתר 1965/0276.00 : בניה חדשה/בניין חדש 2.1.1981 : היתר 1980/0074.01 : בניית מרפסת 1.8.1993 : היתר 1990/0031.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים 26.6.2017 : היתר 2014/1005.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים 14.6.2020 : היתר 2014/1005.01 : חידוש היתר מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 6 קומות תיאום תכנון : לא בוצע חוו"ד שימור אין ענין שימורי. מדובר בבקשה לשינוי תקנוני במבנה שאינו היסטורי. שאינה משנה מצב סטטוטורי קיים, לפיכך אין מניעה שימורית לאשר בקשה זו.	
לא התקבל	לשכה משפטית

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. ייקבע בשלביות הביצוע שלא תותר בניה על עמודים בדילוג על קומה אלא רק מלמטה למעלה.
2. יש לוודא כי השימוש העירוני בנכס, לרבות גישה בטוחה, יתאפשר לאורך תקופת העבודות.
3. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.
4. יש לצרף תשריט מצב מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך עדכני ומתוקן.
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 ובחלקות המצרניות.
6. 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

יש לציין מס חלקה בהוראות התכנית סעיף 1.5.5.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1479872
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אגד חברה לתחבורה בע"מ
עורך התכנית:	שנער עמי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/12/2025
כתובת	גרשון המלמד 2, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30269	155	כן
30269	153	כן
30332	25	כן

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

התכנית חלה בשני מתחמים סמוכים באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים: מתחם "המלמד" בשטח של כ- 12.5 דונם. מתחם "בית הדפוס" בשטח של כ- 3.4 דונם, הסמוך לציר הרק"ל על כנפי נשרים. התכנית כוללת "הצרכה", שינוי ייעוד, תוספת זכויות והוראות בינוי. התכנית מציעה להעביר את חניוני האוטובוסים הקיימים (מתחם "בית הדפוס" וחניון "טולוז" הזמני שאינו בבעלות "אגד") אל מתחם "המלמד" בו יוקם חניון אוטובוסים תת-קרקעי הכולל עמדות טעינה חשמליות, שיעניק פתרון כולל לצרכים של התחבורה הציבורית. בנוסף, מתחם בית הדפוס יקודם לתוספת זכויות למגורים והמטלה הציבורית תועבר למתחם המלמד כשצ"פ. מתחם המלמד: במצב התכנוני המאושר המתחם מיועד לאזור תעשייה. התכנית מציעה שינוי ייעוד למסחר, תעסוקה ותחבורה וכוללת הקמת מתחם ובו 3 מגדלי תעסוקה בני עד 20 קומות המחוברים בחלקם במסד. בקומות המסד מוצעים שימושי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מבונים. בקומת המרתף חניון אוטובוסים חשמלי ובו מקומות חניה לטובת מערך חניית אוטובוסים עבור תחבורה ציבורית, כולל שימושים תפעוליים נלווים. כמו כן מוצעים בתכנית כ- 3.2 דונם לטובת שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית, וכן זיקת מעבר לציבור בין השטחים הנ"ל. מתחם בית הדפוס: במצב התכנוני המאושר המתחם מיועד למרכז תחבורה וכולל חניון אוטובוסים ושטחי מסחר. התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ד' (לאחר העתקת החניון למתחם המלמד), וכוללת הקמת 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות המחוברים במסד. בקומות המסד מוצעים בנוסף שימושי מסחר ושטחי ציבור מבונים. 1. הקמת שני מתחמים באזור תעסוקה גבעת שאול: (1) מתחם המלמד: מתחם משולב תעסוקה, מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית וחניון אוטובוסים חשמלי תת קרקעי. (2) מתחם בית הדפוס: הקמת 2 מגדלי מגורים הכוללים חזית מסחרית לרחובות בית הדפוס וקצנלבוגן והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

- מתחם המלמד: 1. שינוי יעוד מאזור תעשיה לתעסוקה, מסחר ותחבורה, שצ"פ וכיכר עירונית.
2. קביעת הוראות לבינוי של 3 מגדלים עבור תעסוקה בגובה של עד 20 קומות מעל הקרקע במתחם הצפוני .
3. קביעת זכויות הבניה ל 59955 מ"ר מרבי עבור תעסוקה, 6600 מ"ר מסחר ו 1000 מ"ר צורכי ציבור.
4. קביעת חניון אוטובוסים תת קרקעי בהיקף של 11861 מ"ר מתחת לקרקע – מתחת לשצ"פ ולתעסוקה.
5. הפרשה של שטח ציבורי פתוח בגודל של כ 2.6 דונם.
6. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
7. הוראות איחוד וחלוקה מחדש.
8. שינוי יעוד ממרכז תחבורה למגורים ד'.
9. קביעת הוראות לבינוי של 2 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות מעל הקרקע במתחם הדרומי.
10. קביעת זכויות הבניה ל 39912 מ"ר עבור מגורים , 1000 מ"ר מסחר ו 800 מ"ר צורכי ציבור.
11. קביעת מספר יח"ד ל 321 יחידות דיור
12. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא כ 95 מ"ר פלדלת .
13. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
14. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
15. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
16. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
כיכר עירונית		650.51	4		
מגורים ד	321	3394	21.35	34912	המהווים 1200 אחוז
מסחר תעסוקה ותחבורה		9274	58.3	66555	המהווים 717 אחוז
שטח ציבורי פתוח		2586	16.26		
סה"כ		15907	100		
תיאור המצב הקיים					
החלק הצפוני מגרש ריק ולא מפותח החלק הדרומי קיים חניון אוטובוסים חצוני.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

התכנית המאושרת החלקה בחלקה היא תכנית מספר 1873 א שאושרה בשנת 1980 וקבעה את ייעוד הקרקע בחלק הצפוני לאזור תעשייה.	
התכנית המאושרת בחלק הרומי היא תכנית מספר 3621 שאושרה בשנת 1987 וקבעה את ייעוד הקרקע למרכז תחבורה.	
היתרים: ל"ר רלוונטי מגרש ריק	
עבירות בניה: ל"ר מגרש ריק	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור תעשייה כה. התייחסות לתכנית הבניה": ל"ר לשימושים המוצעים בתכנית כו. תכנית שכונתית: על החלק הצפוני חלה תכנית אב גבעת שאול שקבע את ייעוד הקרקע לתעסוקה ותעשייה, החלקה נמצאת באזור C, 500 אחוזי בניה שימושים: משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה קלה ותעשייה זעירה, מסחר נלווה עד 5% משטח הקרקע, מכללות עם דגש על טכנולוגיה, מעבדות רפואיות, החלק הדרומי לא כלול בתכנית האב. כז. יש לציין כי מקודמת תכנית גדולה ממזרח לתכנית שנקראת גבעת שאול ד- התכנית מציעה חיבור חדשה של כביש שמגיע ממזרח ומתחבר לרחוב קצנלבוגן ממערב – הכביש מוצע מדרום למתחם הדרומי. כח. תקן חניה – על פי תכנית 5166 ב.	
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	יש תחנת דלק מדרום למתחם הצפוני, מרחקים מסומנים בתשריט ברדיוס של 40 מטר
אחרת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור	

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן	כן	חניון אוטובוסים

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	הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1479872 מתחמי אגד גבעת שאול 1. כללי 1.1. התכנית מבקשת להעביר את חניוני האוטובוסים הקיימים אל מתחם 'המלמד' בתת הקרקע ולשנות את ייעוד השטח באותו מתחם מתעשייה למסחר, תעסוקה ותחבורה. במתחם מוצע להקים 3 מגדלים ובמסד יהיו בנוסף שימושים ציבוריים וכן מוצעים ייעוד לשצ"פ וכיכר עירונית. בתת הקרקע של תא שטח 100 מוצע חניון אוטובוסים חשמליים ללא פליטה וזיהום אוויר 1.2. במתחם בית הדפוס מוצעים 2 מגדלי מגורים וכן שימושי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת המסד. 1.3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 13 ולמונה הדפסה 13 של הוראות התכנית. 2. הערות הרשות לתכנית 2.1. התכנית נמצאת באזור תעשייה גבעת שאול. על פי תכנית האב לגבעת שאול הפולגון הצפוני בתכנית נמצא במתחם C המאפשר שימושי תעסוקה ותעשייה והפולגון הדרומי סמוך למתחם D המתאים עצמו לתכניות המאושרות החלות במקום. 2.2. הפולגון הדרומי שמתוכננים בו שימושי מגורים וציבור, סמוך לתעשייה מזהמת במרחק של כ-70'. יש לבחון את שימושי התעשייה ואת ההשפעות שלהם על התכנית המוצעת וכן לקחת בחשבון כי הצבת שימושים רגילים במיקום זה תטיל מגבלות על התעשייה הקיימת. על אף שבצמידות לתכנית קיים ייעוד למוסד מתכנית ישנה, אין היתר קיים למוסד. 2.3. הפולגון הצפוני סמוך לשטח של חברת חשמל. על אף שהשטח משמש למשרדים לבד וחברת חשמל אמרה שאין בו מקורות קרינה קיימים או מתוכננים, הרשות סבורה כי על העירייה לשמור על השטח כעתודה לתחמ"ש. 2.4. בסמיכות לתכנית קיימת תחנת דלק והתשריט סימן גבול מגבלות בנייה מתחנת הדלק שנוגע בתא שטח 102. יש לדייק את גבול המגבלות ולסמן מגבלות גם עבור מבנים ומוסדות ציבור ברדיוס של 80 מ' 3. תנאים להפקדת התכנית 3.1. השלמת המסמך הסביבתי והכנת סקר שימושים אשר יסקור את כלל הייעודים והשימושים באזור תעשייה גבעת שאול ופוטנציאל השפעה שלהם על התכנית. 3.2. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

3.3. התכנית חלה באזור הנדרש בבדיקות קרקע. לתכנית הוגש סקר קרקע לבדיקת המשרד להגנת הסביבה שאושר בכפוף לתיקונים בתכנית החקירה. יש להשלים. 4. לתכנית הוגש מסמך סביבתי על ידי חב' WAWA להלן ממציא המסמך והערות הרשות לגביו: 4.1. אקוסטיקה ואיכות אוויר 4.1.1. המסמך מציין כי מדובר באוטובוסים חשמליים ולא נותן התייחסות נוספת לנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר. יש להשלים את ההתייחסות לנושאים אלה ולתת דגש על הקרבה לאזור התעשייה אשר מייצרת זיהום אוויר ובעלת פוטנציאל לפגיעה בתכנית וכן לרעש הקיים בסביבת התכנית מכל פעילות אזור התעשייה. 4.2. מיקרו-אקלים הצללות- מתחם המלמד 4.2.1. המסמך הציג את ההצללה העתידית על גגות וחזיתות המבנים הסמוכים לפולגון המוצע וממנו עולה כי קיימת השפעה רק על מבנים של חברת חשמל מצפון לתכנית שאינם רגישים להצללה. 4.2.2. בבחינת השטחים הירוקים והפתוחים עולה כי מתקיימת עמידה בקריטריון. 4.2.3. בתוך התכנית צפויה הצללה על חלק מהחזיתות הדרומיות המוצעות, המסמך לא בחן את ההשפעה על ההצללה על השצ"פ המוצע בתכנית יש להשלים. 4.3. מיקרו-אקלים הצללות- מתחם בית הדפוס 4.3.1. המסמך מציג הצללה חזויה על גגות מבנים עתידיים (ומאושרים) מצפון לתכנית: גג קומת מסד וגג מבנה ציבור מתכנית 1361286. 4.4. מיקרו-אקלים רוחות- מתחם המלמד 4.4.1. על פי בדיקת המסמך צפויה התגברות של רוחות הן במפלס הולכי הרגל והן בקומת המסד. על פי המלצת המסמך יש ליישם אלמנטים ממתני רוחות באזורים הרגישים במפלס הולכי הרגל וכן יש להציב מעקות ו/או אמצעים קונסטרוקטיביים בקומת המסד. 4.5. מיקרו-אקלים רוחות- מתחם בית הדפוס 4.5.1. על פי המסמך צפויה התגברות של רוחות בחזית הכניסה במפלס הולכי הרגל ובקומת המסד. על פי המלצת המסמך יש ליישם אלמנטים ממתני רוחות באזורים הרגישים במפלס הולכי הרגל וכן יש להציב מעקות ו/או אמצעים קונסטרוקטיביים בקומת המסד. 4.6. זיהום קרקע ומים 4.6.1. לא ברור מדוע המסמך מתייחס לנושא זיהום קרקע פוטנציאלי, למכלי תדלוק, מאצרות, נזילות שמן, שפכים וכו', אם התכנית מציעה אוטובוסים חשמליים בלבד וללא תעשייה. 5. לתכנית הוגש נספח ניהול נגר מאת רזאור 5.1. על פי מחשבון מנהל התכנון, התכנית נדרשת לנהל מעל 1,000 מ"ק. תכנית ניהול מי הנגר כוללת שימוש בגגות עבור השהייה, השהייה בשטחי הפיתוח והגינון, מאגרי השהייה וכו'. 5.2. הערות אקולוגיות לנושא הנגר: 5.2.1. בכדי להבטיח מערכת ניקוז המותאמת לשטחים הטבעיים של הוואדי, יש להוסיף פתרונות הניקוז השמורים על כיווני זרימה טבעיים ככל האפשר במגע עם השטחים הפתוחים (תאי שטח 101 ו-103), ולשקול הטמעה מתקני שבירת אנרגיה על מנת למנוע מזרימה מרוכזת בעלת פוטנציאל לשחיקה או לגרימה סחף קרקע. 5.2.2. יש להימנע מזרימת זיהומים או תשטיפים אל המערכת הטבעית. 5.2.3. יש להתייחס לניהול סחף בזמן העבודות ולאחר מכן על מנת להבטיח ניהול מוקפד של סחף, פסולת ושפכים, כך שלא יוזרמו אל הוואדי או למדרונות הרגישים. שליטה נאותה במקורות זיהום אלו תבטיח שמירה על איכות הקרקע, המים והצומח המקומי לאורך זמן. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 6.1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 6.2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. 6.3. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 6.4. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 6.5. 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.	
---	--

6.6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לחדרי הנהגים בתת הקרקע, המופיעים בהוראות התכנית בסעיף 4.4.1 (ס"ק 3), יהיה פיר כניסת אוויר צח המרוחק ממקור זיהום אוויר ובגובה מעל 2 מ' ממפלס הולכי רגל. כנו כן יש לקבוע כי חדר הנהגים יהיה מרוחק מחדרי השנאים ומקורות הקרינה בחניון. 6.7. 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 הרשות. 6.8. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 6.9. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 6.10. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 6.11. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות 6.12. בכדי למנוע יצירת מוקד משיכה לבעלי חיים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים, מניעת בעיות סניטציה יהיה על ידי שימוש בפחים חסיני נבירה בשטחים במגע עם השטחים הפתוחים (פחים ביתיים כמו גם פחים בגנים ציבוריים). 6.13. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תאורת הגובלת בשטחי שימור וחיץ בשצ"פ (תאי שטח 101 ו-103) תהיה ממוקדת לאזורים הנדרשים ולא תאיר את השטחים הטבעיים. לכן תאורת Full Cutoff. גוף התאורה יבטיח כיווניות ומיקוד אלומת האור לפי דירוג G-6 בת"י 13201. גוון התאורה החיצונית לא יעלה על K2700. עוצמת התאורה המרבית במרחק של 10 מ' מגבולות היתר הבניה לכיוון השטח הפתוח לא תעלה מעל 0.3 לוקס ומעבר למרחק זה המרחב יישאר חשוך. 6.14. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יעשה שתילת צומח מקומי בשצ"פ (תא שטח 101) הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור. 6.15. יש להגיש דוח אקוסטי אשר יכלול התייחסות לכלל השימושים המוצעים בתכנית. 6.16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע

	המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
מיקום : התוכנית חלה בשני מתחמים סמוכים זה לזה באזור תעשייה גבעת שאול, האחד באזור רחוב "המלמד" בשטח של 12.5 דונם גוש 30269 חלקות במלואן 155,153 . השני ברחוב "בית הדפוס" בשטח של 3.4 דונם גוש 30332 חלקות במלואן 25 . 2 מצב סטטורי : התכנית מחליפה בתחומה את תכניות 3621 ואת 1873 א מצב מאושר : בתכנית 3621 מגרש 506 , הייעוד המאושר הוא "שטח למרכז תחבורה" בתכנית 1873 א מגרשים 8+10 , ייעוד הקרקעי הינם "אזור תעשייה" ב מצב קיים : בשטח רחוב המלמד אין פיתוח. בשטח מתחם אגד חניון אוטובוסים עילי לשימוש אגד. 3 תיאור התכנית : • התוכנית מציעה הקמה של שני מתחמים : במתחם המלמד שינוי ייעוד מ"אזור תעשייה" ל "תעסוקה מסחר ותחבורה" " שצ"פ" ו "כיכר עירונית" תא שטח 100 בינוי של 3 מגדלים 2 בני 20 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחד בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת, בתת הקרקע 4 קומות חניון כאשר קומה 1 הינה לחניון אוטובוסים ושטחים ומוסדות ציבור כ 1000 מ"ר. שטח ציבורי פתוח בתא שטח 2,586 101 מ"ר לשימוש שטחים מגוונים ונטועים, שבילי הולכי רגל ואופניים , מתקני משחקים וספורט, מעבר תשתיות תת קרקעי, מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל ושימושים בתת הקרקע לחניון לשימוש המסחר והתעסוקה ולאוטובוסים חשמליים , כיכר עירונית תא שטח 102 לשימוש כיכר עירונית, מעבר תשתיות תת קרקעי , ובתת הקרקע חניון תת קרקעי לשימוש התעסוקה והמסחר ולאוטובוסים. במתחם אגד שינוי ייעוד מ"שטח למרכז תחבורה" ל"מגורים ד" בינוי של 2 מגדלים בני 30 קומות מעל הכניסה הקובעת ו תוספת של 321 יח"ד. הפרשה מבונה לשימוש שיקבע בהחלטת הועדה המקומית בשטח כולל של 460 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו 340 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים 91007, טל. 02-6297677, פקס 02-6295983 Safra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 4 המלצת המחלקה למדיניות התכנון : א מחלקת מדיניות התכנון ערכה פרוגרמה עבור שכונות הר נוף וגבעת שאול ובמסגרתה עולה כי קיים מחסור בשטחים פתוחים, שטחים לצרכי חינוך לצד שטחים לחברה תרבות רווחה וקהילה. בנוסף , באזור גבעת שאול מתקיימת עבודת הפרויקטור אשר לקחה בחשבון את צרכי הציבור הקיימים והעתידיים. נציין כי כבר היום באזור תעשייה גבעת שאול ניתן מענה לשכונת גבעת שאול . ב להלן פרוגרמה הנגזרת מ נתוני התוכנית : פרוגרמה לפי תוכנית מוצעת מס' יחידות דיור 321 גודל ממוצע של משק בית 4.8 סה"כ אוכלוסייה (מחושב) 1541 (%) שנתון חינוך 2.7 מספר ילדים לשנתון חינוך 42 מעון יום 3 כיתות גני ילדים 4 כיתות בית ספר יסודי 9 כיתות	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בית ספר על יסודי 9 כיתות בתי כנסת 664 מ"ר מרחב ציבורי פתוח לפי 3 מ"ר לנפש 4.6 דונם תחנה לבריאות המשפחה 150 מ"ר מרפאה שכוניתית 154 מ"ר חברה/ רווחה 350 מ"ר מועדון נוער 120 מ"ר ג . לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן: • בתא שטח 103 , בצד מערב יש למקם 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 , כל אחד בגודל של 350 מ"ר , (שטח עיקרי) – ניתן להקצות את בתי הכנסת כבעלות פרטית במסגרת מועדון דיירים תוך הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבנין - יש לתאם מול אגף מבנה דת. • אשכול מעון יום 3כיתות 441 מ"ר וחצר 305 מ"ר • בתא שטח 100 , נדרש 3300 מ"ר הפרשה מבונה , יש ליעדם לשימושי חברה/ תרבות/ פנאי/ קהילה/ רווחה. יש למקמם סמוך לכיכר העירונית בחלק האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים 91007 , טל. 02-6297677 , פקס 02-6295983 Safra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 הדרומי של המגרש בהתאם להנחיות שהתקבלו ממחלקת איכות הסביבה. - ד . מיקום השצ" פ המוצע לא במיקום אידיאלי , יש להציע חלופה במסגרתה השצ" פ יהיה נגיש לכלל הציבור המגיע לאזור וזמין לרחוב המלמ ד. - ה . בתכנון המ וצע ניתנת חניה תת קרקעית עבור חניון האוטובוסים העילי הקיים היום , זהו תכנון המטיב עם המרחב הציבורי והנראות באזור, אולם הכניסה המוצעת הינה דרך השצ"פ. יש להסיט את מיקום הכניסה והיציאה מהשצ"פ. - ו . השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם 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. - ז . בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתב"ע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. - ח . 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. - ט . 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. - י . בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יא . 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
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	התוכנית הוצגה בפני המחלקה ניתנו הערות ויש להציג חלופות בפגישה הבאה
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. 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. יש להבטיח כניסה נגישה אל יער ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	14 ספטמבר 2025 אל : ילנה קוסה – אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות. הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1479872- מתחמי אגד גבעת שאול. להלן חוות הדעת : תוכנית 1479872 מייעדת בחלקה הדרומי שטח למגורים ד על שטח המיועד למרכז תחבורה עפ"י תב"מ מאושרת 3621. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון בעיריית ירושלים. בברכה, שהם נטף

מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות.	
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת מגורים ותעסוקה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מוצע חניון אוטובוסים תת קרקעי במתחם הצפוני	תשתיות ותחבורה:
יש להציג את ההיתכנות לחיבור המוצע	מוצעת טיילת וחיבור ליער ירושלים	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית כוללת 2 מתחמים נפרדים בבעלות אחת.
2. בשני המתחמים מוצעים שימושים שונים בהתאם לאפשרויות התכנון השונות בכל מתחם.
3. במסגרת התיאום עם מהנדס העיר הוחלט כי ניתן לאפשר במתחם הדרומי מגורים וזאת מכיוון שהוא נמצא מחוץ לתחום תכנית האב של אזור התעשייה וממוקם בצמידות למגרשים ציבוריים ומצפון אושרה תכנית לשימושי מעורבים הכוללים מגורים על פי מדיניות רק"ל.
4. במגרש הצפוני מוצעים שימושים בהתאם לשימושים המוצעים במסגרת תכנית האב של גבעת שאול והם לא כוללים שימושים למגורים.
5. במסגרת התיאום הוחלט כי ניתן להציע הפרשת קרקע לצורכי ציבור במקום במתחם הדרומי שהוא קטן יחסית, במתחם הצפוני.
6. יצוין כי ההפרשה לצורכי ציבור שהיה ניתן להציע במתחם הדרומי שגודלו כ 3.4 הוא כ 1360 מ"ר)

40 אחוז) ובמקומו מוצעת הפרשה גדולה יותר במתחם הצפוני בהיקף של כ 2600 מ"ר.

7. בשני המתחמים מוצעת הפרשה בנויה לצורכי ציבור.

8. המתחם הצפוני :

א. על פי מדיניות תכנית האב ניתן להציע 500 אחוזי בניה עבור תעסוקה ותעשייה, התכנית מציעה כ 660 אחוז בניה מעל לקרקע + 5000 מ"ר מסחר מתחת לקרקע , אונם מדובר על חריגה מתכנית האב אבל לאור גודל המתחם ולאור ההפרשה הגדולה לצורכי ציבור המוצעת בתכנית ניתן לאשר אחוזי בניה אלה.

ב. יש לאפשר במסגרת השימושים את כל השימושים שנקבעו במסגרת תכנית האב: משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה קלה ותעשייה זעירה, מסחר נלווה עד 5% משטח הקרקע, מכללות עם דגש על טכנולוגיה, מעבדות רפואיות,

ג. יש לסמן את כל השטחים המוצעים בין הבניינים כשטחים עם זיקת הנאה לציבור באופן שיובילו את הציבור לשטח הציבורי הפתוח המוצע.

ד. ממערב לשטח הכלול בתכנית קיים מדרון של שפיכת עודפי עפר – יש לטפל במסגרת התכנית במדרון זה ולפנות אותו ולהציע קירות מדורגים בחזית זו עם גיבון ביניהם כדי להסתיר את קומות החנייה שייחשפו מערבה בגלל הטופוגרפיה.

ה. לאור העובדה שנספח הבינוי מנחה יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות מהנדס העיר המציג את כל הבינוי המוצע, מפלסי הפיתוח והחיבור לשטחים הציבורים שמסביב.

ו. ניתן יהיה להציע בינוי עד לגובה של 25 קומות.

ז. יש לשנות את קו הבניין ל 6 מטרים לפחות לכיוון המגרש הציבורי ממערב, ו 3 מטרים לפחות לכיוון השצ"פ.

ח. יש להרחיב את המדרכה הקיימת ברחוב נחום חפצדי למדרכה של 3.5 מטר לפחות כפי שמקובל בבנייה בגובה כפי שמוצע.

ט. מכיוון שהמגרש כולל שימושים ציבורים יש לסמן בברור את הרדיוס של מרחק מתחנת הדלק הקיימת מדרום גם עבור מבני ציבור – 80 מטר או 72 מטר אחרי הקלה ולמקם את שטחי הציבור מעבר למגבלה זו.

י. היקף השטח הציבורי המבונה יהיה בהיקף של 5 אחוז משטחי הבניה המוצעים במגרש כפי שמקובל בתכניות באזור התעשייה – כלומר כ 3300 מ"ר.

יא. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתעסוקה יהיה בניית החניון עבור אוטובוסים.

יב. יש לבחון את האפשרות לתוספת קומה נוספת עבור חניון אוטובוסים בתת הקרקע, הצורך ייבחן

בשלב היתר הבניה.

יג. התכנית מציעה מסחר בהיקף של 5000 מ"ר מתחת לקרקע- יש להבהיר את היקף המסחר המוצע בתת הקרקע ואת הנגישות אליו.

9. המתחם הדרומי:

- א. התכנית מציעה שינוי ייעוד של כל המגרש למגרש מגורים.
- ב. לאור מיקום המתחם בסמוך לשכונת הר נוף ולאור האוכלוסייה הקיימת בשכונה יש לצמצם את הבינו המוצע ולהציע בניינים בגובה של עד 12 קומות בלבד בכל חתר.
- ג. ההפרשות לצורכי ציבור בקרקע ושטחי התעסוקה ניתנים במתחם הצפוני ולכן במגרש מוצע שימוש למגורים בלבד.
- ד. התכנית מציעה קו בניין אפס לכיוון צפון דרום ומערב וקוו בנין של 3 מטרים לחלקה בייעוד שטח לבנייני ציבור ממזרח- יש להציע קוו בניין של לפחות 6 מטרים לכיוון השטח לבנייני ציבור ממזרח, יש לקבוע קוו בניין מינמלי של 3 מטרים לבניינים ליתר הכיוונים, ניתן לקבוע קומות מסדק בקוו בניין אפס.
- ה. קווי הבניין יהיו לאחר הרחבת המדרכות הקיימות בשלושה כיוונים לשלושה וחצי מטר לפחות כפי שמקובל בבניה בגובה כזה.
- ו. יש לערוך תיאום עם התכנית המקודמת ממזרח ומדרום – גבעת שאול ד.
- ז. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי להיתר בניה ופינוי חניון האוטובוסים יהיה בניית החניון החליפי במתחם הצפוני.
- ח. השטח הציבורי המוצע כהפרשה מבונה אינו מוצע בצורה מיטבית וכולל 2 קומות נפרדות כאשר הקומה התחתונה היא רצועה צרה וארוכה המתאווזרת באמצעות חצר אנגלית- השטח הציבורי צריך להיות במיקום מיטבי בתיאום עם אגף צבני ציבור ועל פי הפרוגרמה של המחלקה למדיניות תכנון.
- ט. לאור העובדה שנספח הבינוי מנחה יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות מהנדס העיר המציג את כל הבינוי המוצע, מפלסי הפיתוח והחיבור לשטחים הציבוריים שמסביב.
10. סעיף 4 מתחת לטבלה 5 יבוטל- כל שטחי השרות המבוקשים גם עבור ממדים מוגדלים בהתאם לתיקון 163 יוצגו בטבלת הזכויות.
11. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל דירה ולא על פי התקן התקף כפי שרשום בתקנון וזאת בעקבות הקרבה לציר הרק"ל.

פרוגרמה וצרכי ציבור

1. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות

מבונות כדלקמן :

2. בתא שטח 103 , בצד מערב יש למקם :
 - 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. בתי כנסת , כל אחד בגודל של 350 מ"ר , (שטח עיקרי) – ניתן להקצות תותר הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבנין - יש לתאם מול אגף מבנה דת.
 - ג. אשכול מעון יום 3 כיתות 441 מ"ר וחצר 305 מ"ר
 - ד. פרוגרמה זו ניתנה להיקף המגורים המוצע בתכנית ככול ותתקבל ההמלצה לצמצום מספר יחידות הדיוור והקומות יש לצמצם את הפרוגרמה בהתאם בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
3. בהתאם למדיניות של הפרשות לצורכי ציבור בשטחים באזור התעשייה יש להפריש 5 אחוז משטחי הבניה עבור שטחים ציבוריים מבונים, בהתאם לכך יוקצו בתא שטח 100 3300 מ"ר הפרשה מבונה , יש ליעדם לשימושי חברה/ תרבות/ פנאי/ קהילה/ רווחה.
4. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם 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. בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתב"ע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
6. 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.
7. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הרווחה, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של מוסדות החינוך רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
8. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
9. 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.
10. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

בינוי, אדריכלות ופיתוח

11. 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.
12. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
13. 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'.
14. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים
15. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
16. 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.

איכות הסביבה

17. התכנית נמצאת באזור תעשייה גבעת שאול. על פי תכנית האב לגבעת שאול הפולגון הצפוני בתכנית נמצא במתחם C המאפשר שימושי תעסוקה ותעשייה והפולגון הדרומי סמוך למתחם D המתאים עצמו לתכניות המאפשרות החלות במקום.
18. הפולגון הדרומי שמתוכננים בו שימושי מגורים וציבור, סמוך לתעשייה מזהמת במרחק של כ-70'. יש לבחון את שימושי התעשייה ואת ההשפעות שלהם על התכנית המוצעת וכן לקחת בחשבון כי הצבת שימושים רגישים במיקום זה תטיל מגבלות על התעשייה הקיימת. על אף שבצמידות לתכנית קיים ייעוד למוסד מתכנית ישנה, אין היתר קיים למוסד.
19. בסמיכות לתכנית קיימת תחנת דלק והתשריט סימן גבול מגבלות בנייה מתחנת הדלק שנוגע בתא שטח 102. יש לדייק את גבול המגבלות ולסמן מגבלות גם עבור מבנים ומוסדות ציבור ברדיוס של 80 מ'
20. תנאים להפקדת התכנית
21. השלמת המסמך הסביבתי והכנת סקר שימושים אשר יסקור את כלל הייעודים והשימושים באזור תעשייה גבעת שאול ופוטנציאל השפעה שלהם על התכנית.
22. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
23. התכנית חלה באזור הנדרש בבדיקות קרקע. לתכנית הוגש סקר קרקע לבדיקת המשרד להגנת

- הסביבה שאושר בכפוף לתיקונים בתכנית החקירה. יש להשלים.
24. לתכנית הוגש מסמך סביבתי על ידי חב' WAWA להלן ממציא המסמך והערות הרשות לגביו :
25. אקוסטיקה ואיכות אוויר
26. המסמך מציין כי מדובר באוטובוסים חשמליים ולא נותן התייחסות נוספת לנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר. יש להשלים את ההתייחסות לנושאים אלה ולתת דגש על הקרבה לאזור התעשייה אשר מייצרת זיהום אוויר ובעלת פוטנציאל לפגיעה בתכנית וכן לרעש הקיים בסביבת התכנית מכל פעילות אזור התעשייה.
27. מיקרו-אקלים הצללות- מתחם המלמד
28. המסמך הציג את ההצללה העתידית על גגות וחזיתות המבנים הסמוכים לפולגון המוצע וממנו עולה כי קיימת השפעה רק על מבנים של חברת חשמל מצפון לתכנית שאינם רגישים להצללה.
29. בתוך התכנית צפויה הצללה על חלק מהחזיתות הדרומיות המוצעות, המסמך לאבחן את ההשפעה על ההצללה על השצ"פ המוצע בתכנית יש להשלים.
30. מיקרו-אקלים הצללות- מתחם בית הדפוס
31. המסמך מציג הצללה חזויה על גגות מבנים עתידיים (ומאושרים) מצפון לתכנית : גג קומת מסד וגג מבנה ציבור מתכנית 1361286.
32. מיקרו-אקלים רוחות- מתחם המלמד
33. על פי בדיקת המסמך צפויה התגברות של רוחות הן במפלס הולכי הרגל והן בקומת המסד. על פי המלצת המסמך יש ליישם אלמנטים ממתני רוחות באזורים הרגישים במפלס הולכי הרגל וכן יש להציב מעקות ו/או אמצעים קונסטרוקטיביים בקומת המסד.
34. מיקרו-אקלים רוחות- מתחם בית הדפוס
35. על פי המסמך צפויה התגברות של רוחות בחזית הכניסה במפלס הולכי הרגל ובקומת המסד. על פי המלצת המסמך יש ליישם אלמנטים ממתני רוחות באזורים הרגישים במפלס הולכי הרגל וכן יש להציב מעקות ו/או אמצעים קונסטרוקטיביים בקומת המסד.
36. זיהום קרקע ומים
37. לא ברור מדוע המסמך מתייחס לנושא זיהום קרקע פוטנציאלי, למכלי תדלוק, מאצרות, נזילות שמן, שפכים וכו', אם התכנית מציעה אוטובוסים חשמליים בלבד וללא תעשייה.
38. לתכנית הוגש נספח ניהול נגר מאת רזאור
39. על פי מחשבון מנהל התכנון, התכנית נדרשת לנהל מעל 1,000 מ"ק. תכנית ניהול מי הנגר כוללת שימוש בגגות עבור השהייה, השהייה בשטחי הפיתוח והגינון, מאגרי השהייה וכו'.
40. הערות אקולוגיות לנושא הנגר :
41. בכדי להבטיח מערכת ניקוז המותאמת לשטחים הטבעיים של הוואדי, יש להוסיף פתרונות הניקוז השמורים על כיווני זרימה טבעיים ככל האפשר במגע עם השטחים הפתוחים (תאי שטח 101 ו103), ולשקול הטמעה מתקני שבירת אנרגיה על מנת למנוע מזרימה מרוכזת בעלת פוטנציאל לשחיקה או לגרימה סחף קרקע.
42. יש להימנע מזרימת זיהומים או תשטיפים אל המערכת הטבעית.
43. יש להתייחס לניהול סחף בזמן העבודות ולאחר מכן על מנת להבטיח ניהול מוקפד של סחף, פסולת ושפכים, כך שלא יוזרמו אל הוואדי או למדרונות הרגישים. שליטה נאותה במקורות זיהום אלו תבטיח שמירה על איכות הקרקע, המים והצומח המקומי לאורך זמן.
44. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
46. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
47. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
48. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
49. 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,
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לחדרי הנהגים בתת הקרקע, המופיעים בהוראות התכנית בסעיף 4.4.1 (ס"ק 3), יהיה פיר כניסת אוויר צח המרוחק ממקור זיהום אוויר ובגובה מעל 2 מ' ממפלס הולכי רגל. כנו כן יש לקבוע כי חדר הנהגים יהיה מרוחק מחדרי השנאים ומקורות הקרינה בחניון.
51. 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 הרשות.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
53. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
54. 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.
55. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות
56. בכדי למנוע יצירת מוקד משיכה לבעלי חיים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים, מניעת בעיות סניטציה יהיה על ידי שימוש בפחים חסיני נבירה בשטחים במגע עם השטחים הפתוחים (פחים ביתיים כמו גם פחים בגנים ציבוריים).
57. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תאורת הגובלת בשטחי שימור וחיץ בשצ"פ (תאי שטח 101 ו103) תהיה ממוקדת לאזורים הנדרשים ולא תאיר את השטחים הטבעיים. לכן תאורת Full Cutoff. גוף התאורה יבטיח כיווניות ומיקוד אלומת האור לפי דירוג G- 6 בת"י 13201. גוון התאורה החיצונית לא יעלה על K2700. עוצמת התאורה המרבית במרחק של 10 מ' מגבולות היתר הבניה לכיוון השטח הפתוח לא תעלה מעל 0.3 לוקס ומעבר למרחק זה המרחב יישאר חשוך.
58. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי יעשה שתילת צומח מקומי בשצ"פ (תא שטח 101) הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור.
59. יש להגיש דוח אקוסטי אשר יכלול התייחסות לכלל השימושים המוצעים בתכנית.
60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

תנועה וחניה

61. 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.
62. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים במתחם הדרומי.
63. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לשימושים הציבוריים.
64. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
65. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
66. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

67. 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.
68. 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.
69. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
70. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
71. 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

72. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
73. 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.
74. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
75. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשיעור 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.

כללי

76. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.
77. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
78. 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.
79. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות המציעות מגדלי מגורים.
80. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
81. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
82. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
83. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
84. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
85. 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.
86. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
87. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
88. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והמרחב הציבורי לשביעות רצון אגף שפ"ע
89. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
90. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
91. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גנות.
92. 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.
93. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה :
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1534551
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלתעלים אלמהני אלמוסתמר
עורך התכנית:	סרוגי אמיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/02/2026
כתובת	דרך ענתות, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30552	52	לא

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

מטרות התכנית
שינוי ייעוד הקרקע ממגורים, מסחר ותעסוקה לייעוד מגורים ב', קביעת מספר יחידות דיור מרבי, הגדלת זכויות הבנייה וקביעת הוראות בינוי ופיתוח בדרך ענתות, בשכונת שועפט.
עיקרי הוראות התכנית 1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים, מסחר ותעסוקה לייעוד מגורים ב'. 2. הגדלת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית מ-10 יחידות דיור מאושרות ל-64 יחידות דיור, המהוות תוספת של 54 יחידות דיור. 3. קביעת זכויות הבנייה בתאי שטח 1 ו-2 בתחום התכנית, כך שסך שטחי הבנייה יהיה 23,734 מ"ר, מתוכם: 3.1. תא שטח 1 – סה"כ 14,960 מ"ר, הכוללים: 4,200 מ"ר שטח עיקרי ו-280 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 3,000 מ"ר שטח עיקרי ו-7,480 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3.2. תא שטח 2 – סה"כ 8,774 מ"ר, הכוללים: 2,000 מ"ר שטח עיקרי ו-387 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 2,000 מ"ר שטח עיקרי ו-4,387 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת שני מבני מגורים בני 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת קווי בניין חדשים של 4 מטר מכל גבולות המגרש בכל אחד מתאי השטח. 6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בתחום התכנית. 7. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים בתחום התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	64	2,827.9	100	11,867 מ"ר	מהווים 419.64% בניה מירבית, מתוכם: 399.57% בניה בת"ש 1. 459.37% בניה בת"ש 2.
סה"כ	64	2,827.9	100	11,867	
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי המשמש כחניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 441741 מאושרת משנת 2018. ת"ש 1 ו-2 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. קווי בניין 4 מטר מכל כיוון בכל תא שטח. בתא שטח 1: 1,381 מ"ר כוללים למגורים, מתוכם 1,005 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-376 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 3,695 מ"ר כוללים למגורים, מסחר ותעסוקה, מתוכם 1,545 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 350 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 1,800 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 1,369 מ"ר כוללים למסחר, מתוכם 655 מ"ר עיקרי ו-280 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 394 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 6,445 מ"ר. 247.84% בניה מירבית. 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת. 8 יח"ד. בתא שטח 2: 412 מ"ר כוללים למגורים, מתוכם 385 מ"ר עיקרי ו-27 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 1,205 מ"ר כוללים למגורים, מסחר ותעסוקה, מתוכם 660 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 488 מ"ר כוללים למסחר, מתוכם 415 מ"ר עיקרי ו-73 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ 2,105 מ"ר. 180% בניה מירבית. 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת. 2 יח"ד.					
היתרים: לא הופק היתר בניה. 2019/0040.00 – נסגרה הבקשה בשנת 2024. 2019/0041.00 – נסגרה הבקשה בשנת 2024.					
עבירות בניה: לא אותרו תיקי פיקוח.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות. ל. תכנית שכונתית – אזור מגורים, מגרש ריק 1-2 דונם, 20% הפרשות, 250% בניה, 8 קומות. מגרש ריק עד דונם, 180% בניה, 6 קומות, הפרשות ייבחנו במסגרת תכנית מפורטת. לא. תקן חנייה עירוני – בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1534551- שועפט כללי הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 2 ולמונה תשריט 1 מתאריך 30/11/2025. תכנית ברח' זייד ת'אבת ורח' דרך ענתות בשכונת שועפט. מדובר בשטח בייעוד אזור מגורים, מסחר ותעסוקה, סה"כ 10 יח"ד מאושרת אך לא מומשו, שטח התכנית: 828 דונם. מציעי שינוי לייעוד מגורים ב'. מבנה בן 8 קומות מעל כניסה ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 64 יח"ד. השימושים: מגורים. הערות הרשות לתכנית יש לצמצם את קן הבניין כך שיאפשר שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 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 יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה, תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 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. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1534551 שכ' שועפט, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 52 בגוש 30552, מדובר בגוש שומה. חלקה 52 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 74/2017 הכשרה לרישום מתאריך 25/7/2017. במקום קיים תצ"רים גובלים: מס' אליפסה 116/2024 הכשרה לרישום מתאריך 6/2024. מס' אליפסה 18/2017 הכשרה לרישום מתאריך 3/2017.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

גבול הקו הכחול תואם לגבולות מתצ"ר 74/2017 הכשרה לרישום. יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
מאת: אלימור לוי תעזיז, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1534551 שועפאט (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 2 של הוראות התכנית, וגרסה 1 של תשריט מצב מוצע) מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שועפאט ברחוב דרך ענתות גוש 30552 (לא מוסדר) חלקי חלקה 52. שטח התכנית: כ-2.828 דונם. מצב סטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 441741 שקבעה את היעודים למגורים, מסחר ותעסוקה. תיאור התכנית: מדובר בתכנית המבקשת לשנות ייעוד קרקע ממגורים מסחר ותעסוקה למגורים ב'. התכנית מבקשת להוסיף 54 יחידות דיור ל-10 יחידות דיור במצב המאושר, סה"כ 64 יחידות דיור בשני בניינים, כל בניין 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. התייחסות לתכנית המוצעת: לשכונת בית חנינא ושועפאט נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד בשכונות אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר ושטחים ציבוריים פתוחים. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: בהינתן הנתונים שנסקרו מעלה, יש להפריש שטח בסך של 560 מ"ר עבור שטח ציבורי פתוח. השטח יינתן בחלק הצפוני של התכנית ממזרח למערב. הפרשת השטח היא בהתאם	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	למדיניות התכנונית החלה באזור. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול אגף שפ"ע. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין". בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנים המוצעים והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	22 פברואר 2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1534551- שינוי יועד חלקה בשכ' שועפט, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1534551 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)
המחלקה	

לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך גישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.
---------	---

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	חריגה משמעותית מהמדיניות החלה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		ביטול שטחי תעסוקה ומסחר.
השפעות חברתיות:		אין הפרשות מוצעות.
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

שינוי ייעוד ושימושי קרקע

1. התכנית מציעה שינוי ייעוד מקרקע המיועדת למגורים, מסחר ותעסוקה לייעוד מגורים ב'.
2. לאור מיקום המגרש על רחוב פנימי צר יחסית, ובהתחשב בכך שבקרבת התכנית קיימים צירים ראשיים שבהם מאושרים שטחי מסחר ותעסוקה בהיקפים משמעותיים, לא נמצאה מניעה תכנונית עקרונית לביטול שימושי המסחר והתעסוקה במגרש זה.
3. לפיכך אין התנגדות עקרונית לשינוי הייעוד המוצע למגורים, בכפוף לעמידת התכנית בכלל התנאים המפורטים להלן- יש לציין כי התכנית אינה תואמת למדיניות בנושא של הפרשות לצורכי ציבור ואחוזי בניה.

התאמה למדיניות התכנון וזכויות הבנייה

4. התכנית מציעה היקף בנייה של כ-11,867 מ"ר, המהווים כ-419% בנייה בממוצע בתחום

- התכנית, כאשר בתא שטח 1 מוצעים כ-399% בנייה ובתא שטח 2 כ-459% בנייה.
5. היקפי בנייה אלו חורגים באופן משמעותי מהמדיניות התכנונית החלה במקום.
6. בהתאם למדיניות התכנון החלה באזור:
- 6.1. במגרש ששטחו בין 1-2 דונם ניתן לאשר עד 250% בנייה ועד 8 קומות.
- 6.2. במגרש ששטחו קטן מ-1 דונם ניתן לאשר עד 180% בנייה ועד 6 קומות.
7. לפיכך, יש להתאים את היקפי הבנייה ומספר יחידות הדיור המוצעים למדיניות התכנון, כך שכל אחד מתאי השטח ייבחן בנפרד בהתאם לשטחו:
- 7.1. תא שטח 1, ששטחו בין 1-2 דונם, יעמוד במדיניות של עד 250% בנייה מירביים, עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, והפרשה של 20% משטח המגרש לצרכי ציבור.
- 7.2. תא שטח 2, ששטחו קטן מדונם, יעמוד במדיניות של עד 180% בנייה מירביים ועד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, כאשר היקף הפרשות לצרכי ציבור ייבחן במסגרת התכנית.
8. יש לעדכן את תשריט המצב המוצע, נספח הבינוי והוראות התכנית כך שישקפו בינוי התואם את היקפי הזכויות והקומות בהתאם למדיניות זו.

קווי בניין ובינוי

9. קווי הבניין בתא שטח 1 יהיו 4 מטרים מכל גבולות המגרש, בהתאם למדיניות החלה על מגרש בגודל 1-2 דונם שבו יותרו עד 8 קומות.
10. קווי הבניין בתא שטח 2 יהיו 3 מטרים מכל גבולות המגרש, בהתאם למדיניות החלה על מגרש ששטחו קטן מדונם שבו יותרו עד 6 קומות.
11. יש לעדכן את תשריט המצב המוצע ואת נספח הבינוי כך שישקפו קווי בניין בהתאם לאמור לעיל.

הפרשה לצרכי ציבור

12. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות תכנון, יש להפריש שטח ציבורי פתוח בהיקף של 560 מ"ר לפחות. זה תואם להפרשה של 20 אחוז ממגרש 1?
13. מיקום השטח הציבורי יתואם עם אגף שפ"ע וומחלקת תכנון עיר.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי המוצע יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
15. במסגרת נספח הבינוי והפיתוח יוצג תכנון מפורט של השטח הציבורי הכולל שבילי הליכה נגישים וחיבור למרחב הציבורי.

16. התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש, בהתאם למדיניות העירונית.
17. במסגרת נספח הבינוי והפיתוח יוצגו פתרונות לניהול מי נגר הכוללים חלחול והשהיית נגר.

תנועה וחניה

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח תנועה וחניה לבחינה ואישורו של אגף תנועה ותשתיות (תושייה).
19. הנספח יבחן את התאמת פתרונות החניה לתקן החניה העירוני, את תכנון הרמפות והגישה לחניון התת-קרקעי ואת התאמת המערך התנועתי למגרש ולרחובות הסמוכים.
20. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף תושייה.

הוראות מפלסיות ונגישות

21. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות שיבטיחו תכנון מפלסים התואם את דרישות הנגישות, ובכלל זה:
- 21.1 הפרש הגובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 50 ס"מ, אלא אם יוצג פתרון נגישות תקני.
- 21.2 המרחב הציבורי והשטח הציבורי המוצע יתוכננו כך שיכללו שבילי הליכה נגישים וחיבור נגיש בין מפלס הרחוב לבין המבנים והשטח הציבורי.

הוראות לפיתוח נופי ועצים

22. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות שיבטיחו פיתוח נופי מתאים, ובכלל זה:
- 22.1 נטיעת עצים בתחום המגרש ובתחום השטח הציבורי המוצע.
- 22.2 שמירה על מרחב התפתחות תקין לעצים.
- 22.3 יצירת הצללה במרחב הציבורי באמצעות עצים.

הוראות סביבתיות בהוראות התכנית

23. יש להוסיף בהוראות התכנית את ההוראות הבאות:
- 23.1 התכנית תחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות.
- 23.2 הדירוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B, והדירוג המינימלי ליחידת דיור יהיה C.
- 23.3 גגות המבנים יהיו גגות מועילים שישמשו לגגות חיים, ירוקים או כחולים להשהיית מי נגר, מערכות פוטו-וולטאיות או שימושים קהילתיים וציבוריים,
- 23.4 פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון ימוקמו מעל גג המבנה.

23.5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי האחריות למניעת מפגעים סביבתיים ולשמירה על בטיחות הסביבה בזמן ביצוע עבודות הבנייה תחול על מגיש הבקשה להיתר ועל המבצע.

חדר שנאים

24. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות בעניין חדר השנאים, ובכלל זה:
- 24.1. לא תותר הקמה של מבנה שנאים נפרד מעל הקרקע.
- 24.2. חדר השנאים יהיה טמון בקרקע או משולב במבנה.
- 24.3. לא יותר מיקום חדר השנאים בתחום השטח הציבורי הפתוח.

גדרות וקירות תמך

25. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות בעניין גדרות והפרשי טופוגרפיה, ובכלל זה:
- 25.1. לא יותרו גדרות בין המרחב הפרטי לבין המרחב הציבורי.
- 25.2. הפרשי הטופוגרפיה יוטמעו ככל האפשר באמצעות הבינוי והפיתוח.
- 25.3. לא יותרו קירות תמך שגובהם עולה על 3 מטרים.

כללי

26. יש להשלים אישורי חו"ד גורמים, להלן: תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, אגף תושייה, אגף שפ"ע.
27. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
28. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1325810
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וילנר ישעיה דוד
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/02/2026
כתובת	משעול הרוחם 20 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	18	לא

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

תוספת בניה להרחבת יח"ד בבית דו-משפחתי קיים , והגבהת גג רעפים לשימוש למגורים. תוספת שטחי שרות בקומה מתחת לכניסה הקובעת.

1- קביעת בינוי כמפורט להלן:

- הכשרת בינוי בקומת קרקע, א' להרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- הגבהת חלל גג רעפים להרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- תוספת בינוי בקומת מרתף עבור מחסנים, וחדרים טכניים, בהתאם לנספח הבינוי.

2- הגדלת שטחי בניה כוללים בתחום התכנית וקביעתם ל 260- מ"ר, מתוכם 228 מ"ר שטחים עיקריים (

208 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת ו 20 מ"ר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת).

ו- 32 מ"ר לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

3- הגדלת מס' קומות מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-3 קומות (קומה שלישית מובלעת בחלל גג רעפים) מעל קומת מרתף.

4- קביעת קווי בניין לבניה.

5- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

6- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לשימור.

7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8- קביעת הוראות להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	2	399.39	100	228	57% אחוזי בניה מירביים
סה"כ	2	399.39	100		
תיאור המצב הקיים					
בית דו-משפחתי בן 3 קומות וקומה 4 מובלעת בחלל גג רעפים. נמצא באזור המאופיין ע"י בתים צמודי קרקע עם גג רעפים. נראה שקיימות סגירות לא חוקיות גם מתחת לחניה ושימוש בחלל גג רעפים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2644 מאושרת בשנת 1980 מגרש 22, יעוד אזור מגורים 5 מיוחד. שטח מגרש 785 מ"ר. שטח רצפה למגורים מאושר 314 מ"ר (40% אחוזי בניה). 2 יח"ד, 2 קומות. גובה גג רעפים מקסימלי 6.5 מ' עד תחילת גג הרעפים מגובה הקרקע המתוכננת. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ושיאו לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע. תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן, מתחת לשתי קומות המגורים, בתנאי שלא יבלוט יותר מ- 1.20 מ' מפני הקרקע ולא יחרוג מתחום הבניין. שטח הרצפה לא כולל מקלט ומחצית שטח מדרגות פנימיות. לא יותרו קומת עמודים, מרפסות זיז. שטח רצפה לחניה 15 מ"ר וגובה קירוי עד 2.20 מ'.					
היתרים: הייתר 1981/0542.00 הופק בשנת 1981 אושר הייתר בניה לבית דו-משפחתי בן שתי קומות וקומת מקלט תת קרקעית. אושר 2 יח"ד. סה"כ שטחים מאושרים 313.28 מ"ר. מתוכם 154.24 מ"ר לדירה מזרחית. 1981/0542.02 בקשה נסגרה ב 2024 - בניית בריכה פרטית, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, בניית מרפסת.					
עבירות בניה: 2022/5462.00 הופק צו הריסה מנהלי ב 2022 הרסו גג רעפים ישן שנבנה ללא היתר ובמקומו הגבירו קירות אבן ועליהם בנו גג רעפים חדש, יצקו ריצפה בשטח של כ 4 מ"ר. על ידי עבודות אלה הוסיפו לשטח העיקרי של הנכס 24 מ"ר. 2018/4864.00 , 2020/8286.00 נפתח תיקי פיקוח כי יש תלונות שיש חפירה מסוכנת					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

לב. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני			
לג. התייחסות לתכנית הבנייה : ללא ציפוף			
לד. 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		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		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
לשכה משפטית	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	8.3.26 הנדון: חו"ד תכנית מס 1325810 'בשכונת רמות, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 18 בגוש 30724, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: • בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. • בתשריט מצב מוצע ובקובץ SURVEY המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. • מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 4/3/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).

במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור	הכשרת עבירות בניה ותוספת שטחים מעבר למדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- 1- התכנית נמצאת באזור ללא ציפוף על פי תכנית מתאר 2000 לפי המדיניות, שטחי הבניה המוצעים בתכנית חורגים מהמדיניות . ככל שיוחלט בוועדה המחוזית לקדם את התכנית על פי המדיניות התכנית תוכל להתקדם בסמכות הוועדה המקומית, והחלטה זו תיחשב כהמלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית.
- 2- על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. במסגרת התכנית מוצעים 260 מ"ר שטחי בניה כוללים בחריגה מהמדיניות. שטחי הבניה למעט השירות כפי שמצוין- יעמדו במדיניות של תוספת 50% שטחי בניה. יודגש כי מדובר במחצית

משטחי הבניה שניתן להוסיף במגרש עם בית דו משפחתי. בהמשך לנ"ל, יש לצמצם את שטחי הבניה על פי מדיניות אזור ללא ציפוף.

3- קוי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. יש לתקן סימון קווי הבניין בתשריט.

4- על פי נספח הבינוי, לא ברור מהו המצב הקיים בפועל, מה מוצע להכשרה ומה מוצע כחדש. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. שטחים המיועדים להכשרה יסומנו בקווקו אדום, ושטחים המוצעים כחדשים יסומנו באדום מלא. יש לוודא התאמה מושלמת בין המצב הקיים והמוצג בתכנית כקיים.

5- עבירות בניה שלא ניתן להכשיר במסגרת התכנית יסומנו להריסה ויתווסף סעיף הריסה בתקנון.

6- יש להציג בנספח הבינוי חישובי שטחים נפרדים עבור השטחים המוצעים בתוכנית ועבור השטחים המוצעים להכשרה.

7- בטבלה 5 מצוינות שתי יחידות דיור, אולם הן אינן מסומנות בנספח הבינוי. לא ברור כמה יח"ד מוצעות בתכנית. אם מדובר בתוספת יחידת דיור, יש להציע פתרון חניה בתחום המגרש בהתאם. אם מדובר רק בהרחבת יח"ד הקיימת ללא תוספת יח"ד, יש לתקן את טבלה 5 כך שתשקף את המצב הנכון.

8- קומת המרתף המוצעת להכשרה או הרחבה היא מעל הקרקע. השרטוט אינו תואם את המצב הקיים וגם חישוב השטחים. על פי GIS נראה שקיים שטח לשימוש עיקרי. בנוסף, לא ברור מדוע מוצעים מעל 52.24 מ"ר עבור מחסן וחדרי שירות בקומת המרתף וקומה שלמה עבור מערכות טכניות בגג. לא ניתן להציע מחסן או חדרי שירות מעל פני הקרקע כל השטחים מעל הקרקע ייחשבו כשטח עיקרי. יש לצמצם ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית בהתאם.

9- בהמשך לנ"ל, לא יוצעו שטחי שירות מעל הקרקע. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד, כולל שטחים מאושרים. חדר הסקה, מערכות טכניות וכד' יוצעו על פי הצורך ובתת הקרקע או עליית גג שגובהה לא יעלה על גובה 2.20 מ'.

10- גובה חלל קומת הרעפים הוא כגובה קומה רגילה ולכן שטחים אלו ייחשבו כשטח עיקרי. ניתן לראות שיש חלונות ושחלל זה משמש בפועל כשטח עיקרי. יש להציג את עבירות הבניה כפי שהן, כולל הפתחים, ולכלול שטח זה במסגרת השטחים המבוקשים.

11- מוצעת בריכת שחיה מעל הקרקע בחזית הדרומית של המבנה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר הקמת בריכה, בחזית האחורית בלבד, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 3 מ' מגבול מגרש צידי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר לבריכות פרטיות. הבריכה תהיה ללא קירוי. התכנון יתואם מול מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.

12- מוצע קירוי חניה בחזית הצפונית של החלקה. בהתאם לתכנית החלה במקום, ניתן להוסיף חניה

- מקורה בשטח של עד 15 מ"ר. לא ברור שטח החניה המוצע. יש לציין מידות ומ"ר מבוקש. יותר קירוי חניה עד 15 מ"ר בהתאם לשטחי הבניה המותרים בתכנית החלה במקום.
- 13- לא יותר ניוז שטחי בניה בין הקומות. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.
- 14- בהוראות התכנית סעיף 4.1.1 יש לציין שימוש למגורים.
- 15- יש לקבל אישור מודד מעודכן לשנה האחרונה.
- 16- ככל והתכנית תעבור לסמכות הועדה המקומית, יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 17- 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.
- 18- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 19- 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

תשריט מצב מוצע

- 20- יש לסמן מידות על גבי התשריט.

הוראות תכנית

- 21- סעיף 1.7 – להשלים נתונים.
- 22- סעיף 1.8 – יש להוסיף מספרי טלפון של כל בעלי העניין.
- 23- יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5.
- 24- סעיף 7.1 – יש להוסיף שלב ביצוע עבור הריסת/הכשרת עבירות בניה.
- 25- לתקן סעיף 7.2 מימוש התכנית: זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים.

נספח בינוי

- 26- יש לסמן גבהים ומידות על גבי תכניות, חתכים וחזיתות.
- 27- חישוב השטחים לא תואם את טבלה 5. יש לודא התאמה.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1518596
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרמר זלדה צביה
עורך התכנית:	לסינגר רוחמה רבקה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12/2/2026
כתובת	אורי בן ארי 13, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31304	153	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5 תשריט 3

מטרות התכנית

הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות בבניין קיים ברחוב אורי בן ארי 13.

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 יח"ד ל-6 יח"ד, באמצעות פיצול שתי יחידות דיור קיימות והוספת יחידת דיור חדשה.
- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם לסך כולל של 1,037.82 מ"ר, מתוכם:
 - 623.35 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת
 - 131.42 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת
 - 283.05 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת
- קביעת קווי בניין חדשים בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות, כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט.
- קביעת הוראות בינוי לתוספות בנייה בבניין הקיים, לרבות:
 - תוספת בנייה בקומות במפלסים 0.00 ו-3.12+ לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
 - פיצול יחידת דיור קיימת לשתי יחידות דיור בשתי קומות נפרדות (0.00 ו-3.12+), לרבות מתן פתרון מיגוני.
 - תוספת בנייה בקומה במפלס 6.24+ לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ופיצולה לשתי יחידות דיור, לרבות מתן פתרון מיגוני.
 - הגבהת חלל גג הרעפים במפלס 12.46+ והעלאת חדר המדרגות לצורך הקמת יחידת דיור חדשה, לרבות מתן פתרון מיגוני.
- תוספת מחסנים לדירות החדשות בקומת החניה בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		741.58	48.76		
מגורים ב'	6	779.17	51.24	754.77	מהווים 96.86% בניה.
סה"כ		1,520.75	100		
תיאור המצב הקיים					
2 בנייני מגורים בני 3 קומות עם גג משופע.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 7928 מאושרת משנת 2006. אישרה במגרש 22 ביעוד אזור מגורים 2, 3,270 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, מתוכם 2,640 מ"ר עיקרי ו-630 מ"ר שרות ו-90 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למטרת שירות, סה"כ 3,360 מ"ר. 4 קומות, 22 יח"ד. תב"ע 3058'א' מאושרת משנת 1985. אישרה במתחם 41 ביעוד אזור מגורים שעל מתחם 41 תחול הוראות של תכנית 3341. תב"ע 3058 מאושרת משנת 1983. אישרה במתחם 41 ביעוד אזור מגורים. גודל המתחם 82.4 דונם, מתוכו 3.4 דונם לבנייני ציבור, 3 דונם שצ"פ, 1.9 דונם למרפאה, 430 יח"ד, 49,000 מ"ר שטח בניה מירבי למגורים, 4 קומות. תב"ע 3341 מאושרת משנת 1985. המגרש בנדון מחוץ לתכנית זו.					
היתרים: 2010/0283.00 הופק יתר בשנת 2011. בניין חדש (בניין מס' 8). 3 קומות מעל קומת חניה. אושרו 393.35 מ"ר עיקרי ו-255.47 מ"ר שרות. סה"כ 648.92 מ"ר.					
עבירות בניה:					
לא אותר תיק פיקוח.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני לו. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור ללא ציפוף- שקובע שלא ניתן להוסיף יחידות דיור חדשות אלא להציע הרחבות דיור בלבד לז. תכנית שכונתית - אין לח. תקן חנייה עירוני – גבוה לט. אתר טבע עירוני: התכנית סמוכה ליער מיר - פסגת זאב. מכלול טבעי פתוח ממזרח לקו פרשת המים, חלק ממערכת גאיות בצפון מזרח העיר. האתר גדול ומקיים בתוכו מגוון גדול של בעלי חיים וצמחים					

האופייניים לספר המדבר.			
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	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	לא התקבל
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:	תוספת יח"ד והרחבות יח"ד	
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. התכנית מציעה תוספת של יחידות דיור באזור שמוגדר לא לציפוף על פי תכנית מתאר 2000. מאחר ומדובר באזור בינוי חדש ועפ"י מגמות התכנון בנוגע לציפוף העיר, ניתן לאפשר תוספת יח"ד והרחבות דיור במסגרת התכנית, בתנאי שיוצע מתן פתרון חניה מקובל בתחום המגרש.
2. החניה המוצעת בנספח הבינוי אינה מאפשרת תמרון תקין ונחסמת בפועל על-ידי מקום חניה מאושר, מאחר והיא ממוקמת בניצב לחניה המאושרת ובמרחק שאינו מאפשר תנועת רכב תקינה. לפיכך יש לבטל את מקום החניה המוצע במיקום זה. ככל שנדרש מקום חניה נוסף לצורך עמידה בתקן החניה התקף, יש להציע פתרון חניה חלופי בתחום המגרש כולל אפשרות למכפילים, אשר יאפשר תמרון תקין וגישה מלאה למקומות החניה, וזאת בתיאום ובאישור אגף תושיה, השטח של החניה המבוטלת יוכל לשמש כמחסן.
3. תנאי להפקדה יהיה הצגת פתרון חניה במגרש באישור מחלקת התכנון.
4. תנאי לטופס 4 ליח"ד חדשה יהיה הקמת תוספת החניה הנדרשת בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף, באישור אגף תושיה.
5. קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבניה המוצעת בנספח הבינוי. יש לתקן את סימון קווי הבניין על גבי התשריט כולל קומת החניה והמחסנים.
6. יש להציג את המערכות והמתקנים המשותפים בקומת גג הרעפים בנספח הבינוי, והגישה אליהם, בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים למתקנים
7. לתקן את שלביות הביצוע המוצעת בתכנית בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יתאפשר שגמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תתאפשר הקמת תוספת הקומה החדשה בנפרד מהרחבות הדיור בבניין. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.
- פיצול יח"ד יתאפשר בלי תלות ובנפרד מתוספת הבניה המוצעת.
- תוספת החניה בקומת החניה תהיה בהינף אחד עם תוספת יחידת הדיור בהתאם לתקן.
8. התוכנית מציעה בקומה שניה מפלס +3.12 יחידת דיור מוצעת (יחידת דיור 3), יש לסמן את

היחידה כמוצעת ולא בקיימת.

9. יש לסמן בתשריט ובנספח הבינוי בצורה גרפית ומילולית את עבירות הבניה הקיימות להריסה או להכשרה, ולהוסיף הוראות בתקנון. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות של מגיש הבקשה להיתר.

10. יש לסמן בכל החתכים את תוספות הבניה בצורה ברורה וקריאה.

11. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף 7.2, זמן משוער למימוש התכנית ל-7 שנים.

12. תיקון התכנית עפ"י ההערות הטכניות.

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 והבנייה.

הערה:

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

הוראות תכנית

17. דברי הסבר לתכנית – לתקן יעוד הקרקע במצב המאושר. לציין שמוצעת תוספת קומה, כולל הגבהת חלל גג רעפים.

18. סעיף 4.1 – יש לציין את השימושים למגורים.

19. סעיף 4.2 – יש לציין את השימושים המאושרים ע"פ תכנית 7928.

20. טבלה 5 – יש לציין גודל מגרש בהתאם לכל יעוד בתכנית ולציין את כל היעודים בנפרד. (שורה למגורים ב' ושורה ליעוד מאושר בתכנית אחרת)

נספח בינוי

21. לתקן שטחי בניה מאושרים בטבלה בדיקת סמכות בהתאם לשטחים המאושרים בהיתר הבניה.

יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית. לתקן בהערה

מתחת לטבלה את אחוז השטחים המוצע בתכנית ביחס לשטחי הבניה המאושרים.

22. יש לתחם בקו אדום השטחים המוצעים בחתך 1-1.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1447903
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דוד פור אמיר מאיר
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/02/2026
כתובת	הרב חיים מיכל מיכלין 4, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	429	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 4

מטרת התוכנית:

תוספת 2 קומות חדשות ושינויים בקומות הקיימות לתוספת יח"ד חדשות, והרחבת יח"ד קיימות. בניין מגורים ברחוב מיכלין 4, בית וגן, ירושלים.

עיקרי הוראותיה:

- הגדלת שטחי הבנייה ל-3,445 מ"ר כוללים מתוכם:
 - 1,625 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-1,820 מ"ר שטחי שירות (500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-1,320 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 160 מ"ר עבור מרפסות.
- תוספת 2 קומות חדשות והגדלת מספר קומות ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף -1/-2/3 (מפלס -9.13/-6.53/-3.32), לשם תוספת מחסנים וחדר טכני, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה שלישית (מפלס +9.90), לשם שינוי תכנון פנים ותוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה רביעית (מפלס +13.20), לשם שינוי תכנון פנים ותוספת 2 יח"ד חדשות, והרחבות יח"ד, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה חמישית (מפלס +16.50), לשם שינוי תכנון פנים

תוספת 2 יח"ד חדשות, והרחבות יח"ד, בהתאם לנספח בינוי.

4. תוספת 9 יח"ד והגדלת מס' יח"ד מ-14 ל-23 יח"ד.

5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה.

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 ד'	23	611.88	100	2,125	347% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ		611.88	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק. נמצא בשכונת בית וגן, במרחק של כ-100 מ' ממאגר המים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 436337 משנת 2018 – תא שטח מס' 1 ביעוד מגורים ד'. - התוכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות, מעל 3 קומות מרתף (לחניון ומחסנים), עבור 14 יח"ד. 2,718 מ"ר שטחי בנייה כוללים (1,175 מ"ר עיקרי, 305 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, 1,098 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 140 מ"ר למרפסות. 240% אחוזי בניה מרבי מעל הקרקע.					
היתרים: היתר 2020/0169.00 משנת 2022 – הריסה בנין מגורים בן קומה אחת ובניה מחדש של מבנה מגורים בן 6 קומות במסגרת תמ"א 38/2. - סה"כ 1,166.41 מ"ר שטחי עקרי (רק מעל הקרקע, אין שטח עקרי מתחת לקרקע), ו-1,065.12 מ"ר שטחי שרות (רק מעל הקרקע, אין התייחסות לשטחי שירות מתחת לקרקע). - סה"כ 2,231.53 מ"ר שטח בנייה. 307.37 % אחוזי משטח המגרש. היתר 2020/0169.01 הופק היתר בשנת 2025 – הריסה בנין מגורים בן קומה אחת ובניה מחדש של מבנה מגורים בן 6 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות. 14 יח"ד. 1,174.74 מ"ר שטח עיקרי, 1,437.23 מ"ר שטח שירות.					

עבירות בניה: 2025/8727 התקבלה תלונה 9.11.25.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, עד 6 קומות, מותר אחוזי בנייה כוללים עד 240%. מא. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה.			
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		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	5.3.26 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1447903- בית וגן
	1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 9 ולמונה תשריט 4 מתאריך 21/11/2025. 2. תכנית ברח' מיכלין 4 בשכונת בית וגן. מדובר בשטח בייעוד מגורים ד', מאושר 14 יח"ד, שטח התכנית: 0.614 דונם. אין שינוי בייעוד. תוספת קומות ושטחי בינוי לבנין בבניה, מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 23 יח"ד. השימושים במגורים: מגורים. 2. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לתוספת בכוכב אחד לתקן בניה ירוקה.

2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. 3. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 4. 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. 5. במידה ונדרש יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	
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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד ושטחי בניה לא בהתאם למדיניות		התאמה לחזון העיר

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
תוספת יח"ד בלי פתרון חניה		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 מתאר 2000 לעניין מספר הקומות והיקפי הבניה.
2. מוצעים 347% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע בניגוד למדיניות שקבעה עד 240% אחוזי בניה מרביים בשש קומות.
3. מבוקשת תוספת של 9 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה במגרש. לא ניתן לאשר תוספת של יח"ד ללא מתן פתרון חניה בתחום החלקה.
4. למרות שרוב יח"ד המוצעות הן יחסית קטנות (כ-45 מ"ר), לא ניתן להעניק להן פטור מחניה, מאחר שמדובר באזור לא נגיש ולא סמוך לתחבורה ציבורית.
5. מבוקשת תוספת בניה בבניין בתהליך בניה, מאושר בהיתר בניה שהופק בנובמבר 2025. אין סיבה להוסיף ולשנות את התכנון בבניין חדש.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1429083
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	טרא פרויקטים אשכול 2 בע"מ
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	4/11/2025
כתובת	בית שערים 5 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	149	לא
30157	164	לא
30157	172	לא
30157	173	לא
30157	174	כן
30157	96	לא
30157	180	לא
30138	172	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 8

- תכנית התחדשות עירונית המציעה פינוי בינוי במתחם בשטח של כ-4.6 דונם לאורך רחובות ריינס, בית שערים, ניסנבוים וויצמן בכניסה לעיר ירושלים.
- התכנית מציעה הריסת 2 מבנים קיימים בהם 79 יח"ד ברחוב ריינס וניסנבוים, והקמת 3 מבנים למגורים עם חזית מסחרים ושטחים מבונים לצרכי ציבור.
- מספר יחידות דיור המוצעות בתכנית: 222.
- התכנית כוללת את הגינה הציבורית הקיימת לאורך רחוב ויצמן בכניסה לעיר ומציעה חילופי שטחים עם חלקות המגורים.
- התכנית תשפר את הכניסה לעיר באמצעות דופן בנויה ומסחרית לאורך רחוב ויצמן. התכנית מציעה מיקום מיטבי לגינות הציבוריות הפונות לרחובות המגורים בשכונה.
- תכנית זו תשפר את המרחב העירוני-קהילתי בשכונה ובעיר.
- התכנית כוללת חניון תת קרקעי, המסדיר את החניות בתחום התכנית
1. לפינוי בינוי ברחוב ריינס, ניסנבוים וויצמן הכולל הריסה של שני מבנים קיימים והקמה של שלושה מבנים חדשים, הקצאת שטח מבונה לעבור גני ילדים, יצירת דופן מסחרית בשדרות וייצמן, פיתוח שטחים ציבוריים הפתוחים
 2. התכנית מציעה חילופי שטחים עם שטח ציבורי פתוח על כביש הכניסה עיר במטרה לאפשר פינוי בינוי והחזרת השטח הציבורי הפתוח דרומה יותר בתחום שכונת המגורים.

3. שינוי ייעודי הקרקע: מדרך ו/או פיתוח נופי למגורים ה' ולשצ"פ, משצ"פ למגורים ה', ממגורים 2 למגורים ד' ולשצ"פ ושביל.
4. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בניה עבורם.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מספר יח"ד ושלבי ביצוע.
6. התכנית קובעת בניין מגורים ה כולל 30 קומות בחלק הצפוני ושני בניינים בגובה של 10 קומות לרחוב הרב ריינס ועוד 2 קומות לכיוון צפון תוך ניצול הטופוגרפיה.
7. התכנית מציעה הריסה של 79 יחידות דיור ובנייה של 222 יחידות – מכפיל של 2.8.
8. שטח ממוצע של יחידת דיור מוצע הוא 83 מ"ר עיקרי.
9. שטחי הבניה הם 18470 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים ועוד 7904 מ"ר שרות מעל לקרקע.
10. שטחי הבניה הם 760 מ"ר מסחר מתוכם 620 מ"ר עיקרי.
11. שטחי הבניה הם 360 מ"ר עבור תעסוקה.
12. שטחי הבניה עבור שימושים ציבורים היא 260 מ"ר עיקרי עוד 150 מ"ר שרות עבור חצר מקורה.
13. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
14. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
15. קביעת תנאים להליך רישוי.
16. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.
17. קביעת הוראות לתכנון שטחי מסחר.
18. קביעת הוראות לרשום תלת ממדי.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
20. קביעת שטחי זכות מעבר, שימושים המותרים בהם והוראות בינוי ופיתוח עבורם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		93.51	2		
שביל		68.21	1.46		
שטח ציבורי פתוח		1401.42	30.5		
אזור מגורים ה	136	1005.34	21.56	16840	948 אחוז
אזור מגורים ד	86	2095.21	44.93	9534	455 אחוז
סה"כ	222	4663.68	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלק הדרומי קיימים שני בנייני שיכון הכוללים 79 יחידות דיור, הבניינים בגובה של 5 ו 6 קומות הבניין השלישי הצפוני בחלקה ממצב תמא 38/1. בחלק הצפוני קיים שטח ציבורי מפותח על כביש 1					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
התכנית המאושרת בחלק הדרומי על בנייני המגורים היא תכנית 1070 שאושרה בשנת 1963 וקבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 2. תכנית 1288 היא תכנית שאושרה בשנת 1969 וקבעה את ייעוד הקרקע לשצ"פ בחלק הצפוני והרחבת הדרך. בשנת 2023 הוגשה תכנית מספר 1200690 שהציעה פינוי בינוי לבניינים הכלולים בתכנית ללא חילופי קרקע, התכנית לא התקדמה מכיוון שלא הייתה טובה מבחינה תכנונית.			
היתרים: ל"ר הבניינים מיועדים להריסה			
עבירות בניה: ל"ר הבניינים מיועדים להריסה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מב. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מג. התייחסות לתכנית הבנייה: ל"ר לתכנית לפינוי בינוי מד. תכנית שכונתית: אין מה. תקן חנייה עירוני: בינוי			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		התכנית סמוכה לכביש 1 ארצי ולמסילת ברזל קיימת	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	

מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	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
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חווי"ד מקדמית לתוכנית מס' 1429083 – מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : התחדשות עירונית - מתחם ריינס, קרית משה מטרת התכנית פינוי בינוי ברחוב ריינס התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30138/172 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 210 מ"ר חלק מנכס 1231 כביש, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 103.43 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30138/149 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 538 מ"ר, חלק מנכס 1482 שצ"פ, בתחום התכנית חלק מהחלקה- 0.56 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30157/174 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 303 מ"ר , חלק מנכס 1238 שצ"פ. 30157/96 בתחום החלקה נכס 4462- גן ילדים קרית משה- אינו בתחום התכנית.

30157/164 בעלות עיריה, בשלמות שטח החלקה 649 מ"ר חלק מנכס 1482 שצ"פ, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 606 מ"ר (מדוד ע"ג gis)

30157/172 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 210 מ"ר. חלק מנכס שצ"פ 1482, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 163 מ"ר (מדוד ע"ג gis)

30157/173 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 541 מ"ר, חלק מנכס 1235 כביש, בתחום התכנית כ 95.3 מ"ר (מדוד ע"ג gis)

30157/180 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 552 מ"ר חלק מנכס 1231 כביש, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 301.37 מ"ר (מדוד ע"ג gis)

היקף שטח ביעוד ציבורי על פי סעיף 3.2 בהוראות התכנית :

מצב נכנס דרך 493.07 מ"ר, שצ"פ 1,084.91 מ"ר – סה"כ 1577.98 מ"ר

מצב יוצא דרך 93.51 מ"ר, שצ"פ ושביל 1,469.63 מ"ר

הערה : מרביתו יוצא חפור בתת הקרקע

היקף שטח בבעלות עיריה במצב נכנס : יעוד דרך 500.1 מ"ר, יעוד שצ"פ 1,072.56 מ"ר

סה"כ 1,572.66 מ"ר

הערות הנכסים

1. אין להשתמש במקרקעי העיריה לצורכי חניה פרטית.

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

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

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

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

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

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

4.1 תחת סעיף 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.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים

ומדרכות	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
25.1.2026 אל : אדר' ילנה קוסה – מחלקת תכנון עיר מאת : יעל שסקין לב ארי- מתכנתת ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת מקדמית לתכנית 1429083, "מתחם ריינס", קריית משה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 מתאריך 3.6.25 ולגרסת תשריט מוצע 8 מתאריך 3.6.25] 1. המקום : רח' הרב ריינס 8, בית שערים 5 כולל את השצפ ברחוב שד' וייצמן, שכונת קריית משה. גוש 30157 בשלמותו 174 חלקות בחלקן 96, 173, 172, 165, 164, 180 גוש 30138 חלקות בחלקן, 149, 172 שטח התכנית 4.66 דונם. 2. מצב סטטוטורי : מחליפה את תכניות 1070, 1388, 1757, רק בתחומי תוכנית 1429083. מצב מאושר : בתכנית 1070 ייעודי קרקע הם : "אזור מגורים 2" ו"שטח פתוח ציבורי". אזור מגורים 2 ע"פ תבע זאת הינו בהתאם לתכנית 62 – עד 4 קומות . תכנית 1757+1833 מתייחסות לשצ"פ ולדרך בהתאם לתכנית מתאר 62. מצב קיים : שטח התוכנית מאופיין בהבדלי טופוגרפיה. קיימים 2 מבני רכבות בני 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, 79 יח"ד שצ"פ בייעוד שצפ שמפותח ודרך או טיפול נופי מפותח גם כן . 3. מצב מוצע : - תוכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת המבנים הקיימים ובינוי 3 מבנים, מתוכם 2 מרקמיים 9 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 2, ומגדל 1 בן 29 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 1 עם חזית פעילה לכיוון שדרות וייצמן. סה"כ יח"ד 222, תוספת של 143 יח"ד. - שינוי ייעוד קרקע תאי שטח 2+4 מ "אזור מגורים 2" ל" אזור מגורים ד" ושטח ציבורי פתוח" ו"שביל" בחלקו עם זכות מעבר למעבר ברכב . תא שטח 1 מצב מוצע שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ו"דרך ו/או טיפול נופי" ל "מגורים ה" ול "שצפ" - הפרשה מבונה בתא שטח 2 בגדול של 260מ"ר עיקרי לשימוש גני ילדים או מעונות.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- חישוב שטחים מצב מאושר – מוצע ייעוד מאושר מצב מאושר הערות אזור מגורים 2 3085.7 דרך/טיפול נופי 399.56 שטח ציבורי פתוח 1084.9 סה"כ דרך/טיפול נופי + שצפ 1484.4 דרך מאושרת 93.5 ייעוד מוצע מצב מוצע מגורים ד 2095.21 מגורים ה 1005.34 שטח ציבורי פתוח 1401.42 שביל 68.21 סה"כ שצ"פ + שביל 1469 דרך 93.5 4. הערכת התכנית : - מפרוגרמה לשכונת קריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר	
---	--

כיום השכונה נמצאת במחסור בשטחי ציבור, בדגש עבור חינוך. בנוסף, קיים חוסר בשטחים ציבוריים פתוחים. כך עולה גם מעבודת הפרויקטור לשכונות גבעת שאול-קריית משה. במסגרת העבודה נעשית, בין היתר, בדיקה פרוגרמטית מקיפה של היצע צרכי הציבור הקיים והעתידי, לאור תוספות יח"ד הצפויות בשכונה. - עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. - לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות מבונות כדלקמן: 5. 3 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן, סה"כ 390 מ"ר בנוי ו 525 מ"ר חצרות. 7. 2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד, סה"כ 700 מ"ר. - - בשל המחסור המשמעותי בשטחים ציבוריים פתוחים וכמות יח"ד בפרויקט יש להגדיל את השצ"פ ל 2865 מ"ר, כך שיתקבל מענה לכמות התושבים לפי 3 מ"ר שצ"פ לנפש. לצורך כך נבקש לבחון חלופה המבטלת מבנה מרקמי אחד ולהגדיל את מספר הדירות במגדל המוצע. - - במצב הקיים השצ"פ ללא חניות ו/או מערכות תחתיו, כך צריך להיות המצב העתידי. בתכנון המוצע בתת הקרקע של השצ"פ מוצע מעבר לרכב וחניות תת קרקעיות. יש לבטל את התכנון בתת הקרקע של השצ"פ. - יש לשנות את הקו הכחול ולהגדיל את שטח התוכנית ולהכליל את שטח "המשולש" בין התמ"א לתא שטח 2 על קו 0 רחוב רייניס, שטח זה יוכל לשמש במידת הצורך לחצרות גני הילדים שנדרשו בהפרשה מבונה/ שצ"פ. - יש לתאם עם מחלקת איכות הסביבה בנוגע לשטחי חלחול ואזורי הזנה למעיינות לאור השינויים המוצעים לשצ"פ. - יש להגדיר שלביות ביצוע למימוש התב"ע – בטרם הריסת השצ"פ הקיים יש לפתח את השצ"פ החלופי. - את חלקה 172 תא שטח 3 יש להשאיר הייעוד "דרך ו/או פיתוח נוף" ואין להתייחס אליה במניין השטחים הפתוחים המוצעים בתוכנית. - לעניין מיקום כניסות לחניון יש לקבל את חוות דעת מחלקת תושי"ה. - - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4. - - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. -	
---	--

- 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. בכבוד רב, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : אדר' ענבר וייס עברי- סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי עו"ד אלעד גונן- הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי מר עופר אהרון - מנהל מח' בכיר למדיניות תכנון אדר' ענת קליינמן - מנהלת מח' בכירה לתכנון מבני ציבור אדר' שרון דינור- ממונה על השימור אדר' דניאל פרוינד - מנהל מחלקה בכיר לעיצוב אדריכלי, צוות אדריכל העיר גב' נילי גויכמן- מנהלת מחלקה בכירה לבקרת תכנון תנועה סטטוטורי גב' אפרת שניאורזון- ממונה על תכנון חינוכי פיזי, מנחי מר יצחק הנאו- מנהל אגף מבני דת מר עומרי אדר - רפרנט לבקרת תכנון, אגף הנכסים אדר' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב גב' נעמה זקן- אגף מבני ציבור גב' אוסנת יעקובוב- שימור	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	התחדשות עירונית לשני בנייני שיכון	חריגה בגובה מהמקובל בשכונה

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
פגיעה בשצ"פ קיים ומתפקד		סביבה ונוף:
		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 הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור.
2. התכנית מציעה הריסה של שטח ציבורי מפותח ברמה טובה המשמש את השכונה, מכיוון שללא חילופי קרקע אלה לא ניתן לייצר התחדשות עירונית לשני הבניינים ולאור העובדה שמיקום השצ"פ המוצע הוא יותר בתוך השכונה ומתרחק מכביש 1 שהוא סואן ומזהם, ניתן להציע את חילופי הקרקע המוצעים בתכנית.
3. חילופי הקרה המוצעים מקובלים מבחינה תכנונית אבל התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם קרקע בבעלות עיריית ירושלים ללא תיאום עם מחלקת נכסים וללא הסכמה לתכנית- תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מחלקת נכסים לתכנית המוצעת.
4. אין להשתמש במקרקעי העיריה לצורכי חניה פרטית.
5. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא באותו יעוד ציבורי ובאותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
6. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
7. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
8. יש לצרף את השטח מדרום לתכנית עד לרחוב ריינס ולהציע את פיתוח במסגרת התכנית.
9. התכנית מצויה על כבישים צריך ולא מדרכות רחבות- יש להציע במסגרת התכנית מדרכות ברוחב של 3 מטרים הן ברחוב בית שערים והן ברחוב ניסנבויס.
10. התכנית מציעה את הכניסה לחניה בייעוד של שצ"פ – אין הצדקה לסמן שטח זה כשטח ציבורי

פתוח יש לסמן אותו בייעוד מגורים.

11. לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות מבונות בדלקמן:

א. 3 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן, סה"כ 390 מ"ר בניו ו 525 מ"ר חצרות.

ב. 2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד, סה"כ 700 מ"ר.

12. יש לשנות את הקו הכחול ולהגדיל את שטח התוכנית ולהכליל את שטח "המשולש" בין התמ"א לתא שטח 2 על קו 0 רחוב רייניס, שטח זה יוכל לשמש במידת הצורך לחצרות גני הילדים שנדרשו בהפרשה מבונה/שצ"פ.

13. יש לתאם עם מחלקת איכות הסביבה בנוגע לשטחי חלחול ואזורי הזנה למעיינות לאור השינויים המוצעים לשצפ.

14. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.

15. 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.

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

17. 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.

18. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

19. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים.

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

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

22. איחוד ו/או חלוקה

23. 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.

24. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבורים המבונים.
25. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
הפקעה
26. 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.
27. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)
 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית
 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
28. חת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:
ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
29. יש להציע במגדל 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.
30. 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
31. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
32. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
33. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
34. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
35. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
36. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
37. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
38. 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'.
39. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה

ושימושים ציבוריים אחרים.

40. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

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

42. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.

איכות הסביבה

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

44. תקן חנייה יהיה תקן של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

45. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.

46. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

47. 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.

48. 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.

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

50. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

51. 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

52. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.

53. 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.

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

לעצים ובחצי מ' לגיבון).

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

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

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

58. תנאי לטופס 4 של הבניינים הנמוכים יהיה ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים.

59. 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.

60. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר המציעות מגדלים.

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

62. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

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

64. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

67. 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.

68. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.

69. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע

70. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

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

72. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.

73. 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.

74. 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.

75. הערה:

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

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

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	829713
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גבאי טובול מיה
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/02/2026
כתובת	זאב וילנאי 2 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30155	80	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 10

1. הריסת מבנה מלון 'פרימה פארק' הקיים, ובניית מבנה חדש למגורים ע"ג 2 סוגי מלון ובעל חזית מסחרית במפלס רחוב שדרות הרצל
2. קביעת קווי בניין למגרש המיועד לבניה.
3. קביעת השימושים המותרים בייעוד הקרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לבינוי וקווי בניין .
6. קביעת הוראות להקמת מבנה בגובה 40 קומות ממפלס רחוב שדרות הרצל.
7. קביעת שטחי הבניה למגורים בהיקף של 13800 מ"ר עיקרי ועוד 4500 מ"ר שרות.
8. קביעת שטחי הבניה למלונאות בהיקף של 18100 מ"ר עיקרי ועוד 8100 מ"ר שרות ועוד 16600 מ"ר שרות תת קרקעי .
9. קביעת שטחי בניה עבור מסחר בהיקף של 780 מ"ר
10. חלקות זכויות הבניה הם כ 60 אחוז מלונאות ו 40 אחוז מגורים.
11. שטח ממוצע ליחידת דיור הוא 106 מ"ר עיקרי.
12. קביעת מספר חדרים למלונאות ל-408.
13. קביעת מספר יחיד ל-130.
14. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
15. קביעת הוראות להריסת מבניים קיימים
16. קביעת תנאים לרישוי.
17. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או להעסקה ו/או לכריתה.
18. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

19. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

20. קביעת שלביות פיתוח/ ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ותיירות	130	4536	100	45280	המהווים כ 1000 אחוז
סה"כ	130	4536	100		
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים מלון פארק הכולל כ 9 קומות בבניין הכולל 2 אגפים ו 217 חדרי מלון.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 549295 שאושרה ב 2019 התכנית לא הציעה להרוס את הבניין אלא לבנות מעליו. במגרש המיועד קיים מלון בן 15 קומות עיליות עם אגף צפון מערבי נוסף בשתי קומות של חניה ובנוסף, אולמות ובריכה מקורה. התכנית שאושרה (101-0198226) הוסיפה שטחי מלונאות למלון הקיים על ידי תוספת שטחים ללא תוספת קומות למבנה האגף הקיים ובבניית אגף חדש בן 18 קומות, שטחים ציבוריים ושטחי שירות כנדרש. תכנית זאת המחליפה את תכנית, 101-0198226 מבקשת להוסיף בנוסף לשטחים שאושרו למלונאות, שש קומות נוספות למגורים בשיעור של 20% מהשטח הכולל לבניה חדשה מכוח תיקון 107 לחוק התכנון והבניה (2016). בסך הכל יהיה האגף החדש בן 24 קומות מעל מפלס שד' הרצל ועוד קומה טכנית ויכלול 40 יח"ד. בנוסף התכנית כוללת תוספת לשטחי המלון לצורך התאמות תפעוליות ותכנוניות הנדרשות בשל השינויים בבניה כמו גם שינויים בחניון ותוספת מקומות חניה עבור יח"ד. התכנית כוללת גם הסדרת הרחבה שבין מלון גני ירושלים ומלון פארק, הסדרת גישה למלונות, חניון אוטובוסים וכן חניון ציבורי תת קרקעי משותף לשני המלונות, בתיאום עם התכנית 13549 "מסחר ותיירות במתחם מלון פארק ירושלים"					
היתרים: קודמו בקשות להיתרי בניה מכוח התכנית המאושרת. הבקשות נסגרו					
עבירות בניה: ל"ר מכיוון שמוצע הריסה של כל הבניין					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מו. ייעוד לפי תכנית המתאר: שטח למלונאות			
מז. התייחסות לתכנית הבנייה: ל"ר			
מח. תכנית שכונתית" אין , קיימת תכנית מאושרת			
מט. תקן חנייה עירוני: נמוך למלונאות על ציר רק"ל			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	כן	לא	יש לייצר מעבר שמחבר בין ציר רקל לרחוב האחורי של בתי המלון

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 - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 829713. כללי - מדובר בתכנית המבקשת מלון פארק- הריסה ובינוי. התכנית חלה בחלקה 80 בגוש 30155, מדובר בגוש מוסדר.

	אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 80 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 307/1987 . מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בכפוף להשלמת הדרישה המפורטת לעיל , מכתב זה מהווה אישור של המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי עבור התוכנית שבנדון.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	ירושלים, כ"א אדר תשפ"ו 10 מרץ 2026 אל: אמי ארבל, הממונה על התכנון וסגן מנהל אגף תכנון העיר מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 829713 הכניסה לעיר (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 18 של הוראות התכנית, וגרסה 10 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בכניסה לעיר במתחם המלונות שבין הרחובות הרצל 1 ממערב, שדרות יצחק רבין מצפון וזאב וילנאי 2 ממזרח. גוש: 30155 חלקה 80. שטח התכנית: 4.544 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 549295 אשר קבעה את היעוד למסחר ותיירות (תא שטח מספר 3) וקביעת השימוש לחניון תת קרקעי. ותכנית 13549 אשר קבעה את היעוד למסחר ותיירות (תא שטח מספר 1). שטחים עיקריים מאושרים: 17,192 מ"ר מתוכם 16,371 מ"ר שטחים למלונאות. שטחי שרות מאושרים: 5,395 מ"ר. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס את בית המלון הקיים -מלון פארק – ולבנות במקומו מבנה חדש הכולל מלונאות עם 2 אגפים, ומגורים עם 130 יחידות דור רגילות. מוצע בניין בן 40 קומות. שטחים עיקריים מבוקשים: 32,680 מ"ר. מתוכם 13,300 למגורים, 500 מ"ר לשרותים עבור הדיירים (חדר כושר וכד'), 17,200 מ"ר למלונאות ו- 1,680 מ"ר למסחר. שטחי שרות מבוקשים: 29,200 מ"ר. מתוכם 4,500 מ"ר למגורים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: בהמשך לחוות דעתנו מיום 9 בפברואר 2026, המחלקה למדיניות התכנון עדיין ממליצה לדחות את התכנית המוצעת. מאחר ומהנדס העיר החליט להמליץ על הפקדתה של התכנית נציין את התיקונים שיש לעורך בתכנית. נבקש לצטט במלואה את חוות הדעת מיום 9 בפברואר לטעמים להמלצתנו לדחות את התכנית: א. העיר ירושלים, כעיר הבירה של מדינת ישראל, מהווה מוקד משיכה לתיירות פנים ותיירות חוץ של כל בני שלוש הדתות. המחסור בחדרי מלון בירושלים מוכר ואף אגף תכנון העיר אישר בעבר תב"ע להוספת חדרי מלון.

על פי אתר האינטרנט של משרד התיירות בפרסום מיום 25.5.2025 נכתב: "משרד התיירות נתן מענקים בסכום של 134 מיליון ש"ח להקמת 1,200 חדרי לינה חדשים שיפתחו עד ל- 2028. בשנים 2023-2024 אישר משרד התיירות מענקים ליוזמים בסכום של כ-40 מיליון ש"ח להקמת חדרי מלון בירושלים".

עוד צויין כי "מסקר תיירות נכנסת שעורך משרד התיירות מידי שנה עולה כי 80% מהתיירים שביקרו בישראל בשנת 2023, לפני המלחמה, ביקרו בירושלים". תוספת שטחי המגורים בהשוואה לתכנית הסמוכה ממערב (תכנית 995464), אינה בהתאמה. בעוד שתכנית 995464 קבעה כי כ- 23% מהשטחים העיקריים של התכנית יהיו למגורים, התכנית שבנדון מבקשת לקבוע כי כ- 42% מהשטחים העיקריים יהיו למגורים. למעשה התכנית במהותה הינה תכנית לתוספת מגורים וזאת בהתבסס על מסמכי התכנית – תוספת של 13,800 מ"ר למגורים לעומת תוספת של 829 מ"ר למלונאות. וכך המגורים אשר אמורים להיות נלווים לשטחי המלונאות המקוריים תופסים חלק משמעותי.

יצויין כי הקרקע האמורה ניתנה במחיר מופחת על ידי מדינת ישראל, על מנת להקים מלון ולאפשר אכסנייה לתיירים. לפיכך הקרקע אמורה לשמש את מטרתה זו על אחת כמה וכמה לאור המאמצים שנעשים עדיין להגדיל את מספר חדרי המלון. תוספת חדרי מלון נעשתה בעבר אולם בהיקף קטן וזאת לאור התנודות בענף התיירות עקב מצב בטחוני או אחר מתוך רצון לאפשר את קיומם.

ב. באזור זה ובאזורים הסמוכים ישנו מחסור בשטחי ציבור. המחסור צפוי לגדול עם אישרן של תכניות להתחדשות עירונית. ב- 21.1.2026 נדונה להפקדה בועדה המקומית תכנית מספר 1336015 במתחם גת אשר מבקשת להוסיף 1,464 יח"ד חדשות תכנית 1254499 אשר נדונה להפקדה בועדה המקומית ב- 11.12.2024 ומוסיפה 40 יח"ד חדשות.

תוספת יח"ד בתכנית שבנדון בנוסף ל- 98 יח"ד שאושרו במתחם שממערב (מלון גני ירושלים תכנית 995464), תגדיל את המחסור כיוון שרצועת בתי המלון נשענת על שכונת קריית משה ובית הכרם שעצמן צפויות לקבל תוספת אלפי יח"ד.

יצויין כי אמנם תכנית 995464 נתנה הפרשה מבונה אבל בשל התצורה של המבנה לא נלקחו הפרשות לשטחי ציבור למוסדות חינוך – ממעון יום ועד לבית ספר תיכון.

ג. התכנית נשוא חוות הדעת, לא מאפשרת לקבל הפרשה לטובת מוסדות חינוך שיתנו מענה לחוסרים הקיימים בשכונה ו/או לאלו שיתווספו עקב אישור התכנית.

לאור האמור לעיל

א. בעוד מצד אחד שנעשים מאמצים ממשלתיים כבירים הכוללים תקציבים ומענקים גדולים לעודד תוספת חדרי מלון, מצד שני התכנית המוצעת אינה מוסיפה שטחי מלונאות.

ב. אין מענה לצרכי ציבור מסף כניסה נמוך וביחוד גני ילדים או מעונות יום.

ג. אין התאמה בין יחס השטחים למגורים למלונאות בהשוואה לתכנית הסמוכה שאושרה בפברואר 2025.

ד. התכנית עצמה מציגה תכנון שאינו מאפשר למעשה לקבל שטחי ציבור נפרדים ואפקטיביים.

ה. מוצע כי תוגש תוכנית מתוקנת בה שטחי המגורים העיקריים ישמרו על יחס דומה למה שנקבע בתכנית הסמוכה, לא יעלה על 23% מהשטח העיקרי ותציע שטחים וחדרים נוספים למלון.

כאמור, למרות חוות דעתנו לדחות את התכנית המוצעת הוחלט על ידי מהנדס העיר כי המלצתו תהייה חיובית. קיים חשש שאם לא יוזכרו ויוטמעו בהמלצת מהנדס העיר ובהמלצת הועדה המקומית לוועדה המחוזית, צרכי הציבור הנגזרים מהתכנית, התכנית תתאשר במקרה הטוב עם שטחים ושימושים לא מספקים ומתאימים ובמקרה הגרוע ללא כל הפרשות. לאור ריבוי מקרים כאלו מדובר בחשש ממשי.

לפיכך, למרות התנגדותנו נציין את השטחים הנדרשים לצרכי ציבור תוך הבטחה כי יוכלו להתממש, על פי סדרי הגודל המצויינים במסמכי התכנית שעומדים לפנינו כעת.

להלן הערותנו ככל והתכנית תתאשר במתכונתה הנוכחית על אף התנגדותנו:

א. על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 900 מ"ר לצרכי חברה, תרבות,

ספורט וקהילה. ב. בנוסף על התכנית להציג בית כנסת בגודל של 400 מ"ר שישאר בבעלות בית המלון, אולם יהיה פתוח לקהל הרחב. יש לציין במסמכי התכנית שאל בית הכנסת תהייה גישה גם ליח"ד החדשות וכן גם לקהל הרחב. ג. השטח הציבורי העירוני ימוקם בחזית הקדמית של הבניין על רחוב הרצל, בכניסה נפרדת ועצמאית. ד. יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה. ה. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים. ו. באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבא: שימושים עבור חברה, תרבות ספורט רווחה ומשרדים עירוניים כגון אולם ספורט. ז. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין: (1) בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה לצרכי ציבור עבור חברה, תרבות, ספורט ורווחה בהיקף של 900 מ"ר שטח בנוי. הוראות הבינוי ואופי השטח כולל גובה הקומה, יקבע בהתאם לשימוש הנדרש בעת הוצאת היתר הבנייה. (2) השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. (3) מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. ח. יש להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4 את ההוראה הבאה: תכנון השטח הציבורי יהא באופן כזה שיאפשר נגישות לרחוב להפעלה אוטונומית, מעלית משא ונגישות לרחוב, אזור פריקה וטעינה מחובר לחללי אחסנה ושרות, כניסה משנית להפרדת תנועת שחקנים לקהל. ט. יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית. י. יש לציין בהוראות התכנית כי בהפרשה מבונה השטח הציבורי לא יהייה מתחת לקרקע וכי השטח הבנוי יכלול גם חלונות. יא. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה. יב. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהייה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות. יג. יש לתקן סעיף 5 א' בהוראות התכנית, ולא לאפשר תוספת שטחים, גם אם אלו לצורך הקמת ממ"ד ולא ממ"ק. כל השטחים הנדרשים יבוקשו כבר כעת. יד. יש להוסיף הוראה בסעיף 6 בהוראות התכנית: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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. טו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. טז. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. יז. יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיף הבא: תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים. יח. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי. יט. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. כ. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההוראות הבאות: - "תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד	
---	--

השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: חברה תרבות ספורט רווחה ומשרדים עירוניים 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 בנספח 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". כא. 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. ב ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. יש למקם מתקן מכני/ שביל נגיש מרחוב זאב וילנאי לכיוון רחוב שדרות הרצל. יובהר בזאת כי תחזוקת המעלית וכן הפעלתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 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. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות

לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
24/2/2026 אל : ילנה קוסה- אגף תכנון עיר חוות דעת מעודכנת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 829713- קריית הלאום 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 18 ולמונה תשריט 10 מתאריך 27/1/2026. 3. תכנית ברח' זאב וילנאי 2 בשכונת קריית הלאום. מדובר בשטח בייעוד מסחר ותיירות, שטח התכנית: 4.544 דונם. מציעים ייעוד מגורים ותיירות. הריסה ובנייה מחדש מבנה בן 40 קומות מעל כניסה ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 130 יח"ד ו-408 חדרי מלון (אכסון מלונאי). השימושים במגורים: מגורים, מלונאות ומסחר. 4. דו"חות ותסקירים: דו"ח הידרולוגי לניהול מי נגר- מחברת גלבוע מהנדסים יועצים מתאריך 18/2/2025. נספח סביבתי (כולל בתוכו דו"ח מיקרו אקלים מפברואר 2025) על הדוח יש סימון של טיוטה, במידה ויש דוח עדכני יש לשלוח אותו- עורכך תום דהן מחברת esd מתאריך מרץ 2025. סקר עצים- אדיר אלוס מחברת אדיר ייעוץ ופיקוח נופי מתאריך 19/3/2025. 5. הערות הרשות לתכנית 6. התכנית ממוקמת באזור מחלחל ובתחום הזנה של מעיינות לכן יש לצמצם את קן הבניין תחתיתת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 7. בסקר עצים יש מספר עצים אשר נמצאים מחוץ לגבולות התכנית ומיועדים לכריתה (5,6). כמו כן, עץ מספר 19 ממוקם בסמיכות לגבול התכנית ומיועד לכריתה כשלידו עץ להעתקה (מספר 13) למרות שאזור זה ניתן לשמור ולצמצם קו בניין תת קרקעי. הרשות סבורה שיש לשמר עצים אלו וכן יש לתקן את סקר עצים. 8. ציר בגין, , שדרות הרצל ושדרות יצחק רבין הינם צירים מרכזים אשר יוצרים זיהום אוויר ורעש לכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגורים והשימושים הנלווים למגורים יהיו מקומה 16 ומעלה כמפורט בנספח בינוי. כל שינוי יצריך נספח זיהום אוויר ורעש. 9. תנאי להפקדת התכנית 10. 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. 11. דו"ח ניהול מי נגר: יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה. 12. נספח סביבתי: פרק אקוסטיקה ופרק המיקרו אקלים יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה. 13. התקבל מסמך סביבתי: 14. דו"ח ניהול מי נגר- במחשבון יעד נגר לתכנון יש צורך במתקן ל-271 מ"ק, אך מאגר ההשהיה שמוצג כפתרון אינו עומד בדרישת הניהול. יש צורך להציג פתרון לכלל הנפח הנדרש לניהול. 15. נספח סביבתי- פרק אקוסטיקה- הדו"ח התייחס למקורות הרעש וקבע כי לעת מתן היתר בניה יוגש דו"ח אקוסטי בהתאם לדרישות הרשות. יש להטמיע את המלצות הדו"ח בהוראות התכנית. דו"ח מיקרו אקלים- לרשות הוגש לבדיקה מסמך סביבתי של חברת esd להלן השלמות נדרשות למסמך:	

המחלקה
לאיכות הסביבה

הצללות : חישוב ההצללות נערך לפי הנחיות הרשות.

- לפי תוצאות הבדיקה 3 מבנים מגורים מצפון-מערב לתכנית מושפעים מהתכנון ברמה של פגיעה קשה בזכויות השמש הן על גגות המבנים והן על חזיתות המבנים.

המסמך אינו מציע פתרונות למפגע זה.

רוחות :

- תכנית הבינוי שהוזנה למודל אינה תואמת את נספח הבינוי המוצג בתב"ע. לכאורה נראה במודל סוג של כמה למרגלות הבנין בחזית רבין ובחזית הרצל שאינה מתקיימת כלל לפי נספח הבינוי. יש לדייק את העמדת הבינוי בהתאם למפלס המדרכה כך שמשטח הבדיקה יהיה למרגלות החזית.

- יש להשלים בדיקות למפלס מרפסת קומה 14 (בר יין מוצע) ומרפסת קומה 18 (גג דיירים מוצע).

- יש להציג את שושנת הרוח מתוך ה- tim שהוזן למודל.

- כל התוצאות יוצגו ב- local mode בלבד.

לאור ההערות המהותיות סעיף א' ו- ב' הרשות לאיכות הסביבה מבקשת שדוח עדכני יובא לאישורה כתנאי לדיון בהפקדת התכנית.

16. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.

19. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות

חיים/ירוקים/כחולים- להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

22. יש להטמיע את המלצות המסמך הסביבתי בהוראות התכנית.

23. ציר בגין, שדרות הרצל ושדרות יצחק רבין הינם צירים מרכזיים אשר יוצרים זיהום אוויר ורעש לכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגורים והשימושים הנלווים למגורים יהיו מקומה 16 ומעלה כמפורט בנספח בינוי. כל שינוי יצריך נספח זיהום אוויר ורעש.

24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר משק/אזור תפעול יהיה בתת הקרקע כמפורט בנספח בינוי.

25. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.

26. נבקש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.

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

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

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.

30. תנאי עבור שימושי המסחר והמלון יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האווריר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

31. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.

32. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות

הסביבה. 33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הקמת בניין חדש מעורב שימושים	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסה של מלון קיים ומתפקד ובנייה של בניין חדש הכולל עירוב שימושים כולל מגורים וזאת במטרה להציע תכנון של בניין חדש.
2. מכיוון שהבניין הקיים בנוי במפלסים שלא תומכים במרחב הציבורי ולא נותן דפנות פעילות לרחוב – נכון להציע אותו להריסה.
3. המדיניות הקיימת של היקף מגורים במתחמי מלונאות מאפשרת היקפי מגורים של 20 עד 25 אחוז מגורים בלבד- מכיוון שמדובר על הריסה של מלון גדול קיים ומתפקד ניתן להציע היקף מגורים גדול יותר של כ 40 אחוז כפי שמוצע בהתבסס על בדיקה כלכלית המציגה את הצורך בכך.
4. יש לקבל את אישור משרד התיירות לתכנית.
5. התכנית מציעה בתשריט קו בניין אפס לכיוון רחובות שדרות יצחק רבין ושדרות הרצל- יש להרחיב את המדרכות הקיימות בשני הרחובות לרחוב של 3.5 מטר כמקובל בבנייה חדשה על ציר רק"ל בבניה של

מגדלים.

6. הגובה המוצע של 40 קומות מקובל ותואם לתכניות הכניסה לעיר הסמוכות ולגובה של המלון מדרום.
7. בחלק המזרחי של המגרש וממזרח למגרש קיים מקבץ גדול של עצים בוגרים – יש לבחון צמצום קווי הבניין באופן שיישמרו כל העצים הקיימים.
8. במסגרת תכנית הפיתוח יש להציג תכנון של כל השטח הזה לטובת הציבור כולל ייצירת חיבור רגלי בין שדרות יצחק רבין לרחוב זאב וילנאי להולכי רגל.
9. יש לייצר בדרום המגרש מעבר ציבורי להולכי רגל שיחבר בין ציר הרכבת הקלה לרחוב זאב וילנאי ויאפשר מעבר נוח של הולכי רגל בין הרכבת לכל בתי המלון.
10. יש לתאם את התכנית עם תכנית אב לתחבורה.
11. במסגרת התכנית המאושרת של שני בתי המלון מתוכננת חניה תת קרקעית משותפת מדרום לתכנית עבור חניה פרטית וחניית אוטובוסים משותפת לבתי המלון- התכנית המוצעת לא מתייחסת לחניון זה ולא מציגה אותו בנספח התנועה של התכנית- יש להציג בצורה ברורה את החניון הנמצא בביצוע ולבחון את האפשרות להתחבר דרך החניון הזה לחניון תת קרקעי במלון המוצע ולא כפי שמוצע ברמפה נוספת מוצעת שפוגעת במרחב הציבורי בכל המתחם.) וזאת כפי שמסומן בתכנית התקפה).
12. לא יותר ניוז שטחי מסחר, מלונאות או שטחים עבור צרכי ציבור לטובת מגורים. מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה כלפי רחוב הרצל הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת. יובהר כי לעת היתר הבניה תותר התאמה של מיקום שטחי המסחר לתצורת הבינוי הסופית ובהתאם לתכנון המפורט, כל עוד ישמר העיקרון של הפניית חזית פעילה כלפי שדרות הרצל.
13. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות. ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל.
14. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, יקבע לעניין זה סעיף סטייה נכרת.
15. תובטח גישה לשימושים המלונאים ממפלס שדרות הרצל. כמו כן תובטח גישה נפרדת לשימושי המגורים ממפלס שדרות הרצל.
16. לא תותר כניסת רכב מכיוון שדרות הרצל. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
17. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.
18. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה.

19. על התכנית להציג הפרשה מבונה בגודל שלא יפחת מ- 900 מ"ר לצרכי חברה, תרבות, ספורט וקהילה.
20. בנוסף על התכנית להציג בית כנסת בגודל של 400 מ"ר שיישאר בבעלות בית המלון, אולם יהייה פתוח לקהל הרחב. יש לציין במסמכי התכנית שאל בית הכנסת תהייה גישה גם ליח"ד החדשות וכן גם לקהל הרחב.
21. השטח הציבורי העירוני ימוקם בחזית הקדמית של הבניין על רחוב הרצל, בכניסה נפרדת ועצמאית.
22. יש לתקן נספח הבינוי ולסמן את מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה.
23. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.
24. באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבא: שימושים עבור חברה, תרבות ספורט רווחה ומשרדים עירוניים כגון אולם ספורט.
25. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין:
26. בתא שטח מספר 1 תבוצע הפרשה לצרכי ציבור עבור חברה, תרבות, ספורט ורווחה בהיקף של 900 מ"ר שטח בנוי. הוראות הבינוי ואופי השטח כולל גובה הקומה, יקבע בהתאם לשימוש הנדרש בעת הוצאת היתר הבנייה.
27. השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
28. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית. . עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
29. יש להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4 את ההוראה הבאה: תכנון השטח הציבורי יהא באופן כזה שיאפשר נגישות לרחוב להפעלה אוטונומי, מעלית משא ונגישות לרחוב, אזור פריקה וטעינה מחובר לחללי אחסנה ושרות, כניסה משנית להפרדת תנועת שחקנים לקהל.
30. יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.
31. יש לציין בהוראות התכנית כי בהפרשה מבונה השטח הציבורי לא יהייה מתחת לקרקע וכי השטח הבנוי יכלול גם חלונות.
32. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית כי להפרשה הציבורית יוקצו חניות ציבוריות לפי תקן החנייה.
33. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין כי ניתן יהייה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות.
34. יקבע בהוראות התכנית כי חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת הקרקע, לא כלפי המעבר הציבורי בחלקה 81 ותוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל

האפשר משימושים ציבוריים. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהא תיאום

מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

35. יש לקבוע קוו בניין נפרד למגדל שיהיה לפחות 10 מטרים מגבול החלקה לכיוון דרום למלון הסמוך.

36. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי אדריכלית העיר המציג את הבינוי המוצע, מפלסים, פיתוח קירות תמך וכו..

37. יש לקבוע בסעיף 1.6 כי התכנית משנה את כל התכניות המאושרות כולל תכנית 549295.

38. לא ברור מה כוונת התקנון בשני סוגים של מלון יש לקבוע כי המלונאות תוצע על פי התקנים של משרד התיירות ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

איכות סביבה:

39. 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.

40. דו"ח ניהול מי נגר: יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

41. נספח סביבתי: פרק אקוסטיקה ופרק המיקרו אקלים יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

42. דו"ח ניהול מי נגר- במחשבון יעד נגר לתכנון יש צורך במתקן ל-271 מ"ק, אך מאגר ההשהיה שמוצג כפתרון אינו עומד בדרישת הניהול. יש צורך להציג פתרון לכלל הנפח הנדרש לניהול.

43. פרק אקוסטיקה- הדו"ח התייחס למקורות הרעש וקבע כי לעת מתן היתר בניה יוגש דו"ח אקוסטי בהתאם לדרישות הרשות. יש להטמיע את המלצות הדו"ח בהוראות התכנית.

44. דו"ח מיקרו אקלים- לרשות הוגש לבדיקה מסמך סביבתי של חברת esd להלן השלמות נדרשות למסמך:

45. הצללות: חישוב ההצללות נערך לפי הנחיות הרשות.

46. לפי תוצאות הבדיקה 3 מבנים מגורים מצפון-מערב לתכנית מושפעים מהתכנון ברמה של פגיעה קשה בזכויות השמש הן על גגות המבנים והן על חזיתות המבנים.

47. המסמך אינו מציע פתרונות למפגע זה.

48. רוחות:

49. תכנית הבינוי שהוזנה למודל אינה תואמת את נספח הבינוי המוצג בתב"ע. לכאורה נראה במודל סוג של במה למרגלות הבנין בחזית רבין ובחזית הרצל שאינה מתקיימת כלל לפי נספח הבינוי. יש לדייק את העמדת הבניין בהתאם למפלס המדרכה כך שמשטח הבדיקה יהיה למרגלות החזית.

50. יש להשלים בדיקות למפלס מרפסת קומה 14 (בר יין מוצע) ומרפסת קומה 18 (גג דיירים מוצע).

51. יש להציג את שושנת הרוח מתוך ה- tim שהוזן למודל.

52. כל התוצאות יוצגו ב- local mode בלבד.

53. לאור ההערות המהותיות סעיף א' ו- ב' הרשות לאיכות הסביבה מבקשת שדוח עדכני יובא לאישורה כתנאי לדיון בהפקדת התכנית.
54. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
57. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
58. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור 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.
60. יש להטמיע את המלצות המסמך הסביבתי בהוראות התכנית.
61. ציר בגין, שדרות הרצל ושדרות יצחק רבין הינם צירים מרכזים אשר יוצרים זיהום אוויר ורעש לכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגורים והשימושים הנלווים למגורים יהיו מקומה 16 ומעלה כמפורט בנספח בינוי. כל שינוי יצריך נספח זיהום אוויר ורעש.
62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי חצר משק/אזור תפעול יהיה בתת הקרקע כמפורט בנספח בינוי.
63. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור ובמרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.
64. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.
65. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
66. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
67. 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.
68. תנאי עבור שימושי המסחר והמלון יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האווריר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
69. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.

70. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
71. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
73. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. למגורים עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
74. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
75. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
76. 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.
77. 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.
78. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
79. 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.
80. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).
81. 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.
82. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
83. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות למגדלי מגורים.

84. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
85. 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.
86. 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).
87. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
88. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
89. 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.
90. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
91. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
92. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
93. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
94. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
95. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
96. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, ואשר הנהנה העיקרי ממנה הוא היזם, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
97. תנאי להפקדה יהא אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.
98. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 3 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.
99. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת

התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות

בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

100. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף

86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1335496
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	רוזן ג'שה פיליפ
עורך התכנית :	דויטש יוכבד
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	02/022026
כתובת	מושבה גרמנית רחוב עמק רפאים 13, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30011	87	כן

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

מטרת התכנית :
המרת שטחי שירות קיימים ומאושרים במפלס 2.55- לשטחים עיקריים להרחבת דירת נושא התכנית.
עיקרי הוראות התכנית :
1. קביעת בינוי להפיכת שטחי שירות מאושרים לשטח עיקרי בקומת מרתף 2.55- בהתאם לנספח בינוי. 2. קביעת שטחי הבניה לסה"כ 1,600.8 מ"ר. 1,169.8 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ו-82 מ"ר עיקרי, ו-349 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת בינוי להרחבת דיור ליח"ד קיימת. 4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. 5. קביעת קווי בניין.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	5	1,127.03	94.38	מהווים כ- 111% בנייה מירביים.
דרך מאושרת		67.11	5.62	
סה"כ		1,194.14	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן 3 קומות עם גג רעפים וקומת חניה תת קרקעית.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 1174 משנת 1964, הפקיעה רצועה בקדמת החלקה לכיוון רחוב עמק רפאים. תכנית מס' 2154 משנת 1980, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 4 מיוחד, שתי קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים. תכנית מס' 3082 משנת 1984, איחד וחלוקה מחדש. תכנית מס' 3082א משנת 1986, מבטלת את כל ההוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש שע"פ תכנית 3082. וקובעת				

הוראות חלוקה חדשה. תכנית מס' 3764 משנת 1988, הרחבת דרך על חשבון רצועה מהחלקה על רחוב עמק רפאים וכן חלוקה חדשה.			
היתרים: 1987/0481.03 משנת 2000, תכנית שינויים עבור שינוי שתי דירות בנות שני מפלסים לדירה אחת בת שני מפלסים.			
עבירות בניה: 2023/4348.00 הופק צו הפסקת עבודה מנהלי לפרגולה וג'קוזי שנבנו בחצר ללא היתר. 2023/4315.00 התקבלה תלונה עבור הוספת קומה למגורים בחניה בתת הקרקע.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה נמצא בעיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
נ. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. נא. תכנית אב המושבות מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 1, אזורי ליבה, שתי קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים. נב. תקן חנייה עירוני - גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	מתן פטור. אין עניין שימורי		
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל		

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
--	----------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
ביטול חניות מאושרות.		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 מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הרחבת יחידת דיור במפלס תת הקרקע על חשבון שתי חניות מאושרות, וכן כוללת כניסה נוספת לדירה מתוך החניון. לא ניתן להציע כניסה נוספת לדירה, ולכן נדרש להסירה ולהותיר קיר אטום הפונה לחניון. בנוסף, יש לסמן בתכנית את כיוון העלייה במדרגות לצורך הבנת התכנון.
2. בכל הנוגע לבינוי בקומת המרתף יש לוודא עמידה בתקנות בנושא אוורור בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.
3. מבדיקת התכנית נראה כי מדובר בהכשרת עבירה, ובנוסף קיימת פרגולה בחצר הדירה המצוינת כעבירת בנייה במערכת העירונית, וכי אינה מוצעת להכשרה. - נדרש להכשיר זאת במסגרת התכנית ולסמן את כלל ההכשרות הנ"ל בנספח הבינוי. כמו"כ, יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע,
4. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
5. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות.
6. התכנית מבטלת 2 חניות לטובת הבינוי יש להציג באופן ברור במסמכי התכנית מיקום של תוספת 2 מקומות חניה תקינים מעבר לחניות שניתנו בהיתר ההבניה
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד אגף תושבי"ה לחניות המוצעות .
8. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד מחלקת מידע תכנוני.
9. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
11. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

הערה :

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

הערות טכניות

הוראות התכנית :

13. יש להשלים את סעיף 6 – הוראות נוספות.
14. יש להשלים את סעיף 7.2 – ממוש התכנית.
15. מפת המדידה בתשריט מצב מוצע אינה בתוקף. יש לצרף הצהרת מודד בתוקף בתיאום עם מחלקת מידע תכנוני.
16. יש לסמן בתשריט מצב מוצע את קו הבניין מסביב לתוספות המוצעת כמופיע בנספח הבינוי.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1448166
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רייך בורוכוב ירושלים בע"מ
עורך התכנית:	שקד יוני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/2/2026
כתובת	, קרית היוכל רחוב בורוכוב 55-53-51-49, שכונת קרית היוכל, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30398	64	כן
30398	66	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 8

1. שינוי לתכנית מס' 101-1004969 בדבר הוספת 4 קומות למגדל וקומה אחת לבניין המרקמי
2. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מגורים למגדל וקומה אחת לבניין המרקמי בהתאם לנספח בינוי.
3. התרת תוספת שטחי שרות.
4. הגדרת כניסה קובעת.
5. הרחבת החזית המסחרית.
6. שינוי הוראות בדבר תכנון תלת מימדי.
7. בשינוי לתכנית, 101-1004969 סעיפים 4.1.2 א' (4,7), הכניסה הקובעת תקבע מסמטת הפרסייה.
8. בשינוי לתכנית, 101-1004969 סעיף 4.1.2 א' (2), מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו 9 במבנה המרקמי ו- 27 במגדל.
9. בשינוי לתכנית, 101-1004969 סעיף 4.1.2 א' (6), תתאפשר בניית בריכות פרטיות בדירות הגג. במידה וההברכה ממוקמת על גג הדירה, תתאפשר יציאה לגג השימושי מתוך דירות הפנטהאוס שלא תחשב כקומה נוספת.
10. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.
11. בשינוי לתכנית, 101-1004969 סעיף 4.1.2 ח' (2) תותר בניית מרפסות מחוץ לקווי בניין ו/או מחוץ לגבול מגרש עד 1.2 מ' בלבד.
12. ביטול סעיף 4.1.2 ה' (2) לתכנית 101-1004969 לעניין סטיה ניכרת בדבר שטח המסחר בחזית המסחרית בבניין הדרומי

תיאור כמותי של המוצע בתכנית																					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות																
		מ"ר	%																		
דרך		1341	27.84																		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	161	1949	40.45	23782	המהווים 1220 אחוז																
שטח ציבורי פתוח		1527	31.71																		
סה"כ																					
תיאור המצב הקיים																					
המחם קיימים 4 מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית מאושרת																					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית																					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 1004969 התכנית אושרה בשנת 2024. שטח התכנית הנו כ-4.8 דונם. תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. התכנית משתלבת במגמה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה בצורה מיטבית על ידי פינוי 4 מבנים קיימים, 48 יח"ד קיימות, ובניית 2 מבנים חדשים בני 8 ו-231 קומות מעל קומת הכניסה הכוללים 185 יח"ד. המתחם משלב בתוכו בינוי של מגורים, הפרשות ציבוריות מבונות וחזית מסחרית. בנוסף, התכנית מציעה 5 קומות חניה תת קרקעיות. התכנית מציעה הרחבת רחוב בורוכוב. התכנית מציעה שצ"פ עירוני בשטח של כ-2 דונם. התכנית כוללת הפרשות לצורכי ציבור: בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומת קרקע של הבניינים יותר שימוש לצרכי חינוך רווחה ותרבות בלבד בהיקף של 571 מ"ר, ובהתאם למפורט להלן: מעון יום בגודל 441 מ"ר ועם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר. ביתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר																					
היתרים: מקודמים 2 היתרים עבור הפינוי בינוי																					
<table><tr><td>15/07/2025</td><td>2025/0343.00</td><td>בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי</td><td>נפתח תיק רישוי</td></tr><tr><td>30/11/2025</td><td>-</td><td>רייק בורוכוב ירושלים בע"מ</td><td></td></tr><tr><td>27/08/2025</td><td>2025/0343.01</td><td>חפירה ומילוי</td><td>נפתח תיק רישוי 19/11/2025</td></tr><tr><td></td><td></td><td>רייק בורוכוב</td><td></td></tr></table> ירושלים בע"מ						15/07/2025	2025/0343.00	בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי	נפתח תיק רישוי	30/11/2025	-	רייק בורוכוב ירושלים בע"מ		27/08/2025	2025/0343.01	חפירה ומילוי	נפתח תיק רישוי 19/11/2025			רייק בורוכוב	
15/07/2025	2025/0343.00	בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי	נפתח תיק רישוי																		
30/11/2025	-	רייק בורוכוב ירושלים בע"מ																			
27/08/2025	2025/0343.01	חפירה ומילוי	נפתח תיק רישוי 19/11/2025																		
		רייק בורוכוב																			
עבירות בניה:																					
ל"ר																					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור																					

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע			
נד. התייחסות לתכנית הבנייה: אין לתכניות פינוי בינוי			
נה. תכנית שכונתית: תכנית אב יובלים גנים – מתחם כתום			
נו. תקן חנייה עירוני: נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		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	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן	כן	הרחבת דרכים

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	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1448166 – רחוב ברוכוב, ירושלים. התכנית חלה בחלקות 64,66 בגוש 30398, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה.

- במקום קיימת תצ"ר מס' אליפסה 47/2023 הכשרה לרישום מתאריך 2/10/2024. תיקונים בתקנון התכנית : - סעיף 1.7 - נדרש להוסיף: נספח תלת ממד, ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - פרק 4 - יש להכניס את ההוראות הבאות תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן: תא שטח 1 כולל מגרש תלת ממדי מספר a1, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים הבאים : שטחי חניון תת קרקעי המשמשים למגורים, מסחר, ויעודים ציבוריים. - פרק 6 יש לצרף/להטמיע את הנוסח הבא : תלת ממד : התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' a1 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 לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
22 פברואר 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' 1448166- התחדשות עירונית ברחוב בורוכוב - תוספת קומות. להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1448166 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון

בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על תכנית שאושרה לאחרונה בוועדה המחוזית עבור פינוי בינוי, בבדיקה של מסמכי התכנית במסגרת קידום היתרי בניה הסתבר כי לא ניתן לממש את זכויות הבניה המאושרות על פי התכנית.
2. מכיוון שהתכנית שאושרה מבוססת על התחדשות עירונית ותקן שמאי, כדי לממש את התכנית יזם התכנית מבקש לנצל את כל זכויות הבניה המאושרות.
3. לאור עובדות אלה יותר להוסיף קומות על הבניינים כדי למצות את זכויות הבניה המאושרות.
4. יש לבחון בתיאום עם מחלקת התכנון לא להוסיף קומה על הבניין הנמוך עדי להותיר אותו כבניין לא גבוה בהתאם לתקנות ולהוסיף את הקומה במגדל.
5. התכנית מציעה שטחי שרות מאוד גדולים בתת הקרקע – יש להבהיר את הצורך בתוספת כל כך משמעותית בתיאום עם מחלקת התכנון.
6. התכנית מציעה הקטנת שטחי שרות מעל לקרקע- יש להבהיר האם מדובר בטעות , ככול ונכון יש לרשום בתקנון העברת שטחי שרות מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
7. מכיוון ששטחי הדרכים כבר מאושרים יש לסמן אותם בתשריט ככביש קיים.
8. יש לסמן בברור קווי בניין כולל עבור מרפסות בתיאום עם מחלקת התכנון.

9. יש לתאם את נושא הרישום בתת מימד עם מחלקת נכסים.
10. יש לסמן בנספח הבינוי בצורה ברורה את התוספות המוצעות בתכנית.
11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבניינים הקיימים בתחום התכנית והבניינים מדרום וממזרח .
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
13. הערה:
14. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
15. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1476944
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דוידאן עמית
עורך התכנית:	אהרנסון אמציה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/02/2026
כתובת	, גבעת שאול רחוב כתב סופר מס' 8,10,12

גוש	חלקה	בשלמות
30096	10	לא
30096	6	לא
30096	9	לא

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

1. התכנית מוסיפה 8 יח"ד ו 3 קומות מעל הבינוי המאושר וכן, מוסיפה שטחים עבור תוספת זו 2. קביעת מספר קומות 3. קביעת גובה מבנה 4. קביעת מספר יח"ד 5. קביעת שטח לבניה 6. קביעת הוראות למרפסות 7. קביעת תקן חניה 8. קביעת שלביות 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 ומבנים ומוסדות ציבור	39	1468	98.61	5848	המהווים כ 400 אחוז
שטח פרטי פתוח		20.77	1.4		
סה"כ		1488.88	100		

תיאור המצב הקיים
קיימים כיום בחלקה שני בניינים המיועדים להריסה על פי התכנית המאושרת
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
התכנית המאושרת החלה בשטח התכנית היא תכנית מספר 110023 התכנית אושרה בשנת 2017 התכנית קובעת איחוד וחלוקה והקמת שני בניינים בגובה של 8 קומות מכל לקרקע ו 31 יחידות דיור חדשות התכנית הציעה הפרשה של שטח ציבורי בצפון המתחם והפרשה של גן ילדים בנוי בבניין. החלטת הוועדה המחוזית להפקדה קבעה: אדר' סיגי בארי, נציגת לשכת התכנון הציגה את התכנית ואת השתלשלות האירועים בעניינה של התכנית. כמו כן הציגה את המדיניות התכנונית לשכונת גבעת שאול ואת העדכון שנעשה בה. ב. אדר' אמציה אהרונסון, עורך התכנית ציין בפני הוועדה כי התכנית תואמה עם לשכת התכנון במרץ 2012 וכי באותה ישיבה נמסרה לו המדיניות לאזור שבה נקבע כי המגרש צריך להפריש שטח של 40 אחוז לצרכי ציבור וכי אחוזי הבניה העיקריים הינם 250 אחוזי בניה עיקריים. ג. בנוסף, הציג אדר' אמציה אהרונסון, בפני הוועדה את התיאומים שנעשו עם חברת מוריה, רכבת ישראל וכן את הדו"ח האוקוסטי שנערך לתכנית. ד. עו"ד אורי לומברוזו, ב"כ מגיש התכנית, מסר לוועדה כי מרשו החל לרכוש את החלקות המצרניות בהתאם לסיכום הדיון שהתקיים בלשכת התכנון וכי למרשו לעורך התכנית לא היה ידוע על המדיניות החדשה והם המשיכו לקדם את התכנית לפי המדיניות הישנה. בנוסף ציין כי לא התקיים שיתוף הציבור בנוגע לעדכון המדיניות התכנונית לשכונה. הוחלט א. בעת הדיון טענו מגישי התכנית כי החלקות הצפוניות נרכשו בהתבסס על מדיניות התכנון של גבעת שאול כפי שהוצגה בפניהם במסגרת תאום התכנון שהתקיים בלשכת התכנון, וזאת על מנת להגיע למגרש בהיקף שטח המאפשר את האחוזים המרביים אשר עמדו על 250% מ"ר עיקרי, וכי השינוי במדיניות התכנון הביא לצמצום הזכויות באופן שנגרע ממנו שטח עיקרי. ב. הוועדה תציין כי מדיניות התכנון מתעדכנת מעת לעת וזאת בהתאם למגמות התכנון ולהתפתחות העיר, וכי החלטות הוועדה מתקבלות בהתאם למדיניות התקפה בעת קיום הדיון. לצורך השוואה, עדכונים אחרים של מדיניות הוועדה כפי שהתקבלו בשנים האחרונות נוגעים בין היתר להתחשבות בהפקעות עבר לדרך שלא בוצעו- לעניין היקף זכויות הבניה, שטחים עבור מרפסות וכו'. הוועדה תציין כי המדיניות שונתה במהלך השנים, בחלוף הזמן וכי מדיניות התכנון כיום נקבעת על פי מדיניות התכנון העדכנית לאזור ולא על פי סיכומים שנעשו בעבר שאינם תואמים את המדיניות היום. ג. לאור האמור לעיל, ולאחר ששמעה את עורך התכנית, ב"כ מגיש התכנית ונציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הוועדה מחליטה על חלופה ג' המציעה שני מבנים. הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה תכנונית המשתלבת במרקם הקיים והמציעה בינוי לצד פיתוח צרכי ציבור.

2. צרכי ציבור: הוועדה קובעת כי בהתאם למדיניות גבעת שאול, ההפרשה הציבורית בתחום התכנית תעמוד על 40% וזאת בהתאם למדיניות תכנית האב לשכונת גבעת שאול. ייעודי הקרקע יקבעו על שטח ציבורי פתוח, טיפול נופי, שביל ודרך. 3. בנוסף, קובעת הועדה שטח בניה נוסף לצרכי ציבור בהיקף של 130 מ"ר לשימוש גני ילדים וכן לפחות 175 מ"ר עבור חצר לגן. מסמכי התכנית יערכו בהתאם עם לשכת התכנון. בנוסף יסומן במסמכי התכנית שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור בייעוד שפ"פ וזאת באופן רציף לשצ"פ המוצע במסמכי התכנית. 4. בשטח הנותר למגורים לאחר ההפרשות כפי שצוין לעיל, יבנו 2 מבנים. אחוזי הבינוי יעמדו על 280% מירבי 50 מ"ר שטחי שירות ושטחי מרפסות עיקריות כמפורט להלן.			
היתרים: 07/09/2025 2025/0413.00 בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, פיתוח שטח ציבורי פתוח נפתח תיק רישוי 18/01/2026 - עמית דוידאן עמית תשואות בע"מ בנית מבנה חדש בן שני אגפים ובו 31 דירות, כיתת גן, וחניון תת קרקעי			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נז. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני נח. התייחסות לתכנית הבנייה: מגרש מעל דונם – 8/12 קומות ו 320 אחוז בניה מרבי נט. תכנית שכונתית: אין, קיימת תכנית מאושרת ס. תקן חנייה עירוני: נמוך			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		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		
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל		
המחלקה לאיכות הסביבה	23/2/2026 אל : יונה כהן- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1476944- גבעת שאול 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 12 ולמונה תשריט 7 מתאריך 15/11/2025. 3. תכנית ברח' כתב סופר 8,10,12 בשכונת גבעת שאול. מדובר בשטח בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושפ"פ, סה"כ 31 יח"ד, שטח התכנית: 1.468 דונם. ללא שינוי בייעוד. מציעים הוספת 3 קומות על מבנה קיים ותוספת 8 יח"ד. שני מבנים בני 11 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 39 יח"ד. השימושים: מגורים וגן ילדים. 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 5. מאחר והתוכנית המאושרת 11023 עדיין לא מומשה והתכנית המוצעת מבקשת תוספות יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור 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 הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה		
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל		
אגף תברואה	לא התקבל		
חברת חשמל לישראל	לא התקבל		

לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
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 בגובה ובאחוזי הבניה ביחס למדיניות	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית המאושרת קודמה בהתאם למדיניות של השכונה שהיא שכונה חסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור.
2. התכנית קבעה בגובה של 8 קומות ו 280 אחוז בהתאם למדיניות.
3. התכנית החדשה מציעה תוספת של 3 קומות ו 8 יחידות דיור חדשות ללא הסבר או תרומה לשכונה.
4. יש לקבוע כי ככול ומבקשים להוסיף יחידות דיור במגרש יש להציע הפרשה נוספת לצורכי ציבור בבניין או לחילופין לקבוע כי כל שטחי הבניה המוצעים ישמשו עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה לפחות וזאת לאור החשיבות של הגדלת ההיצע של דירות להשכרה בעיר.
5. התכנית מציעה הגדלה של מספר הקומות ל 11 והופכת את הבניין לבניין גבוה על פי התקנות ללא

שינוי של גרעין בבניין- יש לבחון זאת.

6. על פי מטרות התכנית נראה כי ניתן קדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62,א,13 – יש לבחון את הנושא על ידי הוועדה המחוזית.

7. ככול ויוחלט בוועדה המחוזית כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית החלטה זו תהיה גם החלטה להפקדה של התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

8. לא ברור בנספח התנועה היכן מוצעות תוספת מקומות חניה עבור יחידות הדיור החדשות – יש לסמן בברור.

9. היות ולא נרשם עדיין האיחוד וחלוקה שבתכנית המאושרת יש להגדיל את הקו הכחול ולכלול בו את כל תחום התכנית המאושרת.

10. תקנון התכנית יכלול את כל ההוראות של התכנית המאושרת ויבטל אותה על פי המדיניות של תכנית אחת שכוללת את כל ההוראות.

11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצריות.

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

13. הערה:

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

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

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1540558
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לאופר שמואל
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/02/2026
כתובת	דסקל , רמת דניה רח' דסקל 16 שכונת רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30570	86	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7___ תשריט 6

1. בניית בית מגורים ברח' דסקל 16, ירושלים 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לבניית בית מגורים בן 2 קומות וגג רעפים למגורים מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת 3. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח . 5. הגדלת מספר יחידות הדיור מיחידת דיור אחת ל- 2 יחידות דיור. 6. התרה לבנייה של דיורית בכל אחת מהדירות. 7. הגדלת ספר יחידות הדיור מ 1 ל 2 . 8. שטח ממוצע ליחידת דיור הוא 258 מ"ר. 9. הגדלת שטחי הבניה מ 150 מ"ר עיקרי ל 516 מ"ר מרבי. 10. קביעת מספר הקומות ל 2 קומות וגג רעפים מעל לרחוב ו 4 קומות וגג רעפים לחזית האחורית. 11. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 12. 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	2	243.9	100	המהווים 211 אחוז בניה
				היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע 516

מרב					
		100	243.9	2	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מדובר על חלקה ריקה ללא בינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת היא תכנית מספר 3366 שאושרה בשנת 150 אחוז עיקרי. 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף					
היתרים: 2010/0185.01 – הופק ב 2014 ולא נבנה					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני סב. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור לא לציפוף שלא מתיר תוספת של יחידות דיור סג. תכנית שכונתית: אין סד. 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	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	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 ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
הרשות לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1540558 - רמת דניה 1 . כללי 1 . הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 7 ולמונה תשריט 6 מתאריך 2/2/2026 . 2 . תכנית ברח' דסקל 16 בשכונת רמת דניה. מדובר בשטח בייעוד מגורים 5 מיוחד, שטח התכנית: 0.244 דונם. מציעים שינוי לייעוד מגורים ג'. בניית מבנה בן 3 קומות מעל כניסה ו- 2 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 2 יח"ד. השימושים: מגורים. 2 . תנאי להפקדת התכנית 1 . התכנית חלה באתר טבע עירוני מחילות דורבנים רמת דניה, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי ותמונות. 2 . בשטח התכנית ישנם עצים לכן יש לערוך סקר עצים. 3 . הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 2

3 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C . 4 . יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 5 . 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. 6 . במידה ונדרש שנאי אז 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 . 7 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה העתק	
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	
אי התאמה למדיניות		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
פתרון חניה על תחום שטח ציבורי בייעוד טיפול נופי		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם למדיניות הוועדה לאזורים שאינם לציפוף התכנית תציע תוספת זכויות עבור שטח עיקרי בהיקף של עד 50% ביחס לתכנית המאושרת התקפה 3366/א', זאת על פי מדיניות הוועדה באזורים ללא ציפוף.
2. על פי מקרים דומים בחלקות דומות באור כולל תכנית 1010560 המוזכרת בדברי ההסבר – אחוזי הבניה שניתנו בכולם היא הגדלה של 50 אחוז כפי שמקובל במדיניות ולכן יש לצמצם את זכויות הבניה גם בתכנית זו ל 225 מ"ר עיקרי ושטחי שרות תואמים בהתאם- **כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.**
3. התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור נוספת בחלקה- היו מספר מקרים בהם אישרה הוועדה תוספת של יחידת דיור חדשה אבל זאת רק במקרה של חניה תת קרקעית מסודרת – מכיוון שהתכנית אינה מציעה חניה מקובלת אלא חניה עילית על חשבון שטח ציבורי מאושר- לא ניתן לאפשר תוספת יחידת דיור בחלקה **ומספר יחידות הדיור יצומצם לאחת.**
4. פתרון החניה המוצע יהיה בתחום החלקה בלבד ולא בתחום שטח המיועד להפקעה לצורכי ציבור.
5. צמצום זכויות הבניה בהתאם למדיניות כאמור הופך את התכנית לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.
6. ככול והוועדה המחוזית תקבל החלטה דומה ניתן יהיה להמשיך עם התכנית בסמכות הוועדה המקומית, והחלטה זו תהיה גם החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית.
7. ניתן לאפשר דיורית כמבוקש בהתאם לנוהל של מנהל התכנון.
8. קווי הבניין יתואמו עם מחלקת התכנון לאחר צמצום אחוזי הבניה בהתאם להחלטה.
9. התכנית חלה באתר טבע עירוני מחילות דורבנים רמת דניה, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי ותמונות.
10. בשטח התכנית ישנם עצים לכן יש לערוך סקר עצים.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C .
13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים.
15. במידה ונדרש שנאי אז 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 .

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

התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבניינים הקיימים בתחום התכנית והבניינים

מדרום וממזרח .

18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות

על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

19. הערה:

20. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1528512
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קרית חלב ודבש
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15/01/2026
כתובת	הרב רפאל קצנלבוגן 75, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	147	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 6

מטרת התוכנית: שינוי קו בניין עילי ביחס לתוכנית המאושרת מס' 761346, לצורך הבלטת מרפסות לגני ילדים מעבר לקו בניין ועד לגבול מגרש מזרחי, רחוב קצנלבוגן 75, שכונת הר נוף. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי קו בניין עילי ביחס למאושר בתכנית 101-0761346 והתרת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין ועד לגבול מגרש מזרחי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	444.16	100	לפי תוכנית מאושרת 761346
סה"כ		444.16	100	
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק מבינוי, בו התחילו עבודת חפירה בהתאם להיתרי בניה מכוח התוכנית המאושרת הקודמת מס' 761346. המגרש חלק ממתחם מגורים וסמוך למספר מגרשים למבני ציבור בשכונת הר נוף. קרוב לגן הפסגה ובריכת מים מהכיוון המערבי, וליער ירושלים ומסוף פי גלילות בצד המזרחי.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תוכנית 761346 בתוקף משנת 2021	
○ תא שטח 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שימוש לגני ילדים וחזית מסחרית לכוון הרחוב. תותר הקמת חצר פעילות על שטח קומת מסחר. ○ שטח המגרש: 445 מ"ר. ○ 1,450 מ"ר שטח עקרי ו-180 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע, סה"כ 1,630 מ"ר שטחי בנייה מרביים מעל הקרקע. 1,335 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע. 366% אחוזי בניה מעל הקרקע. ○ קו בניין מאושר – קו בניין – 2.5 מ' לכוון מזרח לרחוב, 1 לכוון דרום, אפס לכוון צפון ומערב למתחם המגורים. תחתית/תת קרקעי אפס, עילי – 2.5 מ' לכוון מזרח לרחוב וצפון למתחם המגורים, 1 לכוון דרום, 5 לכוון מערב (אחורי). ○ תא שטח 2 צמוד וחלק מהבינוי במתחם בתא שטח 1 בו מאושרת הקמת 4 מבני מגורים בין 10 ל-18 קומות מעל קומת כניסה, משולבת בקומת מסד מסחרית ועוד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה ושטחי שירות. עד 240 יח"ד. ○ יזם ומגיש התכנית חברת קרית חלב ודבש בע"מ.	
היתרים:	
היתר 2023/0313.00 משנת 2025 – נדונה בוועדה המשנה.	
○ הקמת 3 כיתות גנ"י מעל קומת מסחר. ○ שטח המגרש: 445 מ"ר. ○ 652.83 מ"ר שטח עקרי ו-356.50 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע, סה"כ 1009.33 מ"ר שטחי בנייה כוללים מעל הקרקע. ○ 226.81% אחוזי בניה מעל הקרקע.	
עבירות בניה:	
ל"ר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
סה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. סו. תכנית הבנייה – השכונה הוגדרה כשכונה לא לציפוף – לא רלוונטי לשטחים לבנייני ציבור. סז. תקן חנייה עירוני – בינוני. תקן לבנייני ציבור על פי תכנית 5166ב.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	

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	ל"ר	שינוי קו בניין למרפסות	תכנית לשינוי קו בניין לצורך הרחבת חצרות לגנ"י.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	9.3.26 אין התנגדות לתוכנית. יש לבחון האם אין צורך למרפסת כדוגמת זו הנוספת גם בגן שבקומה מעל למפלס +2 יש לתאם את צורת המרפסת ואת עיצובה הכללי ביחס להיתר המקודם. 2023/0313.0 בברכה, אדרי' דניאל פרוינד ממונה על תכנון מבני ציבור
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1528512. כללי - מדובר בתכנית המבקשת עדכון לתכנית מאושרת 101-0761346 למגרש למב"צ מספר חלקה 1. התכנית חלה בחלקה 147 בגוש 30265, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. - חלקה 147 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 506/2021 הרשומה מתאריך 1/2022. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף נכסי עיריה	חו"ד לתוכנית מס' 1528512 מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : עדכון לתכנית מאושרת 101-0761346 למגרש למב"צ (מס 2) מספר חלקה 14

מטרת התכנית : הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד גבול מגרש. בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30265/14 בעלות עירייה, בשלמות, שטח החלקה 444 מ"ר. נכס 10680 קרקע לבניין ציבורי (לשימוש 2 כיתות גן ובי"כ). הערות הנכסים 1. יש לקבל חו"ד היטלי השבחה ולברר אם אפשר לבנות בקו בניין אפס. 2. יש לעדכן מגישי התכנית לאגף מבני ציבור .	
תיק חו"ד 2026/0023.00	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תואם. התאמת חצרות גני ילדים עירוניים לתקנים, לבקשת משרד הבריאות.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תוכנית לשינוי קו בניין עילי במגרש למבני ציבור לצורך הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין ועד לגבול מגרש מזרחי בלבד לכוון הרחוב, לצורך הגדלת מרפסות גני ילדים בהתאמה לתקנים, ביחס לתוכנית המאושרת מס' 761346 .
2. התכנית משנה קו בניין עילי בלבד לכוון מזרח לתחום הדרך. יש להשמיט סימון קו בניין וקו בניין תת קרקעי מתשריט התכנית, מאחר ואין בהם שינוי. או לציין בהוראות התכנית כי מדובר בקו בניין מאושר.

3. קו בניין עילי המסומן בתשריט הוא ללא שינוי ביחס לתכנית המאושרת. יש לתקן את קו הבניין העילי המסומן על גבי התשריט בהתאם למטרות התכנית המוצעת.
 4. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
 5. יש לציין כמגיש התכנית את אגף מבני ציבור עיריית ירושלים ולהוסיף את חברת קרית חלב ודבש בע"מ, היזם של התוכנית המאושרת 761346 אשר מתכנן ומקים את המבנה עבור עיריית ירושלים.
 6. תנאי לטופס 4 יהיה אישור אגף מנח"י וואגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.
 7. יש לתאם את צורת המרפסת ואת עיצובה הכללי ביחס להיתר המקודם. 2023/0313.0 מול אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.
 8. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים .
 9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית
- 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**
10. דברי הסבר לתכנית – יש לפרט מי מגיש את התכנית, ומדוע מבוקש שינוי קווי הבניין העיליים.
 11. סעיף 1.5.4 לציין כתובת המקום.
 12. להשלים סעיף 7.1 שלבי ביצוע – בהתאם למאושר בתכנית 761346.