

תאריך: 9/4/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/7
שתתקיים בתאריך	15/04/2026 - כח ניסן תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

09:30 תביעת פיצויים היטל השבחה תכנית 529163 - דפו מלחה
10:00 תצר 12940 קרית יובל

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
<u>1</u>	11:00	1345354	גבעת מרדכי	התנגדויות	תוספות בניה בעמודות לשם הרחבת יח"ד ברח שח"ל 73 ירושלים.	אורי אויזרט	ועדה מקומית
<u>2</u>	11:30	1324342	רמות	התנגדויות	תוספת קומות ושטחי בניה לשם תוספת גני ילדים ובית כנסת, דרך החורש 1	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>3</u>	12:00	1299031	זכרון משה	התנגדויות	תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד, ראשית חכמה 19	משה יוחנן סאלאוויציק	ועדה מקומית
<u>4</u>	12:30	1348846	רמת שלמה	התנגדויות	תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות, חזון איש 46,48	עדו שחר	ועדה מקומית
<u>5</u>	13:00	1277706	נוה יעקב	התנגדויות	תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה למבני ציבור ברח בלבן מאיר	מאיר בק	ועדה מקומית
<u>6</u>	14:30	1389022	מחנה שועפט	התנגדויות	הגדלת שטחי בניה, שינוי קווי בניין ותוספת קומות למבני ציבור	עיריית ירושלים מחלקת מבני ציבור	ועדה מקומית
<u>7</u>		1307255	נאות	התנגדויות	התחדשות עירונית - נה שאנן 20 / בורלא	חמי שאול	ועדה מחוזית
<u>8</u>		1374511	גבעת משואה	התנגדויות	תוספת בניה בקומה 1- לשם תוספת שתי דיוריות אל סלודור 20 ו22.	יצחק הרוש	ועדה מקומית

9	1519016	שועפט	הפקדה	תוספת חצי קומה מעל בניין קיים	ניבין עמר	ועדה מקומית
10	1497809	קרית היובל	הפקדה	תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' יאנוש קורצ'אק 23,	פרטית	ועדה מקומית
11	1500610	רוממה	הפקדה	תוספת שטחי בניה להרחבת ביה"כ וגני ילדים ברחוב מנחת יצחק 4	דוד בריסק	ועדה מקומית
12	1494814	תלפיות	הפקדה	מגדל ליפמן - רחוב התעשייה 3	מרים ליפמן	ועדה מחוזית
13	1565324	הר הרצל	הפקדה	שינוי ייעוד משצ"פ לבתי עלמין בהר הרצל	משרד הבטחון - יחידת מתוו"ה	ועדה מחוזית
14	1510106	בית חנינה	הפקדה	מבנים ומוסדות ציבור	ועדה מקומית, ירושלים	ועדה מקומית
15	1491000	תל ארזה, עזרת תורה	הפקדה	ברוכים 6- תוספת שטחים וממ"דים	מיכאל גרוס	ועדה מקומית
16	617134	רחביה	הפקדה	מלון המלכים- המלך ג'ורג' 60		ועדה מחוזית
17	1442375	גבעת רם	הפקדה	תלפיות, קמפוס אדמונד י' ספרא, האוניברסיטה העברית	אילן מזרחי	ועדה מקומית
18	1015908	גבעת רם	הפקדה	מנווה האקדמיה ללשון העברית	האקדמיה ללשון העברית	ועדה מחוזית
19	1224898	שערי חסד	הפקדה	תוספת בנייה לבניין מגורים ברחוב ענתבי 4, ירושלים	איתן מרנס על פי ייפוי כוח	ועדה מחוזית
20	1241785	גוננים	הפקדה	התחדשות עירונית- הנוטרים 20-22	אברהם ברגר	ועדה מחוזית
21	1296284	גאולים - בקעה	הפקדה	בניין הקרן לירושלים-מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה		ועדה מחוזית
22	1336551	ע-שייח	הפקדה	בניין מגורים חדש- שכונת שיאח	עלי גזאלי	ועדה מחוזית
23	1506476	מקור ברוך	הפקדה	בניין מגורים ברחוב יהודה המכבי 16		ועדה מחוזית
24	1350800	מנחת	הפקדה	הכשרת עבירות בנייה ותוספת בניה	יורם אליהו	ועדה מחוזית
25	1442326	מקור ברוך	הפקדה	תוספת שימושים למרפאות קופ"ח כללית ברח' אלעזר המכבי 1	אבי תורג'מן	ועדה מחוזית

26	1372192	גילה	הפקדה	התחדשות עירונית האפרסמון 9-19	ועדה מחוזית
27	1394444	קטמון הישנה	הפקדה	התחדשות עירונית סן מרטין 7-15	ועדה מחוזית
28	1419589	רמות	הפקדה	תוספת קומות, הרחבות דיור ומרפסות שלום סיון 18	ועדה מקומית משה חיים דביר
29	1526821	בית ישראל	הפקדה	תוספת קומות ודירות חדשות	ועדה מחוזית יואל היימליך
30	1478361	הר נוף	הפקדה	תוספות בניה ומרפסות הקבלן 9	ועדה מקומית נתנאל פוקס
31	1489533	רוממה	הפקדה	תוספות ושינויים האור 2	ועדה מקומית
32	1412303	פסגת זאב דרום	הפקדה	סיירת דוכיפת הארבעה	ועדה מחוזית מוטי פרץ
33	1492735	תלפיות תעשיה	הפקדה	מתחם המכללה, פייר קניג מגורים מסחר ותעסוקה	ועדה מחוזית אביקם יוחנן
34	1506633	מקור ברוך	הפקדה	שינוי שימושים מגרש 12 בתוכנית 101-233965	ועדה מחוזית עיריית ירושלים עיריית ירושלים
35	1522754	רמת שלמה	הפקדה	תוספת שטח עיקרי ברחוב הצדיק משטפנשט 8	ועדה מקומית אברהם קליין
36	1504638	בית וגן	הפקדה	הרחבות בינוי לבניין מגורים מינצברג 11	ועדה מקומית אריאל יונגר
37	1143122	מרכז העיר	תיקון החלטה להפקדה	פיצול יחידות דיור בעזרת ישראל	ועדה מקומית שרה יפת
38	1411750	אזור תעשיה גבעת שאול	תיקון החלטה להפקדה	קביעת הוראות בניה בגוש 30186 חלקות 118, 119 בה"ח הרצוג	ועדה מקומית
39	1444355	קרית היובל	תיקון החלטה להפקדה	מתחם המעיין	ועדה מקומית עיריית ירושלים - מנח"י
40	1275551	קרית היובל	תיקון החלטה להפקדה	התחדשות עירונית ברחוב בוליביה - תוספת שטחים	ועדה מקומית רונית אשד לוי
41	1479500	שמואל הנביא	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומות לבית כנסת במגן האלף 1	ועדה מקומית
42	1393867	שמואל הנביא	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית מתחם ארץ חפץ	ועדה מחוזית

ועדה מחוזית		התחדשות עירונית ההגנה 2 האצ"ל 2	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	1508316		43
ועדה מחוזית	מחמד אבו דיאב	התחדשות עירונית עין אלזה צפוני	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	ראס אל עמוד	1190800		44
ועדה מקומית	אביסרור	מסילת ישרים 18 מבנה מגורים, משרדים, ציבורי, מסחר וחניון תת קרקעי.	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מרכז העיר	1314053		45
ועדה מקומית	זאב קצנלבוגן	זכרון יעקב 19 הרחבת יחד, תוספת קומות, תוספת יחד, שטחים ומרפסות	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	הקריות החסידיות	1340017		46
ועדה מקומית	ועדה מקומית עיריית ירושלים	הסדרת דרך, רח אולסבנגר	הפקדה	קרית היובל	1420249		47

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1345354
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אויזרט אורי
עורך התכנית :	שוהט אוריה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	04/09/2024
כתובת	שחל 71 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	180	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/11/2024	מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן בטבלה 5 את מספר יח"ד ל 36 יח"ד בהתאם לתכניות מאושרות. בהתאם לחוות דעת מידע תכנוני יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים חלקות : בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. 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 לסמן בנספח בינוי את הקומה העליונה כראוי, כולל עבירות בניה. לדוגמא דירה 35, רשום מבנה קיים ומאושר על פי היתר 1981, אולם הוא קטן במציאות מכפי שמסומן.

בנספח בינוי לא מסומנים החתכים בתכנית העמדה, יש להוסיף אותם.	
בנספח בינוי, קו הבניין וקו הבניין למרפסות מסתיר את תוספת הבניה המוצעת. יש להשאיר רק את הבניה המוצעת.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: הרחבת יחיד ותוספת עמודות מרפסות זיז ברח' שח"ל 73 ירושלים. עיקרי והוראות התכנית: - קביעת בינוי לבניה בבנין ברחוב שח"ל 73. - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, ראשונה, שניה, שלישית, רביעית, חמישית, שישית, שביעית לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - הגדלת שטחי הבניה בשטח. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית: תב"ע 1413 שטח גבעת מרדכי (החדשה) מג'1, דרך, שפ"צ, ב"צ (התכנית אושרה ב. 1972 אזור מגורים 1. הוראות התכנית בהתאם למתאר 62 בינוי בהתאם לקווים חיצוניים שסומנו בתשריט. עבור בניה תוגש תכנית מפורטת. גובה בניה ואחוזי בניה בהתאם לתשריט ונספח 1. תב"ע 10988 גבעת מרדכי, שח"ל - 73,71 הרחבות סטנדרטיות. התכנית אושרה ב. 2011 אזור מגורים ד'. עבור בניין 73 אושרו 36 יחיד ב 3,478 מ"ר מירבי. הבניין בן 9 קומות. תב"ע 509794 הרחבות דיור ברח' שח"ל 71,73 ירושלים - התכנית אושרה ב. 3.9.2018. 3.9.2018. מגורים ד'. עבור בניין 73 אושרו 36 יחיד ב 3,586 מ"ר מירבי. הבניין בן 9 קומות. התכנית מוסיפה שטחים לקומה העליונה. תב"ע 982124 תוספת עמודות מרפסות והרחבות יחיד ברח' שח"ל 73 ירושלים. נגזזה ב. 22/06/202. תיאור המצב הקיים: בשטח התכנית קיים מבנה שנמצא בהבדלי טופוגרפיה, ולאור כך בעל מספר קומות שונה מכל כיוון. מכיוון רחוב השח"ל 8 קומות מסודרות, ועוד קומה 9 שכוללת בניה חלקית ועבירות בניה. מכיוון רחוב הועד הלאומי, 9 קומות מסודרות וקומה 10 שכוללת בניה חלקית ועבירות בניה. מכיוון מערב, 10 קומות מסודרות, וקומה 11 עם בניה חלקית ועבירות בניה. חלק מהדופן הדרומית המבנה מחובר חלקית עם שח"ל 71.

התוכנית הופקדה בתאריך 12/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/02/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

דיירי רחוב שח"ל 71
בניין סמוך לתכנית שבנידון -מצוי באותה חלקה -180/30183.
מיוצגים ע"י עו"ד מרים חיון

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית קודמה ביוזמה חד צדדית של הבניין נשוא התכנית ללא בירור חלוקת זכויות בין ייתר דיירי החלקה בכלל, דבר אשר ייפגע בזכויות ייתר בעלי החלקה למימוש עתידי של זכויות שינוצלו רק לטובת בנין 73.
2. במבנה נשוא ההתנגדות קיימת עמודה מצד צפון מזרח אשר נפגעה בעבר מחסימת אור ואוורור וכן היזק ראייה מתוספות ומרפסות שהתווספו בבנין 73 (נשוא התכנית), כעת התכנית מבקשת לעבות בעוד בניית מרפסות את הצד הנ"ל – דבר שיעמיק את הפגיעה בפרטיות ואיכות חייהם של דיירי בנין 71.
3. מתוספות שהוספו בעבר למבנה, צומצמה המדרכה והשטח הציבורי המשמש לסוכות הדיירים, אזור למשחקי ילדים, ולצרכים קהילתיים, תוספות המרפסות המבוקשות יצמצמו עוד את המרחב הציבורי, ותיצור תחושת מחנק, ופגיעה במעבר הציבורי ומדרגות הגישה למדרכה.
4. העבודות הקודמות פגעו במערכת הביוב של בנין המתנגדים -דבר שלא סודר במלואו עד היום. כעת, תוספות המבוקשות עלולות להגדיל את הנזק, ומחייבת בחינה חוזרת של השפעת התכנית על המערכות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המרפסות המוצעות בחזית צפון מערבית פוגעות בפרטיות של חלק מדיירי בנין 71:** מנספח הבינוי נראה כי מוצעות מרפסות ברוחב של 2 מטר בחזית צפון מערבית אשר הינם מקבילות לחלונות של דיירי בנין המתנגדים בחזית צפון. יש לצמצם את רוחב המרפסות המוצעות מ-2 מטר ל-1.5 מ', ובכך לצמצם את היזק הראייה מעמודת השכנים המקבילה למרפסות אלו כאמור.
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי ההרחבות מצמצמות את המדרכה ואת השטח הציבורי:** לאחר בחינה בנספחי הבינוי, לא נראה כי יש צמצום של המדרכה עקב ההרחבות המוצעות, וכי קווי הבניין של התוספות המוצעות הינם במרחק סביר מגבול המגרש ללא פלישה לשטחי הציבור.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התוספות נעשו ביוזמה חד צדדית של בנין 73:** בחלקה נשוא הבקשה קיימת תכנית בתוקף המוסיפה זכויות ל-2 הבניינים, וכן הופקו היתרי בנייה להרחבות ע"פ תכנית זו, אשר מבוצעות בשטח בימים אלו בחזית צפון מערבית של בנין 71. התכנית שבנידון מוסיפה זכויות בנייה לבנין 73 בלבד, אך לא מונעת מבנין 71 להגיש תכנית לתוספת זכויות בעתיד אשר תיבחן ע"י וועדות התכנון בדומה לתכנית שבנידון. התכנית מציעה תכנון מלא לבנין שלם ואין חובה לתת מענה לכל הבניינים בחלקה באותה תכנית.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי ההרחבות הקודמות של בנין 73 פגעו בתשתיות הביוב, דבר שלא טופל באופן מלא עד היום, וכי תוספת ההרחבות במוצעות בתכנית עלולות להגדיל את הפגיעה**

בתשתיות הנ"ל: כאמור לעיל, הרחבות ותוספות בנייה בוצעו ב-2 הבניינים (71-73) הקיימים בחלקה ומשכך לא ברור מדוע העמסה על התשתיות נובעת אך ורק כתוצאה מההרחבות שבוצעו בבניין 73 נשוא התכנית. בכל מקרה, נושא התשתיות ייבחן בשלב הרישוי מול הגורמים הרלוונטיים.

5. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בזכויות בניה עתידיות בחלקה שייפגעו בבניין המתנגדים:** התכנית מייצרת זכות בניה חדשה ולא מנצלת זכויות בניה קיימות ולכן אינה פוגעת במתנגדים, כאמור לעיל, ככול ובניין המתנגדים ירצה להגיש תכנית לתוספת זכויות נוספת היא תיבחן בהתאם למדיניות וזכויות בנייה נוספות יינתנו בהתאם.

6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	ראש צוות אזורי	20/03/2026	

מספר סידורי: 2

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

גוש	חלקה	בשלמות
30731	34	כן

החלטות קודמות

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

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

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

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

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

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

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

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

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

הערות טכניות
נספח הבינוי:

לסמן קומת גן ילדים תחתונה להכשרה.

ל עודד שתכנית פיתוח היה קריאה וברורה, כולל כניסות.

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

לציין מפלסים על גבי תכניות הקומות.

יש לציין מספרי הייתרי הבנייה המאושרים על גבי התכניות.

נספח תנועה:
לתקן פונטים בתכנית הסדרי התנועה ובסטרופ.

תקנון:
להתאים שטח התכנית המצוין בסעיפים 1.2, 3.2, טבלה 5.
טבלה 5 – לציין שטחי בניה ומספר קומות לכל מבנה בנפרד.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

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

הוראות התכנית:

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

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

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

התנגדות מספר 1 :

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

ועוד 16 מתנגדים מהשכונה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגם מהותי בפרסום התכנית.

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

2. חוסר התאמה קיצוני לאופי הסביבה.

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

3. שימושים ציבוריים חופפים ללא הצדקה.

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

4. עומסי תנועה, חניה וסיכון בטיחותי

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

5. פגיעה בפרטיות, בשקט ובערך הנכסים

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

לאור האמור לעיל, אבקש:

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

6. התנגדות לתוספת קומות ושימוש למבנה גני ילדים.

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

צפויה ירידת ערך משמעותית לנכסי המגורים בשל פגיעה בחזית הפתוחה.

עליה בצפיפות, בתנועה ובסיכון בטיחותי בסביבה שקטה למגורים.

שינוי חזותי שפוגע באופי ובצביון של השכונה הקיימת.

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

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

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

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

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

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

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

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

6- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור			

מספר סידורי: 3

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1299031
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סאלאווייזיק משה יוחנן
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17.4.2024
כתובת	ראשית חכמה 19, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30067	44	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/02/2026	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להאריך את התקופה להגשת התנגדויות עד לתאריך 20/2/2026.
02/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו :

"יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית כוללת 2 אגפים נפרדים, אחד לרחוב אלשיך ואחד לרחוב ראשית חוכמה , בגלל הפרשי הטופוגרפיה מספר הקומות שונה בשני האגפים. יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין. האגף המוצע לרחוב ראשית חוכמה יהיה בגובה של הבניין הצמוד בחלקה 45 ממערב בתיאום עם מחלקת התכנון. גגות הרעפים יתואמו עם מחלקת התכנון בהתאם לאופי השכונה. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון . לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה:	15/05/2024

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

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' ראשית חכמה 19, זכרון משה, חלקה 44 בגוש 30067. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 2784 משנת 1989, תכנית 2783 משנת 1988 ותכנית 2783 משנת 1995. התכנית המאושרת קובעת הוראות לאזור מגורים מיוחד: 2 קומות וגג רעפים כולל שימוש מותר בחלל הגג להרחבת יחידות הדיור שמתחת. <u>תאור מצב קיים:</u> בשטח נבנה מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. הבניין החדש הינו בן ארבע וחצי קומות לכיוון רחוב אלשיך ובן שלוש וחצי קומות לכיוון רחוב ראשית חכמה ובו 5 יח"ד. <u>התכנית מציעה:</u> תוספת קומה אחת וקומת גג רעפים מוגבה לשם תוספת 2 יח"ד למבנה הקיים, סה"כ 5.5 קומות וגג רעפים מוגבה ו-7 יח"ד. התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

בעלי דירות במבנים הסמוכים למבנה נשוא התכנית- רח' ראשית חכמה מס' 17 ו-21.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התוספת המוצעת מסכנת את המבנים בשל העדר תפר בנייה תקני בסיכון הנדסי - פגיעה בבניין 21 (מצ"ב חו"ד מהנדס):
 - הבניין נבנה בצמידות לבניין מס' 21 ללא תפר בנייה כנדרש בתקן 413 לעמידות בפני רעידות אדמה.
 - לפי חוות דעת הנדסית, המרחק המינימלי הנדרש כיום הוא 10.8 ס"מ (המרחק היום פחות אף מזה), ועם תוספת הקומות המבוקשת הוא יגדל ל-13.6 ס"מ.
 - הצמדות זו מסכנת את יציבות שני המבנים, ותוספת הקומות תגדיל את העומסים ותחריף את הסיכון.
 - אישור התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית מהווה הכשרת ליקוי קונסטרוקטיבי חמור והחמרתו תוך יצירת סכנה לשום הדיירים במבנים הסמוכים ולרכושם.
2. פגיעה בנגישות ובבטיחות (פגיעה בבניין 17): במסגרת הבנייה הקודמת הוקמה גדר שיצרה מעבר צר מאוד (כ-70-90 ס"מ) לכיוון בניין 17.
3. לפי מורשה נגישות, המעבר אינו עומד בתקנים (הדורשים לפחות 130 ס"מ) ואינו מאפשר מעבר של עגלת ילדים או כיסא גלגלים, דבר המהווה סכנה בטיחותית ופגיעה בשימוש הסביר במקרקעין.
4. מצג שווא ואי התאמה במפלסי הבניין: המתנגדים טוענים כי מפלס הכניסה של הבניין הוגבה ב-1.53 מטרים בניגוד להיתר המאושר, בעוד שהתכנית החדשה מציגה נתונים מטעים לגבי גובה המפלסים הקיימים.
5. קיימות חריגות נוספות כמו חדר אשפה שהוסב למחסן נעול ובניית מרפסת לא חוקית במפלס הכניסה.
6. פגיעה במרקם העירוני: תוספת הגובה תגרום למבנה להיות גבוה משמעותית מהמבנים הסמוכים.
7. פגיעה בערך הדירות הקיימות: תוספת הגובה תגרום שיוביל להצללה על הדירות הגובלות, פגיעה בפרטיות וירידת ערך הנכסים.
8. המתנגדים טוענים כי אישור התכנית יהווה "מתן פרס" לעבריינות בנייה והכשרת ליקויים קיימים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל התנגדויות ולדחות את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. לקבל את ההתנגדות לטענה כי התכנית פוגעת במרקם העירוני בגובה הבינוי ומציעה בינוי מעבר למדיניות באזור:
למבנה בתכנית דנן הופק היתר בנייה במסגרת תמ"א 38 אשר מיצה את הזכויות האפשרויות מבחינת גובה בהתאמה למדיניות כולל הקלות מקסימליות בקווי הבניין. לפיכך, התוספת המוצעת אינה מקובלת - אין מקום לחריגה נוספת במבנה זה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 4

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

גוש	חלקה	בשלמות
30562	51	כן

החלטות קודמות

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

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

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

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

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

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

תקנון:

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

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

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

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

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

סעיף 6.2.1 – יש להוסיף הוראות להריסת עבירות בניה.

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

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

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

עיקרי הוראות התכנית

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

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות אחת:

התנגדות מספר 1 :

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה בדבר חסימת אור ואוויר** – הוועדה סבורה כי התוספת המוצעת אינה מהווה סגירה מלאה של המגרעת ואינה מביאה לפגיעה בלתי סבירה בתנאי האור והאוויר של דירת המתנגדים. נותר רווח מספק בין הבינוי המוצע לבין דירת המתנגדים באופן המאפשר תנאי אור ואוויר סבירים.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין טענת היזק ראייה ופגיעה בפרטיות** – לא יותר פתיחת חלון או

כל פתח אחר בקיר התוספת המוצעת הפונה לכיוון דירת המתנגדים, וזאת לשם מניעת פגיעה בפרטיותם. הוראה זו תבוא לידי ביטוי במסמכי התכנית ובהיתר הבניה מכוחה.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		17/2/2026	

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1277706
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בוטמן מאיר
עורך התכנית:	רומן נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01/04/2024
כתובת	מאיר בלבן 8 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	31	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/05/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 3 בהחלטת הוועדה מתאריך 29.5.2024 מבוטל: "התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה ונספח שמירה על עצים בוגרים." במקומו יבוא: "התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי. הבינוי יוצג באופן סכימאטי שיציג את נפחי הבינוי והשימושים המוצעים. מבנים ניידים קיימים ובניה קלה יסומנו להריסה. נספח הבינוי יהיה מנחה ויתואם מול מחלקת התכנון." תכנית הבינוי תכלול תוספת זכויות גם לבתי הכנסת הקיימים ולכל מבני הציבור במתחם בתיאום עם מחלקת התכנון. לבקשת הוועדה יש לשקול לצרף לתכנית את המגרש החום מצפון עבור תוספת זכויות גם עבור מגרש זה בתיאום עם מחלקת התכנון. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריך 15.5.2024 , 11.9.2024 , 5.3.2024 ,

ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: במסגרת החלטת הוועדה התבקשה טבלת מאזן חניה , היות ומדובר בתכנית נפחית ובשימושים נרחבים לא ניתן לקבע טבלה ולכן מבקשים לבטל את הסעיף. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	05/03/2025
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: היות ומדובר במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור אשר קיימים בו מספר מוסדות חינוך ושימושים ציבוריים והוא בבעלות עירונית, הועדה המקומית מחליטה להצטרף	11/09/2024

כמגישה לתכנית. בסעיף הראשון בהחלטת הועדה נקבע שיש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי בייעוד מגורים לדרך חדשה. מאחר ולא ניתן לשנות יעוד בסמכות הועדה המקומית, יש לבטל את הסעיף. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ה – 29.05.24 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: יש לבחון מול מחלקת נכסים ואגף תושיה את שינוי ייעוד הכביש הקיים בפועל ומצוי בייעוד מגורים לדרך חדשה. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 250% , 8 קומות. יש לצמצם את זכויות הבניה ל – 240% בניה מירבי ל – 8 קומות ולציין בטבלה 5 בהוראות התכנית. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה ונספח שמירה על עצים בוגרים. יש להגדיר את השימושים במגרש ל: בית כנסת, מקווה, חינוך - בית ספר, גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, שימושי חברה וקהילה. יש להציג בנספח התנועה טבלת מאזן חניה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. מיקומם ומספרם יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח עם גישה מטורית למשאית פינוי. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי.	29/05/2024

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור-המחל' לתכנון מבני ציבור, מח' מדיניות התכנון, חברת החשמל, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, המחלקה לאיכות הסביבה.

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

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

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

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

דברי ההסבר לתכנית – יש לציין כי התכנית מבקשת להגדיל שטחי הבניה ולקבוע הוראות בינוי ומספר קומות במגרש.

סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי ממסמכי התכנית.

סעיף 3.2 - יש לתקן את הפער בשטח המגרש בטבלה 3.2 וטבלה 5.

סעיף 4.1.1 – יש להגדיר שימושים כמפורט לעיל.

סעיף 4.1.2 – יש לתקן סעיף 3. לתוספת לבית הכנסת הקיים בצדו הצפון – מערבי של המגרש. יש לתקן סעיף 4 – להקמת מוסדות חדשים, הרחבה ועיבוי של מוסדות קיימים.

סעיף 4.1.2 ג חניה – יש לתקן כמפורט לעיל.

סעיף 4.1.2 ד עיצוב אדריכלי – יש להשמיט תת סעיף 2 לעניין קירוי חצר גן הילדים.

סעיף 4.1.2 ח תנאי להיתר בניה – יש לתקן סעיף 7 – תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור אגף מבני ציבור. יש להשמיט מנח"י. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן את מספר הקומות ל – 8 קומות. יש לציין 240% בניה. סעיף 6 – יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / העתקה / עקירה. סעיף 7.1 שלבי ביצוע – יש לתקן – כל מבנה ציבור ייבנה בנפרד ממבני הציבור האחרים. כל מבנה ייבנה בהינף אחד. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לתקן למועד משוער למימוש התכנית 10 שנים. תשריט מצב מוצע לא יסומנו עצים לשימור מחוץ לתחום התכנית. אין סיבה לסמן עצים לעקירה בגבול המגרש, מחוץ לבינוי קיים או מוצע, ויש לסמן עצים אלו לשימור. יש להשמיט סימון קווי הבניין מחוץ לתחום המגרש בחלק הדרומי.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

תוספת שימושים של בתי כנסת, מקווה, מעון יום, מועדון נוער ושימושי חברה וקהילה והגדלת שטחי הבניה מעבר למאושר בתכנית 1978.

עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח לבנייני ציבור לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת בינוי להקמת מבנים ציבוריים ו/או הרחבת מבנים ציבוריים בשטח.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- קביעת גובה ומספר קומות מרבי לבנייה בשטח.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- תוספת שימושים של: בתי כנסת, מקווה, מעון יום, מועדון נוער ושימושי חברה וקהילה.
- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 12/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/02/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת: יונתן לרוש, מתגורר ברחוב מאיר בלבן 19, דירה 18, נווה יעקב, ירושלים.

עיקרי ההתנגדויות:

אני החתום מטה, יונתן לרוש, מתגורר ברחוב מאיר בלבן 19, דירה 18, מבקש להביע התנגדות חד-משמעית לתוכנית מס' 1277706, המיועדת לבנייה בגוש 30645 חלקה 31, הכוללת הקמת בתי כנסת ומרכז נוער במרחק של כ-10 מטרים בלבד מביתי.

מדובר בפגיעה חמורה ובלתי סבירה באיכות החיים, הכוללת מטרדי רעש צפויים, התקהלות, פעילות בשעות היום והערב, וכן פגיעה ממשית בפרטיות דיירי הסביבה. מיקום זה אינו מתאים לאזור מגורים צפוף ומהווה מטרד מתמשך לדיירים הגרים בסמיכות.

אבקש לעצור לאלתר את קידום התוכנית במיקומה הנוכחי ולבחון חלופה תכנונית ראויה שאינה פוגעת בזכויות התושבים.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות. בעניין שמדובר בפגיעה חמורה ובלתי סבירה באיכות החיים, הכוללת מטרדי רעש צפויים, התקהלות, פעילות בשעות היום והערב, וכן פגיעה ממשית בפרטיות דיירי הסביבה. מיקום זה אינו מתאים לאזור מגורים צפוף ומהווה מטרד מתמשך לדיירים הגרים בסמיכות. .**
התכנית חלה על מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לייעוד המאושר החלה במקום, ונועדה לתת מענה לצרכי הציבור והקהילה המתגוררת באזור. שימושים מסוג זה הינם שימושים ציבוריים מקובלים במרקם מגורים ומהווים חלק בלתי נפרד מתכנון שכונות מגורים ומתן שירותים לתושביהן. בנוסף, באזור הסמוך מקודמות תכניות להתחדשות עירונית אשר צפויות להביא לגידול משמעותי במספר יחידות הדיור ובצפיפות האוכלוסייה, ועל כן הצורך במתן מענה למבני ציבור ושירותים קהילתיים צפוי לגדול. הקמת מבנה הציבור המוצע בתכנית נותנת מענה לצרכים אלו ומהווה חלק

מפיתוח עירוני נדרש.

יצוין כי בשכונת נווה יעקב קיים מחסור משמעותי של צרכים לצורכי ציבור שנועד לתת פתרונות פרוגרמטיים לתושבי השכונה, עיריית ירושלים מקדמת בכל התכנית, תכניות במגרשים חומים שמטרתם לנצל בצורה מיטבית את המגרשים לצורכי ציבור גם מבחינת שימושים וגם מבחינת זכויות בניה.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין שמדובר על מרחק של 10 מטרים מבניין המתנגד- רוחב הרחוב בלבד מול בניין המתנגד הוא כ 22 מטרים- מרחק גדול ומשמעותי ומקובל בבניה עירונית.
לא נמצא כי התכנון המוצע חורג מהמקובל או יוצר פגיעה תכנונית המצדיקה את דחיית התכנית.

3. לדחות יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		17/3/2026	

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1389022
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מחלקת מבני ציבור עיריית ירושלים
עורך התכנית:	רוזנהיים אוריאל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/5/2025
כתובת	מחנה שועפט מחנה פליטים שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30571	907	לא
30571	104	לא
30571	103	לא
30571	121	לא
30571	101	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/07/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: המלצה זו מתייחסת למסמכי התכנית המתוקנים: הוראות תכנית גרסה 19, תשריט גרסה 11, ונספח בינוי מתאריך 22.5.25. התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי הבינוי, הגדלת זכויות הבניה ושינוי הוראות הבינוי, להיקף של 374% בניה כוללים, 8 קומות מעל הכניסה ו – 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת, במגרש למבני ציבור בשטח של כ - 14.7 דונם. להשמיט הערות מתחת לטבלה 5 זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית – הערה 1 – שטחים שלא יחושבו במניין זכויות הבניה. מרפסות, חניה מקורה וחצרות מקורות. הערה 3 – ניווד קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. בנספח הבינוי מוצגים חתכים של עד 10 קומות מעל הקרקע. לא ברור אילו שימושים יהיו במבנים אלו ואם יש להם היתכנות. יש לתקן את החתכים בהתאם למספר הקומות בטבלה 5. יש לציין מתחת לטבלה הערה – 8 קומות בחתך. בסעיף 4.1.2 בהוראות התכנית מבוטלים שני סעיפים ביחס לתכנית המאושרת. סעיף 1 – אישור תכנית בינוי כתנאי להיתר ותיאומה מול אגף מבני ציבור, המחלקה למדיניות התכנון ומשרד הביטחון. סעיף 5 - המתני"ס והשימושים הקהילתיים ימוקמו במבנה נפרד או כחלק מהבינוי בחלק הצפוני של המגרש ולא בסמוך לגדר ההפרדה. יש להציג אישור משרד הביטחון לתכנית המוצעת ולביטול הצורך בתיאום תכנית הבינוי ושינוי המיקום של המתני"ס ושימושי קהילה. ככל ואין אישור, יש

להשאיר את הסעיפים בהתאם למאושר. סעיף 703959-1.2.4 – יש לתקן בהתאם למאושר בתכנית כי בשטח המסומן בתשריט בסימון גבול מגבלות בניה לא יותרו עבודות פיתוח ותשתיות. ככל ויתקבל אישור מגורמי הביטחון שניתן להעביר תשתיות למתחם החינוכי ומעבר רכב שירות וחירום, ניתן יהיה להשאיר את הסעיף כלשוננו. המחלקה מתנגדת לשינוי המוצע בתכנית אשר דוחה את שלב העתקת קו המתח מתנאי להיתר הבנייה לשלב תנאי לטופס 4. לא ברור מדוע התכנית מבקשת להתקדם ולקבוע עובדות בשטח כשעוד אין תכנית מאושרת וחתומה להעברת קו המתח. יש להותיר את ההתנייה כי ביצוע בפועל של העתקת קו המתח יהיה תנאי להיתר בנייה. סעיף 1.5.7 – להשלים מגרשים ותאי שטח מתכנית קודמת שלא נרשמו כחלקות. בטבלה שבסעיף 5 יש לתקן את גודל המגרש ל-14,724 מ"ר בהתאם לשטח חלקה ארעית [20] מתצ"ר 2547/2024. לתקן סעיף 6.1.2 ניהול מי נגר ל – 20% שטחים חדירי מים. בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. לציין בסעיף 7.2 בהוראות התכנית זמן משוער למימוש התכנית 20 שנים. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית.	

תיאור חדש להתנגדויות

מדובר על שטח הכלול בתכנית מאושרת עבור שטח למבני ציבור עבור שימושים מגוונים. מטרת ומהות התכנית: שינויים בקווי בניין, בשטחי בניה ובהוראות בינוי ופיתוח שנקבעו בתכנית 101-0703959 לטובת מבנים ומוסדות ציבור במ.פ. שועפט. מיקום התכנית, גבולותיה ושטחה: התכנית חלה בגוש 30571 חלקות 101,103,104,121,907 במחנה פליטים שועפט. שטח התכנית כ-19 דונם, התכנית גובלת בדרום בגדר הבטחון. תיאור המצב הקיים: התכנית סמוכה לשכונת מגורים צפופה. השטח אינו מפותח, ואינו כולל עצים בוגרים, למעט מבנים פולשים לתחום הדרך המיועדים להריסה. תיאור המצב הסטטוטורי: על שטח התכנית חלה תכנית 101-0703959, שקבעה בו יעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, רווחה,

קהילה, חברה, בריאות ותרבות ספורט ודרכי גישה.

עיקרי התכנית:

התכנית מציעה שינוי בקווי בניין, תוספת שטחי בניה, תוספת מספר קומות ושינוי גובה בינוי מרבי לטובת בינוי ופיתוח מיטביים.

התכנית מקודמת כתכנית בסמכות הועדה המקומית מכח סעיפים 62 א א סעיפים קטנים 4, 4א, 18.

התוכנית הופקדה בתאריך 09/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 10/03/2026.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : חברת נוגה עבור חברת חשמל

עיקרי ההתנגדויות:

1. בתחום התכנית עובר קו מתח עליון 161 ק"ו, אך מיקומו בתשריט אינו תואם את מיקומו בפועל.
2. הקו אמור להיות מועתק דרומה במסגרת תכנית אחרת (101-1229012), שעדיין בשלבי תכנון מוקדמים.
3. עד להעתקה – קיימות מגבלות בנייה ושימוש בטווח של 20 מטר מכל צד.
4. התקנון קובע שהעתקת הקו היא תנאי ל"תעודת גמר", אך נגה דורשת להפוך זאת לתנאי למתן היתר בנייה, כדי למנוע סכנות.
5. דרישות נגה לתיקון התכנית:
 - א. לסמן בתשריט את מיקום הקו המדויק.
 - ב. לסמן את תחום המגבלות (20 מ' מכל צד).
 - ג. להתנות העתקת הקו כתנאי להיתר בנייה.
 - ד. לחייב תיאום עם חברת החשמל לכל עבודות הפיתוח.

התנגדות מספר 2 : שיכון ובינוי נדל"ן

עיקרי ההתנגדויות:

1. החברה מחזיקה בכ-37% מחלקה 104 (23.272 דונם).

2. לטענתה, התכנית מייעדת את הקרקע למבני ציבור באופן שמפקיע בפועל את זכויותיה.
3. החברה טוענת כי גילתה רק לאחרונה שתכנית קודמת (0703959-101) כבר ייעדה את השטח לצרכי ציבור.
4. טענות מרכזיות:
5. אין הצדקה תכנונית או פרוגרמטית להפקעת השטח.
6. אין תכנית מתאר שכונתית/רובעית תקפה, ולכן לא ברור על סמך מה נקבע הצורך הציבורי.
7. העירייה לא הציגה מסמך פרוגרמטי המוכיח מחסור במבני ציבור דווקא בחלקה זו.
8. ניתן היה לבצע איחוד וחלוקה ולשמור חלק מהשטח כסחיר במקום הפקעה מלאה.
9. התכנית מציעה מבנים עד 10 קומות, אך לא ברור מה השימושים.
10. דרישת החברה:
- א. להסיר את מקרקעיה מתא השטח למבני ציבור.
- ב. לחלופין – ליצור מגרש סחיר עצמאי עם זכויות בנייה לבעלי הקרקע.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** את ההתנגדות בעניין דרישות נגה לתיקון התכנית ולתקן את המסמכים בהתאם לתיקונים הבאים:

- א. לסמן בתשריט את מיקום הקו המדויק.
 - ב. לסמן את תחום המגבלות (20 מ' מכל צד).
 - ג. להתנות העתקת הקו כתנאי להיתר בנייה.
 - ד. לחייב תיאום עם חברת החשמל לכל עבודות הפיתוח.
- מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

2. **לדחות** את ההתנגדות של חברת שיכון ובינוי בע"מ לעניין שהחברה מחזיקה בכ-37% מחלקה 104 (23.272 דונם). והתכנית מייעדת את הקרקע למבני ציבור באופן שמפקיע בפועל את זכויותיה.

החברה טוענת כי גילתה רק לאחרונה שתכנית קודמת (0703959-101) כבר ייעדה את השטח לצרכי ציבור- התכנית המאושרת קובעת את ייעוד החלקה לשטח לבנייני ציבור , התכנית קבעה ייעוד קרקע חדש בשטח שהיה ללא תכנון וללא תכנית מאושרת קודמת.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין הצדקה תכנונית או פרוגרמטית להפקעת השטח- מדובר בצורך חיוני בשכונה שחסרה מאוד בשטחים לצורכי ציבור ולכן קודמה התכנית המאושרת.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שאין תכנית מתאר שכונתית/רובעית תקפה, ולכן לא ברור על סמך מה נקבע הצורך הציבורי- אומנם אין תכנית סטטוטורית מאושרת לשכונה אך בפועל מתגוררים בה כ 100000 תושבים בשטח הכלול בתחום שיפוט ירושלים ויש צורך לתת להם מענים לצורכי ציבור.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהעירייה לא הציגה מסמך פרוגרמטי המוכיח מחסור במבני ציבור דווקא בחלקה זו- ההתנגדות מוגשת לתכנית שמציעה מספר שינויים קטן בתכנית מאושרת שכבר קבעה את הייעוד לשטח לבנייני ציבור ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שניתן היה לבצע איחוד וחלוקה ולשמור חלק מהשטח כסחיר במקום הפקעה מלאה- באמור ההתנגדות אינה רלוונטית לתכנית זו.
7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מציעה מבנים עד 10 קומות, אך לא ברור מה השימושים – התכנית קובעת את השימושים המותרים והעירייה מקדמת כבר היתרי בניה לביצוע כאשר המטרה היא לנצל את המגרש בצורה מיטבית.
8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשים להסיר את מקרקעיה מתא השטח למבני ציבור- כאמור ההתנגדות אינה רלוונטית לתכנית זו מכיוון שהתכנית מציעה מספר שינויים קטנים לתכנית מאושרת שכבר קבעה את הייעוד לבנייני ציבור, ככול שהחברה זכאית יש לפנות למחלקת נכסים לעניין בדיקת זכאות לפיצויי הפקעה ככול ומגיעים.
9. יש לתקן שני שנושאים במסמכי התכנית
א. תקנון התכנית מתנה את הבינוי בהגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י משרד הביטחון
התב"ע כוללת נספח בינוי מפורט ומתייחר הצורך בתכנית בינוי ולכן יש לבטל את הסעיף.
ב. התכנית מגדירה את מיקום המתנ"ס והמרכז הקהילתי בחלק הצפוני של תא שטח מס' 1 רחוק ככל הניתן מגדר הבטיחון- מבקשים להגדיר את מיקום המתנ"ס והפונקציות הקהילתיות כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא לחייב את המיקום.
10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

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

גוש	חלקה	בשלמות
30181	208	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
30/12/2025	בהמשך לפניית עו"ד אטינגר הועדה מאשרת אורכה עד ליום 01.02.26.
09/03/2025	המלצת לשכת התכנון: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי תחום התכנית כלול באזור לא לציפוף בתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה. עם זאת, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבענייננו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה. 2. מספר יחידות הדיור ובהתאמה מספר הקומות יקבע בתיאום עם לשכת התכנון על רקע ישימות התכנית. 3. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות תכנון, התכנית תציע שטחים מבונוים לצרכי ציבור בהיקף של 400 מ"ר עבור שימושי חברה/קהילה/תרבות ופנאי במבנה

אחד (כלול בבינוי) אשר יגשר בין מפלס השצ"פ המצרני ממזרח ורחוב בורלא. כמו כן, יש להציג בנספח הבינוי את המשך השביל דרומה עד למעבר הקיים וכן לבחון את אופן סימונו בתיאום לשכת התכנון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון.

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

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

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

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

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

כללי

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

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

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

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	23/02/2025
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית בנדון מציעה התחדשות עירונית במבנה טורי הקיים משנות ה-70 תוך הקמת מבנה מגורים חדש על כל המשתמע מכך ומייצר חזית פעילה לרחוב בורלא תוך מתן פתרון חנייה בחניון תת"ק ומערכת שבילים המחזקת את הקישוריות של רחוב בורלא לפנים השכונה תוך מתן הפרשות מבונות לצרכי ציבור. שכונת ניות מסומנת בתכנית מתאר 2000 כאזור לא לציפוף, יחד עם זאת, מדובר על חלקה הנמצאת בחלק החיצוני של השכונה ומשני צידה קיימים כיום בניינים גבוהים ולכן	11/12/2024

ניתן לאפשר את קידומה של התכנית לאור האמור לעיל והחשיבות של קידום התחדשות המבנה.

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

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

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

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

יש לכלול בהוראות התכנית שימושים לתעסוקה כפי שמוצעים בנספח הבינוי.

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

תמהיל דיור:

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

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

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

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

50

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

ונגישות,

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

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

לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

בינוי ופיתוח:

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

בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.

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

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

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

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

ופיתוח.

גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

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

עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :

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

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

תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

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

חדר זה ייחשב כשטח שירות.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

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

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

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

עצים :

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

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

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

מבינוי על קרקעי.

בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי

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

העיר. בפרט במפלס +734.00.

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

תנועה וחנייה :

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

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

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

תנאי למתן היתר בניה יהא :

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

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

יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

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

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

תשתיות :

בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים

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

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

איכות הסביבה :

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

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

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

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

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

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

יקבע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים

קהילתיים וציבוריים וכו', בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

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

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

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

כללי:

תנאי להפקדה יהיה השלמת חוות דעת ואישור אגף הנכסים.

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

הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.

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

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

עיקרי.

יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

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

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

לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים

הקיימים עד להקמת הפרויקט.

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

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

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה לעבודה קהילתית, תושבי"ה, חח"י, שפ"ע גנות, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות, צוות בקרה ותכנון פיזי, נכסים, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים.

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

שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה .

הערה :

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

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להשמיט את את סעיפים ג+ד בטבלה 5 בהתאם לאמור לעיל.	
חברים שנכחו : דן קינן, חיים כהן, נחי וויס החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי תחום התכנית כלול באזור לא לציפוף בתכנית המתאר 2000 המשמשת כמדיניות הוועדה. עם זאת, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית שבעניינו קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא חניה תת"ק וללא פתרון מיגון, הוועדה סבורה כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה.	

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

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

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

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

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

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

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

כללי

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

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

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

עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה.

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

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

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

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

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

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

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

כללי

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

10. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי

להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. זו, טבלאות ההקצאה והאיזון יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף. 11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד ככל הנדרש, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	המלצת לשכת התכנון: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בכפוף לתיקונים המפורטים מדובר בתכנית אשר מציעה התחדשות עירונית ראויה ומציעה שיפור של המרחב הציבורי לצד תוספת יח"ד. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:

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

כללי

9. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות.
10. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. זו, טבלאות ההקצאה והאיזון יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף.
11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד ככל הנדרש, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים בייעודים ציבוריים.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.
13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
16. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראותיה:

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

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

תיאור מצב קיים:

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

תכנית מאושרות בשטח התכנית:

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

התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 21/11/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/01/2026.

התקבלה אורכה עד ל-1/2/26 בהחלטת מחוזית מיום 30/12/25

לתוכנית הוגשו 7 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

התנגדות מספר 2:

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

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים לתכנית פינוי בינוי בשל הגדרת השכונה בתכנית מתאר 2000 לאזור שאינו לציפוף, דבר שאינו מתואם מול השכונה ומול הציבור.
2. מתנגדים לדו"ח השמאי שהוגש ומבקשים לבחון שוב את נתוני המחירים שנלקחו לדוגמה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
3. מתנגדים למכפיל שהוצע בתכנית 1:3.13, בהשוואה לקטמון הישנה שמקודמים שם מכפילים של 1:2.8 שהינה שכונה לציפוף בניגוד לשכונת ניות. דורשים צמצום המכפיל.
4. מבקשים הגדלה של שטחים לצורכי ציבור בשל העדר כאלו בשכונה, עבור שלוחת מנהל שתתן מענה לצורכי השכונה. ותוספת של חנייה עבור כך.
5. מתנגדים לגובה הבינוי המוצע של 12-13 קומות. מדובר על חריגה משמעותית בגובה ביחס לתמ"א 38 שיכולה להתאפשר במתחם ומבקשים להציע בינוי של עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה.

6. מבקשים לבטל את שטח גינת הגג שהינו שטח פרטי לדיירים ללא כל תועלת לשכונה ומחייבת את הגדלת מספר הקומות, בהתאם להגדיל את תכנית הבינוי ומילוי המרווחים בין חלקי המבנה ובכך לצמצם את הקומות.
7. מתנגדים לכריתת כל העצים בתחום התכנית שהינם עצים בוגרים כולל עצים שבגבול התכנית ולא בתחומה. דורשים לבחון את הנושא ולשמר 50% מהעצים ולשמר את כל העצים בהיקף החלקה: מס' 10,11,12,13,15,19,21,22,23.

התנגדות מספר 3 :

הוגשה ע"י שמואל נוימן, צבי ריב, רובינה לויצקי, לבנה ריב ו-26 דיירים נוספים המתגוררים ברחוב נווה שאנן 18, באמצעות משרד עו"ד אפיק אטינגר ושות'.

עיקרי ההתנגדויות:

1. סתירה למדיניות התכנון העירונית- התכנית סותרת באופן קיצוני את מדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000, המגדירה את שכונת ניות כ"אזור לא לציפוף". כאשר הבינוי המוצע מנוגד לחלוטין לאופי השכונה. שכונת ניות מסומנת במפורש כ"אזור לא לציפוף". משמעות משפטית של הגדרה זו שאין להוסיף יחידות דיור בבניין קיים ובבניין חדש – הצפיפות לא תעלה על הממוצע בשכונה לפי תכניות מאושרות, ללא הקלות.
2. טוענים לחריגה קיצונית בפרמטרים תכנוניים-צפיפות מוצעת: 34.30 יח"ד לדונם נטו – פי 5.2 מהמותר במדיניות (6.53 לדונם) חריגה כה קיצונית הורסת את העיקרון שתכנית המתאר נועדה לקבוע: שמירה על ייחוד השכונה, על צביונה הירוק ועל המרקם הנמוך והמרווח.
3. מתנגדים להיקפי הבנייה המוצעים: אחוזי בנייה 507% – חריגה דרמטית מהמאוסר. תכנית בנייה 83.8% – לעומת כ-16% בבניינים סמוכים. בינוי גרנדיוזי שאינו תואם את המרקם הקיים. התכנית מציגה בטבלאות "9 קומות" – אך שרטוטי הגובה מראים 12 קומות מעל רחוב בורלא, ו-10 קומות מעל נווה שאנן. טוענים לפער עצום היוצר "מגדלים" בלב שכונה צנועה, ללא הצדקה תכנונית.
4. פגיעה באופי המקום השכונה מאופיינת בבינוי נמוך, צמחייה, שטחים פתוחים ו"מרווח נשימה" בין בניינים, כאשר צביונה הכפריירוק של השכונה נקבע כערך תכנוני התכנית תוביל לשינוי בלתי הפיך בצביון השכונה.
5. פגיעה ישירה בדיירים ע"י חסימת נוף פתוח ועירוני לכיוון דרום ומערב, פגיעה באור שמש, בהצללה ובאיכות החיים וירידת ערך משמעותית לדירות.
6. תנועה וחנייה- צפויים עומסי תנועה קשים: רחוב נווה שאנן צר ועמוס ממילא. צפויה נסיעה מוגברת מצד דיירים ואורחים וביטול חניות קיימות יחריף את המצב.
7. היעדר מגבלות על כלי עבודה עלול לגרום לחסימות כביש תכופות ולאי הגעה של רכבי חירום.
8. פגיעה סביבתית- חפירה של 100% משטח המגרש לעומק 16 מ' – פגיעה קשה בנגר ובסביבת הגן הבוטני. התכנית אינה מאפשרת חלחול טבעי או שימור קרקע. בבניינים הסמוכים (בורלא 20–26) תכנית של כ-16% בלבד. כאשר בתכנית מוצע 83.8% משמעות הדבר הינו ביטול שטח פתוח כמעט מוחלט. יצירת "קיר בנוי" במקום מרחב ירוק ופגיעה

קשה באופי השכונה. פגיעה אפשרית במערכת האקולוגית של הגן הבוטני הסמוך. זהו שינוי קיצוני של האיזון ההידרולוגי. שעלול לייצר סיכון לנזילות, קריסות קרקע ופגיעה בניקוז.

9. מתנגדים לתכנית מטעמים קנייניים- התכנית תובעת מעבר לתחום הבניין דרך חלקת המתנגדים (חלקה 65). מדובר בפגיעה קניינית חמורה, שלטענת הדיירים לא תותר בשום אופן. אישור התכנית יגרום לפגיעה מוכחת במקרקעי המתנגדים ויחייב הגשת תביעות לפי סעיף 197. מהווה פגיעה בקניין ואינו עומד באף בדיקה תכנונית או משפטית. בתי המשפט הדגישו כי סמכות אישור תכנית חייבת לקחת בחשבון את העלות הצפויה לפיצויים דבר שלא נעשה.

10. טוענים לפגמים מהותיים בהליך קבלת ההחלטה ע"י מוסדות התכנון- חוסר סמכות של ועדת המשנה- נטען כי לא ניתנה החלטה תקפה על מינוי הוועדה ולא הוסמכה כדין לאשר הפקדת תכניות. מצב זה מחייב ביטול, היעדר דיון אמיתי ואי-הצגת נתונים מהותיים לחברי הוועדה הוועדה לא דנה כלל בשאלה האם יש הצדקה לסטות מהמדיניות, כנדרש בפסיקה. הוצגו מצגי שווא הוצג כאילו הבניינים הסמוכים גבוהים בהרבה ממה שהם. הוצג שהבינוי "דומה למצב הקיים" – בניגוד מוחלט למציאות. והיעדר פרוטוקול כנדרש- עבירה מפורשת על חוק התכנון והבנייה (סעיף 48ד): ללא פרוטוקול מפורט – ההחלטה בטלה.

11. פגמים מהותיים במסמכי התכנית: טשטוש מספר הקומות האמיתי כאשר בטקסט 4 קומות. בטבלה 9 קומות, בפועל 12 קומות, מדובר בהטעיה חמורה של הציבור. בנוסף נקבע מפלס כניסה "קובע" שאינו קבוע- התכנית מאפשרת בפועל להגביה את מפלס הכניסה ב-4.5-8 מטרים. תכנית וגבולות בניין אינם מחייבים – פותח פתח לחריגות עתידיות. היעדר פירוט של שטחי ציבור מוגדרים "שטחים לצורכי ציבור" ללא פירוט שימוש המשמעות בעתיד ניתן להציב שימושים מטרידים – גן ילדים, מוסדות טיפוליים, פעילות מסחרית – בלי התנגדות מוקדמת. ותשריט העצים מטעה- כמעט ולא מוצגים עצים בתשריט.

התנגדות מספר 4 :

הוגשה ע"י 42 דיירים בבעלי 28 יח"ד המתגוררים ברחוב יצחק שמי 10, באמצעות משרד עו"ד מלחם-גיטליץ.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה ממדיניות תכנית המתאר 2000 ("אזור ללא ציפוף") תכנית מתאר ירושלים 2000, שאושרה כמסמך מדיניות מחייב, קבעה כי אזור התכנית מוגדר "אזור ללא ציפוף" – כלומר: לא יתווספו יח"ד מעבר למקובל, אין לאפשר בינוי אינטנסיבי, יש לשמר את מאפייני השכונה הנמוכה והמדורגת. כאשר התכנית מציעה פי 3-4 גובה מהמאוסר, תוספת נטו של 64 יח"ד, בינוי מסיבי הסותר את רוח המדיניות. המשמעות התכנונית-משפטית שהתכנית יוצרת תקדים הרסני, אם יאושר מגדל כזה במרכז ניות – השכונה תיהפך לאזור פינוי-בינוי חרף

- היותה אחת המעטות בעיר שזכו לשימור. המתנגדים מזהירים מפני מדרון חלקלק שבו כל רחובות ניות יאבדו את אופיים.
2. היעדר הצדקה לפינוי בינוי בשכונת ניות, בפרויקטים של פינוי בינוי נהוג לפעול בשכונות מוחלשות, בעלות מבנים רעועים או ישנים, חסרות תשתיות, עם צורך חברתי-קהילתי מובהק. ניות איננה כזו השכונה מוגדרת כאשכול חברתי-כלכלי מהגבוהים בירושלים. המבנה הקיים מטופח, אינו מסוכן ואינו מוזנח. לא קיימת מצוקה קהילתית המצדיקה הענקת זכויות עודפות. הרשות להתחדשות עירונית עצמה קבעה שפינוי בינוי נועד לצמצום פערים ולסיוע לאוכלוסיות מוחלשות — ולכן הענקת זכויות מוגזמות ליזם באזור מבוסס אינה מוצדקת ולא ערכית.
3. היעדר תכנון כולל — בנייה נקודתית החותרת תחת תכנית 5662 תכנית 5662 (נווה המוזיאון) כדוגמה הפוכה תכנית זו — שחלה על מרחב סמוך — הוכנה במשך 7.5 שנים, עסקה בניתוח נופי, תנועתי ומרקמי, שמרה על דירוג מדורג של בניינים, יצאה מתוך הבנה של החשיבות הנופית בין הגן הבוטני למוזיאון ישראל. כאשר התכנית החדשה מתעלמת לחלוטין מעקרונות 5662 חוסמת נצפות מהגן לבניין המתנגדים וממנו למוזיאון, שוברת את הדירוג המרחבי, מייצרת "קיר" בנוי המתנשא ל-13 קומות — בניגוד גמור לתכנון המדורג בסביבה. היעדר תכנון כולל מוביל לבנייה מזדמנת ולאובדן ערכי נוף ותכנון שנשמרו במשך עשרות שנים.
4. גובה חריג וסילוף מספר הקומות המצג המוטעה התכנית מציגה 9 "קומות מעל הכניסה הקובעת", "אולם בפועל מרחוב בורלא יש 11 קומות מגורים, בנוסף קומת מסחר, קומה טכנית וחדרי יציאה לגג, בסה"כ 13 קומות. הבניינים ליד הם בני 7 קומות בלבד, מדובר בפער דרמטי. שינוי כניסה קובעת מנווה שאן הוא תכסיס המיועד "להנמכת" הבניין על הנייר. הגובה יוצר פגיעה בנוף, צללה על דירות המתנגדים ופגיעה בזרימת אוויר.
5. עומס בנייה עצום ותכסית בלתי סבירה במקום מגדל אחד או שניים "רזים" עם ריווח התכנית מציעה מסד של 5 קומות מלאות, מעליו — שני מגדלים, בתכסית כמעט מלאה של המגרש. המשמעות הדיירית והעירונית אין "ריאות ירוקות" או שטחים פתוחים בין מבנים. השכנים אינם מקבלים כל תועלת ציבורית — רק פגיעה. המסה יוצרת חומה אורבנית בלתי תואמת לשכונה.
6. מחסור בשטחים לצרכי ציבור למרות מצוקת גני הילדים באזור, התכנית אינה מספקת שטחים לכך. גם השטח הירוק המוצג — נמצא במפלס גבוה שאינו נגיש בפועל.
- זהו "פיצוי מדומה" שאינו מהווה שטח פתוח אמיתי.
7. נספח הבינוי בעייתי ואינו מחייב ו מצגי בינוי סביר יותר, אך אינו מחייב, בהליך הרישוי היזם יוכל לבקש בינוי גבוה/צפוף יותר ללא צורך בפרסום חדש. המשמעות לכך הינה פגיעה חמורה בשקיפות, שלילת זכות ההתנגדות, סכנה לחריגות בלתי מוגבלות. המתנגדים דורשים לקבוע נספח בינוי מחייב, לסמן קווי בניין מדויקים ולמנוע גמישות תכנונית יתר.

8. ליקויים חמורים בדוח השמאות השמאי מטעם היזם קבע שווי מ"ר של 41,000 ש"ח, אך מחירי השוק באזור מגיעים ל' 60,000 – 45,000 ש"ח. השוואה לדירות ישנות, מוזנחות ובמיקום נחות. שימוש בעסקאות מלפני תמ"א 38. חוסר התאמה לאזור היוקרתי של ניות.
9. תכנון תחבורתי לקוי במצב קיים מחסור חמור בחניה, רחובות צרים, עומסי תנועה כבר היום. בעקבות התכנית המצב יחמיר כאשר רק 148 חניות ל' 94 דירות (רובן גדולות) — לא מספיק. הוספת שטחי מסחר מחולל תנועה משמעותי. חשש לכאוס תחבורתי, גודש וזיהום אוויר.
10. פגיעה בערכי הנוף, המרחב ואיכות החיים חסימת נוף משמעותית לבתי המתנגדים ברחוב שמי יצחק 10 שנהנים מנוף פתוח לפי תכנית 5662. הבינוי החדש יסתיר נוף זה לחלוטין. חסימת אור ואוויר הבניין הגבוה יצליח חלק מהדירות ויקטין זרימת אוויר טבעית. פגיעה בערך הנכסים כל הפגיעות יחד צפויות להוריד את ערך דירות המתנגדים.

התנגדות מספר 5 :

הוגשה ע"י אורי ברייטברט, עדו דניאל, נילי דניאל, עלמה דניאל, עובד פלא, ליהי פלא, אורי טנא, אראלה צמח, מיכאל שטיינר, דיירים במבנה נשוא ההתנגדות, נווה שאנן 20.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגדים לתכנית בשל תכנון חניה אחת בלבד לדירת תמורה החוזה מול היזם קובע כי כל דירה תקבל חניה אחת בלבד. הוצג לדיירים כי זהו "סטנדרט מקובל" בפרויקטים בירושלים. בפועל, הדיירים לא קיבלו מידע על כך שהם חורגים מתקן החניה העירוני המחייב. טוענים כי הוצג מידע חלקי ושגוי לדיירים, היזם ועוה"ד הציגו חניה אחת כמקובל ללא גילוי תקן העירייה המחייב שתי חניות לדירות בגודל 130 מ"ר. החתימות התקבלו על בסיס מידע חסר ובלתי מדויק. הדיירים חתמו בתום לב, כשהוצג להם כי זהו "תקן מקובל". לא ניתנה להם האפשרות לקבל החלטה מושכלת המגנה על זכויותיהם. הורדת החניה לדירה אחת בוצעה ללא שיתוף, גילוי או שקיפות מספיקים.
2. סתירה בין החוזה לבין הדו"ח הכלכלי של השמאי בעוד שהחוזה קובע חניה אחת בלבד, דו"ח השמאי מטעם היזם המוגש לתב"ע מציין שתי חניות לכל דירה, כלומר בפני מוסדות התכנון מוצגת תמונה "משופרת", שאינה תואמת את ההסכם מול הדיירים עצמם.
3. מדובר בפגיעה ממשית באיכות החיים ובהיתכנות המגורים, כיום חלק מהדיירים חונים במגרש משותף עם נווה שאנן 18, חלק חונים אצל בנייני בורלא 22–26, פתרון שלא ימשיך להתקיים לאחר העלייה בצפיפות. מימוש הפרויקט חצי ממגרש החניה ייהרס, החצי הנותר ייועד כולו לנווה שאנן 18, לבעלי הדירות לא תישאר כל אפשרות חניה סבירה.

4. פגיעה בערך הדירות - דירת 130 מ"ר בשכונת ניות עם חניה אחת בלבד אינה סבירה ואף פוגעת בשווי השוק. הדבר מקבל משנה תוקף לנוכח העובדה שהשמאי של היזם עצמו מניח שתי חניות לדירה בנתוני התכנית.
5. המתנגדים מביעים תמיכה בהתנגדות רחבה יותר של תושבי השכונה וועד הפעולה.

התנגדות מספר 6 :

הוגשה ע"י מלי רייף 3381 אחרים, דיירים המתגוררים בסמוך לתכנית שבנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

1. סטייה קיצונית ממדיניות תכנון היסטורית- התושבים מדגישים כי תכנית מתאר 2000 קבעה במפורש ששכונת ניות היא אזור שאין לצופו. ההגדרה נובעת מההיסטוריה התכנונית של השכונה, בנייה דר קומתית בעיקר, אופי פסטורלי, ושימור המרחב בין הבתים. הם מציינים כי במשך 80 שנה, משנות ה-40 ועד היום, מוסדות התכנון שמרו בעקביות על מדיניות זו. לכן, כל סטייה ממנה דורשת הצדקה כבדה ומשמעותית, שאינה מתקיימת במקרה זה.
2. התושבים מנתחים אחת- אחת את הנימוקים שהעלו ועדות התכנון:
 - א. הטענה כי לבניין הנוכחי יש "תשתיות לקויות" המתנגדים סותרים זאת: יש בבניין 3 מקלטים – יחס מצוין ביחס לבניינים בשכונה. זמן ההגעה למקלט קצר בשל גובה 3 קומות בלבד. אין חניון תת-קרקעי אך הבניין נהנה ממגרש חניה פרטי ומוסדר עם 15 מקומות חניה. החניה הנוספת מתוכננת להיבנות רק באופן חלקי ולכן מצוקת החניה תחריף, לא תשתפר.
 - ב. הטענה כי "יש בניינים גבוהים סמוכים ולכן אפשר לבנות לגובה" הבינוי המוצע גובה 4-5 קומות יותר מהבניינים "הגבוהים" (7 קומות) המשמשים כטיעון. גם הבניינים הגבוהים בנויים כיחידות עצמאיות עם ריווח – לא כמסה עצומה ורציפה. התכנית מחליפה תבנית בינוי פתוחה במבנה עצום היוצר "קיר בנוי" רחב ומתמשך לאורך הרחוב. ההדמיות שהוצגו לוועדה מטעות – הן ממעוף ציפור ולא ממבט הולך רגל.
 - ג. הטענה כי המגרש נמצא "בשולי השכונה" – התושבים מפריכים זאת לחלוטין: המגרש נמצא במפגש הרחובות המרכזי שמי-בורלא-נווה שאנן. הרחוב אינו רחוב היקפי אלא רחוב פנימי בשכונה. מדרכת העץ החדשה ושביל האופניים יוצרים חיבור ויזואלי ישיר בין הרחוב לבין לב השכונה – ולכן אין אפשרות לטעון שמדובר ב"שוליים".
 - ד. הטענה כי התכנית מעניקה "תועלת ציבורית" – השטח הציבורי המוצע הוא חלל תת-קרקעי קבור בתוך המבנה – עם ערך תפעולי נמוך. לא ברור מה ייעודו. הוא עלול לגרום למטרדים לדיירים. המיקום אינו תואם את מוקדי הפעילות הציבורית הקיימים (מנורה, עמק המצלבה). המעלית הציבורית לא הכרחית – קיימים כבר 2 מעברים נגישים טובים בהרבה.
3. התכנית יוצרת תקדים מסוכן לשכונה כולה- אישור התכנית יפתח פתח ליזמים להפעיל לחץ על דיירים ברחובות אחרים בשכונה (כמו ניות, שמי, בורלא) וליצור "אפקט דומינו". למעשה, אישור נקודתי יחליף מדיניות תכנון שלימה – בפועל, גם אם לא רשמית. התושבים אף מציינים כי כבר כיום יזמים פונים לבעלי דירות בשכונה ומציעים פרויקטים על בסיס התקדים שמייצרת התכנית הזו, עוד בטרם אושרה.
4. התכנית אינה עומדת בתנאים הדרושים להתחדשות עירונית באזור שלא לציפוף התושבים משווים את המקרה למקרה היחיד שבו קודמה התחדשות עירונית באזור "לא לציפוף" בשכונת ארנונה, לעומת

ניות אין תכנית"אב, אין הגדרה של אזורי שינוי, אין שיתוף ציבור, ואין תכנון רחב — ולכן, לטענת התושבים, אישור התכנית מנוגד לנוהל תקין. המתנגדים מבדילים בין תכנית כזו לבין תמ"א 38-תמ"א הוסיפה 4 יח"ד בלבד בבורלא 21 — תוספת מינורית. מדובר בתוספת של 64 יח"ד בבנין אחד מדובר על שינוי מרחבי מהותי.

5. מתנגדים למסחר ברחוב בורלא כיוון שרחוב בורלא אינו רחוב מסחרי. הכנסת מסחר תיצר עומסי תנועה, פריקה טעינה, ותיצור תקדים לשינוי ייעודי הרחוב. וכי לא נערכה בחינה המעריכה את השינוי בשימושי קרקע ובאופי השכונה.

6. טוענים לעומסי חניה קשים כאשר השכונה סובלת כבר היום ממחסור חמור בחניה. התקן המחייב הוא 2 חניות לדירה והתכנית מציעה 1.8 בלבד. החסר ייפול על הציבור ולא על היזם. תקן האורחים (10% בלבד) אינו ריאלי והסיבה להפחתת התקן רווחיות היזם, כפי שהופיע בפרוטוקול.

7. טוענים לסתירה בנתונים הכלכליים- השמאי מטעם היזם מציג בדוחותיו שתי חניות לדירה, אך ההסכם מול הדיירים מבטיח חניה אחת בלבד. מדובר בסתירה מהותית המשפיעה על אמינות הבדיקה הכלכלית של הוועדה. היעדר בדיקה תחבורתית מספקת- רחוב בורלא עמוס מאוד בשעות השיא. לא נערך סקר תנועה, לא נבדקה השפעת המסחר, השטח הציבורי, יחידות הדיור הנוספות או שינוי זרימות התנועה.

8. מבקשים תיקון טעות תכנונית-הדרך ממזרח לשמי 10 היא דרך פרטית, לא ציבורית — בניגוד לטענת היזם.

התנגדות מספר 7 :

הוגשה ע"י מר אמנון ברק וגברת מלי רייף חברים בוועד הפעולה שריכוז את המאבק לשמירה על בטיחותם ואיכות חייהם של תושבי רחוב נווה שאנן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים איסור מוחלט על כניסת רכבי עבודה דרך רחוב נווה שאנן, קיימות החלטות תכנוניות ושיפוטיות מחייבות שקבעו שרחוב נווה שאנן אינו מסוגל לשאת תנועת כלי רכב כבדים.

בהחלטות אלו נקבע כי למגרש 3 בתכנית 5662 (שמי 10) אסור לאפשר גישה דרך הרחוב ולכן יש להחיל היגיון תכנוני זה גם כעת. חוות דעת מקצועיות של יועצות תנועה מטעם הרשויות הצביעו על סכנות ממשיות להולכי הרגל ברחוב ופגיעה בחיי היום יום של התושבים. דורשים הוספת סעיף מחייב לתקנון התכנית איסור כניסה מוחלט של רכבי עבודה ומשאיות דרך רחוב נווה שאנן בכל תקופת הבנייה.

2. דורשים כי כל פגיעה בגדר תחויב בתיקון מיידי ושיקום מלא של מצב קיים אם ייפגע. מניעת יצירת דרך עוברת בין נווה שאנן לשמי, היום קיים מחסום פיזי (גדר + מתקן אשפה) המונע מעבר כלי רכב בין רחוב נווה שאנן לבין השצ"פ והדרך המשולבת המובילה לרחוב שמי. המחסום הוקם בהתאם לתב"עות תקפות האוסרות מעבר של כלי רכב בין הרחובות.

לפי התכנון החדש, כניסת הולכי הרגל לבניין המוצע ממוקמת בדיוק במיקום של הגדר ומתקן האשפה. המשמעות הינה פירוק מתקן האשפה, פגיעה אפשרית בגדר ופתיחת מעבר חדש בין הרחובות — בניגוד לתכנון המאושר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס למתנגד שהינו בן 86, עיוור וחולה, לוחם בעברו שנפל בשבי המצרי במלחמת יום כיפור, אשתו אף היא נכת צה"ל וסובלת מדמנציה, שנהם תלתיים מאוד בהתמצאות במרחב ומתנגדים לפינויים מביתם שמשמש עבורם עוגן וקושי במציאת דירה חלופית: הוועדה מבינה את הקשיים של המתנגד אך מודעת לעובדה כי רוב דיירי הבניין מעוניינים בתכנית.**
על היזם לפעול בהתאם לחוק כאמור בכל הנוגע לטיפול באוכלוסייה הקיימת בעלת מוגבלויות. יחד עם זאת, יש להוסיף כי תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורי חסות וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בנושא הנ"ל. כמו כן, תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תאום עם אגף הרווחה בנוגע לסיוע לקשישים ובעלי מוגבלויות בתהליכי הפינוי והמעבר.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לדו"ח השמאי שהוגש ומבקשים לבחון שוב את נתוני המחירים שנקחו לדוגמה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ואת ההתנגדות ביחס למכפיל שהוצע בתכנית 1:3.13: לפי בחינה מוצע מכפיל סביר ביחס לתכניות המקודמות בעיר ובסביבה, יחד עם זאת לאור ההתנגדויות בעניין הדוח השמאי נדרשת בחינה מול היועץ השמאי של הוועדה המחוזית ועדכון המסמכים בהתאם במידת הצורך.**
כמו כן, מוצעות יחיד גדולות מהממוצע בעיר, בשטח מוצע של 120 מ"ר עיקרי+ממ"ד, יש לבחון לצמצם את שטחן כמקובל בתכניות התחדשות בעיר ל-100 מ"ר עיקרי + ממ"ד ולתקן בהתאם את התקן השמאי שהוגש.
3. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי הוגשה תכנית פינוי בינוי בניגוד להגדרת השכונה בתכנית מתאר 2000 לאזור שאינו לציפוף, דבר שאינו מתואם מול השכונה ומול הציבור: תכנית מתאר 2000 אומנם משמשת כמדיניות הוועדה, אך היא קודמה לפני שנים רבות) החלטה להפקדה אחרונה משנת 2009 (בתקופה שהיקפי הפינוי בינוי בעיר היו אחרים לגמרי והמדיניות בעניין הייתה שונה, ולכן התכנית נבחנת לגופו של עניין, לאור העובדה כי בסמיכות לתכנית קיימים מבנים בני 8-9 קומות וכי המבנה הקיים הינו מבנה וותיק משנות ה-70 ללא פתרון מיגון וללא חנייה תת"ק, נקבע כי ניתן להציע במתחם זה התחדשות עירונית וזאת בהתייחס בין היתר לתועלות הציבוריות אשר התכנית מציעה בתחומה. יצוין כי הוועדה הייתה מודעת למדיניות על פי תכנית מתאר 2000 אבל לאור השניים שחלפו מאז ההחלטה להפקדת התכנית ולאור העובדה שמדובר על בניין המצוי בשולי השכונה, סברה**

הוועדה כי ניתן לשנות את המדיניות ולקדם את התכנית.

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

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

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

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

התכנית מציעה חלוקה של מסת הבינוי ל-2 חלקים שמחוברים בגג ירוק פעיל במפלס +748.00, שטח גג במפלס זה אינו ברור ממסמכי התכנית והמופע שלו רעיוני בלבד כלפי החזיתות, הוא מוצג בעומק של קורה בלבד ללא קונסטרוקציה ועומק שתילה, סכימה זו אינה מציגה באופן ראוי את כוונת העורך, יש לבחון ביטול גג זה מול אדריכלית העיר. בנוסף ביחס לשטח הירוק המוצע במפלס +734.40 – לא ברור ממסמכי התכנית מהיכן הכניסה אליו ומה מטרתו. נדרש לחבר שטח זה ממפלס השביל האורכי (צפ'–דר') המוצע בזיקת מעבר מערבית לשצ"פ קיים. יש לקבוע שטח זה אף הוא בזיקת מעבר לשימוש הציבור ולבחון הצרחת שטחי הציבור המוצעים לסמוך לשטח זה לטובתם.

7. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לכריתת כל העצים בתחום התכנית שהינם עצים בוגרים כולל עצים שבגבול התכנית ולא בתחומה.** דורשים לבחון את הנושא ולשמר 50% מהעצים ולשמר את כל העצים בהיקף החלקה: מס' 10,11,12,13,15,19,21,22,23: התכנית מציעה לכריתה את כל העצים בתחומה, יש לבחון לשמור את העצים הבוגרים בחזית המבנה הקיים

לרבות עצים מספר 10,21,22,23. כמו כן, יש לעדכן את סקר העצים על גבי התשריט המוצע כמקובל. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי, בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בפרט במפלס +734.0, בתיאום אגף שפ"ע ואדריכלית העיר.

8. **לקבל חלקית את הטענות בנושאי תנועה וחנייה כתוצאה מהתכנית:** התכנית נבחנה ע"י תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. במסגרת התכנית מוצעים פתרונות לרבות חנייה תת קרקעית עבור מגוון השימושים שהתכנית מציעה, יחד עם זאת ביחס לכניסות לחניון תת"ק - **נדרשת בחינה מול אדריכלית העיר ומול תושי"ה לתכנון המוצע לצמצום הכניסות לחנייה תת"ק**, לא ברור מדוע מוצעת כניסה ויציאה לחניון המוצע במרכז המבנה ולא מוצעת כניסה ויציאה אחת בדרום התכנית בחלקו הנמוך טופוגרפית של המגרש, תכנון זה פוגע בהליכיות של הרחוב ובמופע המבנה כלפי הרחוב.

9. **לקבל חלקית את ההתנגדות ביחס לכך שדורשים כי כל פגיעה בגדר ברחוב שמי תחויב בתיקון מיידי ושיקום מלא של מצב קיים אם ייפגע וביחס לטענה למניעת יצירת דרך עוברת בין נווה שאנן לשמי, היום קיים מחסום פיזי (גדר + מתקן אשפה) המונע מעבר כלי רכב בין רחוב נווה שאנן לבין השצ"פ והדרך המשולבת המובילה לרחוב שמי. המחסום הוקם בהתאם לתב"עות תקפות האוסרות מעבר של כלי רכב בין הרחובות:** הנושא יבחן בהליך הרישוי, יחד עם זאת יש להוסיף הוראה במסמכי התכנית כי ידרש 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.

10. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות לחריגה קיצונית בפרמטרים תכנוניים - צפיפות מוצעת:** 34.30 יח"ד לדונם נטו – פי 5.2 מהמותר במדיניות (6.53 לדונם) ולהתנגדות ביחס להיקפי הבנייה המוצעים: אחוזי בנייה 507% – חריגה דרמטית מהמאוסר וביחס לתכסית בנייה 83.8% – לעומת כ-16% בבניינים סמוכים: - התכנית נבחנה בפרמטרים של פינוי בינוי כפי שמקובל בתכניות מסוג זה ומבוססות על בדיקה שמאית ולכן ההשוואה לבניינים אחרים בשכונה אינם נכונים ואינם רלוונטיות.

11. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לפגיעה באופי וצביון השכונה:** התכנית הינה התכנית להתחדשות עירונית היחידה המקודמת בשכונה ומאפשרת את חידוש המרקם הבינוי תוך הכנסת שירותי ציבור ומסחר בקרבת הבית דבר שצפוי לחזק הליכיות ולהפחית את השימוש ברכב, זאת תוך יצירת מערכת מעברים חדשה בשילוב הנגשה לשצ"פ פנימי ולא נגיש. מרקם החיים בשכונה צפוי להתחזק תוך הכנסת אוכלוסייה מגוונת לרבות זוגות צעירים, זאת תוך שימור הירוק והטבע בקרבת התכנית ובשכונה ככל הניתן, **הבינוי המוצע אינו חורג באופן משמעותי מהבניינים הקיימים על הרחוב ואין בו שום שינוי לאופי או צביון השכונה.**

12. **לדחות את ההתנגדויות ביחס לטענות לפגיעה ישירה בדיירים ע"י חסימת נוף פתוח ועירוני לכיוון דרום ומערב, פגיעה באור שמש, בהצללה ובאיכות החיים וירידת ערך משמעותית לדירות ומחסור בחניות:** התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

13. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענות השונות בנוגע להיעדר מגבלות על כלי עבודה עלול לגרום לחסימות כביש תכופות ולאי הגעה של רכבי חירום:** בכל הנוגע לתנועת כלי עבודה במהלך תקופת הבנייה יתקבלו האישורים הרלוונטיים במהלך הליך הרישוי ובכל אופן, העבודות ייעשו בהתאם לתקנות.
14. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגיעה סביבתית:** תכנית בהיקף ובגובה המוצע אינה כוללת בדרך כלל בחינות סביבתיות ולכן התכנית אינה כוללת נספח סביבתי, מעבר לכך הנושא ייבחן בהליך הרישוי מול הרשות לאיכות הסביבה כמקובל וייתנו מענים בנושא בהתאם לצורך.
15. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לפגיעה קניינית - התכנית קובעת מעבר לתחום הבניין דרך חלקת המתנגדים (חלקה 65):** טענה זו אינה ברורה כיוון שחלקה 65 אינה בקו הכחול של התכנית, ככל ומוצעת פגיעה קניינית הנושא יבחן מול הלשכה המשפטית של הוועדה המחוזית ויקבעו הוראות בנושא בהתאם.
16. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגמים מהותיים בהליך קבלת ההחלטה ע"י מוסדות התכנון:** הנושא יבחן על ידי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
17. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות לפגמים מהותיים במסמכי התכנית:** טשטוש מספר הקומות האמיתי כאשר בטקסט 4 קומות. בטבלה 9 קומות, בפועל 12 קומות, מדובר בהטעיה חמורה של הציבור. בנוסף נקבע מפלס כניסה "קובע" שאינו קבוע- התכנית מאפשרת בפועל להגביה את מפלס הכניסה ב' 4.5-8 מטרים. תכנית וגבולות בניין אינם מחייבים— פותח פתח לחריגות עתידיות. היעדר פירוט של שטחי ציבור מוגדרים "שטחים לצורכי ציבור" ללא פירוט שימוש המשמעות בעתיד ניתן להציב שימושים מטרידים—גן ילדים, מוסדות טיפוליים, פעילות מסחרית—בלי התנגדות מוקדמת. ותשריט העצים מטעה- כמעט ולא מוצגים עצים בתשריט. התכנית נבחנה ע"י הגורמים המוסמכים של הוועדה המחוזית ונמצאה ראויה להפקדה- יש להבהיר באופן ברור במסמכי התכנית את מספר הקומות ואת גובה הבניין ואת השימושים בשטחים הציבוריים בהתאם להחלטה עבור.
18. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי נספח הבינוי בעייתי ואינו מחייב ומציג בינוי סביר יותר, אך אינו מחייב, בהליך הרישוי היזם יוכל לבקש בינוי גבוה/צפוף יותר ללא צורך בפרסום חדש. דורשים לקבוע נספח בינוי מחייב, לסמן קווי בניין מדויקים ולמנוע גמישות תכנונית יתר:** נספחי בינוי בתכניות הם מנחים ולא נכון לקבוע אותם כמחייבים יחד עם זאת יש לקבוע במסמכי התכנית כי עקרונות הבינוי המוצגים לרבות גובה המסד ושני האגפים הגבוהים הם מחייבים ובהתאם יקודם היתר הבניה.
19. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות מתנגדים לתכנית בשל תכנון חניה אחת בלבד לדירת תמורה ואת הטענה ביחס לדו"ח השמאי שאינו תואם את ההסכם מול הדיירים עצמם ואת ההתנגדויות בנוגע לטענות כי הוצג מידע חלקי ושגוי לדיירים, היזם ועוה"ד הציגו חניה אחת כמקובל ללא גילוי תקן העירייה המחייב שתי חניות לדירות בגודל 130 מ"ר. מדובר על התנהלות בלתי תקינה של היזם מול הדיירים:** יצוין כי התכנית מציעה חנייה על פי תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בניה וזאת מכיוון שהתכנית אינה ממוקמת בצמידות לקו רכבת קלה, לעניין ההסכמים והחוזה מול היזם - מדובר בנושא קנייני והסכמים פרטיים של הדיירים מול היזמים ואין מסמכות הוועדה וגורמי התכנון המקצועיים לטפל בנושאים אלו, תקן החניה ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקן בחניה התקף והדירות יוצמדו

בהתאם לדירות על פי גודלם ועל פי התקן..

20. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי לבניין הנוכחי יש "תשתיות לקויות" המתנגדים סותרים זאת והטענה כי אין חניון תת־קרקעי אך הבניין נהנה ממגרש חניה פרטי ומוסדר עם 15 מקומות חניה. החניה הנוספת מתוכננת להיבנות רק באופן חלקי ולכן מצוקת החניה לא תשתפר: התכנית מציעה התחדשות עירונית לבניין ישן שאינו מחוזק כנגד רעידות אדמה ולא כולל ממדים כמקובל.

21. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי "יש בניינים גבוהים סמוכים ולכן אפשר לבנות לגובה" הבינוי המוצע גבוה 4-5 קומות יותר מהבניינים "הגבוהים" (7 קומות) המשמשים כסיעון. גם הבניינים הגבוהים בנויים כיחידות עצמאיות עם ריווח — לא כמסה עצומה ורציפה. התכנית מחליפה תבנית בינוי פתוחה במבנה עצום היוצר "קיר בנוי" רחב ומתמשך לאורך הרחוב. ההדמיות שהוצגו לוועדה מטעות — הן ממעוף ציפור ולא ממבט הולך רגל: התכנית מציעה שני מבנים המחוברים בקומת הקרקע ליצירת חזית המשכית ובשאר הקומות מציעה 2 מסות נפרדות בעלות נסיגות. בנוגע לטענה בדבר הגובה המוצע ביחס למבנים הסמוכים- קיימים בסמיכות לתכנית מבנים בני 8 קומות, חלקם מעל קירות תמך של 1-2 קומות, כך שהתכנית מציעה מבנה הגבוה בקומה אחת או שתיים מהקיים, מדובר בגובה סביר ביחס לקיים ברחוב וביחס לתוצאה המתקבלת של בניין חדיש על כל המשתמע מכך.

22. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי המגרש נמצא "בשולי השכונה"- התושבים מפריכים זאת לחלוטין: המגרש נמצא במפגש הרחובות המרכזי שמי-בורלא-נווה שאנן. הרחוב אינו רחוב היקפי אלא רחוב פנימי בשכונה. מדרכת העץ החדשה ושביל האופניים יוצרים חיבור ויזואלי ישיר בין הרחוב לבין לב השכונה — ולכן אין אפשרות לטעון שמדובר ב"שוליים": התכנית נמצאת ברחוב בורלא, כאשר רחוב בורלא הינו הרחוב המערבי ביותר בשכונת ניווה ולא רחוב פנימי בשכונה.

23. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית מעניקה "תועלת ציבורית"- השטח הציבורי המוצע הוא חלל תת־קרקעי קבור בתוך המבנה — עם ערך תפעולי נמוך. לא ברור מה ייעודו. הוא עלול לגרום למטרדים לדיירים. המיקום אינו תואם את מוקדי הפעילות הציבורית הקיימים (מנורה, עמק המצלבה). המעלית הציבורית לא הכרחית — קיימים כבר 2 מעברים נגישים טובים בהרבה: התכנית מציעה הפרשה ציבורית בהתאם לפרוגרמה הנדרשת שהתקבלה ע"י הגורמים המוסמכים, כמו כן מציעה מעברים נוספים לרווחת התושבים, בנוסף על אלה הקיימים והטובים ואין בכך סתירה.

24. **לדחות** את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית יוצרת תקדים מסוכן לשכונה כולה: התכנית מקודמת באופן נקודתי בהתאם למיקומה והנתונים הספציפיים שלה ונבחנה ע"י הגורמים המוסמכים לרבות הוועדה המחוזית ונמצאה ראויה, אין בטענה זו קביעה לגבי העתיד לבוא, ככל ויקודמו תכניות אחרות הם ייבחנו לגופו של עניין.

לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי התכנית אינה עומדת בתנאים הדרושים להתחדשות עירונית באזור שלא לציפוף התושבים משווים את המקרה למקרה היחיד שבו קודמה התחדשות עירונית באזור "לא לציפוף" בשכונת ארנונה, לעומת ניות אין תכנית אב, אין הגדרה של אזורי שינוי, אין שיתוף ציבור, ואין תכנון רחב — ולכן, לטענת התושבים, אישור התכנית מנוגד לנוהל תקין. המתנגדים מבדילים בין תכנית כזו לבין תמ"א 38- תמ"א הוסיפה 4 יח"ד בלבד בבורלא 21 — תוספת מינורית. מדובר בתוספת של 64 יח"ד בבניין

אחד מדובר על שינוי מרחבי מהותי: התכנית קודמה בהליך תקין וקודמה באופן שהחוק מאפשר, כאמור ההחלטה על אזורים לא לציפוף נקבעה לפני שנים רבות ולאור המדיניות הקיימת בעיר של העדפה של התחדשות עירונית על פני יציאה לשטחים פתוחים, המדיניות נבחנת כל הזמן ויש תכניות מנוספות המקודמות בשכונות שהוגדרו בתכנית מתאר 2000 כאזורים ללא ציפוף כגון גבעת מרדכי והר נוף.

25. **לדחות את ההתנגדות ביחס למסחר ברחוב בורלא כיוון שרחוב בורלא אינו רחוב מסחרי. הכנסת מסחר תייצר עומסי תנועה, פריקה-טעינה, ותיצור תקדים לשינוי ייעודי הרחוב. וכי לא נערכה בחינה המעריכה את השינוי בשימושי קרקע ובאופי השכונה: התכנית מציעה מסחר בהיקף מקומי בלבד, כאשר מעבר לכביש קיים מרכז מסחרי פעיל.**

26. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה לסתירה בנתונים הכלכליים- השמאי מטעם היזם מציג בדוחותיו שתי חניות לדירה, אך ההסכם מול הדיירים מבטיח חניה אחת בלבד. מדובר בסתירה מהותית המשפיעה על אמינות הבדיקה הכלכלית של הוועדה. – כאמור התכנית קובעת כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה וכך ייעשה במסגרת ההיתרים וההסכמים מול הדיירים צריכים לשקף זאת.**

27. **לדחות את ההתנגדות בעניין היעדר בדיקה תחבורתית מספקת- רחוב בורלא עמוס מאוד בשעות השיא. לא נערך סקר תנועה, לא נבדקה השפעת המסחר, השטח הציבורי, יחידות הדיור הנוספות או שינוי זרימות התנועה: הנושא נבחן ע"י הגורמים המוסמכים לכך ונמצא ראוי, עוד יצוין כי מדובר בתכנית נקודתית שאינה צפויה להשפיע באופן משמעותי על הקיים בפועל בנושא המסחר, התנועה והשטח הציבורי.**

28. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לתיקון טעות תכנונית-הדרך ממזרח לשמי 10 היא דרך פרטית, לא ציבורית – בניגוד לטענת היזם: מבדיקה, מדובר בדרך משולבת בבעלות עירונית, בכל מקרה הנושא נבחן ע"י הגורמים המוסמכים לרבות אגף הנכסים.**

29. **לדחות את ההתנגדות ביחס לבקשה לאיסור מוחלט על כניסת רכבי עבודה דרך רחוב נווה שאנן, קיימות החלטות תכנוניות ושיפוטיות מחייבות שקבעו שרחוב נווה שאנן אינו מסוגל לשאת תנועת כלי רכב כבדים: הנושא יבחן וינתן מענה בהליך הרישוי.**

30. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי בהחלטות אלו נקבע כי למגרש 3 בתכנית 5662 (שמי 10) אסור לאפשר גישה דרך הרחוב ולכן יש להחיל היגיון תכנוני זה גם כעת. חוות דעת מקצועיות של יועצות תנועה מטעם הרשויות הצביעו על סכנות ממשיות להולכי הרגל ברחוב ופגיעה בחיי היום יום של התושבים. דורשים הוספת סעיף מחייב לתקנון התכנית איסור כניסה מוחלט של רכבי עבודה ומשאיות דרך רחוב נווה שאנן בכל תקופת הבנייה: הנושא יבחן וינתן מענה בהליך הרישוי.**

31. **לדחות את ההתנגדות ביחס לטענה כי לפי התכנון החדש, כניסת הולכי הרגל לבניין המוצע ממוקמת בדיוק במיקום של הגדר ומתקן האשפה. המשמעות הינה פירוק מתקן האשפה, פגיעה אפשרית בגדר ופתיחת מעבר חדש בין הרחובות – בניגוד לתכנון המאושר: תכניות הבינוי המוצעות אינן מחייבות, הנושא יבחן בהליך הרישוי וינתנו מענים בהתאם לצורך.**

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

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1374511
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	סיטבון בועז
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אל סלודור 18 , גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30427	23	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	מאחר והתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 1.4 מכוח איזה סעיף בחוק מבוקשות הרחבות, כמו כן יש לציין בטבלת שטחים בנספח בינוי בהתאם. התכנית מציעה הכשרה של שתי הרחבות דיור לדירות, כל אחת בגודל של 35 מ"ר עיקרי ועוד 12 מ"ר ממ"ד מוצע. תוספת הדיורית תהיה בהתאם לנוהל הדיוריות של מנהל התכנון לעניין : תשתיות וחניה. יש לציין בהוראות התכנית סעיף 1.9 כי הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) התש"ל-1969. כמו כן יש לציין גודל דיורית. אין לאפשר גישה חיצונית לדירות מרחוב, הגישה תהיה מהמבנה בלבד. מוצעות חצרות אנגליות מחוץ לגבולות קירות פיתוח, אינו מקובל. מיקום חצרות אנגליות יתואם מול מחלקת תכנון. יש לבטל את הבניה קלה הקיימת המוצעת להכשרה בשל מרחקים שאינם מספקים בין המבנים. יש לתאם את הוראות התכנית בהתאם. בטבלה שבס' 5 יש לתקן את שטח גודל מגרש 3,196 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. יש להשלים חו"ד מחלקות הבאות : התובעה העירוני, אגף תברואה. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה פירוק כל עבירות הבניה המסומנות בתכנית. יש להציג תכנית קומת קרקע על רקע תכנית מדידה ולסמן את כל הבינוי הקיים בלי היתר להריסה בקו צהוב. יש להציג אלמנטים להריסה גם בתשריט מצב מוצע. יש לסמן בחץ על גבי התכניות את הכניסות אל הבניין ואל הדירות/דיוריות המוצעות.
27/11/2024	

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. עריכת התכנית תהיה מול המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות. הנחיות מיוחדות-מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מספר 2935ב, לרבות שטחי בניה מרביים, קווי בניין, גובה הבינוי, סטייה ניכרת, תנאים להיתר ולטופס אכלוס, שלביות ביצוע אשר לא שונו במפורש בתוכנית 1374511 זו, תמשכנה לחול ללא כל שינוי. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 . מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר אינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות בנספח בינוי, יש להוסיף מספר לכל קומה. התשריט מציג 3 בניינים, אולם הנספח בינוי מציג רק 2 מבנים. יש להתאים את הנספח בינוי לתשריט בתשריט מופיע עץ לשימור , יש לסמנו בהתאם בנספח הבינוי. בנספח הבינוי בחזית מזרחית יש להציג חזית קירות תמך בנספח בינוי יש להציג את כל הקווי בניין.	

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים: במצב הקיים שלושה מבנים מדורגים בני 5 קומות. התכנית המופקדת מציעה הרחבות דיור לטובת דיוריות עבור 2 יח"ד קיימות (במבנה המרכזי ובמבנה הצפוני) . תכניות מאושרות קודמות: 2935א- תכנית המתאר לשכונה , אושרה ב1991, השטח הינו אזור מגורים. 2935ב- קביעת בנוי, פתוח, והוראות בניה (דרום מערב העיר), אושרה ב1991. אזור מגורים 2 מיוחד. מגרש 35,

24 יח"ד, שטחי בניה מירביים 2,640 מ"ר, 5 קומות: 4 קומות מתחת לכביש וקומה מעל הכביש.

1289/97-5/67/01 שכון צבורי . אזור מגורים

היתרים:

לא נמצאו היתרים למבנה זה.

תיקי עבירה:

מש' הרוש 19/3024

מש' סטיבון 18/7432

תקן חניה:

ל"ר, דיורית הינה חלק מיחידת דיור והינה פטורה ממקומות חניה.

מצב מוצע:

הכשרת עבירות בניה של 2 דירות קיימות בפועל ושינויי שלהם לדיוריות הכוללות ממ"ד בקומת מפלס -3.38- בבניין 2, דירות 16 ו23.

התוכנית הופקדה בתאריך 15/08/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/10/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות 1: ע"י משרד עו"ד ש. פרידמן, אברמזון בשם דרור וכוכבית גדרון בעלי דירה 6 ברח' אל סלודור 20 , המצויה בקומה שלישי (1-) , הממוקמת בקומה בה מבוקשת הבניה.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי עמידה בסמכות הועדה - מדובר בניסיון הכשרה של עבירת בניה חמורה (הוספת יח"ד לא חוקית) בבניינים אשר סובלים מעבירות בניה רבות שאינן מטופלות ע"י העירייה. בעוד שהעבירה הסתיימה לפני 2018 ולכן אינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(13א) לחוק התכנון והבניה. התכנית אינה מציגה את כלל עבירות הבנייה בבניין ואת המציאות בבניין ולכן כלל לא כשרה לדיון.
בנוסף כנגד המבקשים נפתחו הליכים משפטיים וקיימות עבירות בניה רבות בדירותיהם.
2. שימוש בשטח משותף מבלי שיש זכויות למבקשים - מוצע לעשות שימוש לשם הרחבת דירה בשטח שאינו בקומת המבקשים , אלא בשטח משותף הנמצא בקומה מתחת, באופן שמסכל אפשרות הרחבת דירת המתנגדים, ככל שהדבר יתאפשר בעתיד אם יהיו זכויות בניה. המתנגדים, מתנגדים לכל שימוש בשטחים משותפים, לכל תוספת מגורים בקומתם ולכל ניצול בזכויות הבניה.

3. הבניה המבוקשת סותרת את התכנון המקורי של הבניין ואת העקרונות התכנוניים שהנחו אותו - התכנית מנסה לשנות את אופי הבניין ולשנות את העקרון התכנוני המנחה בו – דירות יחידות בכל קומה, ללא שכנים גובלים וללא קירות משותפים למעט רצפה ותקרה.
4. תשריט הבינוי סותר את נוסח התכנית או את המצב בפועל – בסעיף 4.1.2(א) להוראות התכנית נקבע כי לא תתאפשר גישה לדיורית מהרחוב אלא מהמבנה בלבד. בפועל, קיימות היום מדרגות מהדיורית למפלס הרחוב ופריצה של דלת כניסה מהרחוב כפי שמוצע בתכנית.
- כך, שהכניסה לדיורית תהיה ממפלס הרחוב ולא מהמבנה. מדובר בעצם ביח"ד נפרדת ולא דיורית. בנוסף, החצר האנגלית המוצעת כיום במיקום אחר, והחצר הקיימת לא מסומנת להריסה.
5. התכנית סותרת את נוהל דיורית של מנהל התכנון – התכנית מציעה דיוריות לשתי יחידות בלבד, בניגוד לנוהל הדיוריות של מנהל התכנון, הקובע כי תכנית המאפשרת הקמת דיוריות חדשות תתייחס לכל הבניין ותקבע מהו גודל יחידת הדיור המאפשרת הוספת הדיוריות, היקף יחידות הדיור בו יתאפשר הקמת דיוריות מתוך סה"כ יחידות הדיור (ברירת מחדל הינה 30% - במקרה של תכנית זו 7 דיוריות לכל הבניין).
6. עומס לא סביר על תשתיות הבניין - הבניין תוכנן ל-8 דירות גדולות, הוספת 2 יחידות דיור מקימה עומס בלתי סביר על תשתיות הבניין, חניות שאין בכלל לבניין אלא על חשבון החניות הפנויות ברחוב.
7. התכנית פוגעת בדיירי קומה 1- ומונעת מהם בניה נוספת להרחבת דירתם – דיירי הדירות בקומה 1- לא יוכלו להרחיב את דירתם. במקום שהמבקש ירחיב את דירתם בקומה שלהם, עושה התכנית שימוש בכל שטח האפשרי בקומה 1- תוך פגיעה קשה בדיירי קומה זו. אין כל מניעה שהמבקש ירחיב על חשבון גינתו אלא שהם מבקשים להרחיב על חשבון האפשרות העידית של הרחבת דירת המתנגדים.
8. הכשרת בניה עבריינית חייבת להיות שיקול בהחלטת הועדה – כנגד מבקשים קיימים צווי הריסה. מהות הבקשה היא ניסיון לנצל את החפירה הבלתי חוקית שחפרו המבקשים, והשמשת הדירות הבלתי חוקיות שבנו. אין שום עילה לתת פרס בצורת היתר בניה להרחבת דירתם על חשבון המתנגדים שאם התכנית תתקבל, אין סיכוי להרחיב את דירתם בשל מאפייני המגרש.
9. אין הסכמה קניינית בבניין לסיפוח שטחים משותפים ולקבל זכויות בניה - מדובר בבקשה להוספת בניה על שטחים משותפים ושימוש בזכויות הבניה שלא הוקנו למבקשים אלא שייכות לכלל הדיירים, על המבקשים להראות זכות קניינית והסכמות לפי הדין.
- המתנגדים שוחחו עם דיירים בבניין שמסרו להם שהם לא מכירים את פרטי הבקשה וחוששים להתעמת עם המבקשים ולכן חתמו על טופס שהוגש במסגרת הבקשה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין אי עמידה בסמכות הוועדה המקומית מאחר והתכנית מסדירה עבירות בניה

שבוצעו לפני שנת 2018 - התכנית מקודמת מכוח סעיף 62א(א) 13 ב. אחד התנאים לקיום הסעיף הוא שהתכנית לא תכלול הסדרה של בנייה שלא כדין במידה והסתיימה עד ליום 01/01/2018 ושיעור החלק שנבנה שלא כדין במגרש עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התוכנית שחלה על המגרש בעת הבנייה שלא כדין.

התכנית הנ"ל מציגה הכשרת עבירות בניה בשיעור של 3.2%, דהיינו עבירות הבניה שמוצגות להכשרה ובוצעו עד שנת 2018 אינן עולות על 20%, על כן התכנית עומדת בסעיף 62 א (א) 13 וניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

יצוין בנוסף כי בתאריך 26/11/2026 הוועדה שמעה את הצדדים והחליטה: **"לדחות את ההכרעה לצורך בחינת המועדים של סיום עבירות הבנייה הקיימות בתכנית בהתאם לסעיף 62 א א שקובעת: התכנית לא תכלול הסדרה של בנייה שלא כדין שהתקיים בה אחד מאלה: הבנייה הסתיימה אחרי יום י"ד בטבת התשע"ח (1 בינואר 2018)"**, היועצת המשפטית בחנה את המועדים וקבעה: בחנתי את כתב האישום בבקשה זו.

ניתן לקבל את טענתו לגבי מועד סיום עבירת הבניה, ולקדם את התכנית בסמכות מקומית בהתאם לכך.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שימוש בשטח משותף מבלי שיש זכויות למבקשים לבנות בשטח משותף שלא בקומה שלהם וכי התכנית מסכלת אפשרויות הרחבה של המתנגד ככל ויבקש להגיש תכנית להרחבות בעתיד.

נושא ההסכמות להרחבות בשטח המשותף נבדק ע"י היועץ המשפטי בשלב תנאי הסף, ונמצא כי לתכנית הוגשו הסכמות מעבר למינימום הנדרש עפ"י החוק – 33%. התקבלו הסכמות של 20 דיירים מתוך 24 דיירים המגרש, דהיינו 80% הסכמות.

יחד עם זאת התכנית מציעה הרחבות של יח"ד במפלס מתחתיהן, ופוגעת באפשרויות הרחבה עתידיות של יח"ד הקיימות באותו מפלס, התכנית מציעה הרחבה לשתי דירות, לדירה אחת הוגשה התנגדות של השכן באותו מפלס ולכן יש לבטל את ההרחבה המוצעת במפלס זה, לדירה השניה לא הוגשה התנגדות ולכן ניתן לאשרה.

3. לדחות את ההתנגדות לכך שהבניה המבוקשת סותרת את התכנון המקורי של הבניין ואת העקרונות

התכנוניים שהנחו אותו בבניין בעל דרות יחידות בקומה - התכנית אינה משנה את אופי הבניין ואינה מציעה תוספת יח"ד חדשות. התכנית מציעה דיוריות בשטח תת קרקעי שאינו נצפה, הרחבות אלו מהוות חלק בלתי נפרד מיח"ד קיימות והמשמשות את אותה יח"ד כהגדרתן בנוהל דיורית.

4. לקבל חלק מההתנגדות לעניין תשריט הבינוי הסותר את נוסח התכנית או את המצב בפועל – יש להסיר את המשפט כי לא תתאפשר גישה לדיוריות מהרחוב אלא מהמבנה בלבד (סעיף 4.1.2 א.), מאחר ואין מניעה תכנונית כי תתאפשר כניסה נפרדת לדיוריות אשר לאור מיקומה מצריכה גישה דרך גרם מדרגות חיצוני המוביל לרחוב. יצוין כי על אותו משקל, באופן כללי, אין מניעה תכנונית לאפשר גישה ליח"ד בבניין משותף דרך חצר פרטית.
- בנוסף, יש לסמן את החצר האנגלית הקיימת להריסה ככל ומוצעת במקום אחר.
5. לדחות את ההתנגדות לכך שהתכנית סותרת את נוהל דיוריות של מנהל התכנון לעניין שיעור הדיוריות שימומשו בשטח התכנית, ברירת מחדל בשיעור של 30% - נוהל דיוריות מתייחס להקמת מבנים חדשים בהם נדרש מינימום להקמת דיוריות מסך יח"ד החדשות. התכנית דן עוסקת בהרחבות בבניין קיים.
- בנוסף יצוין, כי מדובר בנוהל ולא בתקנה לכן אין מניעה לאפשר הרחבות נקודתיות.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין עומס לא סביר על התשתיות – התכנית אינה עוסקת בתוספת יח"ד אלא בהרחבה של דירה קיימת לטובת דיוריות. בהתאם לנוהל דיוריות, הדיוריות תתבסס על תשתיות דירה קיימת הכוללת חניה.
7. לדחות את ההתנגדות לעניין שהתכנית פוגעת בדיירי קומה 1- ומונעת מהם בניה נוספת להרחבת דירתם – כאמור, לתכנית התקבלו הסכמות להרחבות בשטח משותף בהתאם לחוק. ככל והמתנגד יבקש להגיש תכנית בתחום הרכוש המשותף ויצג הסכמות נדרשות וככל מיקום דירתו מאפשרת זאת תכנונית, התכנית תיבחן לגופו של עניין.
8. לדחות את ההתנגדות שהכשרת בניה עבריינית חייבת להיות שיקול בהחלטת הועדה – הבחינה התכנונית שנערכה לתכנית בוחנת בין היתר התאמה למדיניות, והאם ההרחבות המוצעות להכשרה עומדות במבחן "המגרש הריק", הרחבות אלו מקובלות תכנונית שכן הן מוצעות בתת הקרקע ללא נצפות. יודגש כי עבירות הבניה בשתי היחידות מטופלות במחלקה לפיקוח על הבניה ע"י הליכים משפטיים. מטרת התכנית דן להכשיר עבירות הנ"ל ולהפוך לחוקיות. יצוין, כי מדובר על חלקה גדולה בה קיימות יחידות דיור רבות, לא הוצגו עבירות הבניה במסגרת התכנית ולתכנית הוגשה התנגדות אחת בלבד. עם זאת ככל וידוע על עבירות בניה קיימות נוספות בבניין, ניתן לפנות לאכיפה למחלקה לפיקוח על הבניה.
9. לדחות את ההתנגדות שאין הסכמה קניינית בבניין לסיפוח שטחים משותפים ולקבל זכויות בניה – כאמור, לתכנית הוגשו הסכמות של 20 דיירי הבניין מתוך 24 כ- 80%. ההסכמות נבדקו ע"י הלשכה המשפטית של העירייה ונמצאו כתקינים לצורך קידום התכנית.
10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1519016
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עמרו ניבין
עורך התכנית:	סרוגי אמיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/3/2026
כתובת	אל אצמאעי 44 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30552	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

1. תוספת חצי קומה מעל בניין הקיים, והרחבת קומת מרתף. 2. קביעת קווי בניין חדשים . 3. קביעת סך שטחים מרבי בתכנית . 4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 9 ל 10 5. קביעת הוראות בינו ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח . 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 ומבנים ומוסדות ציבור	10	722.04	100	1,567	אחוזי בניה בהיקף של 217 אחוז
סה"כ	10	722.04	100	1,567	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בבנייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 10137א מאושרת משנת 2016. תא שטח 01 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. אישרה למגורים, 1,017 מ"ר עיקרי ו-276 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 530 מ"ר שרות מתחת לכניסה					

הקובעת. 9 יח"ד. מהווים 179.08% בניה מירביים. הבניין כולל גן ילדים, 118 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. קווי בניין 3 מטר בכל כיוון. 6 קומות מעל קומת מרתף. סה"כ 7 קומות.			
היתרים: 2021/0108.00 - הופק היתר בניה ב2025. בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף, 1,132.85 מ"ר עיקרי ו-648.29 מ"ר שרות, סה"כ 1,781.14 מ"ר. (מהווים 246.69% בניה כוללים – 172.06% בניה מירביים (עבור מגורים בלבד))			
עבירות בניה: לא אותרו עבירות בניה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות. ב. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה/שועפט – מגורים ד'. תוספת על בניין קיים, 160% בניה, 2 קומות מעל הקיים עד 6 קומות סה"כ. (בניין חדש 180 אחוז כפי שאושר בתכנית התקפה) ג. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל

אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1519016 שכ' שועפט, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת חצי קומה מעל בניין קיים. התכנית חלה בחלק מחלקה 63 בגוש 30552, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 63 נוצרה במפת גוש 30552 - חלקה 63 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1169/2009 הכשרה לרישום מתאריך 25/01/2010 - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 472/2012 הכשרה לרישום מתאריך 7/5/2012 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	15 מרץ 2026 אל: אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1519016- חלקה 63- הקמת מבנה מגורים בשועפט, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1519016 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	
תוספת יח"ד	חריגה ממדיניות	התאמה לחזון העיר

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. התכנית מציעה תוספת יחידת דיור באמצעות השלמת קומה וכן הרחבת קומת המרתף לצורך תוספת מקומות חניה, בתחום מגרש בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. בשכונה קיימת מדיניות מאוד ברורה שקובעת את המדיניות לעניין מגרשים קטנים ואף אושרה תכנית תקנונית שקובעת את זכויות הבניה ומספר הקומות בהתאם כדי לאפשר להגיש היתר בניה בלבד ללא צורך בהגשת תכנית.
3. התכנית חורגת ממדיניות זו, לעניין היקפי הבנייה המוצעים.
4. בהתאם לבדיקה תכנונית, זכויות הבנייה המותרות על פי המדיניות והתכנית המאושרת החלה במקום מוצו במלואם, ועל כן אין מקום לאשר תוספות בנייה או יחידות דיור נוספות מעבר לכך.
5. לא הוצגה הצדקה תכנונית לחריגה מהמדיניות כאמור

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		17/3/2026	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1497809
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרטית
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/2/2026
כתובת	יאנוש קורצ'אק 23 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30397	110	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4

1. תוספת קומות ויח"ד חדשות המיועדות להשכרה ברח' יאנוש קורצ'אק 2. קביעת בינוי לתוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי כמפורט להלן: א. תוספת בניה בקומה א' (מפלס +3.20) ובקומה ב' (מפלס +6.40) לשם תוספת יח"ד חדשות להשכרה. ב. תוספת 2 קומות חדשות לשם תוספת יח"ד חדשות להשכרה. ג. הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים ביח"ד הקיימות. ד. תוספת יח"ד חדשות להשכרה בקומת קרקע (+0.00), קומה 1- (מפלס -3.20), קומה 2- (מפלס -6.40), קומה 3- (מפלס -9.60) ה. תוספת מחסנים בקומות תת קרקעיות. 3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 12 ל 24 מתוכם 12 דירות להשכרה לתקופה של 10 שנים. 4. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 41 מ"ר עיקרי 5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 6. הגדלת שטחי הבניה. 7. קביעת שלביות ביצוע לשם הקמת תוספות הבניה כאמור. 8. 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 ד	24	492.72	100	המהווים 282 אחוז בניה
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
				1390

מרבית					
		100	492		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים בניין הכולל קומה אחת, הבניין נמוך משמעותית מהרחוב מצפון					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 62 שאושרה בשנת 1959 וקבעה את ייעוד הקרקע למגורים 6.					
היתרים: 2019/0236.00 אורה בשנת 2023 על החלקה אושרה בקשה במסלול של תמא 38/2 הבקשה קבעה: הבקשה היא להריסת מבנה קיים בן קומה אחת וקומה אחת ת"ק ובו יח"ד אחת קיימת והקמת מבנה חדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. הבניין החדש מוצע הינו בניין מדורג בן 6 קומות ובו 12 יח"ד					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני ה. התייחסות לתכנית הבנייה: במגרשים קטנים מדונם – עד 200 אחוזי בניה מרבית ועד 6 קומות ו. תכנית שכונתית: תכני אב יובלים גנים סימנה את החלקה באזור כחול המיועד לבניה של עד 4 קומות בכל חתך ועד 160 אחוזי בניה. ז. תקן חנייה עירוני: גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1
ל"ר					תמ"א 18

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

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	23/2/2026 אל : יונה כהן- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1497809- קריית יובל 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 6 מתאריך 21/10/2025 ולמונה תשריט 4 מתאריך 7/9/2025. 3. תכנית ברח' יאנוש קורצ'אק 23 בשכונת קריית יובל. מדובר בשטח ביעוד אזור מגורים 6, סה"כ 12 יח"ד מאושרת אך לא מומשו, שטח התכנית : 0.492 דונם. מציעים הוספת קומות ויח"ד, שינוי ליעוד מגורים ד'. מבנה בן 5 קומות מעל כניסה ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 24 יח"ד. השימושים : מגורים ודירור להשכרה. 4. הערות הרשות לתכנית 5. יש לצמצם את קן הבניין כך שיאפשר שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. תנאי להפקדת התכנית 7. התכנית מציעה עצים רבים לכריתה יש להגיש סקר עצים. 8. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דירור יהיה c. 11. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית : יהיו גג מועיל ושימש עובר גג חיי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 13. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים. 14. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה. 15. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

16. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי לשלב העבודות ושלב הקבע הכולל פרק רעידות. 18. 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	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
22.2.2026 אל : אדר' ילנה קוסה – מחלקת תכנון עיר מאת : יעל שסקין לב ארי- מתכננת ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1497809 תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' יאנוש קורצ'אק 23, קרית יובל, ירושלים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 מתאריך 21.10.25 ולגרסת תשריט מוצע 4 מתאריך 7.9.25] 1. המקום : רח יאנוש קורצ'אק 23 קריית יובל. גוש 30397 חלקות בשלמותן 110. שטח התכנית 0.49 דונם. 2. מצב סטטוטורי : תמא 38 קיבלה היתר בניה באוגוסט 2023, מס תיק 2019/0236.00 מצב מאושר : ייעודי קרקע מגורים – 12 יח"ד כאשר 4 מתחת לכניסה הקובעת ו 3 מעל הכניסה הקובעת. מצב קיים : בשטח התוכנית קיים מבנה צמוד קרקע בן יח"ד 1, המבנה מחולק ל 2 מספרי חלקות שונים. מצב מוצע : התוכנית מציעה תוספת של עוד 12 יח"ד ממה שאושר בתמ"א 38, סה"כ 24 יח"ד, 8 קומות ממפלס הרחוב התחתון. 3. הערכת התכנית : - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ- 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה, המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור במעונות יום ובשטחי חברה קהילה תרבות פנאי ושירותים קהילתיים נוספים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- כחלק מתוכנית האב ליובלים גנים הוגדר בתשריט המנחה חתכים לגובה מקסימאלי של עד 4 קומות מהכניסה הקובעת באזור זה. התוכנית המוצעת חורגת מהנחיות תוכנית האב המאושרת. - - לשכונת קריית יובל הוגדרו אזורים המיועדים להתחדשות עירונית, אישור של תוכנית בסדר גודל כזה, באזור שלא הוגדר להתחדשות עירונית ובשכונה שכבר כך נמצאת באתגר גדול בכל הנוגע למתן מענה הולם לצורכי ציבור, ישליך על השלד הציבורי עבור יח"ד האפשריות בשכונה ועלול לבוא על חשבון אזורים בהם ההתחדשות העירונית נחוצה וקריטית. בנוסף לכך, אישור התכנית יוביל לכך שמבנים נוספים באזור יקדמו תכנית דומה, והמשמעות היא תוספת של עוד מאות יח"ד מבלי לתת מענה לצרכי ציבור בגלל גודל המגרש. - לאור האמור לעיל מחלקת מדיניות התכנון מתנגדת לתכנית. בכבוד רב, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : אדרי' ענבר וייס עברי- סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל- מנהל המחלקה לתכנון עיר מר עופר אהרון - מנהל מח' בכיר למדיניות תכנון אדרי' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
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' 1497809- תוספת קומות ויח"ד חדשות ברח' יאנוש קורצ'אק 23, קרית יובל, ירושלים. להלן חוות הדעת : תוכנית 1497809 קובעת שטח למגורים ד' על שטח המיועד לבנינים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח על פי תבע תקפה במקום- מתאר 62. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון בעיריית ירושלים. בברכה, שהם נטף	יחידת ממג באגף בתכנון

מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	אי התאמה למדיניות לעניין גובה ואחוזי בניה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	לא ניתן פתרון חניה מספק	
סביבה ונוף:		
אחר:	לא ניתן מענה פרוגרמטי לבניין חדש הכולל 24 יחידות דיור	

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדובר על מתחם שסומן כמתחם כחול במסגרת תכנית האב של יובלים גנים.
2. במסגרת עקרונות תכנית האב וגם עדכון תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות ואושר הן בוועדה המקומית והוועדה המחוזית חוזק הצורך לשמור על המתחמים הכחולים שלא מיועדים לציפוף משמעותי בהתאם לעקרונות תכנית האב וזאת לצד ההתחדשות העירונית המשמעותית המתרחשת בשכונה במתחמים הכתומים והאדומים.
3. התכנית מציעה בינוי בהיקף של 282% כאשר המדיניות של תכנית האב הינה 160%.
4. התכנית מציעה תוספת של 12 יח"ד ללא בחינה פרוגרמטית לצרכים הציבוריים הנובעים ממנה וזאת בהמשך לתוספת של 12 יחידות דיור במסגרת בקשה לתמא 38 כלומר התכנית מציעה 24 יחידות דיור חדשות ללא כל מענה פרוגרמטי.
5. מדובר על חלקה בשטח של כ 492 מ"ר והצפיפות המוצעת היא של כ 50 יחידות דיור לדונם – צפיפות גבוהה מאוד ובלתי סבירה למיקום זה בשכונה.
6. התכנית מציעה פתרון חניה של 12 מקומות חניה באמצעות מתקן מכני בחזית של החלקה לכיוון הכביש וללא מענה כלל ל 12 מתוך 24 יחידות דיור המוצעות.
7. למרות החשיבות של דירות להשכרה בעיר בכלל ובשכונה בפרט אין מקום לחרוג מהמדיניות במגרשים כחולים בשכונה שעוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית – יש לשמור על המדיניות במגרשים הכחולים בשכונה.

8. הבניין המוצע חורג משמעותית מהמדיניות ומציע בנייה של 8 קומות בחזית האחורית הנצפת לכיוון

הוואדי בחריגה משמעותית מהמדיניות שקובעת 4 קומות.

9. חלק מהדירות המוצעות אינן מציגות אוורור ראוי בהתאם לתקנות.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1500610
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בריסק דוד
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/12/2025
כתובת	מנחת יצחק 4, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	164	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 2

תוספת שטח בניה לבניין א עבור תוספת כיתת גן ילדים, תוספת קומת גלריה והרחבת בית כנסת מעל גן ילדים, רחוב מנחת יצחק, רוממה.

1- קביעת בינוי לתוספת גלריה בחלל מאושר וותוספת בניה עבור גני ילדים, לשם הגדלת בית הכנסת ותוספת כיתת גן ילדים, בהתאם לנספח הבינוי .

2- הגדלת מספר הקומות ל – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

3- הגדלת שטחי הבניה בבניין א וקביעתם ל – 3,671 מ"ר כוללים. מתוכם, 3,171 מ"ר שטחי בניה עיקריים (מתוכם 2,718 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 453 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). ו- 500 מ"ר שטחי שירות (מתוכם 205 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 295 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת).

4- קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתר בניה.

5- 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	%		
מבנים ומוסדות ציבור		2,373.77	100	3,376	142% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע
סה"כ		2,373.77	100		

תיאור המצב הקיים
בחלקה קיימים שני מבנים - בצד הצפוני יש מבנה בית כנסת בן 2-3 קומות הכולל גם מקווה. ובצד הדרומי קיים מבנה בן 2 קומות, 4 כיתות גן ילדים מעל קומת מסד לחניה. בנוסף, נראה שיש בניה מתבצעת – תוספת של קומה שלישית.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 743369 משנת 2021 הרחבת בית הכנסת "בית יהושע" בצד הצפוני של המגרש ע"י השלמת קומת גג ותוספת מעלית. תא שטח מספר 1 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. סה"כ שטחי הבניה המאושרים 2634 מ"ר לטובת בית כנסת. 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. תכנית 3813 משנת 2008 יעוד הקרקע שטח לבניין ציבורי. התכנית אישרה שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 3813 ג' לעניין גובה מפלסים, שינוי קווי בנין ותוספת שטחי בנייה. קביעת בינוי לבניית חניון מקורה בחזית מזרחית דרומית של המגרש ומתן אפשרות לשימוש בגג החניון כחצר משחקים לגן הילדים. 1,425 מ"ר שטחי בניה מרביים. בנין א – 1,160 מ"ר שטחים מרביים, חניון מקורה – 265 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות מרבי כ-3 מעל קומת חנייה. תכנית 3813 משנת 1996 מגרש 4 ביעוד שטח לבניין ציבורי. שימושים מאושרים 4 כיתות גן ילדים, בית כנסת ומקווה. מבנה א' לטובת 4 כיתות גן ובית כנסת מעל גג"י. 680 מ"ר שטחים מרביים. מבנה ב' לטובת בית כנסת ומקווה. 950 מ"ר שטחים מרביים.
היתרים: 2021/0329.00 – הופק-הוצא היתר בניה ב 2023 תוספת בית הכנסת מעל גני ילדים - סה"כ שטחים מוצעים 1498.36 מ"ר – סה"כ קומות 2 קומות גן ילדים וקומה כפולה עבור בית כנסת. 2016/0510.01 - הופק-הוצא היתר בניה ב 2018 – הבניין נשוא תכנית זו מבנה בן 2 קומות (+ קומת חניון קיימת מתחת למפלס ה-0) עבור 4 כיתות גנ"י. המבנה מוצע מצידו הדרומי של המגרש והכניסה למתחם הגנים הינה מצידו הדרומי של המגרש. קומת מפלס תחתון - מפלס $+787.35 = -0.00$: מוצעים 2 כיתות גנ"י והגישה אליהם הינה מצידו הדרומי של המגרש. כיתות הגן כוללות: מבואת כניסה, ממ"מ, מטבחון, שירותים ויציאה לחצרות נפרדות. קומת מפלס עליון - מפלס $+790.95 = +3.58$: מוצעים 2 כיתות גנ"י, הגישה הינה מצידו הדרום-מז' של המגרש ע"י רמפה או ע"י מעלית המוצעת בקומת מפלס תחתון. גגות: גג המבנה הינו שטוח בגובה $+794.40 = +7.05$. שטחים: סה"כ מוצע: 659.05 מ"ר קיים – חניון: 265 מ"ר 2016/0510.00 - הופק היתר בניה בשנת 2017 היתר חפירה לטובת 4 כיתות גן המאושרות בהיתר 1994/0705.00.

1998/0889.00 הופק היתר בניה 1999 - הקמת בנין ציבורי על חלקו הצפוני של מגרש 4 אשר יכלול מקווה טהרה ומעליו ביכ"נ ועזרת נשים. 1998/0889.03 בתיקים 98/889,0, 2.98/889 98/889,1 אושרה בניית מקווה טהרה ומעליו בית כנסת. 1998/0889.05 הופק היתר בניה 1998 תכנית שינויים למקוה ולפיתוח ללא תוספת שטח עם שינוי מיקום ממ"מ2021/0329.00. הופק היתר בניה 2023 – הבניין נשוא תכנית זו. תוספת לבית הכנסת שמעל גני הילדים. ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית חיצונית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים.			
עבירות בניה: 2021/329 - הופק צו הפסקת עבודה מנהלי לבקשה לתוספת בית כנסת מעל גני ילדים. 2025/7366 – התקבלה תלונה. 2020/3995.00 - נפתח תיק פיקוח - אי גידור אתר הבניה 2017/6836.00 - נפתח תיק פיקוח - אין גדור ושלוט באתר 2017/4490.00 - נפתח תיק פיקוח - אי מסירת טופס א			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני , לפי תוכנית כוללת. ט. תכנית שכונתית: תכנית אב לאזור תעשייה רוממה. שטח לבניין ציבור צ-1, 1 דונם ומעלה, 240% בניה, 7 קומות. י. תקן חנייה עירוני : בינוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	מגרש למבנים ומוסדות ציבור	הרחבת מבנה מאושר לבית כנסת וגן ילדים. תוספת כיתת גן חמישית והרחבת בית הכנסת במבנה א בלבד.
עתודות / אחר	לא		

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 4 מונה תדפיס תשריט 1 שם התכנית : תוספת שטחי בניה להרחבת ביה"כ וגני ילדים ברחוב מנחת יצחק 4, ירושלים בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30079/164 בעלות עיריה- נכס מס 6896, הפקעה לפי סעיף 19, בשלמות, שטח החלקה 2,381 מ"ר. יעוד השטח מבנים ומוסדות ציבור מבקש דוד בריסק- ע"ר שבט מרדכי הערות הנכסים העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 6896. ככל שהתכנית מתואמת מול מנח"ח ומבני דת אין מניעה מצד אגף הנכסים לקידום התכנית. במידה והתכנית תאושר יהא על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה בהתאם לנוהל הקצאות.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1500610 שכ' רוממה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחי בניה להרחבת ביה"כ וגני ילדים ברחוב מנחת יצחק 4. התכנית חלה בחלקה 164 בגוש 30079, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 164 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 436/2000 הרשומה מתאריך 26.5.03.

גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 2.381. יש לתקן את התכנית בהתאם ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הנדון: חוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1500610 – רוממה מונה תדפיס: הוראות 3, תשריט 1 1. מיקום: רחוב מנחת יצחק 4, רוממה גוש: 30079 , חלקה: 164 שטח: 2.4 דונם 2. מצב סטטוטורי: 3813ד, 743369 - מצב מאושר: תכנית 743369 מגדירה את ייעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור. ע"פ תכנית 3813ד השימושים המותרים הם 4 כיתות גני ילדים ובית כנסת. מותר לבנות 2,369 מ"ר עיקרי ועד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. - מצב קיים: בחלקה קיימים שני מבנים - בחלק הצפוני יש מבנה בית כנסת בן 2.5 קומות הכולל גם מקווה ובחלק הדרומי קיים מבנה בן 2 קומות בו פועלות 4 כיתות גני ילדים. בנוסף, מעל גני הילדים נמצא בית כנסת בתהליך בנייה. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להוסיף עוד שטחים במבנה הדרומי (המבנה של גן הילדים + בית כנסת) עבור תוספת 2 כיתות גני ילדים, גלריה לבית כנסת ומשרדי מזכירות והנהלה. התכנית מציעה כדלקמן: - 3,288 מ"ר עיקרי - 4 קומות מעל הכניסה הקובעת - השימושים לא מוגדרים 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - כיום במגרש קיימות ארבע כיתות גני ילדים עם שטחי חצרות תקינים (175 מ"ר). בתכנית מוצעת תוספת כיתת גן בקומה התחתונה אשר תגרע משטחי החצרות של שאר הכיתות באותה קומה וכתוצאה לא יישארו חצרות תקינות. לכן, יש לבטל את כיתת הגן בקומה התחתונה ולא יעשה כל שינוי באותה קומה. - לאחר התייעצות עם מנח"ח, בקומה העליונה, אין מניעה להוספת כיתת גן אחת, כאשר יתרת שטחי החצרות לאחר הבניה תעמוד על 150 מ"ר לפחות. - בנוסף, במידה ויש תלמידים הלומדים בגנים במקביל לזמן הבניה, יש לוודא כי	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הבנוי ילווה ע"י יועץ בטיחות. - יש לרשום בתקנון כי בינוי השלד של כיתת הגן בקומה העליונה וכן בינוי שלד המרפסת ייעשה ע"י ובמימון העמותה שבונה את בית הכנסת. - בסעיף 4.1 יש להגדיר את השימושים עבור גני ילדים ובית כנסת. - יש לתאם את הבינוי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - אין התנגדות לתכנית זו בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לאישור של מנח"ח והאגף למבני ציבור. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
שלום רב להלן הנחיות ראשוניות לתכנית. ההנחיות מתייחסות להוראות מונה תדפיס 4 מיום 02-11-2025 ונספח בינוי מהתאריך הנ"ל. 1. בתקנון - דברי ההסבר - מבנה b בית כנסת ומקווה טהרה. 2. יש להדגיש כי תוספת הבנייה מבוקשת בשטח מבנה a, ובשטח מבנה b ללא שינוי. 3. בנספח הבינוי - אולם קידושים ולא אולם קידושין. 4. במקום חדר לימוד - ספריה / חדר תפילה נוסף. 5. בכל הקשור לגנ"י - תיאום מול מנח"ח. בברכה יצחק הנאו	האגף למבני דת
יעל שלום בהמשך לפגישה שלנו עם הנאו ועם אדריכלית בית הכנסת, שיינא גבאי, רצ"ב חוד מנח"ח: 1. בקומה התחתונה, לא יעשה כל שינוי. כיום יש שם 2 כיתות גן עם שטחי חצרות קיימים ולא ניתן להוסיף כיתות גן + חלוקה לשלוש	אגף חינוך חרדי

	חצרות. 2. בקומה העליונה, אין מניעה להוספת כיתת גן אחת, כאשר יתרת שטחי החצרות, לאחר הבניה תעמוד על כ 150 מר חצר. שיינא ציינה כי במידה ויעשה שנוי פנימי של מבואות הכניסה לגן, ייוצר שטח נוסף לחצר, אני לא חושבת שזה יבוצע בפועל. 3. לעניין הוספת מרפסת, אין מניעה להוספה זו, יש לוודא כי עמודי התמיכה של המרפסת, אם הם קיימים, לא יפריעו לרצף החצר בקומה התחתונה. 4. יש לוודא כי ירשם בתקנון התבע כי בנוי השלד של כיתת הגן בקומה העליונה וכן בנוי שלד המרפסת יעשה עי ובמימון העמותה שבונה את בית הכנסת. 5. היות ויש תלמידים הלומדים בגן, במקביל לזמן הבניה, יש לוודא כי הבנוי ילווה עי יועץ בטיחות. בהצלחה אפרת
המחלקה לגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. לאורך הרחובות אוהל יהושע וכן מנחת יצחק, תשמר מדרכה רציפה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החטרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת שטחים לצרכי ציבור	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
במסגרת התכנית מבקשים פטור מחניה עבור תוספת הבניה לבית כנסת.	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. ההמלצה מתייחסת לנספח בינוי שנשלח למחלקת תכנון ב 24/03/2026 שמוסיף עוד כיתת גן ילדים בקומת קרקע על פי בקשת עורכת התכנית והאגף לחינוך חרדי:
2. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת שתי כיתות גן ילדים חמישית ושישית והרחבת בית הכנסת בבניין הדרומי בחלקה, בניין א במגרש 4 בתכנית 3813ד'.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום גני הילדים המוצעים וחצרותיהם עם אגף מבני ציבור.
4. בהמשך לנ"ל, יש לתקן את ציון שם הבניין ל – א', בכל מסמכי התכנית, היות ומדובר בבניין מאושר בהתאם לתכנית 3813ד'.
5. מוצעת מרפסת קונסולית בקומה א לשם הגדלת חצר גן הילדים. תנאי בהיתר הבניה יהיה אישור קונסטרוקטור למרפסת. במידת הצורך, יש להוסיף עמודי תמיכה בהיתר הבניה.
6. הרחבת גני הילדים בקומת הקרקע חוסמת חלון ופתח מילוט ממ"מ של כיתת גן קיימת. יש לקבל אישור הג"א לתוספת זו כתנאי להפקדת התכנית. ככל ולא תתקבל, יש לבטל את התוספת המוצעת ולתקן את מסמכי התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.
7. יש להציג את הכניסות אל המבנה והשימושים השונים באופן ברור בתכנית פיתוח שמציגה את המפלסים וחיבור אל המדרכה הקיימת.
8. התכנית המוצעת מסמנת לביטול את מקום החניה לנכים שאושר בהיתר ותוספת שני מקומות חניה במקומו. במסגרת התכנית מבוקש פטור מחניה עבור בית הכנסת. לא ניתן לתת פטור מחניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. תנאי להפקדה יהיה אישור תושי"ה לחניה בהתאם לתקן. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.2ד(2).
9. לתקן סעיף 4.1.2א בינוי – בהתאם למוצע במסגרת התכנית.
10. לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא – תוספת קומת הגלריה בתחום הבניין המאושר תהיה ללא תלות בתוספת הבניה המוצעת לגן ילדים ומעליו. הרחבת בית הכנסת מעל תוספת גן הילדים תתאפשר רק לאחר הקמת גן הילדים.
11. תנאי בהיתר בניה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון גני הילדים והחצרות, והרחבת בית הכנסת.
12. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום תכנון בית הכנסת מול אגף מבני דת.

13. יש להחזיר את סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על סביבת גן הילדים. במידה ויש תלמידים הלומדים בגנים במקביל לזמן הבניה, יש לוודא כי הבניי ילווה ע"י יועץ בטיחות.
14. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
15. להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.
16. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
17. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף התברואה.
18. 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.
19. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערות טכניות

הוראות תכנית

21. דברי ההסבר לתכנית – יש להשמיט כי למגיש התכנית יש הקצאה במקום.
22. סעיף 1.2 שטח התכנית -אינו תואם לשטח התכנית בטבלה 3.2 מצב מוצע, יש לוודא התאמה בשטח התכנית בכל הסעיפים 1.2, 3.2 וטבלה 5.
23. סעיף 2 : להבהיר שמדובר בבניין א בלבד.
24. סעיף 4.1.1 – לציין שימושים לבית כנסת וגני ילדים.
25. טבלה 5:
- זכויות והוראות בניה – לציין שמדובר בבניין א.
26. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.
27. לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט. קווי הבניין יהיו בהתאם למאוסר בתכנית 743369.

נספח בינוי

28. יש לתקן בתכניות את סימוני המרפסות ולתקן את הגרפיקה בתיאום עם מחלקת תכנון.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה	מובילת פרוייקט		

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1494814
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ליפמן מרים
עורך התכנית :	מולכו יואב
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	18/01/2026
כתובת	תלפיות רחוב התעשייה 3, א.ת. תלפיות, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30129	7	כן

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

שינוי יעוד הקרקע מיעוד 'תעשייה' ליעוד 'מגורים', מסחר ותעסוקה' הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש, בשימושים מעורבים הבינוי המוצע, מבנה הכולל מסד בן 4 קומות בשימוש מסחר ומוסדות ציבור, ומעליו מגדל בשימוש מגורים סה"כ עד 24 קומות על קרקעיות, וכן קומות תת קרקעיות לשימוש מרתפים וחניון. שינוי יעוד הקרקע מ-'תעשייה', ליעוד מעורב 'מגורים', מסחר ותעסוקה'

- קביעת קווי בניין חדשים
- קביעת זכויות בנייה
- קביעת הוראות לבינוי
- קביעת גובה הבינוי, מספר קומות על קרקעיות ותת-קרקעיות
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח
- קביעת הוראות לגבי מבנים להריסה
- קביעת הוראות בגין בינוי ועיצוב אדריכלי
- קביעת חזית מסחרית ברח' התעשייה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה	150	1969.23	100	15,555	המהווים 790% בנייה, מתוכם : 7286 מ"ר למגורים-370% 4725 מ"ר להשכרה-240% 1182 מ"ר למסחר-60% 2362 מ"ר לצרכי ציבור-120%
סה"כ	150	1969.23	100		
תיאור המצב הקיים					
במצב הקיים -ישנם מבני תעשייה בני קומה אחת ורצועת חנייה עילית.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 974 משנת 1963 יעדה את האזור לאזור תעשייה תלפיות בהתאם לתכנית המתאר.			
תכנית משנת 1170 1964 לאיחוד וחלוקת מגרשים חדשה- א3.			
תכנית 1560 משנת 1971 – לחלוקת מגרשים שונה במגרש הצפוני.			
תכנית 135566 משנת 2017 להסדרת שימושים במתחמי התכנון לפי מדיניות התכנון- נגנזה.			
היתרים:			
לא קיימים תיקים במערכת העירונית.			
עבירות בניה:			
לא קיימים תיקים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר- לפי תכנית מתאר 2000 מגורים מסחר ותעשייה			
יב. התייחסות לתבנית הבנייה- תעשייה: אזור תעשייה תלפיות 300% בנייה, גובה בינוי על פי תכנית מפורטת. מגורים: עד 18 קומות 400-450 אחוזי בנייה.			
יג. תכנית שכונתית- תכנית שכונתית – תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות, תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ 4- דונם (שאינו בייעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש.			
אזור עירוני מעורב ב'. מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים.			
הפרשת שטח ציבורי של 40% קרקע.			
סה"כ 670% - מסחר: 60%. תעסוקה: 240%. מגורים: 370%.			
בינוי: עד 24 קומות. 5 קומות מסד ו 19- קומות למגדל.			
תכנית המסד עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה.			
בנייני ציבור עד 300%.			
יד. תקן חנייה עירוני- תקן החנייה העירוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	ראה חו"ד מדיניות התכנון מטה
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני			

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
שיטת פינוי האשפה באמצעות דחסניות אשפה 1. עבור הבניין מגורים יש לתכנן 2 שוטים * עבור זרם כתום (אריזות) *עבור אשפה רגילה 2. עבור המסחר דחסנית אשפה ומתקן לקרטונים מכבש/ דחסנית 3. אישור ממהנדס אשפה שיתכנן את כמות האשפה שהפרויקט מייצר בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לתכנון, גודל ואישור התכנית 4. יש להביא מכתב התחייבות מחברת ניהול על טיפול הדחסנית	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
התכנית חלה בחלקה 7 בגוש 30129, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 7 נוצרה במפת גוש סופית 30129 מתאריך 18/11/1987. - דרומית לקו הכחול קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1129/2000 הרשומה מתאריך 10.07.2002. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר תעשייה - בהתאם לרשום בנסח: 1962 מ"ר. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום. בדיקה מול תשריט התכנית : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 07.06.21 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
תוכנית 1494814	אגף תושייה -

צוות בקרת תכנון תנועה	מוצע שינוי יעוד הקרקע מייעוד "תעשייה" ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" התוכנית הורסת מבנים קיימים ומקימה מגדל אחד בעל שימושים של מגורים, מגורים להשכרה, מסחר ומבני ציבור המגרש במרחק של פחות מ 300 מ' משני קווי רק"ל הערות : 1- יש להציג את הסדרי התנועה הקיימים לאורך רח' התעשייה 2- איזה מבנה ציבור מוצע? האם נידרש מפרץ הורדה? במידה וכן יש להרות היכן ניתן להסדיר אותו 3- מכיון שמוצעים יח"ד להשכרה וניתנת אליהן אפשרות להקלה בתקן החניה יש לשקול הוספת חניות לטובת רכב שיטופי 4- 9 קומות מרטפי חניה זה המון, יש לבדוק כיצד ניתן לצמצם 5- יש לתאם את התכנון מול תב"עות המקודמות סביב 6- החניה התפעולית במיקום בעייתי תמרון על רמפה בשיפוע ועל נתיב רמפה לרכב פרטי. יש לבחון מחדש, בנוסף לא ברור היכן מוצע פתרון לפינוי אשפה הערות לתקנון : - סעיף 4.1.2 תת סעיף ז' חניה, סעיף 1- חניות האורחים חובה לא "אפשר" ויש להוסיף כי החניות יחשבו ע"פ התקן התקף ומדיניות הרק"ל (אתם במרחק של פחות מ 300 מ' משני צירי רק"ל שונים)
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. לאורכו של רחוב התעשייה, תהא מדרכה רציפה. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 10 וגרסת תשריט מוצע 5 מיום 15.1.2026]
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	1. המקום : א.ת. תלפיות, שטח ברח' התעשייה 3, גוש 30129 חלקה 7. שטח התכנית 1.969 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תב"ע 1560 לפיה השטח מיועד לתעשייה – 1,969 מ"ר. אין במסמכי התכנית נתונים על זכויות הבנייה במצב המאושר, לפי 224% בנייה ניתן לבנות 4,410 מ"ר שטח עיקרי. 3. מצב מוצע : - שינוי יעוד בכל שטח התכנית מ"תעשייה" ל"מגורים, מסחר, ותעסוקה" - תא שטח 1 בשטח בסך 1,969 מ"ר. - הריסת המבנים הקיימים. - מוצע בניין בן 24 קומות מעל לקרקע, מהן 4 קומות מסד לשימושי מסחר בקומת

הקרקע ומבנים ומוסדות ציבור בקומות 1-3, מעליהן קומות 4-11 למגורים להשכרה, וקומות 12-23 למגורים. - מוצע שטח מרבי בסך 15,555 מ"ר לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, מתוכם 7,286 מ"ר למגורים, 4,725 מ"ר למגורים להשכרה, 1,182 מ"ר למסחר, ו- 2,362 מ"ר למבני ציבור. סה"כ 670% בנייה למגורים, מגורים להשכרה ומסחר, 610% למגורים / מגורים להשכרה. - מוצעות סה"כ 150 יח"ד - צפיפות של 76 יח"ד לדונם. - מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רח' התנופה, בין הבניינים וכן בין הבניינים לשטחי הציבור בתאי שטח 3 ו-4.	
4. הערכת התכנית :	
5. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. 6. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 13 בתכנית האב, ומיועד לאזור עירוני מעורב ב'. לפי תשריט תכנית האב שטח זה אמור להיות ביעוד של מבני ציבור (מגרש 26 בשטח של 1.5 דונם) וכן שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, כחלק ממתחם גדול יותר. 7. כמות יח"ד המוצעות: לפי הגדרת תכנית האב באזור זה יותר בינוי בסך 670% בנייה מרביים לכלל השימושים (13,192 מ"ר), מהם 370% למגורים (7,285 מ"ר), 240% לתעסוקה (4,725 מ"ר) ו-60% למסחר (1,182 מ"ר). סך יח"ד המוצע חורג מהגדרות תכנית האב, כיוון שאחוזי הבנייה הנ"ל אמורים להינתן לאחר הפרשת 40% משטח המגרש, כלומר שטח הקרקע למגרש הסחיר אמור להיות 1,182 מ"ר, ולפיכך זכויות הבנייה למגורים צ"ל 4,373 מ"ר וסך יח"ד למגורים (לפי 113 מ"ר מרבי ליח"ד) אמור להיות 39 יח"ד. התכנית המוצעת משתמשת למעשה בזכויות הבנייה המיועדות לתעסוקה (240% מ"ר) עבור מגורים להשכרה, כך שאם נחשב 610% בנייה למגרש בשטח 1,182 מ"ר נקבל 7,210 מ"ר ולפי 113 מ"ר ליח"ד נקבל 64 יח"ד. כאמור התכנית המוצעת מחשבת את זכויות הבנייה לפי שטח המגרש כולו, אך לפי נתונים אלה זכויות הבנייה המתקבלות הן 12,011 מ"ר וסך יח"ד אמור להיות 106 יח"ד, כלומר גם לאחר השינויים הנ"ל עדיין כמות יח"ד המוצעות חורגת באופן משמעותי מהמתאפשר לפי הגדרת תכנית האב. 8. בנוסף לכך, בהערה (2) לטבלה 5 מצוין כי הנתון של יח"ד המוצעות מתייחס למס' המרבי של כלל יח"ד בתכנית, ותותר חריגה של עד 15% ממספר זה. אנו מתנגדים להוספת הערה זו ומבקשים שיצוין בתכנית מס' סופי ומוחלט של יח"ד על מנת שנוכל להעביר חוות דעת. לאחר תוספת 15% בכמות יח"ד אנו מקבלים 172 יח"ד. כל עוד אין נתון מעודכן עלינו להתייחס למס' יח"ד המקסימלי המוצע בתכנית. 9. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. התכנית המוצעת מציעה שטח בנוי בסך 2,362 מ"ר.	
10. אנו ממליצים כי השטח הציבורי הבנוי בסך 2,362 מ"ר יוקצה עבור השימושים הבאים :	
- אשכול בן 3 כיתות של מעונות יום. נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח בסך 305 מ"ר עבור חצרות צמודות. שטח מעונות היום יוקצה בקומת הקרקע. - באזור קיים מחסור בבתי כנסת. לפיכך יש להקצות שטח ציבורי עבור בית כנסת בשטח בנוי בסך 350 מ"ר. יש לדאוג להבלטת ארון הקודש מחוץ לקווי הבניין, ולתאם את הבינוי מול מנהל האגף למבני דת. - יתרת השטח הציבורי הבנוי בסך 1,502 מ"ר תוקצה לשימושי תרבות ואמנות, כגון מוזיאון ייחודי או ספרייה מתמחה בנושא מסוים (כגון אנימציה, תקשורת/עיתונאות, קולניריה וכיו"ב).	
11. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת, ומינהל תרבות, חברה ופנאי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. 12. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי ואישור האגף למבני ציבור. 13. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף	

נכסים. 14. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 15. מכיוון שמדובר באזור בו קיימים מגרשים גדולים ונוצר מקטע הליכה ארוך ללא חיבור בין דרך בית לחם ממזרח לרח' התעשייה ממערב, יש לקבוע לאורך הגבול הצפוני או הדרומי של התכנית זיקת הנאה למעבר רגלי בכיוון מערב-מזרח. יש לבחון אם ניתן לקבוע זיקת הנאה גם בתכנית הסמוכה ממזרח תב"ע 1360650, על מנת להשלים את החיבור הנ"ל.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת יח"ד למגורים		התאמה לחזון העיר
תוספת מסחר		כלכלת היישוב/ הרשות:
תוספת מבני ציבור ויח"ד להשכרה	התכנית אינה מפרישה קרקע לצרכי ציבור	השפעות חברתיות:
חנייה תת"ק		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

- התכנית המוצעת נמצאת באזור תעשייה תלפיות, כאשר בשנת 2021 קידמו עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים תכנית אב שמטרתה היתה קידום פיתוחו של מרכז עירוני ראשי נוסף בדרום העיר ירושלים.
- תכנית האב קבעה כי תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ 4- דונם (שאינו ביעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש.
- התכנית מוצעת על חצי מחלקה ארוכה וצרה בשטח של 1969 מ"ר, מדובר בשטח קטן שאינו מאפשר שמירה על העקרונות שקבעה המדיניות ומייצרת העמסה על המרחב ואינה משתלבת עם החזון העתידי של האזור ונראה כי במתווה המוצע אין אפשרות לקידום התכנון המוצע. ככל והחלקה תצטרף לחלקות מצרניות יהא ניתן לקדם תכנית מפורטת בכפוף להתאמה לעקרונות תכנית האב.
- התכנית אינה מציעה הפרשת קרקע לצורכי ציבור – כאשר אחת מאבני היסוד של תכנית האב בהפיכת השטח מאזור תעשייה/תעסוקה למגורים היא יצירת השלד הציבורי שיוכל לתמוך פרוגרמתית בשכונה החדשה.
- בניגוד לתכנית שקודמה ממערב (על שטח שגם אינו תואם לתכנית האב) והציעה בניין חדש למלונאות שאינו מייצר צורך בפרוגרממה , התכנית המוצעת מציעה ברוב שטחי הבניה מגורים.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1565324
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	משרד הבטחון - יחידת מתוו"ה
עורך התכנית:	לויטון קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	19/03/2026
כתובת	שדרות הרצל, הר הרצל

גוש	חלקה	בשלמות
30345	96	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>2</u> תשריט <u>2</u> .

התכנית מציעה שינוי ייעוד משצ"פ לצורך הרחבת בית העלמין הצבאי בהר הרצל לצורך הקמת חלקות קבורה חדשות בדלהלן: 1. שינוי ייעוד משצ"פ לבית עלמין. 2. קביעת בינוי ופיתוח לפונקציות נדרשות כגון הסדרת דרכי גישה, חניה, גישות ומבני שירותים. 3. קביעת הוראות בינוי, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה. 4. קביעת הוראות לעקירה, התעתקה ושימור לעצים בתחום התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	
בית עלמין		8,957.48	100	
סה"כ		8,957.48	100%	
תיאור המצב הקיים				
שטח מיוער ללא בינוי ביעוד שצ"פ.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
0060 - תכנית מפורטת לבית הקברות בהר הרצל - מפורטת תחילת תוקף 19/05/1955				
30345ג - מיתאר 62 לגוש 30345 - תוכנית 62 לגוש - תחילת תוקף 16/07/1959				
1178 - הרחבת שד' הרצל (מכבר דנמרק - הר הרצל) - מפורטת תחילת תוקף 01/07/1965				
3871 - מוזיאון הרצל-בינוי עפ"י נספח (שד' הרצל) שינוי למפורטת תחילת תוקף 22/01/1990				
8000 - פרויקט מערכת הסעה המונית לירושלים מפורטת תחילת תוקף 13/04/2004				
14187 - אודיטוריום הרצל- הר הרצל, ירושלים מפורטת תחילת תוקף 22/03/2012				

520767 - מבנה ציבור-הר הרצל - תכנית מתאר מקומית תחילת תוקף 14/04/2018	
913400 - מתחם הכניסה להר הרצל - מפורטת תחילת תוקף 17/12/2022	
היתרים:	
העולמית ההסתדרות	2008/0780.00 הר הרצל - בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה 20/07/2009 הציונית
העולמית ההסתדרות	2008/0780.01 הר הרצל 1 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה 03/02/2010 הציונית
ההסתדרות הציונית העולמית	2009/0670.00 שדרות הרצל - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה 29/07/2010
ההסתדרות הציונית העולמית	2009/0670.01 שדרות הרצל - תוכנית שינויים הבקשה נסגרה 09/02/2023 בשם רן ישי משרד ראש הממשלה
הבטחון שטיינמץ דרורית	2009/0670.02 שדרות הרצל - בית עלמין הופק-הוצא היתר בניה 19/03/2019 עבור משרד
2009/0670.04 שדרות הרצל 0	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית - נדונה בוועדת ערר 23/03/2026 צביקה קרמן משרד הבטחון - יחידת מתוו"ה - נעשה ניסיון לקדם את השינוי המבוקש ע"י היתר בניה בשימוש חורג, עקב התנגדות שהוגשה ע"י הליך הקידום הופסק.
במסגרת הדיון בהתקיים בוועדת הערר התקבלה ההחלטה הבאה:	
הכרעה:	
36	
. החלטנו לדחות את הערר. 17	
37	
. אנו מקבלים את טענת המשיבה 1 כי יש לדחות על הסף את הערר מפני שהעוררת לא 18 הגישה התנגדות. משלא הוגשה התנגדות הרי שאין גם זכות ערר (ר' לדוגמא עתמ 19) (מרכז) 59147-01-21 אבי עזר נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה-מחוז מרכז, פורסם 20 בבנו וכן ערר י-ם) 1147/20 מרדכי ריכטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, 21 פורסם בבנו. העוררת לא צירפה לערר את ההתנגדות שהוגשה, לא צירפה אישור 22 הגשת ההתנגדות ולא ציינה לאן שלחה את ההתנגדות. המשיבה 1 טענה בפנינו כי לא 23 קיבלה התנגדות מהעוררת ולא איתרה כל דוא"ל אלקטרוני ממנה. בנסיבות אלה הרי 24 שיש לראות בעוררת כמי שלא הגישה התנגדות ועל כן גם אין לה זכות ערר. 25	
38	
. אנו מקבלים גם כי יתכנו מקרים בהם גם ללא הגשת התנגדות ניתן ליתן זכות ערר, 26 וזאת במיוחד כאשר מדובר בטענות לאי חוקיות מובהקת בהיתר שניתן (ר' עע"מ 8723/03 עיריית הרצליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חוף השרון, פורסם 28 בבנו. בענייננו לא מצאנו כי מדובר בהיתר בלתי חוקי, ודאי לא אי חוקיות מובהקת 29	
מדינת ישראל מס' תיק: 1159-25	
(מספרנו: 1159/1025	
ועדת הערר לתכנון ובניה מס' ישיבה: 1/26	
מחוז ירושלים תאריך ישיבה: 19/03/2026	
מס' בקשה: 2009/0670.04	
14	
המצדיקה מתן זכות ערר גם כאשר לא הוגשה התנגדות. על פי סעיף 151 השימוש 1 החורג אסור במקום בו הוא מהווה סטייה ניכרת. 2	
אין בהוראות התוכניות הרלוונטיות הוראת סטייה ניכרת המגבילה את תחולת הסעיף 3 ואת הסמכות לאשרו. ברור גם כי לא ניתן לטעון כי השימוש החורג משנה את אופי 4 הסביבה הקרובה מפני שהבקשה מתייחסת לשטח צמוד לבית העלמין הקיים ובמתחם 5 הר הרצל. השאלה, אפוא, אינה שאלת סמכות אלא שאלה של	

שיקול דעת ועל כן לא 6 ניתן לטעון לאי חוקיות מובהקת המצדיקה את מתן זכות הערר. 7
בסיכומי של דבר, נכון לדחות את הערר על הסף משלא הוגשה התנגדות לבקשה 8 ומשלא הצביעה העוררת על
אי חוקיות מובהקת המצדיקה זכות ערר חרף אי הגשת 9 התנגדות. 10

39

39. גם אם אין מקום לדחות על הסף את הערר הרי שיש לדחותו לגופו. משרד הביטחון 11 הסביר בדיון
שהתקיים את הצורך בהרחבת בית העלמין, ומדוע הקברים הפנויים 12 הקיימים אינם יכולים לתת מענה
למציאות המלחמתית ולתרחישים שונים שעלולים 13 לקרות בה. על מנת שלא לגרום צער, לא נפרט כאן את
ההסברים ונסתפק בקביעה כי 14 ההסברים שכנעו אותנו לחלוטין בצורך הדחוף לייצר אפשרות להרחבת בית
העלמין. 15 עוד הובהר לנו כי משמעות ההיתר אינה כי ניתן להתחיל ולקבור בחלקה זו מפני 16 שנדרשות
עבודות תשתית שנדרש להן זמן רב בטרם תוכשר הקרקע להתחיל ולעשות 17 בה שימוש לקבורה בפועל. על
מנת להיערך להתחיל בקבורה בשטח החדש נושא 18 ההיתר נדרש להתחיל מוקדם ככל האפשר בביצוע
עבודות התשתית. 19

עוד התברר בדיון כי התוכנית המקודמת (101-1565324) נקלטה בוועדה המחוזית. לא 20 מדובר בכוונה
ערטילאית להגיש תוכנית אלא בתוכנית ממש שהחלה את המסלול 21 התכנוני לקראת אישורה. מכאן שההיתר
לשימוש חורג תואם את התכנון המתהווה. 22 על בסיס האמור יש לבחון את ההצדקה לאישור השימוש החורג.

23

בשורה של החלטות נקבעו הקריטריונים שיש לבחון לשם מתן החלטה על שימוש חורג 24 (ר' ערר י-ם)
1023/21 דרור גליד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה, פורסם 25 בנבו(: 26

39.1

39.1. "עצימות" השימוש החורג – עצימות השימוש החורג נמוכה יחסית מפני 27 שמדובר בשטח שבייעודו
משמש כשצ"פ אך למעשה הוא צמוד למתחמי הקבורה 28 בהר הרצל ואינו משמש את הציבור שאינו מבקר
בהר; 29

39.2

39.2. היקף השימוש החורג – השטח המבוקש הינו שטח גדול יחסית בהיקף של 30 כ- 7.7 דונם; 31

מדינת ישראל מס' תיק: 1159-25

(מספרנו: ים/ 1159/1025

ועדת הערר לתכנון ובניה מס' ישיבה: 1/26

מחוז ירושלים תאריך ישיבה: 19/03/2026

מס' בקשה: 2009/0670.04

15

39.3

39.3. הרווח או הפגיעה ברווח של צדדי ג' – אין כל פגיעה באישור השימוש 1 החורג בצד כלשהו. לעומת זאת
הפגיעה בצדדי ג' מאי אישור השימוש החורג היא 2 עצומה; 3

39.4

39.4. מועד התכנית וההיתר הקיימים – התוכנית המייעדת את הקרקע לשצ"פ 4 היא תוכנית 62 שאושרה
בשנת 1959 ; 5

39.5

39.5. "גישור" לתכנית עתידית – הבקשה מהווה העתק של התוכנית שהחלה את 6 תהליך האישור ונקלטה
בוועדה המחוזית; 7

39.6

39.6. עקרון ההפיכות – הבקשה אינה עומדת בעקרון ההפיכות עם זאת, משרד 8 הביטחון הצהיר בפנינו כי
בכוונתו למצות את הקברים הפנויים בבית העלמין לפני 9 התחלת הקבורה בשטח השימוש החורג, ככל שניתן.
אנו סמוכים ובטוחים כי גם 10 אם תידרש קבורה בשטח השימוש החורג, הקבורה תחל באזור צמוד הדופן לבית
11 העלמין המאושר. על כן הפגיעה בעקרון ההפיכות תהיה מצומצמת אם בכלל; 12

39.7

39.7. עקרון השקיפות -הבקשה פורסמה כדין ועל היא עומדת בעקרון השקיפות; 13

39.8

- 39.8 . צורך חיוני ודחוף –לא ניתן להפריז בחיוניות ודחיפות ההיערכות והכנת 14 התשתית לקברים חדשים בהר שמהווה את בית העלמין הצבאי הגדול ביותר 15 בישראל; 16
- 39.9
- 39.9 . תקופת ניסיון – מדובר בקריטריון שאינו רלוונטי לענייננו. 17
- בבחינה של כלל הקריטריונים ובמיוחד הפגיעה החמורה ביותר שבצדדי ג' ללא 18 אישור הבקשה כאשר מנגד אין כל פגיעה באיש כתוצאה מאישורה, ההתאמה 19 המלאה בין הבקשה לתוכנית העתידית והצורך החיוני שבאישורה, הרי שיש 20 הצדקה לאישור השימוש החורג. 21
- יש לקוות מאוד כי תהליך אישור התוכנית המסדירה את בית העלמין יקבל 22 עדיפות עליונה, יסתיים במהירות וללא עיכובים על מנת להסדיר את בית העלמין 23 בדרך המלך ושלא להיזקק עוד לשימוש החורג. 24
- 25
- 40
- 40 . החריגה מתמ"א 19 – תמ"א 19 היא תוכנית המתאר הארצית המסדירה את נושא בתי 26 העלמין. הוראות התוכנית קובעות) סעיף 3.1.1 (כי קרקע תשמש כבית עלמין רק על פי 27 תוכנית מפורטת. בענייננו, ההיתר לשימוש חורג מאפשר להתחיל ולהכין את התשתית 28 לשימוש בקרקע כבית עלמין, עניין שכשלעצמו ייארך זמן רב. כך שגם לאחר האישור 29 לא תחל הקבורה בשטח השימוש החורג וזאת מפני שיידרש זמן ממושך להכנת 30 התשתית לקברים וכל המעטפת הנדרשת לבית העלמין. הקרקע תהפוך לבית עלמין רק 31
- מדינת ישראל מס' תיק: 1159-25
- (מספרנו: 1159/1025
- ועדת הערר לתכנון ובניה מס' ישיבה: 1/26
- מחוז ירושלים תאריך ישיבה: 19/03/2026
- מס' בקשה: 2009/0670.04
- 16
- לאחר אישור התוכנית שנקלטה כבר, ובשלב זה מדובר רק באישור זמני לבצע את 1 עבודות התשתית לקראת הפיכתה לבית עלמין ויש מקום להניח כי התוכנית תאושר 2 לפני שהקבורה תתבצע בפועל. גם אם יסתיימו עבודות התשתית ויעלה הצורך, חס 3 וחלילי, להתחיל בקבורה הרי שמדובר יהיה בשלב בו התוכנית תהיה בשלב מתקדם 4 מאוד כך שהגשר לקראת אישורה יהיה כבר קצר מאוד. 5
- אנו ערים לכך שמדובר בפרשנות חריגה. באופן רגיל אין מקום לאפשר שימוש בכלי של 6 היתר לשימוש חורג עבור יצירת התשתית, גם לא הזמנית, לבית עלמין. עם זאת, גם 7 עורכי תמ"א 19 לא חזו את אירועי 7.10 ולא העלו על דעתם מציאות בה התמלא הר 8 הרצל במהירות בלתי צפויה שדרשה מתן מענה החורג מהוראות התמ"א. במציאות זו, 9 ונוכח האלטרנטיבה בה משרד הביטחון לא יוכל לתת מענה לבקשת משפחות חללים 10 להיקבר בהר הרצל, הרי שאין מנוס מאישור חריג לעשות שימוש בכלי הרישוי הזמני 11 כאישור ביניים עד לאישורה של התוכנית. נזכיר כי לא מדובר בקרקע בתולית 12 שמבוקש להופכה לבית עלמין אלא בחלק נוסף של הר הרצל שמשמש כולו כבית 13 עלמין. הרחבת בית העלמין לחלק זה של ההר היא המיקום הטבעי להרחבת בית 14 העלמין. 15
- ושוב נדגיש, ההיתר שיצא לאחר השלמת התנאים, יאפשר את ביצוע עבודות התשתית 16 להכנת הקרקע לקראת הפיכתה לבית עלמין. עד שיושלמו העבודות יש לקוות כי 17 התוכנית תהיה לקראת אישור, לאחר שכל הגורמים הנוגעים בדבר יירתמו לקידומה 18 במהירות על מנת לעמוד בדרישות תמ"א 19 . 19
- 20
- 41
- 41 . בנסיבות אלה, והגם שמדובר בכלי חוקי שאינו מתאים ליצירת בית עלמין, בנסיבות 21 הקיימות מדובר באילוף שיש לו הצדקה והוא אינו מייצר מציאות כפויה שאינה 22 תואמת את התכנון העתידי. מדובר במקרה דנן בהיתר התואם את התכנון שעומד על 23 הפרק והוא מסדיר את באופן המכובד ביותר שניתן את האפשרות שחס וחלילה תקרה 24 בה יידרשו הקברים החדשים לפני שתאושר התוכנית להרחבת בית העלמין. 25
- 42
- 42 . לא מצאנו ממש ביתר טענות העוררת. ניתן מענה לדרישות החניה. הטענה בדבר פגם 26 בפרסום נטענה בעלמא ומכל מקום העובדה שהעוררת עצמה טוענת כי הגישה 27 התנגדות מצביעה על כך שהיא ידעה על הבקשה. הבינוי המבוקש הוא בינוי מינורי 28 ואפשרי בהתאם לתוכנית התקפה ואינו בינוי שנעשה מכוחו של

השימוש החורג. 29

43

43. לבסוף, לא ניתן לסיים החלטה זו בלי להתייחס לתחושה הקשה מאוד העולה מעצם 30 הצורך לדון בעניין. קשה לתאר בקשה להיתר שיש הסכמה בה רחבה שאיש אינו רוצה 31 לראותה ממומשת. ובאותה נשימה נאמר כי עצם המחשבה על האפשרות כי יחסר 32 מדינת ישראל מס' תיק: 1159-25 () מספרנו: 1159/1025 ועדת הערר לתכנון ובניה מס' ישיבה: 1/26 מחוז ירושלים תאריך ישיבה: 19/03/2026 מס' בקשה: 2009/0670.04

17

מקום בחלקה הצבאית בהר הרצל עבור מי שמסר את נפשו, בלתי נסבלת. המשימה של 1 ניהול החלקה הצבאית והבטחת מקומות קבורה לכל תרחיש, מוטלת על משרד 2 הביטחון. על מנת לעמוד במשימה פעל המשרד להקצאת הקרקע ולקידום תוכנית עבור 3 מקומות הקבורה החדשים. במהלך המלחמה, שגבתה חיים כה רבים, הצטמצם מאוד 4 מספר הקברים הפנויים ועל כן התעוררה הדחיפות במתן מענה מיידי לכל אפשרות 5 שתחייב מקומות קבורה חדשים, ומכאן הבקשה שהוגשה למשיבה 1. 6

44

44. ברור לכל כי הן משרד הביטחון והן המשיבה 1 אינם רואים בשימוש החורג כדרך 7 המלך. אך המציאות, לצער כולם, אינה מאפשרת להמתין עד לסיום ההליך התכנוני. 8 דווקא מתוך האחריות לתכנון בית הקברות, הוגשה בקשה לשימוש חורג הכוללת 9 למעשה את התכנון העתידי. החלופה לשימוש החורג לא היתה המתנה עד לכניסתה 10 לתוקף של התוכנית. אין אדם ישראלי שמעלה על דעתו כי בשל בעיית התכנון היה 11 מסורב חלל מערכות הביטחון שמשפחתו מבקשת זאת להיקבר בהר. הפתרון במקרה 12 שכזה היה קבורה במקום שאינו מתאים בשטח המיועד כיום לבית קברות או שימוש 13 בכלים אחרים ללא תכנון (כגון תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945). דווקא הבחירה 14 בשימוש החורג על פי התוכנית המוצעת היא הכלי שנותן את המענה התכנוני העדיף על 15 פני האלטרנטיבות בנסיבות הקיימות. כל מי שדואג לכבודם של החללים ולתכנון ההר 16 באופן מיטבי צריך היה דווקא לתמוך בפתרון שנמצא, הגם שכאמור, איננו כלי 17 מתאים ככלל לתכנון בית עלמין. 18

45

45. ולאחר שאמרנו את הדברים הללו, איננו יכולים מבלי שנתייחס גם לעוררת. העוררת 19 מתיימרת ל-"קידום ערכים של שקיפות, מנהל תקין וטוהר מידות ברשויות 20 המקומיות. מאבק בלתי מתפשר בשחיתות ציבורית ו/או פוליטית ברשויות השלטון 21 הציבורי". הלכה למעשה, העוררת המתיימרת לקדם מנהל תקין לא חסכה בתרגילים 22 שונים על מנת להכביד על האפשרות לקיים את דיון, לדחות את הדיון ולהכפיש בעלי 23 תפקידים, התנהלות שבפני עצמה אין בינה ובין מינהל תקין דבר. העוררת מנסה להציג 24 בכתב הערר את דאגתה לחללים אך בפועל לא דאגה לחללים היא העומדת על הפרק 25 אלא ניגוח המערכות, הוועדה המקומית, משרד הביטחון וודאי גם ועדת הערר בהמשך 26 הדרך. נראה כי אם היתה הגינות אנושית מסוימת בהתנהלות העוררת היא היתה 27 מכירה בכך כי ישנם נושאים שאינם מתאימים להיות קרדום לחפור בו ואין מובהק 28 ממקרה זה כדי להמחיש זאת. אך כפי הנראה עבור העוררת אפילו הר הרצל הוא 29 פוטנציאל לקידום מאבקה בכל המוסדות. אין לנו אלא להצר מאוד על התנהלות זו. 30

31

מדינת ישראל מס' תיק: 1159-25 () מספרנו: 1159/1025 ועדת הערר לתכנון ובניה מס' ישיבה: 1/26 מחוז ירושלים תאריך ישיבה: 19/03/2026 מס' בקשה: 2009/0670.04

18

עמדת נציג האדריכלים:

עקב הנסיבות המיוחדות בעת חרום, ניתן להבין את המהלך בו נקטה עיריית ירושלים 1 למתן היתר, לשימוש

חורג מתוכנית לבית עלמין בצמוד לבית הקברות הצבאי בהר הרצל. 2
 יתכן ולא היה מקום לערר על החלטה זאת של הועדה המקומית. 3
 בהמשך לכך עקב הנסיבות הייחודיות הינני מצטרף בלב כבד להחלטה לדחות את הערר. 4
 הינני מסתייג לחלוטין מסעיף 45 בהחלטה. 5
 הינני להזכיר שהופיע בפני ועדת הערר, מר אייזן בן משפחת השכול, חבר העמותה שעררה 6 שאין לפקפק בכנותו. 7
 בנסיבות איילו יש למחוק לדעתי מההחלטה את סעיף 45 . 8
 בסיכומי של דבר אנו דוחים את הערר ומייחלים בכל ליבנו, מתפללים ומקווים שהקרע תיוותר ריקה והחלטתנו זו תוותר רק מילים ריקות על הדף.

עבירות בניה:

לא נצאו נתונים במערכת.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור לא למגורים, ע"פ תכניות מפורטות ע"פ בינוי מתאר 2000

טז. התייחסות לתכנית הבנייה- ל"ר

יז. תכנית שכונתית- ל"ר

יח. תקן חנייה עירוני- ל"ר

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1

אזור פיתוח עירוני / בית עלמין – תואם תמ"מ 1

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35	תמ"א 35 לאזורי נוף (רגישות נופית-סביבתית גבוהה), תחום רעש מטוסים.
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג	לא התקבל

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

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. מדובר בתכנית חשובה להרחבת בית העלמין הצבאי בהר הרצל לצורך הקמת חלקות קבורה חדשות, הסדרת דרכי גישה, מקומות חניה, נגישות ושירותים.
 2. יצויין כי הבקשה תואמת לחלוטין היתר בניה שקודם ונבחן על ידי עיריית ירושלים והצוות המקצועי ואושר במסגרת הוועדה המקומית.

הערות טכניות

- יש להשלים את הנדרש בתקנון התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1510106
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ועדה מקומית, ירושלים
עורך התכנית:	לייטמן ליאור
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	2/3/2026
כתובת	אל בניאס 12, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30605	131	לא
30605	132	לא
30605	127	לא
30605	128	לא
30605	130	לא
30605	126	לא
30605	908	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 6

מטרות התכנית
איחוד מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור והגדלת זכויות הבנייה, לצורך הקמת מתחם למבני ציבור, לרבות מוסדות חינוך, דת, קהילה וספורט, בשכונת בית חנינה.
עיקרי הוראותיה
1. איחוד מגרשים 5א, 10, 19 ו-20 למגרש אחד, בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.
2. שינוי קווי בניין קדמיים בצד המזרחי (כביש 428) מ-6 מ' ל-0 בצד המערבי (כביש 21) מ-4.5 מ' לקו בנין ע"פ תשריט, קווי בניין צידיים מ-4 מ' ל-3 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת זכויות הבנייה מכ-70% לכ-170% משטח המגרש.
4. הגדלת בינוי הכולל מ-4 קומות ל-8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
5. קביעת שימושים למבני ציבור, לרבות מוסדות חינוך, מבני דת, קהילה, אולמות, מתקני ספורט וחניה תת־קרקעית.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בתחום התכנית.

7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתחום התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		8,899.64	100	15,135	המהווים 170% בניה כוללים.
סה"כ		8,899.64	100		
תיאור המצב הקיים					
שטח ריק מבינוי.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 7462 מאושרת משנת 2007. מגרש 10 ביעוד שטח לבניין ציבור. על שטח זה יחול ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר. במגרש זה: שימושים מותרים יהיו גן ילדים, ובית ספר. מס' קומות יהיה 4 קומות. אחוזי בניה מירביים 92% משטח המגרש נטו. שטח מגרש זה יצורף לשטח מגרש 5א' עפ"י תכנית מס' 7461 ולמגרש 5ב' עפ"י תכנית 7461א'. תב"ע 7461 מאושרת משנת 2007. מגרש 5א ביעוד שטח לבניין ציבור. שימושים מותרים יהיו בית ספר וגן ילדים. מס' קומות יהיו 4 קומות. אחוזי בניה מירביים 66% משטח המגרש נטו. שטח מגרש 5א יצורף לשטח מגרש 10 עפ"י תכנית 7462 ולמגרש 5ב' בתכנית 7461א'. תב"ע 7461 מאושרת משנת 2017. מגרשים 19 ו20 ביעוד שטח לבניין ציבור. שימושים מותרים יהיו בית ספר וגני ילדים. מס' קומות יהיו 4 קומות. אחוזי בניה מירביים 67% משטח המגרש נטו. שטח תאי שטח 19 ו20 יצורף לשטח המגרש 5א' בתכנית 7461 ומגרש 10 בתכנית 7462א'.					
היתרים: לא הופק היתר בניה					
עבירות בניה: לא אותר תיק פיקוח					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

יט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות			
כ. תכנית שכונתית – תכנית אב בית חנינה/שועפט: מגורים ד', מגרש מעל 4 דונם, 320% בניה, 30% הפרשה, 12 קומות.			
כא. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1510106. כללי - מדובר בתכנית המבקשת מתחם תיירות ומלונאות, בית חנינא. התכנית חלה בחלקות 126-128,130-132,908 בגוש 30605, מדובר בהסדר ירדני. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 126-128,130-132,908 נוצרו במפת גוש סופית 30605 - במקום קיימים תצ"רים גובלים: מס' אליפסה 1005/2018 הכשרה לרישום מתאריך 6/2018. מס' אליפסה 1319/2007 הכשרה לרישום מתאריך 9/2009.

בדיקה מול תקנון התכנית: - פרק 6 יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא: הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. 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. - יש לצרף אישור מודד מחוזי + מפת פוליגונים -מדובר בגוש לא מוסדר שאין לגביו תיעוד. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
ירושלים, ה' אדר תשפ"ו 22 פברואר 2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: אלימור לוי תעזי, מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1510106 בית חנינא (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 6 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא ברחוב אל בניאס. גוש 30605 חלקי חלקות 126-128, 130-132, 908. שטח התכנית כ-8.903 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות 7461, 7461 א' ו-7462 א' המייעדות את הקרקע לשטח לבניין ציבורי. 3. תיאור התכנית: מדובר בתכנית לאיחוד מגרשים ושינוי קווי בניין. התכנית מציעה הגדלת השטח המותר לבניה. השימושים המוצעים: מבני חינוך מסוגים שונים, מבני דת, קהילה,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

אולמות, אודיטוריום וכדומה, חניה תת קרקעית ומבנים לפעילות ספורט. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול בשליש עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים גדולים לבתי ספר על יסודיים, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: הפרוגרמה שהוצעה מקובלת על ידי המחלקה למדיניות התכנון. - יש לתאם את הבינוי המוצע מול המחלקה למבני ציבור אגף חינוך ערבי. - יש לקבל חוות דעת נכסים בעניין הקנייני בקרקע. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה, אלימור לוי תעיזי העתקים: אדר' ענבר וייס – סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר אדר' ענת קליינמן – מנהלת אגף מבני ציבור מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר גב' יעל בדיחי – מנהלת מחלקה בכירה לתכנון עיר, אגף תכנון העיר גב' יעל גמדני – רפרנטית בכירה לבקרת תכנון, אגף נכסי העירייה גב' אלישבע רפפורט – מנהלת פרויקטים – תכנון, מנהל חינוך גב' לארה מובאריכי – מנהלת אגף חינוך למגזר הערבי	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים:	המחלקה לנגישות

1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.	
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 5 שם התכנית: מתחם תיירות ומלונאות, בית חנינא מטרת התכנית: התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית יוזמת מנח"י בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה שטח לא מוסדר, חלק מנכס 8555 קרקע לבנין ציבורי לשימוש בי"ס וגן ילדים מגרש 10 מתב"ע 7462 א הערות הנכסים 1. מדוע התכנית נקראת מתחם תיירות ומלונאות? יש לשנות השם למבני ציבור.	אגף נכסי עיריה

2. מדובר בשטח לא מוסדר. האיחוד וחלוקה הנו תכנוני בלבד. 3. יש להוסיף סעיף פקעה כללי כמפורט מטה: 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".	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת שטחים ציבוריים	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	מענה לצורך האוכלוסייה	
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. לאור הצורך במגרשים גדולים למבני חינוך וציבור בשכונת בית חנינא, איחוד המגרשים והגדלת זכויות הבנייה מכ- 70% ל-170% בניה במתחם זה מקובלים תכנונית.
2. מכיוון שמדובר בקרקע לא מוסדרת לא ניתן להציע במסגרת התכנית איחוד וחלוקה.
3. יש לעדכן את הוראות התכנית, ובעיקר את טבלה 5, כך שתפורטנה באופן ברור זכויות הבנייה המוצעות, לרבות שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, וכן מספר הקומות וגובה הבינוי המוצע.
4. יש לקבל חוות דעת של תכנית אב, וזאת לאור מיקום המגרש על ציר תחבורתי ראשי בו מתוכנן מעבר קו רכבת קלה, הקו החום, ככול ויש צורך בהרחבת זכות הדרך יש לסמן זאת במסמכי התכנית כהרחבת דרך.
5. יש להשלים מידות לקווי הבניין בתשריט המצב המוצע, על מנת לאפשר בחינה תכנונית מלאה.
6. יש להגיש נספח תנועה וחניה שיבחן את מערך הגישה למתחם, פתרונות החניה, אזורי מפרצי חניה ככל שיידרש, והסדרת תנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש ובסביבתו, בתיאום עם אגף תושייה.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות ובכלל זה קביעת דרך נגישה בתחום המגרש המובילה מהמדרכה או משביל נגיש אל הכניסה הראשית למבנה, התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות

מרכזיות בבניין בהתאם להנחיות מחלקת הנגישות, וכן קביעה כי ככל שיבוצעו שינויים בתכנון הנגישות ביחס לגרסה שנבחנה – יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת הנגישות.

8. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראה לעניין שלביות ביצוע, לפיה ניתן יהיה לבצע את הבינוי בתחום התכנית בשלבים, ובלבד שכל שלב ביצוע יאפשר תפקוד עצמאי של המבנה והשימוש הציבורי המוצע, לרבות הסדרת גישות, חניה, פיתוח ותשתיות הנדרשות לשלב הביצוע.

9. יש להוסיף בהוראות התכנית, הוראה כך שהשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

10. יש לרשום בסעיף 7.2 – זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה

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

12. 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.

13. 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 והבנייה תשכ"ה-1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל עדן		22/3/2026	

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1491000
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גרוס מיכאל
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	9/3/2026
כתובת	ברוכים 6, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30101	115	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 5

מטרות התכנית הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין ב', לרבות תוספת ממ"דים, הסדרת מרפסות והגדלת שטחי הדירות, ברחוב ברוכים 6, ירושלים. עיקרי הוראותיה - הגדלת זכויות הבנייה וקביעתן לסך של 1,445 מ"ר מירביים. - שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע. - קביעת בינוי לתוספות בנייה להרחבת יחידות הדיור הקיימות בחזית המבנה לכיוון רחוב ברוכים בקומות ב'-ד', בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת ממ"דים בצידי המבנה בקומות א'-ד', בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת שטח לרווחת הדיירים ומחסנים בקומה א', בתחום קונטור ירידת הממ"דים של הקומות מעל. - הסדרת תוואי מרפסות הסוכה בחזיתות הצדדיות בקומות ב'-ד'. - קביעת בינוי לתוספת בנייה בחזית האחורית במרפסת הגג הקיימת בקומה ד'. - הגדלת פתח החניה הקיימת בקומת הקרקע לצורך ירידת הממ"דים. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

מגורים ג'	10	925.73	100	1,445	מהווים 156.09% בניה מרביים.
סה"כ	10	925.73	100	1,445	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 2 אגפים, אגף אחד בן 4 קומות מעל קומה מפולשת לכיוון רחוב חכם שמואל ברוכים, אגף שני בן 7 קומות מעל רחוב כי טוב במפלס תחתון. לבניין יש עבירות בניה רבות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 4294 מאושרת משנת 2012. תא שטח 1 ביעוד אזור מגורים ג', חזית מסחרית ושטח לחניה עם זיקת הנאה להולכי רגל בחלק המערבי. בניין א' (יושב על רחוב כי טוב) – מעל הכניסה הקובעת: 746 מ"ר עיקרי ו-94 מ"ר שרות. מתחת לכניסה הקובעת: 78 מ"ר עיקרי ו-129 מ"ר שרות. סה"כ 1,047 מ"ר. 5 יח"ד. 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת. בניין ב' (יושב על רחוב ברוכים) – מעל הכניסה הקובעת: 1,055 מ"ר עיקרי ו-194 מ"ר שרות. מתחת לכניסה הקובעת: 228 מ"ר שרות. סה"כ 1,477 מ"ר. 10 יח"ד ו-2 חנויות. 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת. תב"ע 4294 מאושרת משנת 1993. מגרשים 1 ו-2 ביעוד אזור מגורים 2, חזית מסחרית ושטח לחניה עם זיקת הנאה להולכי רגל בחלק המערבי. תותר בניה בקיר משותף בין מגרשים 1 ו-2. אחוזי בניה המרביים יהיו במגרש 1 102.8% ובמגרש 2 98.7%. קווי בניין יהיו במגרש 1: 5 מטר בחזית המערבית, 3.80 מטר בחזיתות הצדדיות, 0 בחזית המזרחית. במגרש 2: 5 מטר בחזית המזרחית, 0 בחזית המערבית. תב"ע 2803 מאושרת משנת 1988. חלקה 13 ביעוד אזור מגורים 2 עם חזית מסחרית. אחוזי הבניה יהיו בהתאם לתכנית המתאר ועד 110% בניה מרביים. קווי בניין צדדיים ואחוריים יהיו 5 מטר. לאורך החזית המסחרית תיכנה ארקדה עם קשתות. חניה בתחום החלקה בחזית המערבית (מסחרית).					
היתרים: 1993/0521.00 – הופק היתר בשנת 1995. בניין חדש (בניין ב'), 4 קומות מעל קומת חניה, 6 יח"ד, 627.01 מ"ר עיקרי, מתוכם 569.85 מ"ר למגורים ו-57.16 מ"ר למסחר ו-340.31 מ"ר שרות. סה"כ 1,196.86 מ"ר. 1993/0521.01 – הופק היתר בניה בשנת 1998. תוספת מרפסת בבניין ב'. 1994/0796.00 – הופק היתר בניה בשנת 1995. בניין חדש (בניין א'), 4 קומות, 4 יח"ד, 305.45 מ"ר עיקרי ו-76.71 מ"ר שרות. סה"כ 382.16 מ"ר. 1993/0521.02 – הופק היתר בניה בשנת 2015. תוספת בניה בבניין א'. תוספת קומה, תוספת יח"ד אחת, תוספת של 470.08 מ"ר עיקרי ו-156.83 מ"ר שרות. סה"כ 626.91 מ"ר. 2012/0849.00 – הופק היתר בניה בשנת 2015. תוספת 2 קומות לבניין ב'. תוספת 4 יח"ד, תוספת של 342.92 מ"ר עיקרי ו-86.19 מ"ר שרות. סה"כ 429.11 מ"ר. 2012/0849.01 – הופק היתר בניה בשנת 2023. תוספת בניה בקומה ד' של בניין ב' של 11.55 מ"ר עיקרי ותוספת מרפסות לבניין. 2012/0849.02 – הבקשה נסגרה ב-2025.					
עבירות בניה: 2016/8259.00 – נתפח תיק פיקוח בשנת 2016 עבור עבירת בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

כב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות			
כג. תכנית שכונתית – אין			
כד. 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
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור ותוספות ממ"דים	עבירות בניה לא מסומנות להכשרה/הריסה טיפול בחצי בניין בלבד בחלקה
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

14. התכנית מציעה תוספות בנייה בבניין ב' בלבד. יש להציג בנספח הבינוי את כלל קומות בניין א' בהתאם למצב הקיים, אף שאינו מקבל תוספות בנייה במסגרת תכנית זו, ולא תותר השמטתו ממסמכי התכנית. (סימון בנספח בינוי – אינו כלול בבקשה אפשרי במסגרת היתר בנה ולא במסגרת תב"ע חדשה).

15. בתשריט המצב המוצע חסרות מידות המאפשרות בחינה של המרחקים מקווי המגרש. יש להוסיף מידות ולוודא קביעת קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות ושלא יפחתו מ-3 מ' מגבולות המגרש, למעט עבור עמודות ממ"דים. יש לתקן זאת בכל מסמכי התכנית.

16. לאור החשיבות בתוספת ממ"דים - יש להציע פתרון מיגון לכלל יחידות הדיור בבניין, לרבות בקומות העליונות, כולל קומות ה' ו'ז', בהתאם להוראות פיקוד העורף.

17. בנספח הבינוי לא ברור אופן הגישה והתמרון לחניה בקומת הקרקע בגלל השינוי המוצע בכניסה לחניה זו. תנאי להפקדה יהיה הצגת נספח תנועה לאישור אגף תושייה והתאמה בנספח הבינוי, בתיאום מחלקת תכנון.

18. נראה מצילומי אוויר כי הכניסה לחניה חסומה ולמעשה לא קיימת קומת החניה בבניין, יש לסמן להריסה את הפיתוח החוסם את הכניסה ולסמן להריסה את השימושים הקיימים בפועל בקומה זו במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר הבנייה הראשון יהיה הסדרת החניה בתחום המגרש בהתאם למצב המאושר והצגת פתרון חניה בפועל.

19. קיימות בחלקה עבירות בניה רבות שאין מקבלות התייחסות במסמכי התכנית, יש לסמן בנספח הבינוי את כלל עבירות הבנייה הקיימות ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל בתיאום עם מחלקת התכנון.

20. יש לוודא התאמה מלאה בין טבלה 5 של הוראות התכנית, לטבלאות המופיעות בנספח הבינוי.

21. יש להשמיט את ההערות המופיעות מתחת לטבלה 5. לא תותר נידוד שטחים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך, יש לציין זאת במפורש בהוראות התכנית. לא תותר חריגה מקווי הבניין שייקבעו בתכנית זו. קומת החניה, גם אם מפלסה 0.00, תיחשב כקומה תת-קרקעית.

22. לא תותר בנייה בשלבים של תוספות הבנייה בעמודות. כל עמודות בנייה תבוצע בהינף אחד, מן הקומה התחתונה ועד הקומה העליונה, ללא דילוג על קומה כלשהי, גם במקרה של ביצוע נפרד

בין עמודות שונות.

23. זמן מימוש התכנית ייקבע ל-7 שנים.

24. יש לבדוק מול מחלקת מידע את השינוי המוצע בשטח התכנית בין מצב קיים למצב מוצע ולתקן בהתאם.

25. סעיף 4.1.2.1- התכנית מציעה בינוי בקנ"מ של 1:100 לא ניתן לשנות את המיקום של הממ"דים בשלב היתר הבניה לאור דרישות של פיקוד העורף בגלל סימון קווי בניין – יש לבטל את הסעיף.

26. יש לבטל את הערה מתחת לטבלה לעניין הגדלת הממ"דים – ככול ומבקשים להגדיל את הממדים יש להציג זאת במסמכי התכנית כדי שניתן יהיה לבחון זאת.

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

28. 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.

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

30. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי 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

31. סעיף 5.א.4.1.2. – הרחבת חדרי המגורים לכיוון החזית הקדמית של דירות 1-6 בקומות ב'-ד' כולל, בעומק של עד 1.50 מטר מחזית המבנה הקיים כיום.

32. יש להשמיט סעיף 2.ד.4.1.2.

נספח הבינוי

33. ההערה כי קומת הקרקע אינה כלולה בבקשה אינה ממוקמת במקום הנכון. יש להבהיר כי

ההערה מתייחסת לבניין א' שאינו כלול בתכנית. יש לציין זאת במדויק לכלל הקומות של בניין זה.

34. יש להבהיר את מעמדה של קומה ו' המופיעה בנספח הבינוי.

35. יש לתקן את מספור יחידות הדיור (חסרה יחידה 9).

תשריט מצב מוצע

36. יש להוסיף מידות לקווי הבניין בנקודות בהן המרחק הקטן ביותר מגבולות החלקה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		17/3/2026	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	617134
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	גבאי טובול מיה
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/02/2026
כתובת	רחביה, 2

גוש	חלקה	בשלמות
30038	154	כן
30038	155	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 25 תשריט 13

מטרת התכנית: התכנית מציעה הסדרת ייעודי הקרקע, תוספת זכויות למלון ותוספת מגורים במגדל בן 30 קומות ע"ג המלון הקיים. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת תכליות המותרות בייעודי הקרקע. 2. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית לסה"כ 33,550 מ"ר מתוכם: 26,400 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 7,150 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 3. קביעת הוראות לבינוי וקווי בניין. 4. קביעת הוראות להקמת מבנה מגורים בגובה של עד 30 קומות ממפלס רחוב קינג ג'ורג'. 5. קביעת מספר יח"ד ל-110. 6. קביעת תנאים לרישוי. 7. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בניה. 8. קביעת הוראות להריסת המבנה להריסה. 9. קביעת תוספת זכויות למלונאות. 10. קביעת הנחיות לשימור חלקי לחזית על רחוב המלך ג'ורג' ורמב"ן.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		387.21	13.28	
מגורים ותיירות		2,528.79	86.72	מהווים 1,053.86% בניה מירביים.
סה"כ		2,915.99	100	

תיאור המצב הקיים			
קיים מלון 'פרימה מלכים' שהוקם בשנות ה- 50 בן 7 קומות.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 1779 משנת 1973 ייעדה חלק מהתכנית על רחוב רמב"ן לדרך. תכנית מס' 2155 משנת 1981 הפקיעה חלק קטן מהתכנית לטובת הרחבת דרך. תכנית מס' 178129 משנת 2018 הפקעה עבור קו רכבת קלה.			
היתרים : 1980/0540.00 משנת 1981, שינויים בבניין קיים.			
עבירות בניה : לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התכנית נמצאת בעיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כה. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ומלונאות לשימור לפי תוכניות מפורטות. כו. תכנית אב רחביה 9988 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עם הוראות מיוחדות כז. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תחבורה ציבורית.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	- כללי - הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 24 ולמונה תשריט 12 מתאריך 4/11/2025. - תכנית ברח' רמב"ן 2 בשכונת רחביה. מדובר בשטח ביעוד מגורים ודרך מאושרת, בפועל משמש כמלון, שטח התכנית: 916 דונם. מציעים ייעוד מגורים ותיירות ודרך מאושרת. שימור והריסת חלק מהמבנה ובנייה מעליו של מבנה מלון בן 9 קומות מעל כניסה קובעת ומבנה מלונאות ומגורים 30 קומות מעל כניסה קובעת, ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת.

סה"כ 110 יח"ד ו-230 חדרי מלון. השימושים במגורים : מגורים ומלונאות.
4. דו"חות ותסקירים : דו"ח הידרולוגי לניהול מי נגר- מחברת גלבוע מהנדסים יועצים
מתאריך 27/6/2024. סקר עצים- אדיר אלוס מחברת אדיר ייעוץ ופיקוח נופי מתאריך
29/10/2025. דו"ח מיקרו אקלים- עורכת מיה כתר מחברת esd מתאריך יולי 2024.

5. הערות הרשות לתכנית
6. הרשות מבקשת להציג מנספח תנועה אזור הורדה והעלאת נוסעים לאוטובוסים. הרשות
ממליצה על החניית התפעולי כמקום מותאם עבור חניית אוטובוסים.
7. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה, תרבות ופנאי התכון
יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. במידה ויידרשו 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.

8. תנאי להפקדת התכנית
9. 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.
10. דו"ח ניהול מי נגר- יש לתקן לפי סעיף 4.1 ולהגיש לבחינה מחודשת של הרשות.
11. דו"ח מיקרו אקלים- יש לתקן לפי סעיף 4.2 ולהגיש לבחינה מחודשת של הרשות.
12. כתנאי להפקדה יש צורך במסך סביבתי הכולל בין היתר פרק אקוסטיקה, איכות אוויר
וקרינה

13. התקבל מסמך סביבתי :
14. דו"ח ניהול מי נגר- אין חישוב מחשבון לכמות מי נגר, יש להשלים ולהציג לרשות.
15. דו"ח מיקרו אקלים- בעקרון, הדוח נערך ע"פ הנחיות הרשות לנושא הצללה ולנושא
רוחות, אולם ישנן הערות מהותיות לנתונים, לניתוח ולהצגה, כדלקמן :

הצללה –

16. אין עמידה בדרישות משך חשיפה בגגות מבנים 1 ו- 5 אולם רק בשטח מאוד קטן של
הגג. יש להשלים הצגה של החשיפה לשמש בקוטר למ"ר לפי הנחיות תכנון פסיבי ולהציג
את מידת השינוי באחוזים של החשיפה על שטח הגג ביחס למצב המאושר.
17. מידת ההחמרה המחושבת אינה נכונה. מידת ההחמרה לקריטריון יעד חשיפה לשמש
צריך להיות מחושב לפי ההבדל בכמות קוטר בשטח המוצע ביחס למצב המאושר (כמה
שהופחת בקוטר), חלקי כמות הקוטר בשטח המאושר (הבסיס). אותו הדבר לגבי כמות
שעות שמש הנדרש לפי הקריטריון – יש לבחון מה הגריעה בכמות שעות השמש ביחס
לכמות שעות השמש שיש על המבנה במצב המאושר. יש לתקן את ההצגה ובהתאם את
המסקנות.

רוחות –

18. סעיף 2 מטאורולוגיה – שושנת הרוחות המוצגת אינה תואמת את הידוע לנו. עוצמת
הרוח הממוצעת המוצגת בשושנה גבוהה מאוד ביחס לנתוני ג'נרלי עם הפקטור הנדרש
לנקודת רפרנס בצפון מערב לפרויקט (1.27). לא מוצג תקופת הנתונים והאם נערך לפי
נתונים שעתיים או דקותיים. מדובר בהחמרה ניכרת של מסד נתוני הרוח המוזנים למודל
ויתכן שהם הסיבה לתוצאות הגבוהות שהתקבלו. יש לתקן את נתוני הרוח למודל.
19. מסקנות היועץ כפי שהן מוצגות בדוח אינן תואמות את המוצג בתוצאות המודל. ע"פ
תוצאות המודל, מתקבלות חריגות גבוהות מאוד ביחס לקריטריונים בכל הרוחות
השקולות, ובפרט במרפסת קומה 7. יש לחזור על החישובים ולנתח אותם בהלימה
לתוצאות.
20. מרפסת גג קומה 7 אינה תחומה. מוצע כי למודל יוזן מעקה הגג ההקפי הנדרש לטובת
הבטיחות, אשר יאפשר את הצגת המרפסת בצורה תחומה בתוצאות. הדבר יקל על ניתוח
הממצאים המתקבלים במשטח בדיקה זה.
21. ככל שתהינה חריגות מהקריטריונים לרוח יש להציג אמצעים למיתון רוח ולקבוע את
יעילותם באמצעות הרצה חוזרת עם אמצעים. בחירת האמצעים למיתון רוח תהיה לפי
הרשום בהנחיות הרשות.

לאור ההערות, בפרט התוצאות שהתקבלו במרפסת הגבוהה המוצעת לשימוש אנשים, הרשות לאיכות הסביבה מבקשת שמסמך מיקרו אקלימי יוגש לאישורה כתנאי לדיון בהפקדת התכנית. 22. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 25. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 26. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 27. 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. 28. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש וריחות למגורים. 29. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה. 30. יש תקן את סעיף 4.1.2 ולכתוב: מיקום מערכות האוורור והמיזוג של המלון יבחן בזמן הבקשה להיתר בדוח האקוסטי ויבוא לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 31. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המלון יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזיהום כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 32. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 33. 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. 34. תנאי עבור שימושי המלון (מטבח, מכבסה, מסחר ועוד) יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 35. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 36. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 617134. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הסדרת ייעודי הקרקע ועירוב שימושים בין מלונאות למגורים עד 30 קומות מרחוב קינג ג'ורג'. התכנית חלה בחלקות 154,155 בגוש 30038, מדובר בגוש שומה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- חלקות 154,155 נוצרו במפת גוש סופית 30038 משנת 1936. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 3522/2022 הכשרה לרישום מתאריך 4/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם לגבולות החלקה שבתצ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש להתאים את תחום התכנית בהתאם לגבול תצ"ר כשרה לרישום 3552/2022. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המ' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ירושלים, ז' אדר תשפ"ו 24 פברואר 2026 אל : הילה אפוטה, המחלקה לתכנון עיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 617134 ברחביה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 13 של הוראות התכנית, וגרסה 25 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת ברחביה המלך ג'ורג' 60, מלון פרימה המלכים. גוש: 30038 חלקות 154, 155. שטח התכנית: 2.916 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 9988 אשר קבעה את היעוד ל"מגורים" עם הוראות מיוחדות ותכנית 178129 (הקו הכחול של הרכבת הקלה) אשר קבעה את היעוד לדרך. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להקים בחלק הצפוני מערבי של המגרש, הרחבה של הבניין וכן בינוי מעל הבניין הקיים לשם הקמת מגדל בן 30 קומות עבור 110 יחידות דיור. סה"כ מוצע בניין עם 33,550 מ"ר שטחים כוללים מתוכם 19,150 מ"ר שטח עיקרי ו-14,400 מ"ר שטחי שרות. עבור המלון מוצעים 7,750 מ"ר שטחים עיקריים ועבור המגורים מוצעים 11,400 מ"ר שטחים עיקריים. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון בחווד מקדמית, מיום 18 בספטמבר 2024 וטרם עמידתה של התכנית בתנאי סף המליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים. אחד התנאים היה הצגת הפרשה מבונה בשטח בנוי של 800 מ"ר עבור חברה, תרבות ופנאי. דרישות המחלקה למדיניות התכנון לא הוטמעו. כתני להמלצתנו לאישור התכנית הטמעת ההערות שלהלן: - יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה המסתכמת בשטח בנוי של 800 מ"ר (שטח נטו, לא כולל מעברים חדרי מדרגות וכדו'). - השימושים יוגדרו בהוראות התכנית עבור תרבות, חברה, פנאי ומשרדים עירוניים. - השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. - יש להציג ההפרשה המבונה והיקפה בנספח הבינוי ולהגישם לאישור האגף למבני	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

	ציבור. - יש לתקן נספח הבינוי ולסמן בקו אדום את התוספות המבוקשות בכל קומה וקומה. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין את השטח הבנוי תחת הקטגוריה שטחי ציבור. כל השטחים יצוינו כשטחים עיקריים. בהערה לטבלה יצויין כי בשטחי הציבור בהפרשה מבונה ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. - בהוראות התכנית בסעיף 4.4.1 (שימושים) את השימושים הבא : שימושים עבור מנהל חברה תרבות פנאי ומשרדים עירוניים בעיריית ירושלים. - יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. - בהוראות התכנית יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - סעיף 5 בהוראות התכנית מציין הוראות א' ו-ב' כי ניתן לנייד שטחים עיקריים בין השימושים. יש לתקן ולציין כי ניתן לנייד משטחים עבור מגורים לשטחים עבור מלונאות ולא ההפך. - סעיף 5 הוראות התכנית מציין בהוראה ד' כי ניתן להוסיף שטחים, ככל והמרחב המוגן ישונה ממ"ק לממ"ד. יש להשמיט סעיף זה ולקבוע כבר כעת את השטחים המבוקשים, ללא סטייה מהם. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור ועם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מנהלת הרכבת הקלה	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 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. לאורך הרחובות רמב"ן וכן המלך ג'ורג', תשמר מדרכה רציפה.
הרלי"י - מלונאות ותיירות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 08/03/26

סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה : 2026/40 2.916 דונם עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות : שימור חזיתות ובניה חדשה שימושים מעורבים מלונאות 7 קומות ומגדל מגורים 23 קומות התייחסות למבנים ואתרים לשימור : רשימת השימור העירונית אינו נכלל תיאור מצב קיים : התכנית ממוקמת בחלקה פינתית במיקום מרכזי ביותר בתחום העיר ההיסטורית, פונה ממזרח לציר רק"ל המלך גורג' ומדרום לרח' רמב"ן וכיכר פריז המהווה מקום התכנסות עירוני. החלקה ממוקמת בסמיכות לאתרים היסטוריים ממערב תחנת הרוח ומצפון בית הכנסת היכל שלמה. בתחום החלקה מצוי מבנה מלון פרימה המלכים שהוקם במקור בשנות החמישים בתכנון האדריכלים מאיר רובין ואלכסנדר פרידמן, במקור בן 4-5 קומות מבנה בסגנון הבניה המודרני מקומי מאוחר. המבנה הורחב בשלבי בניה מאוחרים שנות השבעים-שמונים בתוספת 4 קומות בהתאמה אדריכלית. הבנין הקיים בעל חשיבות עירונית מאחר ומהווה דופן לצומת כיכר פריז וכניסה ממזרח לרחביה. תכנית מאושרת : תכנית מתאר מפורטת מס' 1779 בתוקף מתאריך 8/3/1973 תכנית 9988 קבעה הוראות מיוחדות – לא תותר הוצאת היתרי בניה אלא לאחר הפקדה ואישור תכנית מפורטת. התכנית המפורטת תתבסס על הוראות הבינוי והעיצוב שנקבעו בתכנית 9988. מדיניות ציפוף רק"ל : במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס גובה בינוי עד 30 קומות 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% לשטחי ציבור. תכנית בינוי של 40%. תיאור מצב מוצע : שימור חזיתות אבן הבנין במצבו הקיים שלב הבניה המקורי ושלבים מאוחרים הריסת הפנים, חפירה/חציבה לעומק 6 קומות חניה תת"ק ובניה חדשה מבנה מלונאות בן 7 קומות מעל קומת קרקע המתחבר תכנונית לחזיתות הקיימות ובמרכז החלקה מגדל מגורים בן 23 קומות. התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 10/02/26 מונה תדפיס הוראות_24, מספר גירסת תשריט_12, נספח בינוי מתאריך 7/8/25, תיק תיעוד שהתקבל בתאריך 26/2/26 (שפירא, 2/26) וועדת שימור : החלטות ועדת שימור מס' 40 מתאריך 08.03.26 לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים : אין לאשר את התכנית כפי שהוגשה. התכנית חורגת מתכנית רחביה אשר אינה מאפשרת מגדלים באזור זה. מדיניות הרק"ל הינה מדיניות כללית שאומנם מאפשרת להגיע עד 30 קומות אבל קובעת	

גם שיש להתחשב בנתוני השימור של המגרש בין היתר גם מרקם לשימור (במעמד הדיונים הקודמים על בניין רזניק, נאמר כי תחום המגדלים מחוץ לתכנית רחביה ועוד נאמר שבצד השני של הרחוב ימשיכו לשמור על עקרונות התכנון של רחביה הנוגעות לבניה מרקמית). התכנית אינה מציעה הפרשה או הפקעה לצרכי ציבור על אף שהמגדל כולו מיועד למגורים ללא תוספת מלונאית (או תוספת זניחה בלבד) ביחס לקיים. מוצעת חניה בתקן 1:1 אשר מעמיסה על המגרש ומציעה כניסת רכבים מציר הרק"ל דבר אשר יפגע בעירוניות ובתפקוד הציר התנועתי וברציפות הציר ההליכתי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	חריגה מתכנית האב בעניין הקומות ואחוזי הבנייה, ראה המלצה מטה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	לא מוצעות הפרשות לצרכי ציבור.	
תשתיות ותחבורה:	כניסה לחניון מציר רק"ל.	
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

- מדובר בתכנית הנמצאת בתחום תכנית אב רחביה מס' 9988, אשר הינה בייעוד "אזור מגורים עם הוראות מיוחדות". התכנית מציעה מגדל בן 30 קומות ע"ג מלון קיים, וללא התייחסות לשיפור החזיתות המלוות את הרחוב. התכנית חורגת ממדיניות אב רחביה אשר אינה מאפשרת מגדלים באזור.
- מדיניות הרק"ל הינה מדיניות כללית שאומנם מאפשרת להגיע עד 30 קומות אבל קובעת גם שיש להתחשב בנתוני השימור של המגרש וגם במרקם שבו מוצעת הבניה לגובה.
- החלקה ממוקמת בסמיכות לאתרים היסטוריים ממערב תחנת הרוח ומצפון בית הכנסת היכל שלמה.
- בתחום החלקה מצוי מבנה מלון פרימה המלכים שהוקם במקור בשנות החמישים בתכנון האדריכלים מאיר רובין ואלכסנדר פרידמן, במקור בן 4-5 קומות מבנה בסגנון הבניה המודרני מקומי מאוחר.
- הבניין הקיים בעל חשיבות עירונית מאחר ומהווה דופן לצומת כיכר פריז וכניסה ממזרח לרחביה.
- לאור החשיבות של שמירה על הבניין בצומת, המגדל מוצע בחזית האחורית של החלקה בצמוד לבניה נמוכה ואופיינית של שכונת רחביה שהיא שכונה לשימור.
- מיקום מגדל במיקום זה הוא בעייתי ולא תואם לסביבתו.
- בנוסף יש לציין כי התכנית אינה מציעה הפרשות או הפקעה לצרכי ציבור על אף שהמגדל כולו מיועד למגורים עם תוספת מלונאית זניחה בלבד ביחס לקיים.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נועה מובשוביץ	מובילת תכנון אזורי	20/03/2026	

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1442375
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מזרחי אילן – האוניברסיטה העברית
עורך התכנית:	לוטן רונה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/03/2026
כתובת	גבעת רם מגרש 5 באוניברסיטה העברית.

גוש	חלקה	בשלמות
30540	18	לא
30540	19	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 13 תשריט 6

הקמת מבנה "תלפיות" חדש בן 6 קומות, למעונות סטודנטים, כיתות לימוד, ומעבדות בקמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, כדלקמן: - שינוי ייעוד משטח לבניינים לציבור, שטח לדרך פרטית ו/או חניה, ל- מבנים ומוסדות ציבור, זכות מעבר. - קביעת בינוי למבנה חדש בן 6 קומות לשימוש למעונות סטודנטים, אודיטוריום, חדרי סטודנטים. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 6,200 מ"ר כוללים. מתוכם 3400 מ"ר שטח עיקרי (3,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 400 מתחת לכניסה הקובעת) ו- 2800 מ"ר שטחי שירות (2,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 600 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). - קביעת הוראות לשטח עם זכות מעבר. - קביעת הוראות בינוי ועיצוב. - קביעת קו בניין. - קביעת מס' קומות ל- 5 מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. - ביטול שטח לדרך פרטית ו/או חניה. - קביעת תנאים והוראות לקבלת היתר בניה. - קביעת הוראות לחורשה לשימור. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור וכריתה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

	מרבי מעל לקרקע				
מבנים ומוסדות ציבור	5600	100	15920.32		35% בניה מרביים מעל הקרקע (מתוכם 400 עיקרי בתת הקרקע).
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
מגרש ריק המשמש לחניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 4622 משנת 2002 קבעה ייעוד של שטח לבנייני ציבור – קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, מגרש 5, שטח לדרך פרטית ו/או חניה. מגרש 5 – שימוש למעונות הסטודנטים ומכוני מחקר ושירות. 7,100 מ"ר עיקריים, 1,500 מ"ר שירות. סה"כ 8,600 מ"ר כוללים. השטח המוצע לבניה הוא בתחום שטח לדרך פרטית ו/או חניה.					
היתרים: לא הופק עפ"י המערכת העירונית					
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
מתחם לשימור. המגרש עליו מוגשת התכנית הינו ריק.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר- בניינים ומוסדות ציבור כט. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור לא למגורים, לפי תכנית מפורטת ל. תכנית שכונתית – תכנית מתאר לקמפוס בתהליך לא. תקן חנייה עירוני- בהתאם לתקן חניה 5166ב					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור לפיתוח עירוני, ואזור מטרופוליני, תואם לתמ"מ 30/1					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	תואם				

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	15/03/2026 כ"ו/אדר/תשפ"ו הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1442375 תלפיות קמפוס ספרא 1. כללי 2. התכנית מבקשת לשנות קווי בניין והוראות בינוי ועיצוב להקמת מבנה לפרויקט תלפיות. 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 5 ולמונה הדפסה 12 של הוראות התכנית 4. הערות הרשות לתכנית 5. הרשות סבורה כי יש לצמצם את קו הבניין ולכלול רק את תחום המבנה המוצע ולא את כל הקו הכחול המוצע בתכנית העומד על כ-15 דונם. יש לציין כי תכניות מעל 5 דונם נדרשות בנספח ניהול נגר על פי תמ"א 1/8. 6. לתכנית הוגש סקר עצים המציג כריתה של 7 עצים בתחום הבינוי המוצע. יש לקבוע חובת נטיעה של עצים בוגרים כנגד העקירה. 7. התקבל מסמך אוגדן סיכוני חומ"ס 8. על פי המסמך הוצג סקר קרקע שנערך ע"י חב' יוזמות ובו מצוין כי קיימים מיכלי סולר מוטמנים לא פעילים ואין חומרים מסוכנים אחרים בסביבת התכנית. 9. מצורף אישור של ממונה הבטיחות באוניברסיטה המאשר כי אין סכנה למשתמשי הבניין בתכנית המוצעת. 10. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנ"ס. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יידרש לעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' או/ו עבור גגות

חיים וירוקים. 14. עבור שימושי המלאכה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, יעל צור	
עיריית ירושלים לא מפנה פסולת עבור האוניברסיטה אין הערות	אגף תברואה
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
<u>הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1442375,</u> <u>"תלפיות- קמפוס אדמונד י' ספרא האוניברסיטה העברית"</u> {חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 מתאריך 25.9.25 ולגרסת תשריט מוצע 7, מתאריך 1.9.25} 1. מיקום: לרחוב פרופ' רקח 11 ושני בני מעונות צוויג מדרום. גבעת רם, גוש: 30540, חלקות בחלקת: 18+19. שטח התוכנית: 16.86 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית 4622 – היא אינה פוגעת בהוראות תוכנית 4622, הוראות תכנית 4622 חלות על תוכנית זו. א. מצב מאושר: בתכנית 4622 ייעוד הקרקע הינו "שטח לבנייני ציבור" בשימוש של מעונות סטודנטים ומכוני מחקר ושירות. ב. מצב קיים: בשטח התוכנית יש מספר מבנים ומעונות סטודנטים בני 4 קומות, אזור חניה וחורשה עם עצים רבים. 3. תיאור התכנית: • התוכנית מציעה מבנה חדש הממוקם בחלק הדרום מזרחי של הקו הכחול במקום שמשמש כשטח החניה. • בינוי של 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. • שטח בניה עיקרי של 7100 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו 500 מתחת לכניסה הקובעת.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

• שימוש מעונות סטודנטים, מעבדות, אודיטוריום ומשרדי הנהלה. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: א. מחלקת מדיניות התכנון רואה בחיוב את פיתוח השטח. ב. קיימת אי הלימה בין הוראות התוכנית לנספח בינוי, לפי הוראות התוכנית מדובר על עיבוי ושינוי קווי בנין אך לפי תוכנית בינוי וגגות מדובר בבינוי חדש – יש לתקן את מסמכי התוכנית ג. יש לתאם את המיקום והבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור. ד. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ה. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם הוספת שימושים כגון מגורים נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכננת ערים	
תוכנית 1442375 הרחבת קמפוס "תלפיות" אשר נמצא בתוך קמפוס האוניברסיטה העיברית בגבעת רם מוצע שינוי קוי בנין ותוספת זכויות בניה לצורך הקמת מבנה חדש בן 6 קומות לשימוש מגורי סטודנטים, כיתות לימוד, אודיטוריום, מעבדות, משרדי הנהלה ופונקציות נלוות. ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור לא משתנה מוצע תוספת חניות בתוך קמפוס גבעת רם בסמיכות למבנה המוצע אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון: - סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות"	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

- סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית (יועץ תנועה- מ.ת.נ הנדסת תנועה ות)	
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 3. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ניצול מיטבי של השטח בקמפוס ובהתאם לתכנית המתאר של הקמפוס המקודמת במקביל	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

תכנון

1. גבול התכנית - יש לצמצם את הקו הכחול בהתאם לסיכום שנערך עם אדריכל התכנית ולסקיצה שהועברה מתאריך 25/3/2026. גבולותיו יהיו: ממזרח – שטח הדרך עד הגבול הצפוני, מדרום וממערב – המבנה השכן, ומצפון – ייכלל המבנה הצפוני נוכח הצעת התכנית להתחברות אליו באמצעות גשר חיצוני.

2. התכנית מבטלת שטח לדרך ו/או חניה הנקבע בתכנית המאושרת מס' 4622, יש לבדוק מול היועצת המשפטית אם ניתן לעשות זאת בסמכות הוועדה המקומית. ככל שלא, יש לסמן שטח מאושר זה במיקום אחר ובתאום מול מחלקת תכנון העיר.
3. קווי הבניין - יש לסמן שני קווי בניין נפרדים על גבי התשריט:
קו בניין רגיל יסומן בהתאם למרחקים המבוקשים: 14 מ' מהגבול המזרחי הכולל את הדרך, 14 מ' מגבול המבנה הדרומי (כך שתישמר הדרך ביניהם), 8 מ' מגבול המבנה המערבי ו-6 מ' מגבול המבנה הצפוני.
- קו בניין עילי, יסומן בנפרד עבור הגשר המוצע בחזית הצפונית, והקומות העליונות המציעות בינוי זיזי מעל הדרך בפינה הדרום מזרחית.
4. יש להציג בנספח הבינוי את הבינוי המוצע בתכנית כבניה חדשה ולתחם בקו אדום רצוף. יש להציג באופן ברור את הגשר המוצע לחיבור בין הבניין הקיים והבניין החדש.
5. התכנית מציעה כריתת עצים רבים. ככל שישנם עצים בוגרים, יש להציע נטיעות חדשות שוות ערך ובתאום מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע מחלקת הגננות. עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע, לא יסומנו לעקירה.
6. יש להתאים בין מספר הקומות המופיע בנספח הבינוי לבין טבלה 5 בהוראות התכנית.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי עיצוב המבנה, החומרים והחזיתות ותכנית הפיתוח יתואמו מול אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

איכות הסביבה

8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר בבנין שימוש של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנ"ס.
9. המבנה יידרש לעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה.
10. גג התכנית יהיה מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' או/ו עבור גגות חיים וירוקים.
11. עבור שימושי המלאכה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, תנועה וחניה
13. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
14. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ועפ"י מידות תקניות.
15. יש לתקן סעיף 6.1.2(ג) חניה ולקבוע כי החניה תינתן בתחום הקמפוס, ובאישור אגף תושי"ה.

כללי

16. יש לקבוע בניה בהינף אחד בשלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית.
17. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18. יש לציין בהוראות התכנית כי כל יתר ההוראות בתכנית 4622 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול ללא שינוי.
19. בתיאום מח' מידע תכנוני ייקבע הצורך ברישום תצ"ר בשטח התכנית, בשלב הוצאת היתר בניה.

20. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: שימור, כבאות, שפ"ע גננות.

21. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

23. סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית – לתקן בהתאם לגבול התכנית המתוקן.

24. סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות".

25. סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית.

נספח בינוי

26. להציג מפלסי הקרקע בשטחים הגובלים בשטח התכנית ובבניין בתכניות, חתכים וחזיתות.

27. לציין גובה אבסולוטי של המבנים הקיימים בסמוך למבנה המוצע.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1015908
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	האקדמיה ללשון העברית
עורך התכנית:	כסיף אהוד
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/05/2025
כתובת	דרך רופין , גבעת רם גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30135	210	לא
30135	211	לא
30135	117	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת למצגת שמציגה את החלופה המצומצמת.

התכנית עמדה בתנאי סף בוועדה המחוזית ב 21.5.2025, ונידונה בוועדה המקומית ב- 7.5.2025, כאשר החלטתה הייתה: "הוועדה המקומית מבקשת להוריד את התכנית מסדר היום במטרה לבחון את המיקום המוצע בשטח שבוצע בו פיתוח לאחרונה על ידי עיריית ירושלים כשצ"פ אפקטיבי ומשמעותי בכל המתחם". התכנית עלתה לדיון בוועדה המחוזית ביום 14.9.2025, וההחלטה הייתה להוריד את התכנית מסדר היום. לאחר החלטת הוועדה המקומית התקיימו מספר פגישות עם מהנדס העיר וצוותו לבחון את צמצום תכנית הבניה על מנת לא לפגוע בשדרות רופין ובפארק שפוחת כאמור לאחרונה. שטח התכנון צומצם בהתאמה לכך, והועברה מצגת המפרטת את השינויים ביחס לתכנית שעמדה בתנאי סף, כמפורט: מטרת התכנית - הקמת מנווה האקדמיה ללשון העברית בקרית הלאום בירושלים בהתאם להחלטת ממשלת ישראל בבסלו תשע"ג (נובמבר 2012): 1. בגרסא שעמדה בתנאי סף הוצע שטח התכנון לבינוי (מבנים ומוסדות ציבור) כ- 7 דונם, בתכנון המתוקן, צומצם שטח הבניה ל- 3.8 דונם בלבד, בחלק המזרחי בלבד (בחלק הקרוב לשדרות המוזיאונים), כאשר בחלק המערבי, כלפיי שדרות רופין מוצע קירוי מעל הפארק הקיים, המאפשר גישה ישירה מרופין לאקדמיה. 2. בגרסא שעמדה בתנאי סף הוצעו 62 עצים לעקירה, בגרסא המתוקנת 32 עצים לעקירה ו- 126 עצים לשימור. התכנית קובעת הוראות לטיפול בעצים. 3. קומות- בגרסא שעמדה בתנאי סף - 7 קומות מעל כניסה קובעת, 4 קומות מתחת לכניסה קובעת.

(כניסה קובעת- שדרות המוזיאונים). בגרסא המתוקנת- 7 מעל, 2 מתחת.
4. סך זכויות הבניה- בגרסא שעמדה בתנאי סף – הוצעו 21,250 מ"ר, מתוכם- 11,750 מ"ר מעל כניסה קובעת ו- 11,000 מ"ר מתחת לכניסה קובעת. בגרסא המתוקנת צומצם סך השטח ב- 1,750 מ"ר: 19,500 מ"ר, כאשר 12,500 מ"ר מעל כניסה קובעת, 7,000 מ"ר מתחת.
5. איחוד וחלוקה בהסכמה
6. התכנית לא תכלול הוראות לתכנון תלת מימד.
7. קביעת שלביות ביצוע- מתן היתר חפירה ודיפון שלב אחד, התנייה- מתן התחייבות מצד המבקש ההיתר לתחילת הבניה העל קרקעית בפועל לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד מתן היתר החפירה והדיפון. שלב 2- הבניה על קרקעית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
8. קביעת תנאים להיתר.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		3,800	56%	19,500	513% בניה כולל שטחים תת קרקעיים
שצ"פ		3,000	44%		
סה"כ	ל"ר	6,800	100		
תיאור המצב הקיים					
החלק המערבי, המיועד למבני ציבור- דשא ואדמה.					
החלק המזרחי- מפותח- עצים בוגרים מתקנים הצללות ושבילים, פארק רופין.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3905- משנת 1990, "רצועת המוזיאונים"- שטח ל"מוסד מוזיאון", ושצ"פ.					
4031- משנת 1992- בחלק הדרומי של התכנית מיעד את השטח לשצ"פ.					
היתרים: 2025/0010.00- בתחום חלקה 117 מקודם היתר בניה להקמה של בית קפה.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לב. ייעוד לפי תכנית המתאר- לפי תכניות מפורטות.					
לג. תקן חנייה עירוני- 1 לכל 50 מ"ר, 1 חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	15/05/2022 י"ד/אייר/תשפ"ב הערות המחלקה לתכנית 1015908 מנווה האקדמיה ללשון העברית - כללי - התכנית מבקשת לשנות חלק מייעוד הקרקע ולהוסיף שטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור במקום שטח ציבורי פתוח. - התכנית מבקשת להקים מבנה עבור האקדמיה ללשון העברית. - התכנית חלה ברובה בשטח ירוק המיועד לשצ"פ, החלקה הצפון מערבי של התכנית יושב על שטח חום. תכנית מתאר 2000 תואמת את ייעודי הקרקע הקיימים. - התכנית חלה באתר טבע עירוני: חורשת מוזיאון המדע - סקר טבע עירוני מעודכן הוגש בחודש אפריל 2022. סקר הטבע נערך ע"י לשם שפר איכות סביבה בע"מ - ההערות בנושאי אקולוגיה נכתבו על ידי גב' יערה ישראלי, יועצת אקולוגית לוועדה. - לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול מי נגר מאפריל 2022 - התנגדות המחלקה לתכנית - המחלקה מתנגדת לתכנית שלוקחת שטח ירוק- שטח שהוא חלק מציר ירוק של שד' רופין, עמק המצלבה וגן סאקר ומציעה בו בינוי עבור מוסד שאין במהותו זיקה לסביבה הירוקה ולחורשה ושקוטע רצף ירוק קיים. - המוסד במיקומו המוצע גורם לכריתת 65 עצים בוגרים המהווה כרבע מהעצים בתחום התכנית. הכריתה המוצעת נעשית שלא לצורך ומציבה בינוי זר למקום ולשטח החורשה

המשופע בעצים. 12. כמו כן, מוסד האקדמיה כיום יושב בקמפוס האוניברסיטה בגבעת רם ולא קיימת סיבה מספקת להעתיק אותו מהאוניברסיטה שיושבת על ייעוד חום ובשטחי בינוי. 13. במידה והתכנית תתקדם, מצורפות הערות המחלקה לתכנית. 14. רקע אקולוגי 15. על פי ממצאי הסקר האקולוגי וסקרים קודמים, שטח התכנית המוצעת מתאפיין בחורשה נטועה של אורן ירושלים וברוש מצוי עם מקבצי שיחים, מחשופי סלעי אם בשילוב מיני צומח מקומיים לרבות ריכוזי גיאופיטים, שיחים ועצים פזורים, בתה עשבונית ים תיכונית ועוד. כמו כן, אותר אזור מופר הכולל, בין השאר, התבססות מינים פולשים ורודרליים. 16. אתר הטבע חורשת מוזיאון המדע מהווה חלק מציר ירוק במרכז העיר הכולל משרעת רחבה של אתרי טבע מגוונים, החל מאתרים המפותחים ומתוחזקים כשצ"פ אינטנסיבי, כדוגמת גן סאקר, ועד אתרי טבע עירוניים המשמרים ומטפחים מערכות אקולוגיות טבעיות כדוגמת עמק המצלבה ועמק הצבאים. קיימת חשיבות רבה ביותר לשמירה על הקישוריות בין אתרי הטבע השונים הן מבחינת אקולוגיה עירונית ושירותי המערכת האקולוגית לרווחת הציבור והן כמרחב פתוח להעלאת המודעות והחיבור בין הציבור לבין ערכי טבע, תרבות ומורשת האופייניים לעיר. 17. בחלקו הצפוני של האתר ישנם מחשופי סלעי אם ותכנית צומח טבעית ברמת השתמרות גבוהה. מופע טבעי של תצורת מסלע מסוג זה הפך לאורך השנים לנדיר ברמת העירונית, זאת בשל היקפי הפיתוח, לרבות פיתוח נופי, במרחב העירוני. 18. בתחום אתר הטבע העירוני תועדו מספר מיני צומח נדירים וייחודיים וכן תועד בעבר קיומן של ינשופי עצים ובדי עצים. 19. בהתבסס על ממצאי ומסקנות סקר הטבע, ניכר כי ההפרות השונות לרבות עבודות תשתית ופיתוח הגורמות להסרת תכנית הצמחייה הטבעית, קיטוע והשפעות שוליים וכן פעולות ממשק ואחזקה כגון גינון, גיזום, ריסוס וכדומה במרחב התכנית גרמו, ככל הנראה להרחקת ו/או צמצום פעילות בע"ח בשטח אתר הטבע. 20. ניתוח תוצאות הסקר טבע ופירוט הקונפליקטים בין התכנית המוצעת לבין מיפוי ערכי הטבע 21. התכנית המוצעת מבקשת לקדם בינוי על שטח פתוח באתר הטבע חורשת מוזיאון המדע ובכך מצמצמת את שטחו, זאת בנוסף ללחצי פיתוח וגריעת שטחים פתוחים נוספים במרחב התכנית הגורמים לצמצום השטחים הפתוחים האפקטיביים ופגיעה בתפקוד המערכת האקולוגית. 22. חלק נרחב משטח התכנית המוצעת מוגדר כשטח פתוח עפ"י תכנית מתאר 2000 וייעודי קרקע (שצ"פ). השטח המוגדר בייעוד ירוק, המהווה רצועה רחבה לאורך דרך רופין, הוצע גם במסגרת סקר הטבע הנוכחי כרצועת חיץ. זאת בכדי לשמר את הקישוריות בין אתרי הטבע העירוני ובכך לשמר את תרומתם הן למערכת האקולוגית והן לרווחת הציבור. כמו כן, לשמירה על שטחים פתוחים מסוג זה, בלב המרחב הבנוי, יש חשיבות קריטית כחלק מהערכות, ויסות והתמודדות עם שינויים האקלים. 23. מתוך ממצאי הסקר ומיפוי הרגישות האקולוגית עולה כי שטח התכנית מוגדר ברובו ברגישות אקולוגית בינונית, בחלקו המערבי ברגישות נמוכה. חלקו הצפוני של אתר הטבע, הנמצא מחוץ לגבול התכנית המוצעת, מוגדר ברגישות אקולוגית גבוהה בשל מחשופי סלעי אם בשילוב בתה ים תיכונית ברמת השתמרות גבוהה. 24. אתר טבע חורשת מוזיאון המדע, יחד עם אתרי טבע עירוניים נוספים כגון עמק המצלבה, התחנה לחקר ציפורי ירושלים, גן סאקר, הגן הבוטני ופארק עמק הצבאים, יוצרים ציר ירוק חשוב ביותר בלב המרחב הבנוי. האתר מהווה חוליה מקשרת בין השטחים	

הפתוחים ממזרח לבין אתרים בהמשך אגן נחל רחביה ומשמר רצועה ירוקה לאורך כביש רופין היוצר קיטוע משמעותי ברצף השטחים הפתוחים. כל צמצום או פגיעה בשטח פתוח לאורך ציר זה, אשר נתון למגוון רב מאד של הפרעות והשפעות שוליים, עלולה להשפיע באופן מהותי על המשך תפקודו האקולוגי וכן על מגוון שירותי המערכת האקולוגית אותם הוא מספק למרחב הציבורי. שטחים הפתוחים לקהל בלב העיר הבנויה, כגון שטח התכנית המוצעת, מהווים הזדמנות ליצירת חיבור משמעותי בין הציבור לבין ערכי הטבע והתרבות בעיר.

25. כפי שרשום בסקר הטבע "ביצוע התכנית צפוי להביא לצמצום של הרצועה הירוקה לאורך דרך רופין. רצועה זו בעלת חשיבות גבוהה בשימור הקישוריות בין שטחים פתוחים שנותרו במרחב התכנית ובעיקר עמק המצלבה והגן הבוטני וגבעת רם". על אף שהתכנית מציעה לשמר קישוריות של תצורת יער גבוה במרחב (מקבצי עצים), בפועל אופן מנח התכנית המוצעת, לרוחב אתר הטבע בכיוון מזרח מערב, יוצר קיטוע של הרצף הפתוח במרחב.

26. הידרולוגיה

27. הנספח נערך בהתאם להנחיות תמ"א 1 על פי דרישת העירייה

28. הנספח במצע חלוקה ל3 אגני ניקוז- 2 אגנים בתוך שטח התכנית ועוד אגן נוסף הכולל שטחים פתוחים מחוץ לתכנית.

29. אגן ניקוז 1 נמצא בחלק הדרומי של התכנית והנספח מציע פתרון בשצ"פ לבריכות נוי שימשו לאיגום, השהייה וחלחול. לא ניתן לקבל פתרון זה המעביר את האחריות לטיפול בנגר לידי העירייה- אגף שפ"ע שלא מאשר השהייה בשצ"פ.

30. אגן ניקוז 2 נמצא בחלק הצפוני והמערבי של התכנית בשטח המתכנן לבינוי. הנספח מציע צמ"גים שיופנו לקידוחי חלחול בשטחים הפתוחים, המערכת לתיעול עודפי נגר תתחבר למערכת הניקוז העירוני. יש לתאם עם אגף שפ"ע את מיקומי הצמ"גים והקידוחים.

31. אגן ניקוז 3 נמצא ממערב לתכנית. הנספח מציע לקלוט את עודפי הנגר בדופן המערבית של התכנית ולהסדיר שם תוואי ניקוז. אך תשריט המצב מוצע מציג בינוי וקו בניין עד קצה התכנית. יש לשנות את התשריט בהתאם לנספח הניקוז.

32. המלצות לשינויים בתכנית

33. המחלקה מבקשת לשנות את פריסת הבינוי המוצעת של המבנה המרכזי לרוחב אתר הטבע, בכיוון מזרח מערב, אשר קוטע את הרצף הירוק הסמוך לדרך רופין. רצף זה הוגדר בייעוד ירוק בתכנית מתאר 2000 וכן הומלץ במסגרת סקר הטבע כאזור חיץ ולא כאזור מוטה פיתוח. כמו כן, מוצע לבחון הזזה גם של הבינוי המוצע בחלקו הדרומי של השטח המהווה חלק חשוב בשמירת הרצף בין אתרי הטבע חורשת מוזיאון המדע ועמק המצלבה. זאת לאור חשיבות השמירה על קישוריות השטחים הפתוחים במרחב התכנית.

34. המחלקה מבקשת לבטל את האכסדרה המוצעת במסגרת התכנית. ביצוע פיתוח אינטנסיבי מסוג זה סותר את הגדרות אזור החיץ שהומלץ בסקר ואשר מטרתו למתן את השפעות הפיתוח ולהימנע ככל הניתן מפגיעה במופע הטבעי / טבעי למחצה.

35. המחלקה מבקשת להצמיד את הבינוי לכיוון מערב. הותרת שארית שצ"פ בתא שטח 404 על אף צורתו הצרה והשיפועים שלו, לא מיעלת את פריסת הבינוי בשטח.

36. המחלקה מבקשת להסיג את הבינוי מהדופן המערבית ולהותיר שטח בייעוד ירוק עבור תוואי ניקוז חלופי לתכנית במקום תוואי הניקוז הקיים שמתוכנן מעליו בינוי.

37. הערות המחלקה להוראות התכנית

38. תנאי עבור שימושי המסעדה בתכנית, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות

אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 39. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניונים יהיו מעל גגות המבנים. 40. המחלקה מבקשת להטמיע את פתרונות הניקוז בהוראות התכנית. 41. המחלקה מבקשת להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 35-41, לרבות שמירה על קישוריות, מניעת התנגשות ציפורים בקירות זכוכית, הנחיות לשלב העבודות ועוד. 42. המחלקה מבקשת להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות. 43. אני ממליצה להטמיע את ההמלצות המפורטות בסעיף 4.1 במסמך סקר הטבע עמודים 34-35 לרבות פיתוח קירות וגגות חיים בעלי מורכבות מבנית, שמירה מירבית על עצים בוגרים, פתרונות לניהול נגר מיטבי באזור האכסדרה. 44. גבול התכנית 45. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. 46. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר ו/או תחום העבודות. 47. תנאים להיתר בניה 48. העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות. 49. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 50. אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 51. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 52. אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים. 53. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים. 54. אין לאשר עבודות בשעות הלילה. 55. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים. 56. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום. 57. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום. 58. יש להגיש לאישור מחלקת קיימות תכנית קירות חיים וגגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיבי) וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר. 59. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך. 60. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע. מומלץ כי הצמחייה לשתייה תילקח ממשטלות המתמחות בצמחי האזור. 61. ייעשה שימוש בבולדרים ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח העבודה על מנת לשחזר את הנוף הטבעי. 62. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים. 63. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.	

64. טיפול במינים פולשים ומתפרצים 65. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. 66. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטיפול בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים. 67. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים. 68. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם. 69. ניהול מי נגר – יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר. 70. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ובתיאום עם אקולוג מלווה התכנית. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים המאפיינים את השטח הטבעי. 71. תאורה 72. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. 73. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכונן לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. 74. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות led או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 k. 75. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים. 76. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. 77. היקף ועוצמת התאורה יהיו על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים. 78. סיכום 79. המחלקה מבקשת להימנע מאישור התכנית המוצעת ולשקול חלופות בינוי שאינן פוגעות בתחום השטח הפתוח הירוק.	
התכנון ראוי ומבורך. מקובל ומאושר ע"י המחלקה לתכנון מבני ציבור	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 5 מבדיקת בעלויות בתחום התכנית עולה: גוש/ חלקה 30135/117 מגרש ביעוד שצ"פ 14 מתב"ע 4031, בבעלות עיריה, מכח חלוקה, בשלמות, שטח החלקה 3,032.00 מ"ר. גוש/ חלקה 30135/210 מגרש 4 ביעוד שצ"פ מתב"ע 3905, בבעלות העיריה מכח חלוקה, בשלמות. שטח החלקה 12,091 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

גוש/ חלקה 30135/211 מגרש 3 ביעוד מוסד בבעלות המדינה, מכח חלוקה. בשלמות שטח החלקה 10,078 מ"ר. לגבי גוש/ חלקה 30135/210 מגרש 4- בהתאם לתבחיני משרד הפנים העיריה אינה יכולה להקצות קרקע לאקדמיה. לפיכך העמדת מבנה לאקדמיה במגרש זה דורשת שינוי יעוד והעברת הזכויות למדינה. דבר שידרוש קבלת תמורה מהמדינה. לאור האמור לעיל ובהתאם להחלטת פורום נכסים מיום 11.8.25, ככל ומהנדס העיר ימליץ כי העיריה תחתום על מסמכי האיחוד וחלוקה יש לרשום בטבלת ההקצאה כי המקרקעין הועברו לבעלות המדינה בכפוף לבניית האקדמיה ללשון וכי במידה ומטרת ההקצאה השתנו יש להשיב הקרקע לעיריית י-ם או לקבל הסכמתה בעניין.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
עיריית ירושלים 07/03/2022 מינהל התכנון המחלקה למידע תכנוני - מיפוי ומדידות אל: אמנון ארבל - סגן מנהל אגף התכנון מאת: בוחנת תכנית בניין עיר הנדון: הערות לתכנית: 1015908 שבונה: גבעת רם מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 7.3.2022. בברכה עדנה עמדי העתקים: אד' נועה חדוות, המחלקה לתכנון עיר מייזליץ כסיף רויטמן אדריכלים תיק תב"ע 1015908	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
28/02/22 כ"ז אדר א תשפ"ב	אדריכל העיר

חוות דעת אדריכל העיר לתוכנית 1015908 מנווה האקדמיה ללשון עברית, קרית הלאום ירושלים התוכנית תואמה מול מהנדס העיר ואדריכל העיר לאורך תקופה ארוכה בהרבה פגישות, והיא מקובלת וראויה. ממליצים לקדם אותה בכפוף לתיקונים הבאים: 1. בשל חשיבות התוכנית ומורכבותה האדריכלית, יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:200 לכל שטח התוכנית (כולל הקשר תכנוני מעבר לגבולות התב"ע). התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי (כולל פרטים טיפוסיים) ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים + לחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנים ופירי איוורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. (יצוין שמסמכי התוכנית מוצגים בקנ"מ 1:500 אך לא מפורטים מספיק לצורך זה). תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 2. בתיאום מול צתא"ל, תושי"ה ושפ"ע- יש לבחון גבול פיתוח נדרש בשלב ההקמה ו/או במקביל אליו, כאשר מה שכלול בתחום הקו הכחול חובה שיפותח במסגרת הקמת הפרוייקט, ויש לבחון בנוסף היתכנות/צורך/אפשרות לשדרוג הצירים העירוניים המובילים למתחם במסגרת הקמת הפרוייקט. 3. המתווה האדריכלי המוצע (בעקבות זכייה בתחרות האדריכלים) הוא ייחודי ולא סטנדרטי. בשל כך- מומלץ לשמור על גמישות סטוטורית גבוהה ככל הניתן לטובת "תרגום" הרעיונות האדריכליים לתכנון המפורט בשלב היתר הבניה באופן המיטבי. יש לקבוע כי נספח הבינוי מנחה בלבד (מומלץ לאחד הנספחים לכדי נספח אחד) למעט הנושאים החשובים שיקבעו כמחייבים (גובה מקסימלי, קווי בניין, מס' קומות) וכי הנספח מדגים בלבד לנושאים העיצוביים. ההצעה האדריכלית כוללת מבנה מאוד מורכב אדריכלית ופרוגרמטית ויש לשמור על גמישות גבוהה ככל הניתן לשלב התכנון המפורט. 4. מוצע לפשט טבלת זכויות הבניה (טבלה 5), לא לקבוע שתי שורות (מבנה ראשי וסימבול) אלא שורה אחת, ולבחון אפשרות להרבה יותר אחוזי בניה פוטנציאליים (כרגע מוצעים רק כ-320% מירביים), כולל זכויות (וקומות) לבינוי תת קרקעי לשטחי שירות, שטחי חניה ושטחים עיקריים שיכולים להיות תת קרקעיים (כדוג' אולמות וכד' שלא צריכים תאורה טבעית). 5. מצויינת בתקנון (4.1.1.א') מגבלת גובה אבסולוטי, אך היא לא מופיעה בכלל בחתכים/חזיתות בנספחי הבינוי. יש להציג מגבלת זו ולבחון ולדייק אותה לגמישות מקסימלית. 6. בעניין סגירת חורף (סעיף 4.1.1.ד') יש להוסיף שתיאסר הקמת סגירות חורף שלא במסגרת היתר בניה בתחום המגרש החום לבינוי שבתוכנית זו, ושתותר הקמת סגירות חורף גם בתחום זיקת ההנאה. יש להסיר ההנחיה שהסגירה תהיה בהתאם לנספח הבינוי ולשמור על גמישות בניה (אולי להגביל גודל במ"ר לסגירה שכזאת בתחום זיקת ההנאה). 7. הבינוי לכיוון המרחב הציבורי יכלול דופן עירונית פעילה במפלסי הקרקע ככל האפשר. במסגרת התכנון המפורט יש לעשות מאמצים לצמצום מופע של שטחי שירות בחזיתות ו/או מופע של גדרות לכיוון המרחב הציבורי. 8. על הבינוי "לתפור" את 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'. 9. יש לקבוע חובה כי בתחום השצ"פ יהיה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' לטובת בתי גידול	

	לעצים בוגרים איכותיים ויש למקסם תכנון צמחיה. יש לבחון היתכנות למיקום רחבות רכב חרום ברחובות ההיקפיים ולא בשצ"פ. 10. יש לאפשר בהוראות התכנית שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גג המבנה כגג ירוק ולאפשר פעילויות קהילתיות והתקנת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית. יש לקבוע כי נטיעת עצים על גגות המבנה מצריכה עומק אדמה של לפחות 1 מ'. יש לאפשר בחלק משטח הגג הקמת מערכות וכו'. יש לקבוע כי רצוי להצניע מערכות המבנה בתוך מסת הבינוי ו/או בתת הקרקע ככל הניתן, ולמעט בהצבת מתקנים על הגגות ככל האפשר. 11. כל המערכות והתשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן: אשפה, חשמל (כולל השנאה), פריקה וטעינה וכו'. כל שטחי החניות ושטחי השירות (מחסנים וכד') יהיו תת קרקעיים במלואם. 12. 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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד. הערות טכניות: 13. מומלץ לבטל את כל התוכניות הקודמות בתחום התוכנית לטובת פשטות הליכי הרישוי. 14. חסרה טבלת "מצב מאושר" בסעיף 3.2 15. בסעיף 4.1.1ג' נאמר שעיצוב המבנה יותאם לאופי המבנים בסביבה מבחינת חומרי גמר. זוהי אמירה לא בהכרח נכונה. מוצע להסיר הסעיף הזה ולאפשר גמישות גדולה יותר בעיצוב האדריכלי בשלב היתרי הבניה (המבנים בסביבה הם מוזיאון ישראל, הספריה הלאומית ומבני משרדי הממשלה הישנים. לא בטוח שאלה הרפרנסים העיצוביים היחידים המתאימים לבניין דנן) 16. יש לשקול מה ייעוד הקרקע המתאים לשטחים הפתוחים המוצעים בייעוד שצ"פ (אולי ייעוד כיכר עירונית/דרך משולבת עדיף). 17. רצוי לקבוע קו בניין כללי 0 לכל הכיוונים. 18. רצוי להרחיב רשימת השימושים בסעיף 4.1.1 עם הגדרת "מסחר משלים ותומך למנוה האקדמיה כדוג' קפיטריה, חנות ספרים ומזכרות וכד'" כללית יותר מהפירוט הספציפי המוצע. 19. יש להוסיף חתכים עירוניים בקנ"מ מוקטן שיציגו הקשר סביבתי רחב יותר (הספריה הלאומית מצפון וכד') להצגת השתלבות נפחי הבינוי המוצעים בהקשר הרחב של קרית הלאום. ינאי אפלבוים אדריכל מרחב ציבורי
המחלקה לנגישות	חוות הדעת של המחלקה לנגישות: - 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

אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: (נספח תנועה מעודכן מתאריך 03/07/22) 1. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות סביב המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש . תקן חניה מופחת בשל קירבת המגרש לאזור עתיר תח"צ מקובל 3. נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4. יש לעגן בתקנון התכנית את אפשרות סלילת המדרכה ושביל אופניים בתוך שצ"פ (יועץ תנועה- אמאב)	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
4.6.2025 אל: אדר' מריה יונס – מובילת תכנון אזורי, אגף תכנון העיר מאת: אבישי פישל – מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1015908, מנווה האקדמיה ללשון העברית, גבעת רם [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 מתאריך 6.4.2025 ולגרסת תשריט מוצע 1 מתאריך 26.3.2025] 1. מיקום התכנית: דרך רופין, גבעת רם גושים: 30135, חלקות בחלקן: 117,210-211 גודל שטח: 12.895 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית 3905 (גודל שטח 10,324 מ"ר) ו- 4031 (גודל שטח 2,569 מ"ר). א. מצב מאושר: ייעוד הקרקע לפי תכנית 3905 הם: שטח למוסד (בגודל שטח 2,790 מ"ר) ושצ"פ (בגודל שטח 7,534 מ"ר). לפי תכנית 4031 ייעוד הקרקע הוא: שצ"פ. ניתן לבנות בשטח המוסד מוזיאונים בגובה שלא עובר את דרך רופין, זכויות הבנייה הם 100% משטח המגרש נטו. ב. מצב קיים: שטח ציבורי פתוח . 3. מצב מוצע: - שינוי בגודל השטח בכל ייעוד קרקע: ל"מבנים ומוסדות ציבור" (מגרש 201 גודל 6,933 מ"ר) ו"שטח ציבורי פתוח" (מגרשים 401,404-405 בגודל 5,959 מ"ר). - הקמת בניין חדש לאקדמיה ללשון העברית בן 7 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. - סה"כ שטח כולל בסך 21,250 מ"ר, סך השטח המרבי 14,450 מ"ר וסך שטח עיקרי 10,250 מ"ר. אחוזי הבנייה הכוללים 306%.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - - לתכנית זו ניתנה חוות דעת כאשר הייתה במתכונתה הקודמת, בשנת 2022. כפי שצינו בחוות דעתנו דאז, אזור המבנה עבור אקדמיה ללשון הינו אזור תעסוקה מובהק. בנוסף לכך, לאור נתוני התכנית ומיקומה, וכן העובדה שאזור זה משמש למשרדי ממשלה רבים, אוניברסיטה, ציר מוזיאונים של המדינה, להערכתנו מיקום זה הינו יכול להוות פוטנציאל למענה עבור כיתת גן ילדים. כיתת הגן תוכל לשמש עבור עובדי האזור ואף השכונות הסמוכות. - על כן נבקש לבחון אפשרות להוספת שימוש עבור גן ילדים בגודל 130 מ"ר בנוי כולל שטח לחצר 175 מ"ר. יש לעגן בהוראות בינוי הנחיות בינוי אלו וכן להוסיף בשימושי התכנית שימושי כיתות חינוך כגון כיתות וגן ילדים. - יובהר כי גן הילדים איננו חלק מההפרשות מבונות ואינו בהכרח חייב להיות מועבר לרשות המקומית, אלא יופעל על ידי האקדמיה ללשון עברית. 5. - בתכנון המוצע כיום מוצע בינוי על גבי שצ"פ קיים ומפותח. מעבר לכך שהשצ"פ פותח רק לאחרונה ומהווה שצ"פ איכותי ואפקטיבי, גם הבינוי המוצע אינו מאפשר המשכיות ורצף הליכתי אשר קיים היום בשטח. - לאור חשיבות השצ"פ ואיכותו, יש להשאירו ולא לגרוע ממנו לטובת ייעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש להציע תכנון ובו העמדה אחרת של המבנה אשר תשתלב עם השצ"פ הקיים והפיתוח בשטח, ושתכלול את השטחים מצפון לשטח המוצע, שגם הם ביעוד מוסד כיום. 6. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 7. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי בתכנון המוצע, שטח התכנית, נתונים וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, אבישי פישל מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הקמת מוזיאון נוסף בשדרות המוזיאונים.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
14/09/2025	התוכנית ירדה מסדר היום
07/05/2025	הוועדה המקומית מבקשת להוריד את התכנית מסדר היום במטרה לבחון את המיקום המוצע בשטח שבוצע בו פיתוח לאחרונה על ידי עיריית ירושלים כשצ"פ אפקטיבי ומשמעותי בכל המתחם

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

התכנון המעודכן בו צומצמה תכנית הבניה באופן משמעותי באופן שלא יפגעו שדרות רופין והפארק שהוקם לאחרונה, וצמצום משמעותי של העצים המוצעים לעקירה מקובלת, בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההמלצה נכתבה על בסיס מצגת. יש לערוך את התכנית עפ"י העקרונות שנקבעו במצגת לתכנון המעודכן. תנאי להפקדה יהיה הצגת מסמכי התכנית לאישור מהנדס העיר.
2. שטח הפארק הקיים כיום יקבע בייעוד שצ"פ, התכנית תאפשר בינוי מעל כפי שמוצע. יש לתאם את התכנית כתנאי להפקדה, למתן תוקף ולהיתר עם מחלקת נכסים.
3. תותר פתיחת פתחים במבנה לכוון השצ"פ, לרבות דלתות.
4. הבינוי המוצע ייגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע מכל כיוון. לא יוצעו גדרות החוצצות בתחום הבינוי למרחב הציבורי, כדוגמת הבינוי של הספרייה הלאומית.
5. יש לקבוע הוראה מחייבת לנטיעה של עצים בוגרים ותיקים, מספר העצים סוגם ומיקומם יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
6. מיקום רחבות רכב חרום יוצעו ברחובות ההיקפיים בעדיפות על שדרות המוזיאונים ולא על שדרות רופין, ובכל מקרה לא בתחום השצ"פ.
7. בתחום התכנית קיים חדר מכונות ומשאבות. יש לתאם את העתקתו עם אגף שפ"ע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. תנאי להיתר יהיה תיאום מיקום העתקתו, תנאי לטופס אכלוס יהיה הקמתו בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
8. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י

מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:200 לכל שטח התוכנית (כולל הקשר תכנוני מעבר לגבולות התב"ע). התוכנית תכלול: פירוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי (כולל פרטים טיפוסיים) ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים + לחניונים, תכנון של כל מתקני התשתית (כולל חדרי שנאים ופירי איזורור למיניהם לדוג'), פתרונות פריקה, טעינה ואשפה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעות עצים וכו'. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

9. הבקשה להיתר תכלול כל אלמנט עיצוב לרבות סגירות חורף מבוקשות, עפ"י כל הנהלים העירוניים, בתאום אדריכל העיר.

10. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא תכנון מפורט אשר יכלול: הסדרי נגישות, רוחב מדרכות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, מפרצי העלאה והורדה, תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, פחי אשפה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב בתאום ואישור אגף שפ"ע ותושי"ה ואדריכל העיר.

11. תנאי לטופס 4 יהיה שיקום ופיתוח כל השטחים העירוניים בתחום שטח העבודות, השצ"פ והרחובות המקיפים, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

12. הגג יפותח כגג "מועיל", המאפשר התכנסות, גג ירוק, אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת/סולארית וכדומה. התכנון יקח בחשבון בתי גידול לעצים וצמחייה על הגג. בתאום המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.

13. מדובר על אזור רגיש בחשיבותו ונראותו, המערכות יתוכננו כך שיוצנעו בבינוי וככל הניתן לא ימוקמו על הגג הירוק.

14. כל המערכות והתשתיות -אשפה, חשמל (כולל השנאה), פריקה וטעינה וכו'. כל שטחי החניות ושטחי השירות (מחסנים וכד') יהיו תת קרקעיים במלואם, מכל כיוון של חתרן קרקע.

15. 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). לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד או בתחום שטח ציבורי אלא כמבנה טמון בתת הקרקע בלבד, ובתחום הבינוי.

16. בסעיף 4.1.1 ג נכתב שעיצוב המבנה יותאם לאופי המבנים בסביבה מבחינת חומרי גמר. יש להסיר סעיף זה ולאפשר גמישות בעיצוב האדריכלי לשלב התכנון המפורט להיתר, בתאום אדריכל העיר.

17. יש להוסיף בנספח בינוי חתכים עירוניים שיציגו הקשר סביבתי רחב יותר (הספריה הלאומית מצפון וכד') להצגת השתלבות נפחי הבינוי המוצעים בהקשר רחב.

18. **שלביות ביצוע**- תתוקן לבניה בהינף אחד- לרבות חפירה ודיפון. וזאת על מנת להמנע ממצב בו יוותר בור חפור באזור כל כך חשוב ברמה העירונית ללא בניה.
19. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
20. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות סביב המגרש עפ"י הגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה
21. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש . תקן חניה מופחת בשל קירבת המגרש לאזור עתיר תח"צ, כמקובל.
22. קביעת יחס החלפה לתכניות המאושרות החלות בשטח.
23. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא תאום ואישור לתכנון ופיתוח המגרש עם אגף שפ"ע.
24. להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר יהא אישור חיבור של כל התשתיות החדשות עם תשתיות עירוניות, לשביעות רצון אגף שפ"ע.
25. **איכות הסביבה:** יש לתאם על מחלקה איכות הסביבה את גרסת התכנון המצומצמת המעודכנת.
26. הידרולוגיה- פתרונות של איגום השהייה וחלחול לא יוצעו בתחום שצ"פ- אלא בתחום הבינוי בלבד.
27. תנאי להפקדה יהיה תאום היבטי הניקוז בגרסת התכנון המעודכן בהיבטי הניקוז, החלחול ומיקומי הצמ"גים והקידוחים עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
28. יוטמעו פתרונות הניקוז בהוראות התכנית, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה
29. תנאי עבור שימושי המסעדה בתכנית, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה 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 הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
30. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיו מעל גגות המבנים.
31. להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההמלצות וההנחיות המפורטות במסמך סקר הטבע העירוני, עמודים 41-35, לרבות שמירה על קישוריות, מניעת התנגשות ציפורים בקירות זכוכית, פיתוח קירות וגגות חיים בעלי מורכבות מבנית, הנחיות לשלב העבודות ועוד- בתאום

המחלקה לאיכות הסביבה.

32. תנאי להפקדה יהיה ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור, בתאום החלקה לאיכות הסביבה. יש לקבוע בהוראות כי טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.

33. להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות.

34. יש לקבוע בהוראות כי אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר ו/או תחום העבודות.

35. תנאים להיתר בניה:

- א. העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות.
- ב. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
- ג. אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
- ד. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
- ה. אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.
- ו. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים (ככל ונדרש לאחר צמצום שטח התכנית).

36. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.

37. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום, בתאום המחלקה לאיכות הסביבה.

38. תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת קיימות לתכנית קירות חיים וגגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיווי) וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

39. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.

40. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע. מומלץ כי הצמחייה לשתילה תילקח ממשתלות המתמחות בצמחי האזור.

41. ייעשה שימוש בבולדרים ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח העבודה על מנת לשחזר את הנוף הטבעי.

42. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.

43. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.

44. טיפול במינים פולשים ומתפרצים:

45. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
46. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') בקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
47. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
48. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.
49. ניהול מי נגר – יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר.
50. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ובתיאום עם אקולוג מלווה התכנית. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים המאפיינים את השטח הטבעי.
51. תאורה- תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושא זה.
52. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1224898
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	על פי ייפוי כוח איתן מרנס
עורך התכנית:	שחר חיים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/02/2026
כתובת	אברהם ענתבי 4, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30041	76	כן
30041	76	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 15

הקטנת מס' יח"ד, ביטול חניות תת קרקעיות, והרחבות בינוי למבנה מאושר בתמ"א 38 לצורך הקמת מבנה ליח"ד אחת בן 5 קומות כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 828.4 מ"ר מתוכם 809.5 מ"ר עיקרי ו- 18.9 מ"ר שירות המהווים 287.8% בניה מרבי. - הקטנת מס' יח"ד מ- 3 ל- 1 - הקטנת מס' חניות מ- 6 ל- 2 - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	1	287.81	100	287.8% מרבי
סה"כ	1	287.81	100	828.4 (חלקם בתת הקרקע)
תיאור המצב הקיים				
מגרש ריק בבניה.				
היה קיים מבנה בן 2.5 קומות, קומה שניה בנסיגה. סה"כ היו קיימות 3 יח"ד במבנה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

-תכנית מס' 184523 משנת 2015 ייעדה את המגרש לאזור מגורים חדש 4 – 185% בנייה ב 4 קומות. לא הוגדר לשימור קו בניין – קדמי/צידי – 3 אחורי – 5 -מתאר 62 משנת 1959 – ייעדה את המגרש לאזור מגורים 3 – 90% בניה ב- 3 קומות			
היתרים: 2017/1060.00 הופק היתר בניה בשנת 2022 לתמ"א 38 הריסה ובניה . מבנה בן 5 קומות, קומה חמישית בנסיגה, 3 יח"ד, ו- 6 מקומות חניה תת קרקעיות. החריגה במספר הקומות הייתה החלטה של הוועדה ולא המלצה תכנונית של מהנדס העיר) 2017/1060.01 חידוש היתר בשנת 2025			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי משנות ה- 30 עפ"י החלטת ועדת שימור מתאריך 21.6.2016 מאושרת הריסת המבנה כולו בתנאים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני לה. התייחסות לתכנית הבנייה-העיר ההיסטורית – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת לו. תכנית שכונתית- בשל ערכה המיוחד של השכונה, המדיניות באזור היא לא לאפשר חריגה מהתב"ע התקפה מס' 184523 (3 קומות וקומה רביעית בנסיגה של 5x2 לאורך בחזית הקדמית). לז. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ תקן 5166 ב – 1:1			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות – תמ"מ 1/ 30			
אזור פתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

לא התקבל	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
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1224898 שכ' שערי חסד, ירושלים. כללי – מדובר בתכנית המבקשת תוספת בנייה לבניין מגורים ברחוב ענתבי 4. התכנית חלה בחלקה 76 בגוש 30041, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 76 נוצרה במפת גוש 30041 מתאריך 1926 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים לתשריטים או הצהרת מודד: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלי ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בכפוף להשלמת הדרישות המפורטות לעיל, מכתב זה מהווה אישור של המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי עבור התוכנית שבנדון.	אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר – מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע – המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה – צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	

התאמה לחזון העיר	ביטול יח"ד
כלכלת היישוב/ הרשות:	
השפעות חברתיות:	
תשתיות ותחבורה:	ביטול חניות
סביבה ונוף:	
אחר:	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אין להציע בינוי מעבר לקו הבניין שסומן בתשריט ועומד על 3 מ', לרבות מרפסות. בהתאם לכך, יש לבטל את המרפסות המוצעות בחזיתות המזרחית, הדרומית והמערבית.
 2. התכנית המוצעת מבטלת את החניות התת קרקעיות המאושרות ומציעה במקומן שתי חניות עיליות הממוקמות בנפרד לאורך החזית, באופן היוצר שתי קטיעות ברצף המרחב הציבורי ועל חשבון חניות ציבוריות על הרחוב, בנוסף לצמצום האדמה הגננית בחזית המבנה. לפיכך, יש להציע פתרון חניה הכולל כניסה אחת בלבד לשתי החניות ובהתאם למצב המאושר.
 3. בהמשך לנ"ל ניתן יהיה לבחון מספר חלופות ובהן: הצעת מתקן חניה, או חניה כפולה בטור, או להציע גם שתי חניות צמודות לכיוון הרחוב.
 4. יש לשמור על הנסיגה המאושרת בקומה החמישית, העומדת על 2.5 מ', ולא לצמצם אותה.
 5. הבינוי המוצג בנספח הבינוי אינו תואם את היתר הבנייה שהופק מכוח תמ"א 38, והשרטוטים בנספח אינם משקפים את השינוי המבוקש. בין היתר קיימת אי התאמה במיקום המבנה במגרש, במרחקי הבינוי מגבולות המגרש, וכן בפתחים ובמרפסות. לפיכך, יש להתאים את נספח הבינוי להיתר הבנייה הקיים ולסמן את השינויים המוצעים בהתאם ובסימונים המקובלים.
 6. יש לקבוע בהוראות התכנית יחס כפיפות לתכנית 5166ב.
 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי עיצוב החזיתות, חומרים ותכנית פיתוח השטח יתואמו עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בנייה.
 8. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
 9. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: שימור, כבאות, תברואה, חשמל, תושייה, שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות, עתיקות.
 10. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך

הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1241785
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ברגר אברהם
עורך התכנית :	ביטמן בועז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	01/12/2025
כתובת	הנוטרים 20-22, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	21	כן
30169	22	כן
30169	24	כן
30169	23	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 20 תשריט 13

מטרת התכנית:
הריסת מבנים קיימים ובניית 2 מבני מגורים הכוללים חזית מסחרית לרחובות דוב הוז והנוטרים, הפרשת שטחים למוסדות ציבור ושצ"פ.
עיקרי הוראות התכנית:
1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים, לאזור מגורים ד' וה', מסחר, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית לסה"כ 57,205 מ"ר מתוכם : 36,655 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 20,550 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת שטחים עבור בנייני ציבור בהיקף של 800 מ"ר.
4. קביעת שטחים עבור מסחר בהיקף של 1100 מ"ר.
5. קביעת מס' יח"ד לסך של 302 יח"ד חדשות. מדובר על תוספת של 243 יח"ד לקיים. (מכפיל 5.1)
6. קביעת מס' קומות ל- 40 קומות ממפלס רחוב דוב עוז, ומבנה נוסף בגובה 10 קומות ממפלס רחוב הנוטרים.
7. קביעת הוראות לבינוי וקווי בניין.

8. קביעת הוראות להפקעת הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות בגין הריסת 4 מבנים קיימים. קביעת הוראות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית.
13. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב דוב הוז ורחוב הנוטרים.
צפיפות הבינוי המתקבלת היא כ-125 יח"ד לדונם נטו, וכ-56 יח"ד לדונם ברוטו.
שטח ממוצע של כ-90 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		53.84	1.03		
מגורים ד'	62	1,249.01	23.96	מגורים : 6850 מ"ר מסחר : 600 מ"ר סה"כ : 6,495 מ"ר	מהווים כ- 520% בנייה מרביים.
מגורים ה'	240	1,096.21	21.03	מגורים : 30000 מ"ר מסחר : 500 מ"ר סה"כ : 29,510 מ"ר	מהווים 2,760.91% בנייה מרביים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		2,813.81	53.98	800 מ"ר	מהווים 23.1% בנייה מרביים.
סה"כ		5,212.87	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים ארבעה מבני מגורים בני 2-3 קומות הגובלים בשביל המחבר בין רחוב הנוטרים לרחוב דב עוז. 4 מבנים קיימים בני 2-3 קומות ו-3 כניסות לכל מבנה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 עד 50% בנייה מרביים, 2 קומות ומבנים ומוסדות ציבור.					
תכנית מס' 3513 משנת 1988 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד וקביעת תוספות בניה.					

תכנית מס' 4092 משנת 1991 תוספות בניה לפי תכנית מאושרת.			
היתרים: ל"ר המבנים מסומנים כולם להריסה בתכנית			
עבירות בניה: ל"ר כל הבניינים מסומנים להריסה בתכנית קיימות מס' עבירות בנייה בתחום התכנית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לח. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. לט. תכנית שכונתית – תכנית אב קטמונים ח – ט. מתחם המיועד להתחדשות עירונית על פי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 10.6.19 א. ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג, ב. מתחם לפינוי בינוי בגובה של עד 10 קומות, ג. בנוסף במגרשים לפינוי בינוי בייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תתאפשר בחינה של תכנית בהתבסס על תחשיב כלכלי עדכני לעת הגשתה אשר ישקף רווח יזמי של כ-20%. מ. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, איזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה הרחבה מטה חוו"ד מחלקת מדיניות תכנון

מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף מבני ציבור – המחלי לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	יום חמישי כ"א כסלו תשפ"ו 11/12/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית תוכנית 101-1241785 התחדשות עירונית הנוטרים 20-22, ירושלים 1. כללי תכנית זו הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בין הרחובות הנוטרים לדוב עוז, בשכונת גונן, ירושלים. שטח התכנית 5.2 דונם. בתחום התכנית קיימים 4 מבני מגורים הכוללים 59 יח"ד המיועדים להריסה. התכנית מציעה בניית 2 מבני מגורים בעירוב שימושים הכוללת 302 יח"ד (מבנה למגורים עד 10 קומות, הכולל 62 יח"ד, מבנה למגורים עד 40 קומות, הכולל 240 יח"ד) ע"ג חזית מסחרית במפלס רחובות דוב הוז והנוטרים, בנוסף מוצעים שטחי שצ"פ ומבנים למוסדות ציבור. מונה תדפיס הוראות 17 ותשריט 13 . 2. תנאים להפקדה :

2.1 התוכנית צמודה לקריית חינוך ומגרשי ספורט, תנאי להפקדה יהיה השלמת נספח סביבתי מלא הסוקר בין היתר את הנושאים: אקוסטיקה, קרינה, איכות אוויר, השפעות עירוב שימושים ודו"ח מיקרואקלים בהתאם למטדולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה בעירייה כולל פרק פטנציאל ייצור אנרגיה.

4. יש לצמצם את הבינוי התת"ק מתחת לשצ"פים ע"מ לאפשר חלחול מי נגר, שמירה על עצים בוגרים ופיתוח שצ"פים איכותיים. חנייה מתחת לשצ"פ בעייתית מאוד- אינה מאפשרת שמירה על עצים וערכים קיימים ומקשה על נטיעות ובנוסף- אינה מאפשרת חלחול לקרקע.

5. הערות למסמכי התוכנית:

6. דו"ח ניהול נגר: בדו"ח יש סתירות פנימיות: מצד אחד מציע פתרונות חלחול ומצד שני קובע כי מאגר ההשהיה יהיה מבטון אטום. בנוסף הדו"ח מציע לייצר שטחי גינון לחלחול בזמן ששטח הבינוי התת"ק הוא על כל שטח התוכנית.

7. כל השטח שאינו מיועד לבינוי מוגדר כ"שטחים פתוחים ומבנים ומוסות ציבור" יש לקבוע התסריט שטחי שצ"פ בלבד.

8. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית (ייתכן ולאחר התיאום והגשת הנספחים הנדרשים יהיו שינויים):

9. בייעוד למבנים ומוסדות ציבור- לא ניתן לאפשר שטחי שירות למסחר, אזורי פריקה וטעינה וכיוצא בכל השימושים שאין להם זיקה לשימוש המבנים ומוסדות הציבור. יש להסיר סעיף זה מהוראות התכנית.

10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה

11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה אכסון מלונאי חדש יהיה a ולמגורים יהיה b. הממוצע ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה c.

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

13. תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים.

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

15. 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. חובת תכנון פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם

הקרקע ואינם מאווררים באופן מאולץ 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 19. 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. 21. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה למיקום אתר ההתארגנות, דרכי הגישה וניהול פסולת הבניין ועודפי העפר בזמן הבנייה. 22. 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. 23. 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.	
לאשר בתנאים מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 13 שם התכנית התחדשות עירונית- הנוטרים 20-22 מטרת התכנית : התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי בין הרחובות הנוטרים לדוב עוז, בשכונת גונן. התכנית מציעה בניית 2 מבני מגורים בעירוב שימושים הכוללת 302 יח"ד (מבנה למגורים עד 10 קומות, הכולל יח"ד, מבנה למגורים עד 40 קומות, הכולל 240 יח"ד) ע"ג חזית מסחרית במפלס רחובות דוב הוז והנוטרים, בנוסף מוצעים שטחי שצ"פ ומבנים למוסדות ציבור התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30169/21 בעלות בית משותף 30169/22 בעלות בית משותף	אגף נכסי העירייה

30169/23 בעלות בית משותף	
30169/24 בעלות בית משותף	
היקף שטח ביעוד ציבורי ע,פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית	
מצב מאושר מגורים	
מצב מוצע דרך 53.284 מ"ר	
שטח פתוח מבנים ומוסדות ציבור 2,813.81 מ"ר	
*הערה: השטחים הציבוריים נמסרים בתלת מימד.	
הערות הנכסים	
יש לשנות נוסח סעיף תחת סעיף 4.4 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור 3, לא יופקע	
אלא יירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות רישום הבית המשותף	
להסיר המילים ברמת המעטפת מסעיף 6.2.1	
סוג היקף ומיקום הפרשות מבונות יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון.	
ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש עריית ירושלים במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה,	
ויתווספו להוראות התכנית סעיפים רלוונטיים בהתאם לדוגמא מטה:	
הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור	
הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת	
תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או	
חלוקה.	
סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות	
התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן:	
תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון	
טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).	

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ .

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1 .

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1241785 שכ' גונן, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית- הנוטרים 20-22. התכנית חלה בחלקות 21,22,23,24 בגוש 30169, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : חלקות 21-24 נוצרו במפת גוש סופית 30169 מתאריך 06/06/1963. במקום קיים תצ"ר גובלת מס' אליפסה 3406/2019 הרשומה מתאריך 08/2023. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : סעיף 1.2 שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 5.211. סעיף 1.7 נדרש להוסיף : נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח : 5211 מ"ר. פרק 4	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש להכניס את ההוראות הבאות תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן:

תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר A3, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור מחסנים וחניון.

סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה
גודל מגרש מוחלט - יש לתקן את השטחים לתאי שטח 1,2,3 בהתאם לשטח המדוד.

פרק 6
יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

"השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו".

התכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יש צורך לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

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

תנאים בהליך הרישוי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר

תלת ממד:

תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z_1, Z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים: בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. נדרש לצרף קובץ דיגיטלי נספח איחוד וחלוקה. התכנית לאיחוד וחלוקה - נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה: לנספח הקצאה ואיזון יש לצרף 'טבלת הקצאה ואיזון' התכנית כוללת תלת ממד נדרש שהטבלה תתיחס גם למגרשים התלת-ממדיים יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לאשר בתנאים התחדשות עירונית - הנוטרים 20-22 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. אין להתקין צוברי גז וחדרי טרפו בשטח השצ"פ. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ Jerusalem.pituach@gmail.com	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

	תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1241785 התחדשות עירונית בין הרחובות דב הוז לנוטרים. הריסה של 4 מבנים בעלי 59 יח"ד ובניה 2 מבנים בעירוב שימושים בעל 302 יח"ד, מסחר, גני ילדים, שצ"פ ובתי כנסיות. הוצגה תוכנית ראשונית למחלקה ב 11/1/2026 הערות מהפגישה : 1- תתאפשר הפיכת הכניסה של רח' דב הוז לדו סיטרי בשביל לאפשר כניסה לחניון מסן מרטין ללא מעבר בכל השכונה ויצירת עומס תנועתי 2- התוכנית תהיה מתואמת עם תוכניות בביצוע מסביב, תוכניות בהתהוות מצפון, תוכנית הפרויקטור וכו' 3- שטח טעינה ופריקה של רכב מסחרי יעשה בתת הקרקע ולא על הרחוב 4- יש להציג תכנון מתוקן של החניון הפנימי (יועץ תנועה- סילבן רטוביץ)
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהיה 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. לאורכו של רחוב הנוטרים, תישמר מדרכה רציפה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה	הנדון : חוות דעת לתב"ע 1241785, התחדשות עירונית – הנוטרים 20-22, קטמונים ח-ט

למדיניות התכנון	[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 17 ולגרסת תשריט מוצע 13 מתאריך 27.11.2025]
	1. המקום :רח' הנוטרים 20-22 ודב הוז 9-11 בשכונת קטמונים ח-ט. גוש 30169, חלקות בשלמותן 21-24. שטח התכנית 5.213 דונם. 2. מצב סטטוטורי :בשטח התוכנית חלות התבעות : 4862 ו-409 מצב מאושר :לפי תב"ע 4862 הייעוד הוא "אזור מגורים מיוחד" וניתן לבנות עד 2 קומות מעל כניסה קובעת. לפי תב"ע 4092 הייעוד הוא "לאזור מגורים מיוחד" וניתן לבנות בין 3-4 קומות מעל כניסה קובעת. מצב קיים בשטח 4 :מבני מגורים בני 2-4 קומות הכוללים 59 יח"ד. סה"כ שטח עיקרי 3,950 מ"ר 3. מצב מוצע : מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע ל : מגורים ד' (תא שטח 2 בגודל 1,249 מ"ר), מגורים ה' (תא שטח 1 בגודל 1,096 מ"ר), שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 3 בגודל 2,813 מ"ר) ודרך מוצעת (תא שטח 4 בגודל 53 מ"ר). • מוצעת הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 מבנים חדשים, אחד בן 40 קומות מעל כניסה קובעת והשני בן 10 קומות מעל כניסה קובעת, מתחת לכניסה קובעת יהיו 4 קומות. • תאי שטח 1 ו-2 כוללים שימושים של מגורים וחזית מסחרית. • בתא שטח 3 כולל שימושים של שטחי ציבור פתוחים, מוסדות ציבור ומסחר. • סה"כ מוצעות 302 יח"ד, תוספת של 284 יח"ד. צפיפות בינוי של 58 יח"ד לדונם. יחס פינוי בינוי של 5.2. • סך השטח הכולל המוצע הוא 62,135 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 39,125 מ"ר, ושטח עיקרי בסך 32,475 מ"ר, מתוכם 30,200 מ"ר למגורים, מסחר 1,475 מ"ר ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 800 מ"ר. 4. הערכת התכנית : 1. שכונת קטמונים ח-ט' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי בחינה שערכנו בנוגע לקידום תוכניות בשכונה עולה כי נכון להיום מקודמות 5364 יח"ד חדשות ב- 75% מימוש. על פי הפרוגרמה שהוכנה לתכנית האב היה צפי של 4800 יח"ד ב- 75% מימוש. 2. 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. 3. מפרוגרמה לשכונה אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור בתי ספר, גני ילדים, מעון יום, שטחים ציבוריים פתוחים וזה לצד צרכי ציבור נוספים כגון בתי כנסת.

כפי שצינו, באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח"ד.

4. המכפיל של יח"ד בתכנית זו הינו גבוה (5.2) ויש לצמצמו ליחס הדומה והמקובל בשכונה ובפרויקטים הסמוכים הינו כ-3.5. בחינה של התכנית מראה שהמכפיל של מ"ר בפרויקט זה, הינו 8.2 למ"ר, ולהבנתנו כפול ממה שמקובל בשכונה ובפרויקטים סמוכים. יש לצמצם את המכפילים הממוצעים בהתאם למקובל בשכונה.

5. לאחר קבלת הנתונים המעודכנים נעביר חוות דעת מעודכנת ובה ההפרשות הציבוריות הנדרשות. בחוות דעת זו נדרשות ההפרשות הציבוריות בהתאם בנתונים המופעים בתקנון התכנית. בגרסה שלדעתנו כאמור יש לצמצמה.

6. התכנית מציעה שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 3 בגודל 2,813 מ"ר), אולם לאור הטופוגרפיה בשטח יתכן ופיתוח השטחים הציבוריים יהיה מורכב ובעלויות גבוהות.

7. לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרש הפרשות ציבוריות כדלקמן:

- אשכול מעון יום בשטח בנוי 510 מ"ר וחצרות 305 מ"ר.
- 2 כיתות גני ילדים, כל כיתה שטח בנוי 130 מ"ר וחצר 200 מ"ר, סה"כ בנוי 260 מ"ר וחצרות 400 מ"ר.
- בית כנסת בגודל 350 מ"ר.

8. במסגרת שלביות הביצוע לתכנית יש לציין כי תנאי לטופס 4 למגורים, יהיה השלמה של בינוי השטחים הציבוריים והעברתם לבעלות עיריית ירושלים.

9. יש להוסיף סעיף בתב"ע ובו תנאי להיתר חפירה ובניה למגורים מציאת פתרון לגני הילדים גוש 30169 חלקה 18 מבחינת פינוי/מיגון הנדרשים ויש לקבל את אישור מנח"י ואיכות הסביבה בעניין זה.

10. בכדי לתת מענה עבור שצ"פ, להערכתנו יש לפתח את השטח הציבורי המוצע כלפי רח' דב הוז כשצ"פ, ואף לחברו לכיכר העירונית המוצעת בתכנית הסמוכה בפרויקט סן מרטין 3, באזור עם טופוגרפיה מישורית באופן יחסי. השטח יפותח בתאום עם שפ"ע.

11. בשצ"פ אשר ממוקם מעל מפלסים תת קרקעים יש להשאיר עומק קרקע מספק לשורשי עצים וצמחייה. עומק מינימלי של מטר וחצי.

12. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטחים הציבוריים מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.

13. כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע מול העירייה אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

14. לגני הילדים יש לציין:

- השטחים שצוינו לעיל הנם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת

בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצויינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות. • בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתבע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. 15. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2- לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 16. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 17. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מאפשרת התחדשות עירונית של המבנה הקיים תוך הריסה ובנייה מחדש.	מכפיל יח"ד גבוה ביחס למכפיל שניתן בשכונה.	התאמה לחזון העיר
הפרשה מבונה לגני ילדים		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
מוצע פתרון חנייה בתחום המגרש.		תשתיות ותחבורה:
גובה הקומות ואחוזי הבנייה, אינו תואם את המדיניות.		סביבה ונוף:
ל"ר.		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית האב של השכונה ציינה חלוקה לאזורים שונים וקבעה כי כל האזור הפנימי של השכונה יהיה מיועד לבנייה של 10 קומות בלבד.
2. מדובר על מגרשים הנמצאים אחד מעל השני, הנמוך על רחוב דב הוז והגבוה על רחוב הנוטרים בפערי טופוגרפיה של כ 20 מטר בין הכבישים.
3. במסגרת התיאומים שנעשו עם מגישי התכנית ולאור העובדה שבחלק הנמוך של הרחוב קודמו מספר תכניות למגדלים הוחלט כי ניתן לבחון חלופה של בינוי שמציעה 2 בניינים בלבד, מגדל בחלק הנמוך של התכנית ובניה של בניין של 10 קומות בחלק הגבוה המתאפיין בבניה של עד 10 קומות.
4. חלופה זו גם אפשרה להגדיל בצורה משמעותית את השטחים לצורכי ציבור ויצירת כיכר עליונה שמתחברת לכיכר הקיימת וכיכר עליונה שמוצעת במפלס הרחוב העליון.
5. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 5 במספר יחידות הדיור שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית וצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים בהתאם, צמצום הזכויות ייעשה באמצעות הורדת קומות מהמגדל.
6. יש לציין כי בתכנית צמודות לתכנית מוצע מכפיל משמעותית נמוך יותר- תכנית מספר 565317 הצמודה לתכנית ממערב הציעה מכפיל של 3.46.
7. מסמכי התכנית שהוגשו תוכננו באופן שאינו מיטבי מבחינת העמדת המבנים ואי ניצול מיטבי של הפרשי הטופוגרפיה לטובת גני הילדים וההפרשות המבונות.
- לאחר בחינה מחודשת של מספר חלופות להעמדת המבנים ומיקום השצ"פ העליון והתחתון, וכן מיקום ההפרשות לצרכי ציבור, הוצעה תכנית העמדה מיטבית המציעה את מבני המגורים בצורה רגולרית. כאשר המגדל מוצע מצד צפון מערב וכן מבנה בן ה-10 קומות מוצע מצד דרום מערב התכנית. כמו"כ, מוצע שצ"פ במפלס רחוב דב הוז אשר מתחבר לכיכר העירונית המוצעת בפרויקט סן מרטין 3. וכן מוצע שצ"פ במפלס העליון הפונה לרחוב הנוטרים עם חיבור מכני בין השצפיים ומדרגות מ-2 צידי התכנית. תוך ניצול מיטבי להפרשי הטופוגרפיה על ידי תכנון מדורג להפרשות הציבורית הנ"ל. תכנון זה תואם מול מחלקת תכנון העיר והינו מקובל.
8. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
9. יש לבחון ולהתאים את הממשקים בין התכנית שבנידון לתכניות אשר בשלבי ביצוע ממערב לתכנית -תכנית מס' 565317. ותכנית 1166586 אשר נמצאת בשלבי תכנון סופיים, בדגש על המעברים הציבוריים.
10. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור בהתאם לנהלים של מנהל התכנון.
11. יש לבחון הגדלה של הקו הכחול על מגרשים ציבוריים סמוכים במטרה להגדיל את זכויות הבניה במגרשים אלה כמקובל בתכניות חדשות למבני ציבור- חלקות 18, 20 ממזרח- יש לקבוע

בחלקות אלה אחוזי בניה של 240 אחוז בשש קומות.

בינוי ופיתוח:

12. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחובות דב הוז והנוטרים, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
13. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
14. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקו הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד. בהתאם לאמור יש להסיר את סעיף 4.1.2.א, ס"ק 3.ב.
15. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
16. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
17. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
18. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
19. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. תנאי לטופס 4, יהיה ביצוע הנ"ל.
20. ככל וידרשו חדרי שנאים צוברי גז וחדרי טרפו, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע ובתיאום מול חברת חשמל, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

21. מבחינת נתוני התכנית ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרש הפרשות ציבוריות, יש להציע בשטח התכנית אשכול מעון יום בשטח בנוי 510 מ"ר וחצרות 305 מ"ר. כיתות גני ילדים, כל כיתה שטח בנוי 130 מ"ר וחצר 200 מ"ר, סה"כ בנוי 260 מ"ר וחצרות 400 מ"ר וכן בית כנסת בגודל של 350 מ"ר.
22. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף, תנאי להיתר חפירה ובניה למגורים יהיה מציאת פתרון לגני הילדים בגוש 30169 חלקה 18 מבחינת פינוי/מיגון הנדרשים ויש לקבל על כך אישור מנח"י ואיכות הסביבה.
23. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
24. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ואגף מבני דת, ובהתאם למפורט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
25. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

איכות סביבה:

26. התוכנית צמודה לקריית חינוך ומגרשי ספורט, תנאי להפקדה יהיה השלמת נספח סביבתי מלא בתיאום מול אגף איכות הסביבה.
27. יש לצמצם ככל הניתן את הבינוי התת"ק מתחת לשצ"פים ע"מ לאפשר חלחול מי נגר ושמירה

על עצים בוגרים ופיתוח שצ"פים איכותיים.

28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה יחויב בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281.

29. 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

30. יש לקבוע כי תנאי עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין ותוצג תשתית מתאימה להתקנת מערכת מפריד שמנים.

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

32. יש לתכנן פרט לפינוי גז ראדון בשלב בקרת התכן לכל החללים הנמצאים במגע עם הקרקע ואינם מאווררים באופן מאולץ.

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

34. 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.

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

36. 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.

37. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה.

38. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.

עצים:

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

40. בשצ"פ אשר ממוקם מעל מפלסים תת קרקעים יש להשאיר עומק קרקע מספק לשורשי עצים וצמחייה. עומק מינימלי של מטר וחצי.

41. נראה כי קיימים עצים רבים לעקירה בתחום התכנית. יש לבחון את שימור העצים ככל האפשר.

42. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 40 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.

43. תנאי למתן היתר, יהיה הגשת סקר עצים ונספח מחייב מעודכן.

44. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.

תנועה וחניה:

45. הכניסה לחנייה מוצעת מרחוב דב הוז אשר כיום הינו רחוב חד סטרי. בתיאום מול אגף תוש"ה ניתן לאפשר את הפיכת רחוב זה לתנועה דו סטרית כך שהכניסה לחניון תתאפשר ישירות מרחוב סן מרטין ללא צורך בעיקוף וכניסה לתוך השכונה, ובכך למנוע עומס תנועתי על השכונה.

46. יש להציע מפרצי העלאה והורדה לטובת גני הילדים המוצעים בתכנית בתיאום מול אגף תושי"ה.

47. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

נכסים:

48. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
49. יש לשנות נוסח סעיף תחת סעיף 4.4 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, לא יופקע אלא יירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות רישום הבית המשותף, ולהסיר המילים ברמת המעטפת מסעיף 6.2.1.
50. סוג היקף ומיקום הפרשות מבונות יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש עריית ירושלים במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
51. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.
52. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
53. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.

נגישות:

54. 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.
55. 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.
56. 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.
57. יש לשמר מדרכה רציפה ברוחב של כ-3 מ' לאורכו של רחוב הנוטרים.

כללי:

58. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
59. יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע. בהתאם לכך, סעיפים ו', ח', ט' שבטבלה 5 מתייתרים. יש להסירם.
60. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2- לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
61. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.

- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
62. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- ד. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- ה. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ו. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ז. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ח. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ט. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
63. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
64. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
65. יש להוסיף סעיפים לעניין תוספת יחידות דיור מותנות עבור קרן תחזוקה לטווח ארוך.
66. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
67. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
68. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
69. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
70. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תברואה, מנח"י, חשמל, היטלי השבחה, שפ"ע עצים, כבאות, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
71. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
72. 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

73. 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.
74. בהוראות התכנית במסגרת שלביות הביצוע לתכנית יש לציין כי תנאי טופס 4 למגורים, יהיה השלמה של בינוי השטחים הציבוריים והעברתם לבעלות עיריית ירושלים.
75. יש אי התאמה בין שטח המגרש בטבלה 3.2 לטבלה 5, יש לתקן בהתאם לנכון.
76. שטחי המיגון יחושבו בהתאם לתקנות ופתרונות המיגון הנדרשים, בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף ז' שבהוראות לטבלה 5.
77. יש להסיר את הסעיפים ז'-ט' שבהוראות לטבלה 5. שטחים אלו יוכללו בסך השטחים שבטבלה 5.
78. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
79. יש להוסיף לסעיף 1.7 נספח איחוד וחלוקה, ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
80. יש לתקן בסעיפי התכנית את השטח הקיים בהתאם לרשום בנסח: 5211 מ"ר, ובהתאם לכך לתקן את החלוקה לתאי השטח 1-3.
81. יש לכלול בסעיף 4.1 בכותרת – מגורים, ומבנים ומוסדות ציבור. כמו"כ, תחת שימושים נדרש לפרט את כלל השימושים הציבוריים.
82. בנספח הבינוי יש לתקן את שמות הרחובות בחתך 1-1.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	ראש צוות	11.03.2026	

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1296284
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	הקרון לירושלים
עורך התכנית :	מולכו יואב
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	15/01/2026
כתובת	רבקה 11 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	45	כן
30001	46	כן
30001	99	כן
30001	92	לא
30001	100	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 20 תשריט 12

התכנית מציעה להריסה את הבניין הקיים במגרשים הקיימים ומציעה במקומו בנין של מסד בשימוש מסחר ותעסוקה ומעליו בנין של מגורים להשכרה, בבניה מוגבלת עד 15 קומות, בחלקו המזרחי של המגרש. בחלקו המערבי של המגרש, התכנית מציעה בנין של מסד בשימוש מסחר ומעליו מגדל מגורים עד 24 קומות-על צומת הרחובות רבקה ויד-חרוצים הבינוי מוצע, מעל קומות תת-קרקעיות לשימוש חניון, חללי שירות וחללים טכניים, הבינוי מוצע בקו אפס כלפי רחוב יד חרוצים ומיישרת קו עם מבנים קיימים ברחוב רבקה ומחליפה מיקום לשצ"פ הקיים על רחוב זה לחזית פנימית :

1. שינוי יעוד הקרקע מ-'תעשייה' ו-'דרך' ליעוד מעורב 'מגורים, מסחר ותעסוקה', 'מגורים מיוחד' ושצ"פ.
2. קביעת סה"כ 130 יח"ד : 85 יח"ד למגורים ו-45 יח"ד להשכרה. (מבוקש תוספת של עד 20% למספר זה)
3. קביעת זכויות בנייה לסה"כ 26964 מ"ר מתוכם :
ת.ש 1 :
מגורים : 9137 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 5650 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. מסחר : 677 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- ת.ש 2 :**
מגורים מיוחד : 3700 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת, 4800 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת מסחר : 600 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת. תעסוקה : 2400 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת הוראות לבינוי.
6. קביעת גובה הבינוי לסה"כ 30 קומות : 24 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד 6 קומות מתחתיה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות לגבי מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות לגבי עצים לעקירה.
10. ביטול דרכים מאושרות.
11. קביעת הוראות בגין בינוי ועיצוב אדריכלי.

12. קביעת יחידות דיור בשימוש מגורים להשכרה.
13. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

שטח יח"ד ממוצעת: 107.5 מ"ר עיקרי (ללא ממ"ד)
צפיפות: 61 יח"ד לדונם

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מהווים 670% בנייה מתוכם: • דיור מיוחד- 3700 מ"ר-370% • מסחר- 600 מ"ר -60% • תעסוקה- 2400 מ"ר -240%	6700	31.49	1000.08	45	דיור מיוחד
		0.81	25.85		דרך מאושרת
המהווים 870% בנייה מתוכם: • 9137 מ"ר למגורים-810% • 677 מ"ר למסחר- 60%	9814	35.52	1128.25	85	מגורים מסחר ותעסוקה
		32.17	1021.76		שצ"פ
		100	3175.94	130	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
במצב קיים מבנה בן 5 קומות לחזית רחוב יד חרוצים ו- 3 קומות כלפי רחוב אשריאל בוזגלו, סביבו קיימת חנייה עילית, בחזית לרחוב רבקה קיים שצ"פ אורכי, החלקה מוקפת עצים בוגרים וצמחייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 0920 משנת 1961 שקבעה אזור תעשייה ואזור למגורים תכנית 974 משנת 1963 שינוי לתכנית מתאר 62 שקבעה הוראות לאזור התעשייה תלפיות וייעדה את השטח לאזור תעשייה. תכנית 1473 משנת 1969 שינוי לתכנית מתאר 62 שקבעה הוראות לחלקות, וקבעה זכות דרך ברחוב רבקה ושצ"ק ברוחב של 10 מ', קבעה קווי בנייה של 10 מ' כלפי רחוב רבקה ויד חרוצים ו- 5 מ' כלפי הרחובות האחרים. תכנית 1718 משנת 197 שינוי לתכנית מתאר 62 שקבעה רוחב זכות דרך לרחובות יד חרוצים ורבקה. תכנית 2474 משנת 1982 שינוי קווי בניין בתחום החלקות בתכנית ל- 5 מ' קו בניין כלפי רחוב רבקה + 10 מ' רצועת שצ"פ על גבי רחוב רבקה. תכנית 245555 משנת 2014 שנגנזה כיון שלא קודמה.					

היתרים : ל"ר מאחר והמבנה מוצע להריסה.			
עבירות בניה : ל"ר מאחר והמבנה מוצע להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מא. ייעוד לפי תכנית המתאר – חלקות 45+46 מגורים מסחר ותעשייה, חלקות 99+חלק מחלקה 100 אזור מגורים עירוני. מב. התייחסות לתבנית הבנייה – תעשייה: אזור תעשייה תלפיות 300% בנייה, גובה בינוי על פי תכנית מפורטת. מגורים: עד 18 קומות 400-450 אחוזי בנייה. מג. תכנית שכונתית – תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות. תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ 4- דונם (שאינו בייעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש. אזור עירוני מעורב ב'. מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים. סה"כ 670% - מסחר: 60%. תעסוקה: 240%. מגורים: 370%. בינוי: עד 24 קומות. 5 קומות מסד ו 19- קומות למגדל. תכנית המסד עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה. בנייני ציבור עד 300%. בחובות יד חרוצים ורבקה תקבע הרחבת דרך כך שתובטח במדרכה רצועת הליכה ברוחב שלא יפחת מ 3.5- מטר. רוחב זה אינו כולל רצועות גינון ושבילי אופניים. מד. תקן חנייה עירוני – חלקות 99+100 תקן חנייה בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם. נמצא סמוך לאזורים מוטי תח"צ בשל הקרבה לרק"ל דרך חברון ורק"ל פייר קניג. אך לא מסומן.			
התאמת התכנית 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	ראה חוו"ד מדיניות התכנון מטה.
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	כן	כן	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1296284- גאולים בקעה 1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 20 ולמונה תשריט 12 מתאריך 11/12/2025. 2. תכנית רח' רבקה 11 בשכונת גאולים-בקעה. מדובר בשטח בייעוד תעשייה, שצ"פ ודרך מאושרת, שטח התכנית: 3.175 דונם. מציעים ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, שצ"פ, ודרך מאושרת. הריסת המבנה הקיים ובניית 2 מגדלים חדשים על קומות מסד, אחד בן 24 קומות והשני בן 15 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 130 יח"ד. השימושים במגורים, מסחר ותעסוקה: מגורים, מסחר ותעסוקה. שימושים בדיור מיוחד: מגורים להשכרה, דיור בר השגה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מגורים, תעסוקה ומסחר. 3. דוחות/סקרים שהוגשו: סקר עצים- עורך אדיר אלוס מחברת אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ, מתאריך 24/4/2025. נספח מיקרו אקלים- עורך דביר אהרונזי מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך דצמבר 2025 מהדורה 1. נספח סביבתי- עורך אודי בר לבב מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך נובמבר 2025. סקר היסטורי- עורך שמואל אפוטה מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך נובמבר 2025. סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס- עורכים אודי בר לבב וקרן באום מחברת סביבות ייעוץ סביבתי, מתאריך נובמבר 2025. 2. הערות הרשות לתכנית 1. התכנית חלה באזור מחלחל ובתחום הזנת מעיינות לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים. 2. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה (מספר 24, 29, 39, 28), יש לשמרם ולתקן את המסמכים. אין סיבה לכרות עצים קיימים ביעוד שצ"פ. עץ מספר 12 המיועד לכריתה ממוקם בגבול המגרש לכן יש לשמרו. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים. 3. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות היום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. בתכנית המוצעת נבקש שמיקום גני הילדים/מעונות יום יהיו בצד הדרום מזרחי של התכנית. 3. תנאי להפקדת התכנית: 1. השלמת דו"ח מיקרו אקלים לפי הערות הרשות לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 4. 2. סקר היסטורי נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.

3. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
 4. על פי דו"ח תחזיות התנועה צפוי עמוס תחבורתי על רחוב רבקה ועל פי נספח הבינוי חלק מהמגורים בקומה השנייה יפנו לרח' רבקה יסבלו ככול הנראה מרעש. לכן מבקשת הרשות כתנאי להפקדת התכנית יהיה חיזוי הרעש במגורים ובמידת הצורך ימליץ המסמך על העלאת קומת המגורים לגובה רב יותר.
 5. יש צורך בהשלמת סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס לפי סעיף 4.3 כתנאי להפקדת התכנית.
 4. התקבל מסמך סביבתי:
 1. דו"ח מיקרו אקלים - הצללות -יש טעות סופר בהגדרת הקריטריון לאזור א' ולא לאזור ג'.לפי תוצאות הבדיקות מתקבלת עמידה בקריטריונים הנהוגים להצללה על גגות, חזיתות מבנים ושטחים פתוחים המושפעים מהתכנון המוצע.
 - רוחות -פרק 4 של הדוח אמור לכלול בדיקת משטר רוחות אולם הפרק כולל רק עמוד אחד המציג שושנת רוחות ללא חישובים נדרשים במודל זרימת רוח. כך מופיע גם בנספח לחוות הדעת הסביבתית. לאור גובהם של המבנים המתוכננים והפרש הגבהים בינם לבין הבינוי בסביבתם, הרשות לאיכות הסביבה דורשת כי תנאי לדיון בהפקדת התכנית יהיה אישור הרשות לחוות דעת מיקרו אקלימית מלאה, בה יוצגו חישובי מודל רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024.
- 4.
2. דוח סביבה: פרק חישוב מי מגר- הפרק מתייחס לניהול מי נגר של 15% שטח פנוי לחילחול.
 3. סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס- ישנם 4 עסקים בעלי היתר להחזקת חומ"ס, כולם במרחק מעל 200 מטר מהתכנון המוצע. יש צורך בהשלמה של פירוט השימושים ב"שלטי המעצב."
 5. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
 - a. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
 - b. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
 - c. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
 - d. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
 - e. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
 - f. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בהתאם לנספח הבינוי כי הקומה הראשונה החשופה לרעש וזיהום תהיה למסחר ותעסוקה.
 - g. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
 - h. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
 - i. יש להוסיף לסעיף 6.1.1.3 שמתקן האשפה ימוקם בתת הקרקע.
 - j. הוראות התכנית מאפשרות בריכה, לכן יש להכניס להוראות התכנית כי במידה ותוקם את הדברים הבאים:

1. עקב סמיכות הברכה למגורים מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האורור והמיזוג על גג הברכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים. 2. המחלקה מבקשת כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז ושהייה של הדיירים. 3. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הברכה והמערכות הנלוות לה. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות. 12. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 13. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 14. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 15. לעת היתר יהיה צורך בתיאום עם מחלקת איכות סביבה וכן לבצע סקר שימושים מעודכן. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1296284 – רח' רבקה 11, בקעה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד הקרקע לייעוד מעורב של 'מגורים מסחר ותעסוקה' ולייעוד 'מגורים מיוחד', ע"פ עקרונות תכנית האב תלפיות, וכן להסדיר את גבולות המגרש ע"ב עקרונות צמצום רחוב רבקה בהתאם למבנים קיימים מצדו המערבי של הרחוב. התכנית חלה על חלקות 45-46,99 וחלק מחלקות 92,100 בגוש 30001, מדובר בגוש מוסדר. יש לצרף לתקנון : איחוד וחלוקה : - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 100-92,99-46-45 נוצרו במפת גוש סופית 30001. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שמפת הגוש. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
המקום: שטח באזור התפר בין א.ת. תלפיות ובקעה, רח' רבקה 11. גוש 30001 חלק ו-2 בשלמותן: 45-46, 99, 92, 100 בחלקן. שטח התכנית 3.175 דונם. מצב סטטוטורי: על תחום התכנית חלות תב"ע 2474 לפיה המייעדת שטח לאזור תעשייה (מגרשים 1-2 בשטח כולל בסך 2,128 מ"ר), שצ"פ (מגרשים 192a ו-100 בשטח כולל בסך 305 מ"ר), ודרך מאושרת/קיימת (מגרש 192a); ותב"ע 209593 המייעדת דרך מאושרת ודרך מוצעת. השטח הכולל של כל השטחים ביעוד דרך הוא 742 מ"ר. בשטח התכנית קיים בניין משרדים בן 5 קומות (בניין "הקרן לירושלים"), שטח חניה מסביב לבניין ושטח מגוון. 3 מצב מוצע: - שינוי יעודי הקרקע ליעודים הבאים: מגורים, מסחר ותעסוקה (תא שטח 1 בשטח 1,128 מ"ר; דיור מיוחד) (תא שטח 2 בשטח 1,000 מ"ר; שצ"פ) (תא שטח 3 בגודל 1,022 מ"ר; ודרך מאושרת) (תא שטח 4 בשטח 26 מ"ר). - הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מסד בן 3 קומות למסחר ותעסוקה בתאי שטח 1 ו-2 ומעליו שני בניינים: בתא שטח 1 מוצע בניין בן 24 קומות מעל כניסה קובעת (כולל המסד) לשימוש מגורים ובתא שטח 2 מוצע בניין בן 15 קומות מעל כניסה קובעת (כולל המסד) לשימושי תעסוקה ו"מגורים מיוחד" – מגורים להשכרה, כגון: מגורים להשכרה / דיור בר-השגה / מעונות סטודנטים / דיור מוגן.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מתחת למסד מוצעות 6 קומות מתחת לכניסה קובעת לחניה. • בתא שטח 1 מוצע שטח בנוי כולל בסך 15,464 מ"ר, מתוכו שטח מרבי/עיקרי בסך 9,814 מ"ר – 870% בנייה. מהם 9,137 מ"ר למגורים (810% (ו- 677 מ"ר למסחר (60%). אין ציון של שטח בנוי לתעסוקה. • בתא שטח 2 מוצע שטח בנוי כולל בסך 11,500 מ"ר, מתוכו שטח מרבי/עיקרי בסך 6,700 מ"ר – 670% בנייה. מהם 3,700 מ"ר למגורים (להשכרה) (370%), 2,400 מ"ר לתעסוקה (240% (ו- 600 מ"ר למסחר (60%). 2 • בתא שטח 1 מוצעות 85 יח"ד, צפיפות של 75 יח"ד לדונם. בתא שטח 2 מוצעות 45 יח"ד, 45 יח"ד לדונם. סה"כ מוצעות בתכנית 130 יח"ד, אם כי קיימת הערה (2) מתחת לטבלה 5 לפיה "תותר סטייה של עד 20% ממספר זה". 4 • הערכת התכנית : 1 (התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. 2 (שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 3 בתכנית האב, ומיועד לאזור עירוני מעורב ב' ודרך/טיפול נופי. לפי תשריט תכנית האב ייעודי הקרקע בשטח זה הם "מגורים, מסחר ותעסוקה" וכן שצ"פ בשטח של כ- 0.8 כהפרשה מתוך המגרש הסחיר במצב המאושר, בנוסף לשצ"פ המיועד לפי תכנית האב בשאר שטח התכנית המוצעת. כלומר לפי תכנית האב שטח המגרש הסחיר אמור להיות 1,328 מ"ר לאחר הפרשת השצ"פ. 3 (לפיכך יש להגדיל את שטח הפרשת הקרקע המוצעת לכ- 0,891 מ"ר – שטח הכולל את השטחים הציבוריים במצב המאושר בתוספת הפרשת 40% משטח המגרש המאושר לתעשייה. 4 (זכויות הבנייה : לפי הגדרת תכנית האב באזור זה, זכויות הבנייה שיתרו במגרש לאחר הפרשת 40% משטחו - כלומר עבור מגרש בשטח 1,328 מ"ר כאמור לעיל, תהיינה בסך 670% בנייה מרביים לכלל השימושים (8,897 מ"ר), מהם 370% למגורים (4,913 מ"ר), 240% לתעסוקה (3,187 מ"ר) ו- 60% למסחר (797 מ"ר). בהנחה כי ניתנת הקלה לתוספת 200% בנייה לשימוש מגורים (סה"כ 570%), שטח הבנייה למגורים אמור להסתכם ב- 7,569 מ"ר וסה"כ 11,553 מ"ר לכל השימושים. בתכנית יש חלוקה בין שני תאי השטח המוצעים, כאשר בתא שטח 1 מוצעים סה"כ 870% בנייה ובתא שטח 2 מוצעים סה"כ 670% בנייה. אך כאמור, שטח הקרקע ליעודים סחירים המוצע בתכנית גדול יותר מהמוגדר בתכנית האב, ומכאן גם זכויות הבנייה המוצעות המסתכמות ב- 16,514 מ"ר שטח עיקרי/מרבי, בעוד שעל קרקע בשטח 1,328 מ"ר ניתן לקבל לפי 870% בנייה 11,553 מ"ר בנוי בלבד. 5 (כמות יח"ד : בנוסף וכפועל יוצא של הנ"ל, גם כמות יח"ד המוצעות חורגת מהגדרות תכנית האב. לפי שטח מגרש בסך 1,328 מ"ר וזכויות הבנייה בסך 11,553 מ"ר, סך יח"ד למגורים) לפי 113 מ"ר מרבי ליח"ד – גם לפי הגדרת תכנית האב) אמור להיות 102 יח"ד, בעוד שמוצעות סה"כ 130 יח"ד. 3 6 (כאמור קיימת הערה מתחת לטבלה 5 בעניין התרת תוספת של עד 20% ממספר	

יח"ד. יש להסיר הערה זו. השארתה בהוראות התכנית תחייב אותנו לחשב פרוגרמה לצרכי ציבור עבור עוד 20% , כלומר עבור 156 יח"ד סה"כ. 7 (בין עקרונות תכנית האב נקבע כי מעבר להפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח, תוצע גם הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל- 10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. התכנית המוצעת כלל לא מציעה הקצאת שטח ציבורי בנוי כנדרש, כלומר 1,300 מ"ר - או לחלופין 1,560 מ"ר, במידה והערה (2) לטבלה 5 נותרת בעינה בהוראות התכנית. א . אנו ממליצים כי השטח הציבורי הבנוי בסך 1,300 מ"ר יוקצה עבור שימושי תרבות ואמנות, חברה, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים. הגישה לשטח זה תהיה מובלטת ונהירה מכיוון הרחוב. ב . במידה והערה (2) תישאר בהוראות התכנית)תוספת 20% לכמות יח"ד) יתווסף לשטח המיועד לתרבות ואמנות שטח בסך 260 מ"ר, כלומר סה"כ 1,560 מ"ר. 8 (בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור . לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. 9 (על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. 10 (יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת וככל הניתן במנותק ממערכות שאר השימושים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 11 (הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים. 12 (בסעיף 7.2 בענ יין מימוש התכנית – יש לקבוע הוראה לפקיעת תוקף לפיה לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות התכנית הקודמת. 13 (בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 14 (ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים 4 אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בכבוד רב, גיל נדן העתק:	
לא התקבל	אדריכל העיר
	אגף תושייה -

צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. 5. לאורך רחוב יד חרוצים וכן רחוב רבקה תישמר מדרכה רציפה.
	חברת עדן - אזור תלפיות
	מחלקת תועלות ציבוריות
	לא התקבל
	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 20 מונה תדפיס תשריט 12 שם התכנית : בניין הקרן לירושלים-מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה מטרת התכנית : התכנית מבקשת להרוס את הבניין הקיים במגרשים הקיימים ולהציע במקומו בינוי של מסד בשימוש מסחר ותעסוקה, מגורים ומגורים להשכרה. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית. בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית : גוש/ חלקה 30001/45 הקרן לירושלים 30001/46 הקרן לירושלים 30001/99 עיריית ירושלים 30001/92 עיריית ירושלים

30001/100 עיריית ירושלים	
הערות הנכסים	
אין מניעה לקידום התכנית . פורום הנכסים מיום 7.12.25 אישר הבקשה להשתתף בתהליך האיחוד וחלוקה במסגרת תב"ע זו.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד ותוספת יחידות להשכרה במחיר מופחת	
כלכלת היישוב/ הרשות:	תוספת מסחר ותעסוקה	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	מוצעת חנייה תת"ק בתחום התכנית	
סביבה ונוף:	מוצע שצ"פ	עצים בוגרים רבים מוצעים לכריתה
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תחילה יצוין כי מדובר בתכנית המציעה שיפור של המרחב הציבורי ביחס לקיים וניצול טוב של הקרקע ע"י התחדשות עירונית. בהמשך לכך ועל מנת לשפר את התכנון המוצע ולצורך קבלת שצ"פ מיטבי יש לבחון חלופות תכנון לכניסה לחניון התת"ק המוצע, חלופה מיטבית תהיה בחינת כניסה לחניון דרך רמפת כניסה למבנה מצרני מדרום (חלקה 47) ומעבר נקודתי מחניון תת"ק מתחת לשצ"פ מוצע, חלופה נוספת הינה הטמעת הרמפה המוצעת בתוך מסת הבינוי המוצע, מדובר על מגרש פרטי ויש לתאם זאת עם בעלי הקרקע.
2. שתי חלופות אלו עשויות לייצר חזית מסחרית מיטבית ופעילה לכיוון השצ"פ המוצע ורציפות הליכתית הן ברחוב יד חרוצים והן בכניסות המוצעות מדרום לבינוי המוצע. - **יש לבחון הצעה זו מול בעלי הקרקע במתחם הקיים מדרום.**
3. היקפי הבנייה המוצעים בתא שטח 1 סה"כ 870% בנייה, חורגים מתכנית האב ב-200%, בתא שטח 2 מוצעים סה"כ 670% בנייה בהתאם לתכנית האב. המדיניות קבעה תמריצים לתוספת זכויות במקרה של הריסה של מבנים גדולים בכפוף להצגת דוח שמאי - **יש לבחון מול השמאי של הוועדה המחוזית ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים, ככול והדוח יצביע על הצורך השמאי היחידות יינתנו כדירות סחירות, ככול ולא, ניתן לשקול לתת את יח"ד הללו (200% שחורגים מהמדיניות) כיח"ד להשכרה ארוכת טווח נוספות כפי שמצע בת.ש 2.**
4. בת.ש 1 מוצע שימוש תעסוקה, לא ברור היכן מוצע שטח לתעסוקה המופיע בהוראות התכנית, ככול ומוצע יש לסמן וככול ולא מוצע יש לבטל, ככול ומוצע להמירו בשימושים אחרים כפי שקבעה תכנית האב כי בתכנית מפורטת ניתן יהיה להציע שימושי מלונאות/דיור מוגן/מעונות סטודנטים כחלופה לשימושי תעסוקה תוך הבטחת מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור- יש לציין במסמכים.יש לקבוע קו בניין של 3 מ' כלפי רחוב אשריאל בוזגולו ולא קו בניין 0 כפי שמוצע בתכנית, זאת בהתאם לעקרונות תכנית האב.

5. יש לקבוע כי גג המסד יהיה גג פעיל ככל הניתן ושטחו יתחלק בין המגורים לבין הדיור המיוחד. מתקנים טכניים יוקמו על גגות המגדלים. בגג המסד יתוכננו פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, תוך שימוש בפתרונות של גגות ירוקים או גגות חומים. לגגות יהיה תפקיד נוסף למתן את אפקט 'אי החום העירוני'. בשל כך, 30-40% משטח הגג יהיה מכוסה בצמחייה. מומלץ שהגגות יכללו שימושים וטכנולוגיות "ירוקות" נוספות.
6. יש לקבוע הפרשה מבונה של שני גני ילדים כל אחד בשטח של 130 מ"ר + חצר צמודה בתיאום עם אגף מבני ציבור.

בינוי ואדריכלות:

1. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
2. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
3. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
4. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
5. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
6. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות בקומת הפנטהאוזים.
7. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דיור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ולכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות.
9. יש להציע הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית.
10. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

תנועה וחנייה:

11. יש להשלים חוות דעת אגף תושבי"ה והטמעתה במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.
12. יש להסיר את סעיף 6.1.2. ס"ק 2 הקובע כי ניתן לאפשר חנייה עילית עבור כלי רכב תפעוליים ומסחריים, יש לקבוע כי כל החנייה תוצע בתת הקרקע, יקבע מיקום לרכב תפעולי באופן שלא יפריע לרחוב בתחום ת.ש 1 או 2 בלבד.
13. יש לקבוע תקן חניה של מקום חניה אחת לכל דירה על תכנית שממוקמת בקרבה לציר רקל + 10 אחוז עבור חניות אורחים.

עצים:

14. בתחום התכנית קיימים 35 עצים בוגרים, כאשר 11 מהם בערכיות גבוהה ו-24 בערכיות בינונית, 7 עצים מסומנים לשימור, אחד להעתקה ו-27 עצים מסומנים לכריתה. יש לבחון לשימור את עצים מספר 28+29 שנמצאים בתחום השצ"פ המוצע. כמו כן באם תוטמע הרמפה המתוכננת מכיוון רחוב יד חרוצים למסת הבינוי כמצוין בסעיף 1 לעיל, יש לבחון שמירה על עצים מספר 24 ו-29.
15. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

איכות הסביבה:

16. התכנית חלה באזור מחלחל ובתחום הזנת מעיינות לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים.
17. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה (מספר 24, 29, 39, 28), יש לבחון את שימורם. אין סיבה לכרות עצים קיימים ביעוד שצ"פ. עץ מספר 12 המיועד לכריתה ממוקם בגבול המגרש לכן יש לשמרו. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים.
18. יש לקבוע כי תנאי להפקדת התכנית יהא:

- א. השלמת דו"ח מיקרו אקלים לפי הערות הרשות לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 4.
- ב. סקר היסטורי נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
- ד. על פי דו"ח תחזיות התנועה צפוי עמוס תחבורתי על רחוב רבקה ועל פי נספח הבינוי חלק מהמגורים בקומה השנייה יפנו לרח' רבקה יסבלו ככול הנראה מרעש. לכן מבקשת הרשות כתנאי להפקדת התכנית יהיה חיזוי הרעש במגורים ובמידת הצורך ימליץ המסמך על העלאת קומת המגורים לגובה רב יותר.
- ה. יש צורך בהשלמת סקר שימושים מטרדיים ומחזיקי חומ"ס לפי סעיף 4.3 כתנאי להפקדת התכנית.
19. הצללות -יש טעות סופר בהגדרת הקריטריון לאזור א' ולא לאזור ג'.- יש לתקן.
20. יש לקבוע כי תנאי לדיון בהפקדת התכנית יהיה אישור הרשות לחוות דעת מיקרו אקלימית מלאה, בה יוצגו חישובי מודל רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024. לאור גובהם של המבנים המתוכננים והפרש הגבהים בינם לבין הבינוי בסביבתם.
21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
23. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
25. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בהתאם לנספח הבינוי כי הקומה הראשונה החשופה לרעש וזיהום תהיה למסחר ותעסוקה.
27. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,
29. יש להוסיף לסעיף 6.1.1.3 שמתקן האשפה ימוקם בתת הקרקע.
30. הוראות התכנית מאפשרות בריכה, לכן יש להכניס להוראות התכנית כי במידה ותוקם את הדברים הבאים:
31. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
32. המחלקה מבקשת כי מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז ושהייה של הדיירים.
33. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה והמערכות הנלוות לה.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
35. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
36. 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.
37. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האווריר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
38. לעת היתר יהיה צורך בתיאום עם מחלקת איכות סביבה וכן לבצע סקר שימושים מעודכן.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.

41. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
42. 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.
43. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
44. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
45. 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 עליליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
46. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
47. 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.
48. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.

נגישות:

49. 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.
50. 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.
51. 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.
52. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
53. לאורך רחוב יד חרוצים וכן רחוב רבקה תישמר מדרכה רציפה.

כללי:

54. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 - ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - ו. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
55. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

56. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים :
- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
57. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
58. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
59. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
60. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
61. יש לצרף לתקנון סעיף איחוד וחלוקה: השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
62. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
- השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד.
63. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע:
- א. ביצוע השטח הציבורי הפתוח ואישורו ע"י אגף שפ"ע יהיו תנאי למתן טופס 4.
64. יש לקבוע הוראה לפקיעת תוקף לפיה לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות התכנית הקודמת, ניתן יהיה להאריך את התקופה בסמכות הוועדה המחוזית.
65. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
66. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, אדריכלית העיר, מחלקת תועלות ציבוריות, כבאות והצלה, מבני ציבור, עדן, המחלקה להיטלי השבחה, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות.
67. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי הענין בחלקות המצרניות.
68. 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.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1336551
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גזאלי עלי
עורך התכנית:	איברהים חג' יחיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/02/2026
כתובת	דרך אל שיאח שכונת א - שיאח - ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30918	1	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

מטרת התכנית: הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף הכולל 6 יח"ד, בשטח פנוי מבינוי. עיקרי הוראותיה: - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'. - קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית – 657 מ"ר. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת מספר קומות מירביים בתחום התכנית – 6 קומות. - קביעת הוראות בינוי. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. - קביעת מס' יח"ד מירביים – 6 יח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	6	365	100	180%
סה"כ		365	100	

תיאור המצב הקיים			
מגרש ריק, בעל שיפוע משמעותי.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 3085 משנת 1993- ייעדה את המקום לאזור מגורים 5 מיוחד ו50% בניה. תכנית 1156199 משנת 2022- הוגשה בעבר תכנית. נגנזה מאחר ולא התקדמה.			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: ל"ר. המגרש ריק מבינוי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור- ל"ר. מגרש ריק. עיר היסטורית- המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מה. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. מו. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות בתנאים בינוי יהיה עד 4 קומות 160%-180%. מז. תכנית שכונתית- ע"פ תכנית אב ראס אל עמוד המגרש נמצא באזור מגורים בין 4-6 קומות. מאחר והמגרש קטן, ניתן לבנות 4 קומות ו110%. מח. תקן חנייה עירוני- נמוך- 1:1.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטת תחבורה ציבורית+ אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית 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	לא נדרש	לא מוצע	מגרש קטן
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	מגרש קטן
עתודות / אחר	-		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1336551 -א-שייחא - כללי - הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 2 מתאריך 9/5/2024. - תכנית ברח' א- שייח סמטה 6 בשכונת א-שייחא. מדובר בשטח בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד, מאושר 3 יח"ד, השטח לא בנוי, שטח התכנית: 0.365 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. בנייה מבנה בן 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-1 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 6 יח"ד. השימושים: מגורים. - הערות הרשות לתכנית - יש לצמצם את קן הבניין תחת/תת קרקעי כך שיהיה אפשר לנטוע 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. - הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית - יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. - יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. - במידה ויש צורך בשנאי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל

הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1336551 שכ' אלשיאח, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניין מגורים חדש. התכנית חלה בחלקה פיקטיבית 1 בגוש 30918, מדובר בגוש לא מוסדר. בדיקה מול תצ"ר : - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 3101/2019 הכשרה לרישום מתאריך 01/2020. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 07/03/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - יש לצרף 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. - הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. 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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית חורגת בשתי קומות ממדיניות תכנית אב ראס אל עמוד המאפשרת 4 קומות בלבד		התאמה לחזון העיר

וכן חורגת בזכויות הבניה		
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	מקומות חניה מוצעים ע"פ תקן	תשתיות ותחבורה:
מוצעים עצים להעתקה בגבול החלקה. יש לבחון נחיצות העתקתם.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. דרך גישה למגרש- מוצעת כניסה מוטורית למגרש מדרך סטטוטורית מערבית לתכנית אשר

לא מפותחת בפועל. על כן יירשמו התנאים הבאים:

א. תנאי להיתר- תכנון מפורט של דרך זו.

ב. תנאי לקבלת טופס 4- הסדרת דרך סטטוטורית מאושרת.

ג. הקו הכחול יורחב ויכלול את כביש הגישה הקיים בפועל ממזרח ותוצע כניסה ממנו לחניה.

ד. יש לקבל את ההסכמה של בעלי הקרקע להסדרת הכביש כאמור בסעיף 3.

2. מדיניות- בהתאם לתכנית אב ראס אל עמוד, ניתן לבנות בניין של 4 קומות בהיקף של 110%

בניה. התכנית מציעה בינוי של 6 קומות כלפי חזית מערבית ובכך חורגת מהמדיניות לעניין הקומות. כמו כן, חורגת מהיקפי בינוי- ומציעה בינוי מירבי של 180% במקום 110% כמותר במדיניות. לאור האמור יש להתאים את מספר הקומות ל 4 קומות בכל חתר ולצמצם את הקיפי הבינוי ל110%.

3. בינוי:

א. מדובר במגרש בעל שיפוע תלול מאוד. ע"מ לנצל את הקרקע, הבינוי ילווה את הטופוגרפיה. יש לשקול בינוי מדורג אשר יצמד לקירות התמך ולא ישאיר מרווח בין קירות התמך

ב. התכנית מציעה שתילת עצים מעל חניון תת קרקעי. יש לצמצם את החניון בתחום העצים או לחלופין להציע עצים במקום אחר בתחום קרקע טבעית.

ג. התכנית מציעה חניון אשר בחלקו בולט מעל הקרקע. (ראה חתך א-א) יש להציע חניון תת

קרקעי במלואו.

ד. כניסה לחניון נראית תלולה מאוד. יש לתאם שיפועי הרמפה עם אגף תושי"ה.
ה. רמפת כניסה לחניה תהיה מתוך מסת הבינוי ע"מ לא לבזבז שטחי חצרות, חלחול מי נגר וכדומה.

ו. כניסה הראשית לבניין לא נגישה ומסורבלת. יש לתכנן כניסה במפלס הרחוב, נגישה ללא גרם מדרגות. מדובר בבניין חדש יש לתכנן בצורה מייטבית ואיכותית תוך ניצול השטחים הלא מבונים לפיתוח וחלחול מי נגר. כמו כן, יש להציג מפלסי פיתוח בתחום המגרש. לרבות שיפועים בחניה מפלסי רצפות וגדרות.

ז. עצים-

התכנית מציעה העתקה של עצים שככל הנראה נמצאים מחוץ למגרש התכנית המוצעת. יש להבהיר את הנושא ולבחון האם העתקתם נחוצה מאחר והם רחוקים מספיק מהבינוי המוצע.

כאמור בסעיף 3ב, עצים חדשים יוצעו בתחום קרקע טבעית ולא בתחום בינוי תת קרקעי. יש לדאוג להשארת 20% שטח פנוי מבינוי לטובת חלחול מי נגר.

4. הוראות כללי

א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.

ג. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
ד. במידה ויש צורך בשנאי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

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

5. חוו"ד גורמים- יש להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה, חשמל, ראשות העתיקות, אגף שפ"ע- המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות

וגננות, אגף תושי"ה

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

7. גובה הגדר כלפי הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

8. 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.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלומה קלר			

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1506476
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קפיטל גולד א.ג. יזמות (2013) בע"מ
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/01/2026
כתובת	יהודה המכבי 16, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30910	22	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4

מטרת התוכנית:

הריסת מבנה היסטורי קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה. רחוב יהודה המכבי 16, שכונת מקור ברוך.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת הוראות להריסת בניין קיים.
- קביעת בינוי להקמת מבנה חדש למגורים.
- הגדלת שטחי הבנייה ל-2,191 מ"ר כוללים. מתוכם:
 - 1,478 מ"ר שטחי בניה עיקריים (1,085 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-393 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
 - 713 מ"ר שטחי שירות (320 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-393 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
 - בנוסף, 98 מ"ר שטח למרפסות.
- הגדלת מס' קומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה, ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מס' יח"ד ל-6 יח"ד.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות לכריתת עצים.

8. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	6	393.15	100	1,798	457% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	6	393.15	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים היסטורי בן 2.5 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף חלקית. קיימות סגירות בלי הסדרה על הגג. המבנה מוקף במס' רב של עצים בוגרים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מתאר 62 משנת 1959 ○ מייעד את המגרש כאזור מגורים 3 ○ 90% אחוזי בנייה מרביים 3 קומות, גובה עד 12.5 מ', קווי בניין 3 מ' בחזית / 3 מ' צדדי / 5 אחורי					
היתרים: בניין היסטורי. לא נמצא היתר בניה למבנה.					
עבירות בניה: לא נמצא תיק אבל ניתן לראות יש עבירות בנייה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם). • שימור סטטוטורי – לא • רשימת שימור – נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 168). • מבנה היסטורי – כן. שנת בניה 1936 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד). • תיק תיעוד – תיעוד מקדים (לאה סבן. אוגוסט 2025). • מבנה מגורים דו-קומתי וחדר גג מתקופת המנדט שנבנה בסגנון מודרניסטי-בינלאומי. במבנה השתמרו אלמנטים מקוריים אופייניים כמרפסת מעוגלת בפינת המבנה, גדר בטון מקורית עם מעקה ברזל מקורי, שילוב אבנים בעיבוד טובזה ותלטיש להדגשת הפתחים (הדגשה רוחבית) וכן פתחי אוורור אופייניים מעל לחלונות. • למבנה חשיבות וערכיות היסטורית ואדריכלית כחלק מהבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט					

הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מט. מדיניות תוכנית מתאר 2000 – אזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. נ. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר. נא. תכנית שכונתית - מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות. נב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
5.2.26 החלטת וועדה: לשוב ולדון לשוב ולדון לאחר תיאום עם המחלקה. חו"ד מחלקת השימור מתאריך 16.3.26 – מתייחסת לנספח בינוי מתאריך 9.3.26 שתואם מול מחלקת השימור. אדר' יהונתן צחור לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: 1. חשיבות וערכיות לשימור: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה מודרניסטי והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור. בתיאום עם עורכי הבקשה סוכם כי במבנה החדש המוצע ישוחררו וישולבו האלמנטים הבאים בחזיתות ובחדר המדרגות: 1. חזית קדמית- מערבית: פירוק והרכבה של החזית והאלמנטים בה: פתח הכניסה למבנה וכן חלון 'תרמומטר' כולל מסגרת/משקופי האבן סביבם. כן יישמרו חלקי החזיתות בעיבוד אבן ייחודי המשלב טובזה ותלטיש. 2. חדר מדרגות ייחודי: פירוק והרכבה של מסגרות מעקה מסוגנת מקורית וכן ריצוף מעוטר בפודסטים ישולבו במסגרת המבנה החדש.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

3. צמחיה היסטורית: שדרת ברושים ותיקה בחזית הקדמית תישמר במקומה ללא כל פגיעה. לסעיפים 1-2 ייקבעו הוראות מתאימות וכן סימום מתאים לשחזור בתשריט ובנספח הבינוי 2. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (5 קומות בלבד). אין להציע קומה נסתרת בחלל גג רעפים בשיפוע שאינו תקני ואינו תואם למדיניות תכנון העיר. 3. קו בנין: במצב המוצע כעת קו הבניין לכיוון מערב נראה לא תקני. יש להעביר אישור מח' תכנון עיר לכך. 4. ממ"דים: יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ניתן להציע פתח מאורך או דמה. 5. מרפסות: יש להציע מרפסות בהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24). 6. גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. 7. צמחיה בוגרת: יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב את שדרת הברושים ההיסטורית ועצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע בתיאום עם מח' שימור. יש לסמן העצים לשימור כראוי בתשריט ובנספח. 8. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. 9. תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה הרלוונטיים לפירוק והרכבה ולא לסמנם להריסה. יש לסמן העצים לשימור. 10. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות ברורות לפירוק והרכבת האלמנטים המפורטים לעיל, לשמירתם ואפסונם מהלך העבודות וכן הוראות לשמירת שדרת הברושים הקיימת. 11. נספח הבינוי: יש לסמן באופן ברור ובהיר את החזיתות המקוריות לפירוק ובניה מחדש (ולא לסמנם להריסה) וכן יש לסמן על גבי החזיתות החדשות המוצעות את מיקום האלמנטים המקוריים שישולבו בהם- בתכניות ובחזיתות. יש לעדכן את החזית המערבית בהתאם למידות האלמנטים המקוריים (כניסה למבנה, חלון תרמומטר, מרפסות עגולות). יש לסמן העצים לשימור כראוי. 12. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על	

ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1506476 שכ' מקור ברוך, ירושלים . כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניין מגורים ברחוב יהודה המכבי 16. התכנית חלה בחלקה 22 בגוש 30910, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 22 נוצרה במפת גוש סופית 30910 מתאריך 23/07/2019. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. תיקונים נדרשים בתקנון התכנית: - סעיף 1.2 יש לתקן את השטח בהתאם לרשום בנסח 0.399 דונם. - סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לשטח רשום 399 מ"ר. - סעיף 5 גודל מגרש מוחלט יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד	הריסה של מבנה היסטורי והקמת בניין חדש תוך חריגה במדיניות לעניין מס' קומות, ובינוי שאינו תואם חתך רחוב.

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	הקמת מקומות חנייה בתת הקרקע	תשתיות ותחבורה:
התכנון פוגע בשדרת ברושים שנמצאים בתחום המגרש לאורך הרחוב.		סביבה ונוף:
הריסה של בניין היסטורי ופגיעה בשדרת ברושים.		שימור:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מוצעת הריסת מבנה היסטורי קיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה מודרניסטי, שהשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור, לצורך הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות עם גג רעפים מוגבה בשיפוע מתון בשילוב עם גג שטוח מעל קומת מרתף, בחריגה מהמדיניות למע"ר צפון ולא בהתאמה לחתך האופייני ברחוב.
- החלקה כוללת באופן חריג מספר רב של עצים בוגרים בשלוש חזיתות – דרום מערב וצפון, מדובר על עצים בוגרים רבים שלא מסומנים כלל בתשריט התכנית לא לשימור ולא להעתקה.
- יש חשיבות רבה לשמירה על עצים בוגרים בעיר בכלל ובאזור זה שלא מתאפיין בעצים בוגרים בפרט.
- התכנית מציעה קווי בניין עיליים שלא מאפשרים לשמור כלל על העצים ומציעה קווי בניין תת קרקעי מלא שמונע גם הוא אפשרות לשמירה על עצים בוגרים.
- ניתן לאפשר חריגה במספר הקומות כמבוקש בתנאי שיצומצמו קווי הבניין הן מעל לקרקע והן מתחת לקרקע באופן שניתן יהיה לשמור על מירב העצים הממוקמים בקצוות המגר למעט העצים בכניסה לחניה.
- א. לצורך כך יצומצם באופן ניכר קווי הבניין התת קרקעי שיציע חניון קומפקטי או מכפילים עבור 6 מקומות סה"כ.
- ב. קווי הבניין העל קרקעי יוצא בהתאם לקונטור הבניין הקיים תוך שימור 2 חזיתות הבניין לכיוון דרום ומערב בתיאום עם מחלקת השימור.

- ג. כל העצים יסומנו לשימור במסמכי התכנית.
- ד. שימור מירב העצים ושימור החזיתות יאפשר את החריגה המוצעת במספר הקומות כמבוקש.
6. מוצעות קומות למגורים בגובה של 3.85 מ' כל אחת. יש לצמצם את גובה הקומות. גובה קומה לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו בהתאם להנחיות מרחביות.
7. מוצעות בכיוון מערבי מרפסות מעבר לקווי בניין עד לקו מגרש. ניתן יהיה להציע מרפסות זיז בעומק של עד 1.50 מ' מעבר לקו הבניין, בתנאי שלא יפגעו בעצים הקיימים.
8. יש להוסיף מידות לקווי הבניין בתשריט מצב מוצע.
9. במבנה החדש המוצע ישומרו וישולבו האלמנטים הבאים בחזיתות ובחדר המדרגות כמפורט להלן.
10. ייעשה שימוש חוזר באבנים המסותות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים מפירוק בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
11. יש לקבוע הוראות ברורות לפירוק והרכבת האלמנטים המפורטים לעיל, לשמירתם ואפסונם במהלך העבודות.
12. יש לתאם את הסעיף בהוראות התוכנית 6.3.1 הריסה, מול מחלקת השימור, באופן שלא ייהרסו אלמנטים שמיועדים לשימור ושחזור.
13. תנאי להפקדה יהיה הצגת סקר עצים.
14. מוצעים 5 מקומות חנייה ל-6 יח"ד, מעבר לתקן החניה הנדרש באזור המע"ר ובקרבת ציר רק"ל. לא תותר חניה מעבר לתקן. יש לקבל אישור לחניה מאגף תוש"יה.
15. יש לציין על גבי התכנית את מיקום הממ"ד לכל יח"ד. עיצוב חלונות הממ"דים יותאם לסביבתם ההיסטורית.
16. תנאי להיתר יהיה אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
17. תנאי לטופס 4 יהיה אישור מחלקת השימור לביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות.

18. יש להשמיט סעיף 4.1.2 לעניין עיצוב המבנה, שימוש בחלל הגג, הגבהת קומת מרתף ותוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע. עיצוב המנה יתואם בשלב היתר בניה מול אדריכל העיר.
19. ככל ויש כוונה להוסיף שטחים עיקריים בתת הקרקע עבור מועדון דיירים, מקווה, חדר כושר וכד', יש להציגם בנספח הבינוי ולכמת את השטחים בטבלה 5 בהוראות התכנית.
20. לא תותר תוספת קומות ו/או שטחי שירות בתת הקרקע עבור חדרי טכניים ומערכות, מעבר למבוקש בתכנית. יש להשמיט הערה מתחת לטבלה 5.
21. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
22. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה.
23. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
24. 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 התוכנית

25. טבלה 5 – יש לתקן מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת ולכתוב 1.
26. סעיף 1.2 יש לתקן את השטח בהתאם לרשום בנסח 0.399 דונם.
27. סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לשטח רשום: 399 מ"ר.
28. סעיף 5 גודל מגרש מוחלט יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונה כהן		26.03.26	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1350800
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אילן ישראל אליהו, יורם אליהו, רמזיה אליהו
עורך התכנית:	שעיה רוט
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	05/02/2026
כתובת	יציאת אירופה 9, מנחת - מלחה

גוש	חלקה	בשלמות
30455	88	כן
30455	31	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 11

מטרת התוכנית:

הכשרת עבירות בנייה במבנה מגורים, והכשרת גשר קיים לשימוש פרטי מעל מעבר ציבורי. רחוב יציאת אירופה 9, שכונת מנחת.

עיקרי הוראותיה:

10. קביעת תוספת בינוי עבור הכשרת עבירות בניה ואיטום שטחים בבינוי קיים.
11. הגדלת שטחי הבנייה ל-273 מ"ר מתוכם:
 - 230 מ"ר שטח עיקרי ו-12 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - 20 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
12. קביעת מספר קומות ל-2 קומות מעל הכניסה הקובעת, מעל 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 3 קומות.
13. קביעת קווי בניין.
14. קביעת בינוי להכשרת פיתוח שטח עבור גשר קיים לשימוש פרטי מעל מעבר ציבורי.
15. קביעת הוראות להריסה ואטימת בינוי.
16. קביעת הוראות לשימור עצים.
17. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
18. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	1	234.79	100	242	103% אחוזי בנייה מעל הקרקע.
סה"כ	1	234.79	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים באזור לשימור מחמיר של שכונת מנחת. המבנה בן 2 קומות מעל רחוב יציאת אירופה מעל 2 קומות מתחת למפלס הרחוב. הוקם גשר עם מדרגות לגישה לקומה השנייה של המבנה, מעל מעבר ציבורי, אשר מתחבר לחלקה פרטית של בעל הנכס מעבר למעבר הציבורי, המיועדת לגינון בלבד, במפלס רחוב יציאת אירופה. קיימת גישה ישירה אל המבנה מרחוב יציאת אירופה לקומה 1 (קומת כניסה), ומדרגות חיצוניות לגישה לקומות שמתחת לרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 3718 משנת 1996 ○ יעוד הקרקע אזור מגורים מיוחד – הכפר. ○ מגרש מס' 82 (שטח המגרש הינו 162 מ"ר) ומגרש 82א (שטח המגרש הינו 52 מ"ר). כתוב בתקנון שזכויות הבניה במגרש 82 תיגזרנה מסה"כ שטחי מגרשים מס' 82 ו-82א', שנותן לנו סה"כ שטח המגרש לחישוב הזכויות 214 מ"ר. רשום גם שלא תותר כל בניה במגרש 82א', ישמש גינה בלבד לטובת מגרש 82. ○ מותר לבנות 175 מ"ר סה"כ שטחי בניה מירבי, ויח"ד 1. ○ תכנית מרבית קומה ראשונה 60% משטח המגרש, וקומה שניה 60% משטח הקומה השניה. מותר תוספת קומה שנייה בנסיגה 3 מ' לכוון המדרון. גובה הבניין 7 מ' בכל חתך. גובה קומה 3.5 מ' מקסימום. לא תותר קומת עמודים. ○ מעבר ציבורי להולכי רגל מאושר בין מגרש 82 ומגרש 82א'.					
היתרים:					
היתר 1998/0159.00 – סטטוס הופק-הוצא היתר בניה משנת 1998 ○ הקמת מרפסת ומדרגות פנימיות בקומת קרקע קיים, ותוספת קומה שנייה מופחתת חדשה מעל. ○ סה"כ 174.29 מ"ר שטחי עקרי (אין התייחסות לשטחי שירות), 1 יח"ד. ○ הבניה נמצאת רק במגרש 82, אין בניה במגרש 82א'.					
עבירות בניה: 2018/4847.00 – נפתח תיק פיקוח. 1998/159 - ניתן צו הריסה שיפוטי. ניתן פס"ד בתאריך 15.12.2016 על הנאשם הוטל קנס כספי, צו הריסה. ביום 16/10/2005 נגזר דינו של הנאשם על ידי בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים בתיק פלילי מספר					

10171-2002 ובגזר הדין נצטווה, בין היתר, להתאים את ביצוע העבודות להיתר בניה לרבות באמצעות הריסה , וזאת לא יאוחר מיום 2. 15/02/2016. הנאשם לא קיים את צו בית המשפט הנ"ל במועד אשר קבע בית המשפט ולא קיבל היתר כחוק מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים לביצוע העבודות בהן הורשע כאמור .
3. הנאשם לא קיים את צו בית המשפט הנ"ל עד ליום 15-2-16

7.1.2025 - ניתנה אורכה בתיק 142-10-02 עד ל- 31.12.24, טרם הגשת אי ציות לבדוק אם ניתנה אורכה נוספת (התובע).

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

נמצא במרקם בעל ערכים גבוהים לשימור בגרעין הכפר ההיסטורי מלחה. לאור תוספות הבניה, אין זכר למבנה היסטורי, אם היה.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

נג. לפי תוכנית מתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, עד 6 קומות.
נד. לפי תוכנית שכונתית מלחה – המדיניות המוצעת תתבסס על חלופה מס' 2 המגדירה שימור גלעין מורחב ובניה תחת הגבלות מחמירות בשאר השטח. המבנה נמצא בגלעין באזור צבוע באדום, יוותר ללא שינוי מתוכנית 3718 התקפה.
נה. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה.

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

תואם

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תכנון העיר	

לא התקבל	מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1350800. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הכשרת עבירות בנייה ותוספת בנייה חדשה בשכונת מלחה ירושלים. התכנית חלה בחלקות 31, 88 בגוש 30455, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 31, 88 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 673/2006 הרשומה מתאריך 15/5/2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. הערות בנוגע למסמכים חסרים ובנוגע 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. - יש לצרף נסחי טאבו עדכני. בכפוף להשלמת הדרישות המפורטות לעיל, מכתב זה מהווה אישור של המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי עבור התוכנית שבנדון.	
לא התקבל	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		חריגה במדיניות לעניין היקפי הבניה ומספר קומות באזור לשימור מחמיר. בינוי שלא מאפיין את המרקם ההיסטורי בגלעין הכפר. בניית גשר לגישה ליח"ד פרטית מעל מעבר ציבורי.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
שימור:		פגיעה במרקם בעל ערכים גבוהים לשימור בגרעין הכפר ההיסטורי מלחה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התוכנית ממוקמת במרכז גרעין הכפר מלחה, מדיניות התכנון במקום היא לשמר ככל הניתן את אופי המקום - טיפולוגית בניה מלווה טופוגרפיה והמרקם הקיים, גם עקב יחודיות המקום, וגם לאור חשיבות לשמור על מקומות יותר "מאווררים" לנוכח תנופת הבניה ועליה לגובה בפרויקטים פינוי בינוי בשכונות הסמוכות.
2. לצורך התחדשות ושיפור תנאי המחיה, ניתן להוציא היתר מכוח התכנית החלה במקום תוכנית 3718.
3. מוצעת בתוכנית תוספת שטחי בניה עבור הכשרת עבירות בניה, סה"כ 273 מ"ר שטחי בניה, מעבר למדיניות שקבעה 175 מ"ר, ובהיקפי בינוי שלא מתאימים לאופי המקום ומדיניות השימור.
4. הבינוי אינו שומר על דירוג, בהתאם למדיניות. מוצע בתוכנית לאטום את הקומה התחתונה וחלק מהקומה שמעליה, סה"כ 3 קומות, בגובה מעבר למדיניות שקבעה בניה עד 2 קומות (עם קומה שנייה בנסיגה) עד 7 מ'.
5. היקף השטחים המוצע להריסה / אטימה גדול מאוד ביחס למבנה הקיים. מוצעים שטחים לאטימה בתחום קונטור המבנה ובתוך הדירה, בשלוש קומות ובאופן שמטיל בספק את ישימות האטימה מכיוון שמדובר על שטחים משמעותיים ומעל לקרקע.
6. נקבעו בשטח עובדות ופלישות לשטחי ציבור (הקמת מדרגות וגשר מעל מעבר ציבורי לכניסה ליחידה נפרדת). השפה של הגשר וקירוי המעברים אינה מאפיינת את המרקם ההיסטורי.
7. בהמשך לנ"ל, הגשר אינו נחוץ עבור נגישות לדירה מכיוון שכבר קיימת כניסה ישירה לדירה מרח' יציאת אירופה.
8. קיימים הליכים משפטיים לאורך שנים, תוך התעלמות של הבעלים מביצוע גזר הדין. ככל הנראה נוספו יח"ד, בניגוד למדיניות שקבעה יח"ד אחת.
9. מוצע מחסן מעל הקרקע עם פתחים בניגוד למדיניות שמחסנים צריכים להיות בתת הקרקע ולא מעל לקרקע.
10. מוצעים שטחים להכשרה מחוץ לגבולות התכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונה כהן		26.03.26	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1442326
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	תורג'מן אבי
עורך התכנית:	חר"ג רננה נילי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	9.12.2025
כתובת	מלכי ישראל 1, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30910	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 6.

התכנית שעמדה בתנאי סף מציעה בינוי מבנה מגורים חדש ותוספת קומות ושטחים בעירוב שימושים למגרש בו שוכן מבנה קופ"ח "כללית" כדלהלן:

1. שינוי ייעוד משטח למוסד למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת סך שטחי הבנייה ל- 14,700 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת המהווים 500% אחוזי בנייה ע"פ השימושים הבאים:
 - מגורים: 6,900 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
 - מסחר: 50 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
 - מבנ"צ לבריאות: 6,250 מ"ר.
 - 1,500 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת לתעסוקה.
 - 9,000 מ"ר לחניון תת"ק.
3. קביעת סך יח"ד ל- 63. שטח יח"ד ממוצע 109 מ"ר (התכנית מציעה ממ"קים).
4. קביעת סך הקומות ל-16 במבנה המגורים החדש ותוספת 2 קומות למבנה הקיים, סה"כ 6 קומות.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בינוי ושלביות ביצוע.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

בעקבות ישיבה בוועדה המחוזית ובוועדת שימור וקבלת החלטות שהבניין לא יהיה יותר גבוה מ 11 קומות (וועדה מחוזית) ו 10 קומות (וועדת שימור)

הוגשה תכנית חדשה על ידי אדריכלית התכנית הכוללת

1. תוספת של שתי קומות מעל לבניין הקיים עבור הרחבת קופת החולים.
2. הקמת בניין חדש הכולל 11 קומות מתוכם 2 קומות להרחבה של קופת החולים ו 9 קומות מגורים.

3. הרחבת שטח קופת החולים מ 3800 מ"ר ל 7200 מ"ר. (920 מ"ר מעל הבנין הקיים ועוד 2580 מ"ר
4. בקומות החדשות
5. תוספת מגורים בהיקף של 6930 מ"ר .
6. קביעת מספר יחידות הדיור ל 54 יחידות בשטח ממוצע של 95 מ"ר.
7.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ותעסוקה: מגורים	63			6,930	
מגורים מסחר ותעסוקה: מבנ"צ לבריאות				7200	500% בנייה מירביים
	63	2,925	100%	14130 מ"ר	
תיאור המצב הקיים					
מבנה ציבורי (מרפאות כללית) קיים בן 4 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק. הכולל 3800 מ"ר					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1329א - בתי אלה (רח' יפו פנת שרי ישראל) - שינוי למפורטת - תחילת תוקף 29/05/1980 3110 - מרפאת קופ"ח (רח' מלכי ישראל) - מפורטת - תחילת תוקף 09/02/1984 0209593 - רכבת קלה, הקו הירוק – 2017 התקיים דיון בוועדה המחוזית בתאריך 15/3/2026 והוועדה קיבלה את ההחלטה הבאה: הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית וזאת תוך 30 יום ממועד קבלת החלטה זו. ככל ולא תתקבל החלטת וועדה מקומית הוועדה תדון בחלוף פרק זמן זה. הוועדה תציין כי מבדיקת לשכת התכנון עולה כי ניתן להציע חלופת בינוי על בסיס התכנית שהוגשה, המאפשרת את היקף עירוב השימושים המבוקש, וכולל בינוי למגורים בגובה 11 קומות ממפלס הרחוב					
היתרים: 1983/0393.00 - מלכי ישראל - עבודות עפר - הוכנה טיוטת היתר בניה - 21/10/1983 - קופ"ח - ההסתדרות המבנה נבנה בהיתר בנייה שהופק בשנת 1984 ורצף היתרי שינויים במבנה מאז ועד לשנת 2003 בסדרת היתרים עד להיתר מס' 1983/0393.08.					

עבירות בניה: לא נמצאו נתונים במערכת.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, לא לשימור סטטוטורי. לא נכלל ברשימת שימור. מבנה שאינו היסטורי המשמש מוקד רפואי מרכזי באזור (מרפאות קופ"ח כללית במקור ברוך) למבנה חשיבות עירונית בשל מיקומו ותפקודו וחשיבות אדריכלית כמבנה בעל מאפיינים מודרניסטיים-ברוטליסטים אך חשיבותו ההיסטורית מועטה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נו. ייעוד לפי תכנית המתאר- שטח למוסד ע"פ תכנית 3110. נז. התייחסות לתכנית הבנייה-עיר היסטורית שטח לתכנון בראייה מתחמית ע"פ מדיניות מע"ר צפון. נח. תכנית שכונתית- מע"ר צפון שקובעת בינוי של 6 קומות נט. תקן חנייה עירוני- נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני – מרכז מטרופוליני, תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		תואם.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	כן	כן	התכנית המציעה הרחבה של שטחי קופת חולים שהוא שימו סמי ציבור

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

לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1442326- מקור ברוך כללי הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 ולמונה תשריט מוצע 6 מתאריך 9/12/2025. התכנית מציעה שינוי בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, אשר ברח' אלעזר המכבי 1 בשכונת מקור ברוך, סה"כ שטח 952 דונם. מציעים תוספת 2 קומות לתעסוקה על המרפאה הקיימת, סה"כ הבניין יהיה 6 קומות מעל כניסה קובעת. בניית בניין חדש בן 16 קומות מעל כניסה קובעת (מרפאה 3 קומות ומעל 13 קומות למגורים), ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 63 יח"ד. השימושים הם: מגורים, מסחר, תעסוקה ומרפאות. הערות הרשות לתכנית התכנית נמצאת באזור חילחול והזנה של מעיינות, לכן יש לצמצם את קן הבניין תחת/תת קרקעי וכן תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. בשטח התכנית ישנם עצים, יש לבדוק את הכמות והאם יש צורך בסקר עצים, וכן לסמן אותם בתשריט מצב מוצע. במידה ויהיו גני ילדים או מעונות יום יש צורך בחוות דעת מעודכנת ממחלקת איכות הסביבה. תנאי להפקדת התכנית בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבניון בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי במרפאות לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוזר מנכ"ל משרד להגנת הסביבה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה המגורים יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. בניגוד לכתוב בסעיף 6.1.3 א. "שפתחי פליטה מחניונים ימוקמו באופן שלא יהווה מטרד". 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. לא תותר הקמה בעורף הבניין כפי שנכתב בסעיף 4.4.1.2 א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרו אקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת

מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר יוגש דו"ח אקוסטי אשר יבחן את הרעש מהכבישים סביב התכנית ביחס למגורים ובהתאם לצורך יקבע מיגון אקוסטי. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר המחלקה לאיכות הסביבה	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1442326 שכ' מקור ברוך, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שימושים למרפאות קופ"ח כללית ברח' אלעזר המכבי 1, לאורך ציר רק"ל. התכנית חלה בחלקה 1 בגוש 30910, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית 30910 מתאריך 23/07/2019 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
חוו"ד מח' שימור תאריך עדכון חוו"ד 14.12.25 מספר תיק שימור 7365 נתונים כלליים כתובת מלכי ישראל 79 / אלעזר המכבי 1- מרפאות כללית, מקור ברוך שם המבקש מגיש : אבי תורג'מן שירותי קופ"ח כללית. עורכי בקשה : נילי חר"ג עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : תוספת 2 קומות בנסיגה למבנה ציבורי (מרפאות כללית) קיים בן 4 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק וכן בניית מבנה חדש בן 17 קומות וגג שטוח מעל 4 קומות תת"ק. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך) שימור סטטוטורי לא. רשימת שימור לא נכלל ברשימת שימור מבנה היסטורי מבנה שאינו היסטורי (נבנה לאחר 1968 ע"פ אטלס כרטא ירושלים 1972) תיק תיעוד לא נמצא/קיים	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ('בדיקה תכנונית') ביום: 9.12.25 מצב מוצע: מוצעת בניית תוספת 2 קומות בנסיגה למבנה ציבורי (מרפאות כללית) קיים בן 4 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק ליצירת מבנה בן 6 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק וכן בניית מבנה חדש בן 17 קומות וגג שטוח מעל 4 קומות תת"ק. מצב קיים: מבנה ציבורי (מרפאות כללית) קיים בן 4 קומות וגג שטוח מעל 2 קומות תת"ק הערכת משמעות האתר: מבנה שאינו היסטורי המשמש מוקד רפואי מרכזי באזור (מרפאות קופ"ח כללית במקור ברוך) למבנה חשיבות עירונית בשל מיקומו ותפקודו וחשיבות אדריכלית כמבנה בעל מאפיינים מודרניסטיים-ברוטליסטים אך חשיבותו ההיסטורית מועטה תכנית מאושרת בתוקף: 3110 ייעוד בתב"ע בתוקף: מקום למוסד תכניות קודמות בשטח התכנית: 9.2.1984: תכנית 3110: מקום למוסד היתרים: המבנה נבנה בהיתר 1983/0393.00 משנת 1983 ורצף היתרי שינויים במבנה מאז ועד לשנת 2003 בסדרת היתרים המגיעה עד להיתר מס' 1983/0393.08 מדיניות בנייה: מע"ר צפון (30034): שטח לתכנון מיוחד בראייה מתחמית (בהתאם למדיניות תכנון העיר) חוו"ד מח' שימור מיום 14.12.25 מדובר בבקשה לתוספת קומות ובינוי חדש במבנה שאינו היסטורי ובמרקם שרובו אינו היסטורי או הופר לפיכך אין ענין שימורי בבקשה זו. יש להתאים כל הצעת תכנון למקום בהתאם להנחיות ומדיניות הבינוי העירונית ע"י מח' תכנון העיר.	
אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים, 91007 טל. 02-6297677 פקס 02-6295983 Sfra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 ראש צוות מחלקת תכנון העיר מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת לתכנית 1442326 בשכונת מקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע 1.) מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מקור ברוך ברחוב אלעזר המכבי 1 גוש: 30910 חלקה: 1 שטח התכנית: 2.952 דונם 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3110 מגרש מספר 3 אשר קבעה את היעוד למוסד ואת השימוש למרפאות. שטחי הבנייה למרפאות ממפלס 3.30- ומעלה: 6,068 מ"ר ושטחי הבנייה לחניון מתחת למפלס: 4,915 3.30- מ"ר. מספר הקומות 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת) העליונה מבניהם קומת מרפאה. על פי היתר מספר 1983/0393.07 מאושרים 3,708 מ"ר שטחים עבור מרפאות ו- 2,867 מ"ר עבור שטחי חניה, מקלט ומחסנים 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להוסיף קומות מרפאה על גבי בניין המרפאה הקיים ובניין חדש על גבי החניה שאינה מקורה. לפי המסמכים שעמדו בתנאי סף (גירסה 8 להוראות וגירסה 6 לתשריט), התכנית מאפשרת להקים שני בניינים בגובה של עד 16 קומות (ראי סעיף 5 בהוראות התכנית) מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 63 יחידות דיור. שטחי הבנייה למרפאה 6,250 מ"ר, שטחי הבניה לתעסוקה 1,550 (סה"כ מרפאות ותעסוקה 7,800 מ"ר), שטחי הבנייה למגורים 6,900 מ"ר. בסה"כ התכנית מוסיפה 63 יח"ד, 6,900 מ"ר למגורים, 182 מ"ר למרפאות, ו- 1,550 מ"ר לתעסוקה. לפי מצגת ש הוצגה לאחר עמידה בתנאי סף ולאחר תיקונים, התכנית מאפשרת להקים שני בניינים האחד למרפאות בן 5 קומות והשני למגורים בן 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 54 יחידות דיור. שטחי הבנייה למרפאה 7,300 מ"ר ושטחי הבנייה למגורים 6,930 מ"ר. בסה"כ התכנית מוסיפה 54 יח"ד, 6,930 מ"ר למגורים ו- 1,232 מ"ר למרפאה 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: א. יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה עבור חברה, תרבות, פנאי ורווחה, בגודל של 550 מ"ר. ב. באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.4.1) שימושים) גם את השימושים הבאים: חברה, תרבות, פנאי ורווחה כגון, מועדון צמיד ומרכז הכשרה. ג. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים, לסמן את מיקום ההפרשה תוך ציון מפורש "חברה/תרבות/פנאי/רווחה", ואת גודל שטח ההפרשה. ד. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית. האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים, 91007 טל. 02-6297677, פקס 02-6295983 Sfra square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 יש לציין בסעיף 4 כי בשטחים המיועדים לחברה, תרבות ופנאי השימוש הציבורי יהיה בחזית הקדמית של הבניין ו. יש לתקן סעיף 4.1 בהוראות התכנית ולציין 1) בתא שטח מספר _____ תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי _____ כגון _____: בהיקף של _____ מ"ר שטח בנוי 2) . מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יהא כמסומן בנספח הבנוי יהיה מחייב וייחוד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. ז. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכלול בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. ח. בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין כני תנאי למתן היתר בניה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית. ט. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור. בנוסף בהוראות הטבלה יצוינו כל השטחים כשטחים עיקריים תוך ציון בהערה כי ניתן להמיר שטחים עיקריים בשטחי שרות. י. יש לתקן הוראה א' שמתחת לטבלה שבסעיף 5, מאחר ואין הבחנה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים, אין ל היתר ניווד של שטחים מעל ומתחת לקרקע. יא. יש להשמיט הוראה ג' ש מתחת לטבלה שבסעיף 5, מאחר כל השטחים הנדרשים עבור שטחי שרות יבוקשו כבר כעת. תשומת לך לכך כי שילוב של הוראה א' והוראה ג' בסעיף 5 יכולים לאפשר מסת בינוי שלא אליה התכוונו. יב. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. יג. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. יד. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. טו. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. טז. באחריות עורך התכנית להוסיף לסעיף 6.3 בהוראות התכנית, המתייחס לאיחוד וחלוקה, כי השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. בנוסף, באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף. יז. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף תנאים למתן היתר כמפורט להלן: האגף לתכנון העיר, המחלקה למדיניות התכנון כיכר ספרא 1, ירושלים, 91007 טל. 02-6297677, פקס 02-6295983 Sfra - "square 1, Jerusalem 91007, Israel. Tel 02-6297677, Fax 02-6295983 תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים

המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ 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 ב נספח 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. יח. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם ל חוק התכנון והבנייה, תשכ"ב 1965, – ובכפוף לכל דין. יט. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים מהתשתיות עבור השטחים הסחירים. כ. יש לציין בהוראות התכנית כי בהפרשה מבונה השטח הציבורי לא יהיה מתחת לקרקע וכי השטח הבנוי יכלול גם חלונות. כא. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי. כב. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב. ב ר כ ה, חנייה דפני קמיש העתקים: אדר' ענבר וייס עברי – סגנית מהנדס העיר גב' ריטה לדיז'ינסקי – מנהלת אגף הנכסים אדר' ענת קליינמן – מנהלת אגף מבני ציבור מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר מר אלינור סלוק – ממונה על מער פרויקטים, מנהל קהילה אד' יעל דרייפוס שקד – ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים עו"ד אלעד גונן – הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי גב' מרגלית כלימי, הממונה על תכלול תכניות ופרויקטים פיזיים, הנהלת מינהל תרבות חברה וספורט גב' יעל כהן גמדיני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים גב' אתי דהאן כהן, מנהלת מחלקה בכירה למבנים, מנהל תרבות גב' לאה זק – מנהלת מחלקה למבנים במינהל תרבות	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 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. 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. 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. לאורכו של רחוב אלעזר המכבי, תשמר מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
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	התאמה לחזון העיר

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על מגרש הכולל קופת חולים גדולה ומרכזית בשכונה, יזם התכנית מבקש להגדיל את שטח קופת החולים בצורה משמעותית לצורך מתן מענה לגידול האוכלוסייה בשכונה ובעיר בכלל.
2. ייעוד הקרקע המאושר הוא ייעוד של מוסד פרטי, אך מכיוון שמדובר על מגרש יחסית קטן ולא מוצע להרוס את הבניין הקיים לא ניתן ליישם את המדיניות של שינוי ייעוד ממוסד למגורים, לאור החשיבות של קופת חולים יש מקום לקדם את התכנית המוצעת המבקשת להגדיל בצורה משמעותית את קופת החולים ולצורך כך לאפשר תוספת של מגורים בחלקה.
3. התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף ביקשה להקים מגדל בגובה של 17 קומות שלא בהתאמה למדיניות בשכונה ולכן הוצגה חלופה מצומצמת הכוללת בניה של 11 קומות בלבד באמצעות הגדלה של נפח הקומות הקיימות- יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה זו.
4. רחוב יהודה המכבי כולל מדרכה צרה לאורך הבניין יש להציע הרחבה של המדרכה למקסימום שניתן כדי לתת שרות טוב למגיעים למרפאה.
5. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים שאינו מבקש תוספות בתכנית.
6. יש לשנות את ייעוד הקרקע בהתאמה לשימושים המבוקשים- מגורים ובניין ציבור.
7. בהתאם לחוות דעת של מחלקת השימור הבניין אינו מיועד לשימור ולכן יש לבטל את הסימון בתשריט ובהוראות לשימור הבניין.
8. יש לצרף לנספח התנועה והחניה טבלת מאזן חניה – לא ברור ממסמכי התכנית מה תקן בחניה המוצע ונראה כי התכנית לא נותנת מענה לחנה לכל יחידות הדיור המוצעות.
9. יש לקבוע תקן חניה של מקום חניה אח לכל דירה וחניות ציבוריות לקופת החולים בהתאם לתקן.
10. נספח הבינוי מציג קברים בקומת החניון ומוצעים מתחתיו קומות חניה בקונטור מלא- יש לקבל הבהרות בעניין זה.
11. התכנית מציעה קומות להרחבת המרפאה ב 2 הקומות הראשונות של הבניין החדש, יש להציג בצורה ברורה את החיבור בין קומות המרפאה הקיימות לקומות באגף החדש בהתחשב בהפרשי המפלסים בין הקומות.
12. יש לשקול חזית מסחרית בבניין החדש לכיוון רחוב מלכי ישראל שהוא רחוב ראשי.

13. יש לקבוע תמהיך מגוון של יחידות דיור, 10 אחוז דירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז עד 80 מ"ר ויתר הדירות בממוצע של 100 מ"ר פלדת.
14. פרוגרמה :
15. יש להטמיע בתכנית המוצעת הפרשה מבונה עבור חברה, תרבות, פנאי ורווחה, בגודל של 550 מ"ר.
16. יש להטמיע בסעיף 4.4.1 (שימושים) גם את השימושים הבאים: חברה, תרבות, פנאי ורווחה כגון, מועדון צמיד ומרכז הכשרה.
17. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים, לסמן את מיקום ההפרשה תוך ציון מפורש "חברה/תרבות/פנאי/רווחה", ואת גודל שטח ההפרשה.
18. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
19. בסעיף 4 בהוראות התכנית יש לציין כני תנאי למתן היתר בנייה יהא נגישות לכל חלק מהשטח הציבורי על ידי מעלית.
20. בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור.
21. בנוסף בהוראות הטבלה יצויינו כל השטחים כשטחים עיקריים תוך ציון בהערה כי ניתן להמיר שטחים עיקריים בשטחי שרות.
22. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
23. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.
24. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
25. להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף.
26. "תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
27. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן ב נספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף
28. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
29. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט להלן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם ל חוק התכנון והבנייה, תשכ"ב – 1965, ובכפוף לכל דין".
30. יש לציין בהוראות הבינוי כי כל מערכות הבניין והתשתיות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדים

מהתשתיות עבור השטחים הסחירים.

31. יש לציין בהוראות התכנית כי בהפרשה מבונה השטח הציבורי לא יהיה מתחת לקרקע וכי השטח הבנוי יכלול גם חלונות.
32. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם היחידה העירונית הרלוונטית המקבלת את השימוש הציבורי.
33. התכנית המתוקנת לא כוללת תעסוקה ויש להוריד שימוש זה מתקנון התכנית.
34. יש לתקן בסעיף 1.6 שטח התכנית אינו כלול בתכני מספר 205592 – קו רכבת קלה ולרשום שינוי לתכנית התקפה 3110.
35. התכנית מציגה פער בין שטח החלקה במצב המאושר לשטח החלקה במצב המציע- יש להבהיר את הנושא מול מחלקת מידע.
36. יש להציע פתרונות של מרפסות סוכה לדירות המוצעות.
37. יש לבטל סעיף א בהערות לטבלה – לא ניתן להעביר שטחי בחניה מתת הקרקע אל מעל לקרקע.
38. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 ולמונה תשריט מוצע 6 מתאריך 9/12/2025.
39. התכנית מציגה שינוי בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, אשר ברח' אלעזר המכבי 1 בשכונת מקור ברוך, סה"כ שטח 952 דונם. מציעים תוספת 2 קומות לתעסוקה על המרפאה הקיימת, סה"כ הבניין יהיה 6 קומות מעל כניסה קובעת. בניית בניין חדש בן 16 קומות מעל כניסה קובעת (מרפאה 3 קומות ומעל 13 קומות למגורים), ו- 6 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 63 יח"ד. השימושים הם: מגורים, מסחר, תעסוקה ומרפאות.
40. בשטח התכנית ישנם עצים, יש לבדוק את הכמות והאם יש צורך בסקר עצים, וכן לסמן אותם בתשריט מצב מוצע.
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי במרפאות לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים, בהגדרתם בחוזר מנכ"ל משרד להגנת הסביבה.
42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה המגורים יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
44. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
45. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
46. 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.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
48. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. בניגוד לכתוב בסעיף 6.1.3 א. "שפתחי פליטה מחניונים ימוקמו באופן שלא יהווה מטרד."
49. 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. לא תותר הקמה בעורף

הבינוי כפי שנכתב בסעיף 4.4.1.2.א.

50. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. דו"ח מיקרו אקלים יכלול פרק סקר אנרגיה ובהתאם לממצאי הסקר, יש לקבוע אחוז חיוב מסך פוטנציאל ייצור האנרגיה ולהתקנת פאנלים.

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

52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לעת מתן היתר יוגש דו"ח אקוסטי אשר יבחן את הרעש מהכבישים סביב התכנית ביחס למגורים ובהתאם לצורך יקבע מיגון אקוסטי.

53. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

54. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נגישות.

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

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

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

56. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית.

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
פרץ יוסף חיים			

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1372192
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חברת רפאלי בהר
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/02/2026
כתובת	האפרסמון 9-19, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	42	לא
28047	41	לא
28047	40	כן
28047	25	לא
28047	38	כן
28047	39	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>16</u> תשריט <u>11</u> .

רקע

תכנית התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי ע"י פינוי של 2 מבני מגורים בעלי 5 אגפים הכוללים 78 יח"ד, ובינוי מתחם מגורים מעורב שימושים ובו 358 יח"ד ב- 2 מגדלים בני 26 קומות ו-2 מבנים מרקמיים בני 8 קומות בעלי חזית מסחרית לרחוב המכיל 358 יח"ד שטחי ציבור ושטחי מסחר.

התכנית מציעה:

1. שינוי ייעודי הקרקע ממגורים, מגרש חניה פרטי ושצ"פ לייעודים מגורים ד', שצ"פ וחניון.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 48,110 מ"ר מירבי המהווים 823% אחוזי בניה. מתוכם:
3. 34,000 מ"ר עיקרי ו- 13,200 מ"ר לשירות מעל הכניסה הקובעת.
4. 510 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור.
5. 400 מ"ר למסחר.
6. 22,000 מ"ר שירות לחניון תת"ק.
7. קביעת סך היח"ד בתכנית ל-358 יח"ד – תוספת של 280 יח"ד, מכפיל של 4.5.
8. קביעת מס' הקומות ל- 26 או 8 (תאי שטח 1 ו-2 בהתאמה), עבור 2 מגדלי מגורים ו-2 מבנים מרקמיים.

9. קביעת הוראות בינוי והריסה.
10. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
11. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי.
12. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
14. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
16. קביעת הוראות פיתוח וטיפול בעצים בוגרים.
17. קביעת שלבי הביצוע 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'	358	4,831.58	82.69	48,110	823% אחוזי בניה מירביים
שטח ציבורי פתוח		1,011.7	17.31		
סה"כ	358	5,843.27	100%	48,110	
תיאור המצב הקיים					
מתחם מגורים הכולל 2 מבנים בני 5 אגפים ובהם 78 יח"ד, מגרש חניה ושבילים לגינה פנימית עליונה אשר איננה נכללת בשטח התכנית. במהלך השנים הופקו היתרי בנייה לתוספת שטחים, מרפסות וממ"דים. בנוסף, הופק היתר בניה לשימוש חורג של גן ילדים בכתובת אפרסמון 19.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1690א - פתוח שטח למג', 1דרכים, ב"צ, שפ"צ(שלב א') - תחילת תוקף 1974 1905 - תכנית המתאר לשכונה - תחילת תוקף 1977 5/28/01 - שבון צבורי 1289/46 - תרשץ - תחילת תוקף 1984 4150 - גילה א'-הרחבות דיור ותנאים למתן היתר בניה - שינוי תכנית מתאר לא חלוקה - תחילת תוקף 1993					
היתרים:					
ל"ר הבניינים מיועדים להריסה					
עבירות בניה:					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ס. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור פיתוח עירוני.			
סא. התייחסות לתכנית הבנייה- 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.			
סב. תקן חנייה עירוני- גבוה ע"פ 5166ב'.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
איזור פיתוח ציבורי מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	השצ"פ המוצע מתוכנן מעל חניון תת"ק – אינו מיטבי.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	אל: יוסי פרץ- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1372192- גילה כללי הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 16 מתאריך 16/2/2026 ולמונה תשריט 11 מתאריך 15/2/2026. תכנית ברח' אפרסמון 9,11,13,15,17,19 בשכונת גילה. מדובר בשטח בייעוד אזור מגורים 3-4 קומות, שטח התכנית: 5.850 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד' ושצ"פ. הריסה ובנייה מחדש שני מבנים בני 26 קומות מעל כניסה קובעת ושני מבנים בני 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-6-7 קומות

מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 358 יח"ד. השימושים: מגורים, שטח מבונה לצרכי ציבור ומסחר. דו"חות ותסקירים: נספח ניקוז וניהול נגר- עורך יוחאי ברנאי מחברת מרפיר פרויקטים בית לחוות דעת הידרולוגיות מתאריך דצמבר 2024. נספח סביבתי (כולל בתוכו דו"ח מיקרו אקלים - עורך אריאל אוהנה מחברת לשם-שפר איכות סביבה בע"מ מתאריך דצמבר 2024. סקר עצים- מחברת ארז קפלן תכנון נוף וליווי פרויקטים מתאריך 11/7/2024.

הערות הרשות לתכנית

התכנית ממוקמת באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בסקר עצים ישנם עצים הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם לכן יש צורך בצמצום קו הבניין תחת/תת קרקעי.

השצ"פ המוצע מפוצל לשני חלקים ואינו מקובל יש צורך לחבר אותם ביחד. כמו כן, בתא שטח 3 בתת הקרקע ישנה חניה אשר יוצרת שצ"פ לא אפקטיבי לחלחול, לפיתוח וצמיחה של עצים בצורה יעילה ואפקטיבית בתקופה של שינויי אקלים. יש צורך בשטח לשצ"פ אחד בלי דברים בתת הקרקע והממוקם בצד המערבי של הפרויקט ויתחבר לגן האפרסמון.

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 ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

תנאי להפקדת התכנית

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.

נספח סביבתי: פרק המיקרו אקלים, איכות אוויר ודוח אקוסטי יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

התקבל מסמך סביבתי:

נספח ניקוז וניהול נגר – מחשבון מי הנגר הוצג ומקובל על הרשות. בנספח ניקוז אין תצוגה של מאגר תת קרקעי, יש לתקן ולהציג מחדש לרשות.

נספח סביבתי-

מיקרו אקלים:

המסמך הסביבתי כולל פרק 3.1 רוחות ופרק 3.2 הצללה.

בשני הנושאים חסרה התייחסות לתכניות מאושרות הרבות שיש באזור התחום ברחובות המור, ורדינון, רוזמרין ובגין. בתחום זה ישנן מספר תכניות מאושרות בשטחים נרחבים של עשרות דונמים להתחדשות עירונית מואצת.

נציין את תכניות 403428 שאושרה בשנת 2020 וחלה על שטח של 28 דונם, תכנית 892588 בשטח של 18 דונם שהופקדה בספטמבר 24 וכו'.

כמו כן, חסרה התייחסות לבינוי המוצע מדרום לתכנית במסגרת תכנית דרום-מזרח גילה שאושרה להפקדה בתנאים.

לתכניות בינוי אלו השפעה ניכרת על משטר הרוח הצפוי באזור התכנית.

בדיקת ההצללה צריכה להעשות לבינוי שאושר/הופקד/אושר להפקדה ולא רק לבינוי הקיים כיום.

לכן נדרשת הזנת נתוני הבינוי במודלים של הצללה ורוח.

הרשות לאיכות הסביבה מבקשת כי פרקי רוח והצללה יעודכנו ויובאו לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.

איכות אוויר

התכנית מצויה ברביע הצפון-מערבי של מחלף רוזמרין ומצפון לחניון חנה וסע וחניון אוטובוסים מתוכנן.

המסמך הסביבתי לא ניתח את רמות איכות האוויר, סעיף 3.4 של המסמך הסביבתי ונאמר כי " עם קביעת הבינוי הסופי המוצע לתכנית, וקבלת נתוני תכנון תנועתיים, יבוצע מודל פיזור מזהמי אוויר מתחבורה ותיבחן העמידה בערכי הסביבה כפי שנקבעו בחוק אוויר נקי" חישובי זיהום האוויר הם תנאי הכרחי לדיון בהפקדת התכנית ויש בממצאים משום להכריע את אופי הבינוי ואת העמדתו במגרש ולקבוע היכן ניתן למקם את השימושים הרגישים בתכנית.

לכן, הרשות לאיכות הסביבה מבקשת ביצוע של חישובי מודל איכות אוויר שיעשו לפי המתודה הידועה, בהתייחס לתחזיות תנועה של צתא"ל לשנת יעד 2040 בתוספת השפעת התכנית, ובטופס תיאום שיועבר לאישור הרשות.

הרשות מבקשת כי השלמת חישובי מודל זיהום אוויר ואישור הרשות יהיו תנאי להפקדת התכנית.

הדוח האקוסטי בסעיף 3.3.1.1–

נפחי התנועה הרשומים הם נמוכים מאוד. אנחנו דורשים להתייחס לתחזיות צתא"ל לשנת יעד 2040 ורמות שירות C בבגין. הנפחים נראים נמוכים מהתחזיות. בגין אינו כלול בחישובים, הציר של בגין משמעותי ויש לקחת אותו בחשבון אין התייחסות להשפעת הרכבת הקלה. גם הנושא האקוסטי יכול להשפיע על התכנון האדריכלי.

הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב במבנים בני 26 קומות בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ובמבנים בני 8 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לבקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.

יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.

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

יש לתקן את סעיף 6.1.3 א בנושא פתחי פליטת אוויר מחניונים, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או

	בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 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
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1372192 – רח' האפרסמון 9-19, גילה כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי לצורך הקמת מתחם מגורים עבור 358 יח"ד, משולב מסחר, הפרשות מבונות לצרכי ציבור ושצ"פ, במסגרת הקמת 2 מגדלי מגורים בני 26 קומות הכוללים קומת שטחי ציבור ו 2- בניינים מרקמים עד 8 קומות הכוללים חזית מסחרית לרחוב. התכנית חלה על חלקות 38-40 וחלק מחלקות 41-42, 25, 28047, מדובר בגוש שומה וחלקות 38 ו 40-41 רשומות כבית משותף. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות ההבאות : - התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 28047 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאין ברות ביצוע. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.

- בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה:

יש להשמיט את ההוראות תחת פרק זה ולהכניס את ההוראות הבאות:

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

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה והתכנית תכלול גם שטחים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "שטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד ו/או חלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה תאי שטח 1+2.

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

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

תנאים בהליך הרישוי:

- תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

הפקעות לצרכי ציבור:

- במידה וכל התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה הנוסח יהיה כדלקמן: "במידה ותכנית זו לא תרשם מכח הוראות איחוד ו/או חלוקה, אין מניעה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין".

- במידה וההוראות איחוד וחלוקה חלים רק על חלק מתאי השטח בתכנית הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח 3-4, לרבות ההפרשות המובנות המיועדות לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין".

רישום:

- הבעלות בשטחים הציבוריים המבוננים (ברמת מעטפת) תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

- חלקות 25,38-42 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 282/1985 הרשומה מתאריך 07.11.1986.

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחולים תואמים לתוואי גבולות החלקות 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. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
התחדשות עירונית האפרסמון 9-12 גילה. מדובר ב 78 יח"ד קיימות. 358 יח"ד מוצעות. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. אין להתקין צוברי גז וחדרי טרפו בשטחי השצ"פ. 3. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ 4. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: אדר' יוסי פרץ – מוביל תכנון אזורי, המחלקה לתכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1372192, מתחם האפרסמון 9-19, גילה [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 16 מתאריך 16.2.2026 ולגרסת תשריט מוצע 11 מתאריך 15.2.2026] המקום: גילה, רח' האפרסמון 9-19, גוש 28047 חלקות 38-40, וחלק מחלקה 25. שטח התכנית 5.850 דונם. מצב סטטוטורי: על שטח התכנית חלה תב"ע 1690א, המייעדת את כל השטח לאזור מגורים 1. לפי תרש"צ 5/28/01 השטח מיועד למגורים (4,057 מ"ר), לחניה פרטית (1,623 מ"ר), ולשפ"פ (169 מ"ר). בשטח קיימים שני בניינים מאורכים בעלי 3 כניסות כ"א: הבניין הדרומי בחלקה 40 (מס' 9-11-13) בן 4 קומות, והבניין המזרחי בחלקה 38 (מס' 15-17-19) בן 5 קומות. קיימות סה"כ 78 יח"ד, בשטח בנוי בסך 5,832 מ"ר.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

בשטח התכנית, בבניינים בכתובת אפרסמון 11 ואפרסמון 13, פועלות שתי כיתות של גני ילדים לבנות מהמגזר החרדי (במעמד "מוכר שאינו רשמי"). הכיתות בשכירות ואמורות להתפנות בעוד כמה חודשים לשטח עירוני.

חלקה 39 משמשת כחניה פרטית.

מצב מוצע:

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע לאזור מגורים ד' - תאי שטח 1-2 בשטח כולל בסך 4,832 מ"ר; ולשצ"פ - תאי שטח 3-4 בשטח כולל בסך 1,012 מ"ר.

מוצעת הריסת המבנים הקיימים והקמת שני מגדלי מגורים בני 26 קומות (לא כולל קומת גג ו-2 קומות טכניות) בתא שטח 1 בצד המזרחי שת המתחם, ושני מבנים מרקמיים למגורים בגובה 8 קומות (לא כולל קומת גג ו-2 קומות טכניות).

בתא שטח 1 מוצע בקמות הקרקע שטח בנוי ציבורי בסך 510 מ"ר (עיקרי ושירות), ובתא שטח 2 בחזית לרח' האפרסמון מוצעת חזית מסחרית בשטח 400 מ"ר.

סה"כ מוצעות 358 יח"ד. מדובר בתוספת של 280 יח"ד. מתקבלת צפיפות בינוי של כ-74 יח"ד לדונם בתאי שטח 1-2.

בתא שטח 1 מוצע שטח מרבי למגורים בסך 39,500 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי בסך 28,000 מ"ר (936% בנייה). בתא שטח 2 מוצע שטח מרבי למגורים בסך 7,700 מ"ר, מתוכו שטח עיקרי בסך 6,000 מ"ר (298% בנייה).

בתא שטח 1 מוצע שטח ציבורי בנוי בסך 510 מ"ר, מהם 250 מ"ר עבור בית כנסת ו-260 מ"ר עבור 2 כיתות גן ילדים וחצר בשטח 350 מ"ר עבור כיתות הגן.

מוצעים שני תאי שטח בייעוד שצ"פ: תא שטח 3 בצד מזרח בשטח 847 מ"ר ותא שטח 4 בצד מערב בשטח 168 מ"ר. בין הבניינים בתא שטח 2 וכן לאורך רחוב האפרסמון מוצעת זיקת הנאה למעבר רגלי עבור הציבור.

מוצע שטח לחניון בשטח 22,000 מ"ר בת"ק בתאי שטח 2 ו-3.

הערכת התכנית:

התכנית המוצעת ממוקמת בקצה המזרחי של שכונת גילה, באזור גילה א' - אזור שבו צפויה התוספת המשמעותית ביותר בשכונה בשנים הקרובות, ומכאן גם הצורך בניצול יעיל של הקרקע לצורך מתן מענה לצרכי הציבור הצפויים.

תחום התכנית: בין שטח התכנית המוצעת לבין שטח תכנית 892588 המקודמת מצפון (לקראת מתן תוקף) קיימות כמה חלקות הכוללות מבנים וחלקה הכוללת שפ"פ. בעוד שעל הבניינים בחלקות 36 (מבוא קציעה ו-41 (מבוא הצרי 5-6) מקודמים פרויקטים של תמ"א 38, וחלקה 25 היא בעיקר גינה, הבניינים בחלקות 26 ו-37 (אפרסמון 21-23) נותרים מחוץ לגבולות התכנית להתחדשות עירונית. אנו סבורים כי על מנת לייעל את התכנון, יש לכלול את חלקות 26 ו-37 בתחום התכנית המוצעת. כך גם ניתן יהיה לייצר שטח ציבורי ראוי ואיכותי, אשר ניתן יהיה לחבר

לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתכנית 892588 אשר צורתו לא רגולרית (תא שטח 20). בכך יינתן מענה ראוי של כיתות ב"ס עבור כל המרחב התחום ע"י רח' האפרסמון. מוצע גם לצרף לתחום התכנית את חלקה 25 ולייעד את שטחה לשצ"פ, על מנת לאפשר בה את המטרה שלה היא משמשת בפועל - מוקד קהילתי חשוב עבור התושבים. בהנחת גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 358 יח"ד צפויים להתגורר 1,360 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (30 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש לשימושים הבאים: מעון יום - 2 כיתות; גן ילדים - 3 כיתות; ב"ס יסודי - 7 כיתות; ב"ס על-יסודי - 7 כיתות. נדרש שטח לבתי כנסת עבור כ-250 מתפללים קבועים, כלומר שטח בנוי בגודל של כ-500 מ"ר עבור 1-2 בתי כנסת, בהתאם לחוות דעת מנהל האגף למבני דת.

שצ"פ שכונתי - לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש, נדרש שטח של 3.2 דונם.

התכנית מציעה הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור 2 כיתות גן ילדים ובית כנסת בגודל 250 מ"ר. שטחים אלה לא מספקים כמענה לפרוגרמה שהוצגה לעיל. יש להקצות שטחי ציבוריים בנויים לשימושים הבאים: (1) מעון יום - אשכול של 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח חצרות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי; (2) גן ילדים - 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות; (3) בית כנסת 1 או 2 בשטח כולל בסך 500 מ"ר. יש לדאוג להבלטת ארון הקודש מחוץ לקווי הבניין. כאמור, הפרויקט המוצע מייצר ביקוש ל-14 כיתות ב"ס סה"כ. יש לקחת בחשבון שבסביבה הקרובה צפויה תוספת של עוד מאות יח"ד בפרויקטים עתידיים ברח' האפרסמון 1-7, המור 3-5, והרוזמרין 2-28 על ציר הרק"ל. לפיכך יש להציע פתרון לכיתות ב"ס יסודי, בעוד שפתרון לכיתות עי"ס יינתן בתכניות אחרות בסביבה. נדרש שטח בגודל 2.4 דונם עבור ב"ס יסודי 12 כיתות. כפי שצוין לעיל, רצוי לצרף לתחום התכנית המוצעת את חלקות 26 ו-37 מצפון על מנת לספק פתרון ראוי.

בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. יש לקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם וכיו"ב. 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, עם תשתיות עצמאיות ככל הניתן מתשתיות המגורים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. יש להטמיע הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים בהתאם לחו"ד אגף נכסים. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. התכנית מציעה שטח שצ"פ כולל בסך 1 דונם בלבד, אשר מוצע בשני תאי שטח נפרדים. השטח המוצע קטן באופן משמעותי מהנדרש, ובנוסף תא שטח 4 קטן מאוד וחסר תועלת. אנו ממליצים להציע תא שטח אחד לשצ"פ ולהגדיל את שטחו ל-1.5 דונם. יש למקם אותו בצד המערבי של התכנית, כך שיווצר חיבור בין רח' האפרסמון לשטח הפתוח "גן הזיתים", ובמקביל להסיט את תא שטח 2 מזרחה לשטח בו מוצע כעת השצ"פ בתא שטח 3. כיוון שמתחת לשצ"פ מוצע חניון, יש לוודא שעומק הקרקע יהיה משמעותי - לפחות 1.5 מ' עומק, על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים שיוכלו גם לשגשג ולבסס בית שורשים איתן. יש לקבל בנושא זה הנחיות מאגף שפ"ע וצוות אדריכלית העיר. יש לקבוע זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בין תא שטח 1 ותא שטח 2 על מנת לקשר בין הרחוב לשטח הפתוח הפנימי "גן הזיתים".

בכבוד רב, גיל נדן	
לא התקבל	אדריכלית העיר
תב"ע 1372192 : מוצע 358 יח"ד חדשים במקום 78 קיימים + שטחים ציבוריים וחזית מסחרית. הערות לתכנית התנועה : - יש להגיש תכנית עם מערך הכבישים הגובלים בפרוייקט (וקו רק"ל הקו הכחול) כולל כניסות ויציאות מהחניון המוצע והתחברות לדרך סטוטורית - להראות מערך העלאה והורדה עבור גנ"י המוצעים בפרוייקט - להציג חתכי כבישים והליכתיות הולכי הרגל שבגבולות התכנית - נדרש אישור צוות אב לתחבורה - בטבלת מאזן החניה להציג גודל יחידות ותקן חניה בהתאם - תקן החניה לשטחים הציבוריים על פי תקן רק"ל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
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 תהיה 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. לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
עדכון לחוו"ד מיום 24/2/2026	אגף נכסי עיריה

מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 11 שם התכנית : התחדשות עירונית האפרסמון 19-9 גילה, ירושלים מטרת התכנית : הקמת מתחם מגורים עבור 358 יח"ד, משולב מסחר, הפרשות מבונות לצרכי ציבור ושצ"פ, במסגרת הקמת 2 מגדלי מגורים בני 26 קומות הכוללים קומת שטחי ציבור ו 2- בניינים מרקמים עד 8 קומות הכוללים חזית מסחרית לרחוב. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 28047/38 בעלות פרטיים 28047/39 בבעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 1,620 מ"ר. 28047/25 בבעלות עיריה, חלק מנכס 11966 בתחום התכנית כ-146.42 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 28047/40 בעלות פרטיים ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר 169.15 מ"ר ובמצב מוצע 1,011.7 מ"ר בתחום התכנית מצב נכס כ-146.42 מ"ר בבעלות העיריה ביעוד מגורים ע"פ תב"ע 1690א הערה : מגרש מס' 3 חפור כולו בתת הקרקע. הערות הנכסים 1. בתחום התכנית קיים מגרש ביעוד מגורים ע"פ תב"ע 1690א בהיקף של כ-146.42 מ"ר. עבור שטחים אלו זכאית העיריה לחלק מההשבחה שפרוייקט זה מייצר, יש להגיש לאגף הנכסים טבלת איזון לבדיקה בה יופיעו שטחים אילו מעל הקו. 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 לחוו"ד שתימסר ע"י 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. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן : תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון	

טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן :

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

סעיפי 6.3.1 איחוד וחלוקה יוחלפו בסעיפים מטה :

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 סעיף 6.1.2 חניה יצוין כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

3. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

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

5. 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.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
פינוי בינוי של בניינים ישנים ללא ממדים ולא מחוזקים לרעידות אדמה ותוספת יחידות דיור	מיקום השצ"פ אינו מיטבי	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. תכנון:

2. התכנון המוצע מאפשר תוספת יח"ד, יאפשר חידוש של הבינוי הקיים וישפר את המרחב הציבורי.

יחד עם זאת, ממליצים לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:

3. מדרום-מערב לתכנית קיים שטח שבמקורו היה ביעוד מגורים ונקבע לייעוד שצ"פ ע"פ תרש"ץ 5/28/01 בבעלות עיריית ירושלים- על מנת להסדירו, יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולסמנו כשצ"פ במסמכי התכנית.

4. בהמשך לאמור לעיל, השצ"פ המוצע בתכנית איננו אפקטיבי דיו בשל מיקומו על פינת הרחוב:

ממערב קיים קיר תמך וגדר אקוסטית של שד' בגין, וממזרח קיר תמך של הבינוי המוצע, לפיכך נוצר שצ"פ כלוא בין 2 קירות תמך. על מנת להסדיר את השצ"פ הקיים, להרחיבו ולשפר את

המרחב הציבורי באזור התכנית יש לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:



סכמת בינוי רעיונית – מומלצת



סכמת בינוי קיימת – מסמכי התכנית

5. יש להסיט את מבנה המגורים המרקמי המרכזי מזרחה לפינת הרחוב תוך שמירה על מרווח בינוי תקין ממגרש המגורים (ניתן-מומלץ להציע מבנה פינתי) ואת המבנה (המרקמי) המערבי מערבה ככל הניתן.
6. השצ"פ ימוקם בין שני מבני המגורים המרקמיים וייצור המשכיות לשצ"פ הקיים (להסדרה) מצפון מערב. שטחי המסחר יופנו בחלקם לרחוב ובחלקם לשצ"פ המוצע במיקומו המעודכן וייצרו כיכר עירונית-מעורבת שצ"פ. מפלס השצ"פ המוצע ייקבע כמפלס השצ"פ הקיים ככל הניתן וייתר את הצורך במדרגות גישה מצפון לדרום.
7. מבני המגורים המרקמיים יגשרו על הפרשי הטופוגרפיה ממזרח למערב ויאפשר ניצול מקסימלי של השצ"פ המוצע ע"י קביעת מפלס רציף.
8. השצ"פ יהיה לא בינוי תת"ק ככל הניתן, באזורים בהם ישנו בינוי תת"ק בתחום השצ"פ יתאפשר עומק שתילת עצים של 1.5 מטר עומק אדמה .
9. סכמת הבינוי המעודכנת תשפר את הקישוריות מצפון-לדרום לשצ"פ תאפשר ניצול מיטבי של שטחי השצ"פ באזור התכנית, תייצר מפתח רחב לאזור הפנימי של גוש הבינוי ותאפשר שיפור וניצול מיטבי של המרחב הציבורי באזור התכנית.
10. תקנון התכנית
11. סעיף 4.1.2: "תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור" בהתאם לנהלים של מנהל התכנון
12. 20% מסה"כ יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 55 מ"ר – ולא 80 כפי שמצוין. יש לעדכן סעיף זה.

13. טבלה 5

14. סעיף ב בהערות: "שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור, ככל שפתרון

המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות על קרקעיים לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע עבורה ממ"ק" – לא מקובל. יש להסיר סעיף זה. לא יוצעו ממ"קים במגדלים.

מדיניות תכנון

15. התכנית מציעה הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור 2 כיתות גן ילדים ובית כנסת בגודל 250 מ"ר. שטחים אלה לא מספקים כמענה לפרוגרמה שהוצגה לעיל. יש להקצות שטחי ציבוריים בנויים לשימושים הבאים:

16. מעון יום - אשכול של 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח חצרות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח ביכול עצמי.

17. גן ילדים - 3 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 390 מ"ר בנוי ו-525 מ"ר חצרות;

18. 2 בתי כנסת 2 בשטח של 250 מ"ר לכל אחד. יש לדאוג להבלטת ארון הקודש מחוץ לקווי הבניין.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

19. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.

20. ייאסרו קירות תמך ו\או גדרות העולים על 3 מ' באישור אדריכל העיר.

21. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר.

22. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.

23. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

24. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל.

25. 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.

26. 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

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

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

29. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
30. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
31. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
32. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
33. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
34. 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'.
35. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
36. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
37. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
38. 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.
39. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.
- תושייה:**
40. 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.
41. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
42. יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
43. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.
44. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.
45. יש להגיש תכנית עם מערך הכבישים הגובלים בפרוייקט (וקו רק"ל הקו הכחול) כולל כניסות ויציאות מהחניון המוצע והתחברות לדרך סטוטוטורית.
46. להראות מערך העלאה והורדה עבור גנ"י ומעונות יום המוצעים בפרוייקט.

47. להציג חתכי בבישים.

48. בטבלת מאזן החניה להציג גודל יחידות ותקן חניה בהתאם.

49. תקן החניה לשטחים הציבוריים על פי תקן רק"ל.

תשתיות

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

51. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, 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.

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

53. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

54. 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.

איכות הסביבה

55. התכנית ממוקמת באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין תחתי/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בסקר עצים ישנם עצים הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם לכן יש צורך בצמצום קו הבניין תחתי/תת קרקעי.

56. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

57. 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.

58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב במבנים בני 26 קומות בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ובמבנים בני 8 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לבקן בנייה ירוקה.

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

60. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

61. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
62. 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'.
63. 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.
64. יש לתקן את סעיף 6.1.3.א בנושא פתחי פליטת אוויר מחניונים, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
65. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
66. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
67. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
68. יקבע בהוראות התוכנית כי הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.
69. יש להשאיר 15% שטח קרקע לחלחול מי נגר.
70. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
71. יש להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.
72. יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה.
73. יש להטמיע הנחיות סביבתיות בתאום מול מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדה.
74. יש לתקן ולהשלים את מסמך הסביבתי בהתאם להנחיות מח' איכות הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.
75. יש לקבוע כי אוורור החניונים יהיה לגג המבנים הגבוהים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
76. יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.
77. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור, זיהום אוויר, מיקרו-אקלים, אקוסטיקה וחלחול מי נגר, רעש, חזית חמישית.

78. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.

79. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

עצים

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

82. 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.

83. 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).

84. 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.

85. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

תברואה:

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

נכסי עירייה:

87. יש להטמיע סעיף הפקעה לצורך הפקעת שטח ציבורי בתיאום מול מחלקת נכסים.

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

89. 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.

90. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ

91. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט 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.

92. תנאים למתן היתר בניה:

93. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

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

95. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

96. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

מידע תכנוני:

98. היות וגוש 28047 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע משום שאין ברות ביצוע.

כללי

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

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

101. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

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

103. 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.
104. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
105. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
106. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
107. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
108. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
109. לא יותר ניוז משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
110. לא יותר ניוז שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
111. 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.
112. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
113. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
114. 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.
115. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
116. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור של המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים הציבוריים השונים.
117. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
118. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
119. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
120. 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.
121. 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 גננות.

122. 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.

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

הערה:

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1394444
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	כרמי דן פינוי בינוי בע"מ
עורך התכנית :	מרגלית משה
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	18/02/2026
כתובת	חוסה דה סן מרטין 11, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30199	92	לא
30199	17	כן
30199	18	כן
30199	19	כן
30199	22	כן
30199	24	כן

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

מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית ע"י פינוי של 90 יח"ד, הריסתן ובניה של 3 מבנים בני 30 קומות מעל קומת קרקע למסחר וקומות חניון תת קרקעי.
עיקרי הוראות התכנית:
1. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים : אזור מגורים 3-4 קומות, דרך ושצ"פ ליעודים הבאים : אזור מגורים ד', מבני ומוסדות ציבור, ושצ"פ.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 90 ל 336 יחידות דיור (מכפיל של 3.73).
4. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 106 מ"ר עיקרי.
5. קביעת שטחי בניה לסה"כ 81,610 מ"ר מתוכם : תא שטח 101 : מגורים – 51,600 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. מסחר – 610 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חניון – 24,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. תא שטח 201 : מבנים ומוסדות ציבור – 5,400 מ"ר סה"כ.
6. קביעת זכויות, הוראות בנייה ונפחי בנייה לכל יעוד קרקע.
7. קביעת הוראות בניה וקווי בנין.
8. קביעת מספר הקומות לסה"כ 30 קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מירבי מתחת לכניסה

הקובעת וגובה הבניה.
9. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
12. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
13. קביעת הוראות למבנים להריסה.
14. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור		894.57	18.27	5400	מהווים 603.64% בנייה מירביים.
מגורים ד'	336	3,507.28	71.64	52,210	מהווים 1488.61% בנייה.
שטח ציבורי פתוח		493.54	10.08		
סה"כ		4,895.39	100	57,610	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים, חמישה מבני שיכוני רכבת בני 4 קומות ומספר עצים בוגרים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 5/06/04 משנת 1980 תשר"ץ, יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עד 4 קומות. תכנית מס' 3050 משנת 1983 שינוי לתשר"ץ. תכנית מס' 417873 משנת 2019 תכנית מתאר מפורטת להתחדשות עירונית, נגזרה.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: קיימות מספר עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סג. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני. סד. תבנית הבניה : תכנית מתאר 2000 לא קבעה אחוזי בניה ומספר קומות עבור תכניות להתחדשות עירונית. סה. תכנית אב: תכנית אב קטמונים ח – ט קבעה את המתחם להתחדשות עירונית. סו. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
תואם, איזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					

תמ"א 35	תואם	
תמ"א 1	תואם	
תמ"א 18	ל"ר	
אחרת		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
שצ"פ	כן	כן
מבני ציבור	כן	כן
עתודות / אחר	כן	לא
	יש צורך בבחינה של הרחבת הרחוב	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	10/3/2026 אל : יוסף שלום אזנקוט- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1394444- קטמון ח-ט 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 7 ולמונה תשריט 8 מתאריך 9/2/2026. 3. תכנית רח' סן מרטין 7,9,11,13,15 בשכונת קטמון ח-ט. בשטח בייעוד אזור מגורים 3-4 קומות ושצ"פ, סה"כ 90 יח"ד, שטח התכנית : 4.895 דונם. מציעים התחדשות עירונית בייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. הריסת המבנים הקיימים ובניית 3 מגדלים בני 30 קומות מעל כניסה קובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 336 יח"ד. השימושים במגורים ד' : מגורים ומסחר. שימושים במבנים ומוסדות ציבור : שימושים ציבוריים בתאום הרשות המקומית. 4. דוחות/סקרים שהוגשו : סקר עצים- עורך אדיר אלווס מחברת אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ, מתאריך 13/1/2025. נספח ניקוז וניהול נגר- עורכים איתי זידל ורן גולדברג מתאריך דצמבר 2024. 5. הערות הרשות לתכנית 6. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין תחת/תת קרקעי וכך יהיה ניתן חלחול מי נגר ולשמור על עצים קיימים ושיתלת עצים חדשים. עצים מספר 20,21 המיועדים לכריתה ממוקמים בגבול המגרש לכן יש לשמרם או להחליפם בעצים בוגרים ובריאים. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים. 7. השצ"פ המוצע (תא שטח 301) ממוקם באזור טופוגרפי בעייתי אשר לא יוכל לשמש כשצ"פ איכותי לתושבים בשכונה. הרשות תומכת בעמדת המחלקה למדיניות התכנון לשינוי השטח מייעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 201) ולהפוך אותו לייעוד שצ"פ. 8. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה יש לשמרם ולתקן את המסמכים. אין סיבה לכרות עצים קיימים בייעוד שצ"פ. 9. יש להוריד את סעיף 3.2.א.2 אשר כתוב כי בשצ"פ "תותר הקמת מתקנים טכניים, חדר טרפו, חדר אשפה, וכן מחסנים....". הרשות מתנגדת לכן שיהיו מתקנים טכניים, חדר טרפו, חדר אשפה ומחסנים בשצ"פ. שצ"פ יהיה ללא בינוי בתת הקרקע והקרקע תישאר חשופה וכך שיתאפשר חילחול וצמיחה של עצים. 10. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות היום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך

שיהיו מרוחקים מכבישים. נבקש לא למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 11. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 12. תנאי להפקדת התכנית : 13. יש להגיש מסמך סביבתי הכולל התייחסות למיקרו אקלים. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. 14. 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. 15. יש הגיש נספח ניזוק וניהול נגר על פי ההערות בסעיף 4.1. 16. התקבל מסמך נספח נגר : 17. נספח ניקוז וניהול נגר- התקבל נספח וחישוב מחשבון מנהל התכנון לחישוב יעד הנגר לתכנון הוא 294 מ"ק. הנספח מציג אמצעים לניהול נגר באמצעות השהייה וחילחול. אם זאת נראה כי המאגרים ונפח החילחול שהוצגו אינם תואמים לנפח הנדרש של הניהול. 18. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 21. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 23. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 24. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 26. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 27. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 28. הרשות מתנגדת לסעיף 10.4.1.2 אשר כתוב כי "תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים או בשטח הציבורי". יש לקבוע בהוראות התכנית כי חדרים טכניים וחדר טרפו ימוקמו בשטח המגרש ולא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין. 29. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	

אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1394444 – רח' סן מרטין 15-7, קטמון הישנה כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ע"י פינוי של 90 יח"ד, הריסתן ובניה של 3 מבנים בני 30 קומות מעל קומת קרקע למסחר וקומות חניון תת קרקעי. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 4-3 קומות ושצ"פ שנקבעו בתכנית 3050 לאזור מגורים ד ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה בחלקות 17-19,22,24 וחלק מחלקה 92 בגוש 30199, מדובר בגוש מוסדר. חלקות 17-19,22,24 רשומות כבית משותף. יש לתקן בתקנון: - בעמוד 3 לתקנון יש לשנות את סוג התכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש להשמיט את הוראות פרק 6.3.1 ובמקומם להכניס את הבאות: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 17-19,22,24 נוצרו במפת גוש סופית. - חלקה 92 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 9/2019 הרשומה מתאריך 05.07.2021. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש וכן בתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפי"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה	10/03/2026

למדיניות התכנון	אל : מר אמי ארבל- סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מאת : אבישי פישל- מתכנן ערים בכיר, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1394444, התחדשות עירונית - קטמונים ח-ט [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7, 9.2.2026] 1. מיקום : רח' סן מרטין 15-7 קטמונים ח-ט. גוש 30199, חלקות בשלמותן 17-19,22,24 חלקות בחלקן 92. שטח התכנית 4.895 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכניות החלות במקום הן : 3050 ו-5/06/41- שיכונים ציבוריים. מצב מאושר : ייעוד הקרקע המאושר הוא "אזור מגורים 3-4 קומות" (גודל שטח 3,990 מ"ר) ושצ"פ (גודל שטח 905 מ"ר). מצב קיים : 5 מבני מגורים בני 3-4 קומות ו-901 יח"ד. 3. מצב מוצע : מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע למגורים ד' (תא שטח 101 בגודל 3,507 מ"ר), מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 201 בגודל 894 מ"ר), ושטח ציבורי פתוח (תא שטח 301 בגודל 493 מ"ר). · מוצעת הריסת המבנים הקיימים והקמת 3 מבנים חדשים (תא שטח 101 בני 30 קומות מעל כניסה קובעת ו-7 קומות תת קרקעיות). שטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 201 בגובה 4 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת). · תא שטח 101 כולל בניין לשימושים של מגורים ומסחר, סה"כ מוצעות 336 יח"ד, תוספת של 246 יח"ד. צפיפות בינוי של כ-68 יח"ד לדונם. · תא שטח 201 כולל בניין המיועד למבנים ומוסדות ציבור לשימושים בתיאום עם הרשות המקומית. · סך השטח הכולל המוצע בתא שטח 101 הוא 76,210 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 52,210 מ"ר, ושטח עיקרי בסך 36,000 מ"ר, מתוכם 35,600 מ"ר למגורים ו-400 מ"ר למסחר. · בתא שטח 201 למבנים ומוסדות ציבור סך השטח לבנייה הכולל 5,400 מ"ר. 4. הערכת התכנית : 1. שכונת קטמונים ח-ט' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי בחינה שערכנו בנוגע לקידום תוכניות בשכונה עולה כי נכון להיום מקודמות 5,364 יח"ד חדשות ב- 75% מימוש. על פי הפרוגרמה שהוכנה לתכנית האב היה צפי של 4800 יח"ד ב- 75% מימוש. 2. עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים. לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. 3. מפרוגרמה לשכונה אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור גני ילדים, שטחים עבור חברה, רווחה, תרבות וכיו"ב, לצד שטחים ציבוריים פתוחים. באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים מס' תכניות לפינוי בינוי ובאזור צפויה תוספת ניכרת של יח"ד. 4. לאור נתוני התכנית, בהתאם לפרוגרמה, צרכי השכונה, ולאחר התייעצות עם

המחלקות הרלוונטיות בעירייה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן : · שתי כיתות גני ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה. · 350 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי כגון מועדון לקידום נוער. על השטח להיות נגיש ועם כניסה נפרדת. 5. השטחים שצוינו לעיל עבור גני הילדים הנם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות. 6. בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתבע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. 7. לאור המחסור בשטחים פתוחים בשכונה, יש לשנות את שטח 201 ממבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח ובמידת האפשר להגדילו ל-11 דונם, תוך צמצום זיקות ההנאה המוצעות בין מבני המגורים. בסמוך לשטח התכנית ישנם שטחים גדולים למבני ציבור, אולם היצע השטחים הציבוריים הפתוחים אינו מספק. 8. נדרש להכליל בקו הכחול של התכנית את מבנה המגורים ברח' סן מרטין 17 בכדי לאפשר תכנון מיטבי ויעיל, ואפשרות עתידית להתחדשות עירונית עבורו. 9. 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. 10. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 11. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי וההפרשות המבונות מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים. 12. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 13. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בכבוד רב, אבישי פישל מתכנן ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : אדר' ענבר וייס- סגנית מהנדס העיר ואדריכלית העיר מר עופר אהרון - מנהל מחלקה בכיר למדיניות תכנון אדר' ענת קליינמן - מנהלת מח' בכירה לתכנון מבני ציבור גב' יעל גמדני - רפרנטית בכירה לבקרת תכנון, אגף הנכסים	

	גב' אופירה לוי - הממונה על גינון ונוף, אגף שפ"ע גב' מרגלית כלימי - ממונה על תכלול תכניות ופרוייקטים פיזיים גב' רעות מרציאנו משה - מינהל חברה תרבות וספורט גב' אפרת שניאורזון - ממונה על תכנון חינוכי פיזי
אדריכלית העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	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 תהיה 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. לאורכו של רחוב חוזה סן מרטין תשמר מדרכה רציפה.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
אגף מבני ציבור - המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 8 שם התכנית : התחדשות עירונית ברחוב סן מרטין 7-15 התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית מטרת התכנית : פינוי של 90 יח"ד, הריסתן ובניה של 3 מבנים בני 30 קומות מעל קומת קרקע למסחר וקומות חניון תת קרקעי בדיקת בעלויות ונכסים 30199/92 נכס 4888 שצ"פ ליד רחוב רבי צדוק 11, בעלות עירייה, בשלמות, שטח החלקה 1,870 מ"ר. בתחום התכנית כ_997 מ"ר מדוד ע"ג gis

ע"פ סעיף 3.2 היקף שטח ביעוד ציבורי 905.17 מ"ר ובמצב מוצע 1,388.11 מ"ר (מבני ציבור 894.57 מ"ר שצ"פ 493.54 מ"ר).

הערות הנכסים

1. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו 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. אין להקים מתקנים פרטיים תחת השצ"פ

3. יש לשנות נוסח סעיף 6.3 בסעיף איחוד וחלוקה מטב.

4. בשל חו"ד מבני ציבור להפרשת שתי כיתות גני ילדים ומועדון לקידום נוער

יש להוסיף בהתאמה להוראות התכנית הסעיפים כדוגמה מטה :

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.

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן :

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור (גני ילדים ומועדון נוער).

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

חוס 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: 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	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	האגף למבני דת
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הקו הכחול של התכנית אינו נובע משיקולי תכנון	הגדלת מספר יח"ד.	התאמה לחזון העיר
	התחדשות עירונית	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדור, 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. הקו הכחול של התכנית המוצעת לא נובע מתכנון נכון אלא מהסכמות שכנים וקידום תכניות על ידי יזמים שונים.
 3. תכנית האב של קטמונים ח- ט קבעה חלוקה למתחמים בשכונה עבור התחדשות עירונית – שטח התכנית כלול כחלק ממתחמים 18 ו 19 המיועדים להתחדשות עירונית.
 4. התכנון הנכון היה לקדם תכנית בהתאם לחלוקה המוצעת בתכנית האב הכוללת בתחום התכנית את חלקות 20, 21, 23 ממזרח על רחוב רבי צדוק.
 5. הכללת חלקות אלה בתכנית שידוע שהם מעוניינים גם בקידום תכנית פינוי בינוי תאפשר בינוי מיטבי, ניצול הפרשי הטופוגרפיה ושיפור המרחב הציבורי.
 6. יש לציין כי הפרשי הטופוגרפיה בין רחוב רבי צדוק לרחוב סן מרטין הוא כ 15 מטרים ותכנון נפרד יקשה מאוד על תכנון מיטבי.
 7. בנוסף יצוין כי רחוב רבי צדוק הוא כיום רחוב ללא מוצא (קיימת תכנית לחיבורו לרחוב הנוטרים) והוא במפלס הגבוה שיקשה על כניסות לחניות.
 8. יש לעשות מאמץ לקדם תכנית הכוללת חלקות אלה ולהציע תכנון מחודש.
 9. ככול וחלקות אלה לא יהיו כלולות בתכנית יש לצרף לתכנית בכל מקרה את חלקה 26 (בניין 17) – מדובר על חלקה שמעוניינת בפינוי בינוי , נערכו מספר פגישות עם יזם ונציגי הדיירים, הם הגישו התנגדות לתכנית מספר 1019157 שקודמה לשני בניינים ממזרח ומכיוון שפנו מאוחר מידי הוחלט שלא לקבל את ההתנגדות שלהם כדי שלא לעכב את התכנית.
 10. במסגרת הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית , החליטה הוועדה : " הוועדה בחנה את הטענה כי קידום התכנית במתכונתה ימנע קידום פינוי בינוי בבניין סן מרטין 17 שמונה 18 דירות ואינו יכול לקדם תכנית פינוי בינוי עצמאית, מרבית דיירי הבניין חתומים בחוזה עם חברת אב-גד יזמית התכנית, ואינם יכולים להצטרף לתכנית בסן מרטין 15-5 מסיבה זו. הוועדה קוראת לחברת אב-גד לבחון את אפשרויותיה להמשך קידום התכנית בסן מרטין 17, לרבות חלופה של מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים במסגרת תכנית סן מרטין 15-5. הוועדה סבורה שצירוף הבניין בסן מרטין 17 בשלב זה, יחייב תכנון כולל מחודש. עם זאת, כאמור, הוועדה סבורה כי אין לעכב אישור תכנית זו המציעה תכנון מתחמי ראוי כמפורט לעיל. לפיכך הוועדה דוחה את הטענה."
 11. במסגרת הדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית, החליטה הוועדה: " לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה של דיירי סן מרטין 17 לכלול את הבניין הנ"ל בתכנית בנידון וכי אי הכללתו בתכנית ישאיר את המבנה ללא התחדשות עירונית: בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 24/06/2025 ולאחר בחינה של הנושא הוחלט בדיון להפקדה שלא לצרף את החלקה לתכנית, בשלב זה לא ניתן לאחד את המתחם עם הבניינים הגובלים, התכנית בנדון נמצאת בשלבי תהליך תכנון מתקדמים ולא נכון לעכב אותה בשלב זה. יחד עם זאת, קיימת תכנית להתחדשות עירונית מס' 1394444 הגובלת מצפון למגרש המתנגדים אשר בשלבים ראשוניים של התכנון, וכי הוועדה סבורה כי ראוי לבחון את הכללתו של המבנה בסן מרטין 17 בתכנית כאמור."
 12. לאור זאת יש לכלול את בניין 17 בתכנית ולשפר את המרחב הציבורי באמצעות הזזת השטח הציבורי על חלקה 26 ולהגדיל את השטח הציבורי המוצע ובצמוד לשטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים מסביב.
 13. בנוסף יש לבחון את צירוף הבניין הקיים בחלקה 16 מצפון – מדובר על בניין קטן בחלקה קטנה

ביעוד מסחרי, הריסת הבניין וצירופו לתכנית יאפשר ייצירת מעבר רחב ומשמעותי עבור הולכי רגל שיחברו בין קריית החינוך ופנים השכונה לכניסה לשכונה.

14. התכנית כוללת את חלקה 92 ביעוד של שביל ציבורי אבל מותירה חלק ביעוד שטח ציבורי פתוח וחלק באמצעות זיקת הנאה לציבור – לא ברור מבחינה תכנונית הצורך בשמירה על מעבר זה במפלס זה שכרגע לא קיים בפועל = יש לבחון את הצורך במעבר זה בהתייחס לכלל המרחב הציבורי והמעברים בשכונה, ככול וימצא שיש צורך במעבר זה יש לייצר אוו ביעוד של שביל ציבורי ברציפות לכל אורך התכנית וככול ולא יש לבטלו.

15. התכנית מציעה הקמת מגדלים על רחוב צר יחסית ללא יצירת מדרכות ראויות – יש להרחיב את זכות הדרך ולייצר מדרכות ברוחב של 3.5 מטר כמקובל בבנייה של מגדלים חדשים, השטח יקבע ביעוד של דרך חדשה ולא בזיקת הנאה לציבור.

16. אין לסמן בתשריט עצים לשימור מחוץ לקו הכחול של התכנית.

17. נספח הבינוי מציג בין כל צמד בניינים שטח עם זיקת הנאה לציבור שכולל בעיקר מדרגות בכל אחת משלושת הכיכרות – יש להציע מעבר אחד מרכזי במרכז התכנית שיתחבר בעתיד לתכנון של המתחם מעל ולבטל את היתר ולהציע בהם שטח ציבורי פתוח/ כיכר ציבורית עם דפנות פעילות של שטחי מסחר או שימושים ציבוריים ולא מתקנים טכניים או תפעוליים.

18. תכנית הבינוי מציגה בינוי שחורג מגבול חלקת המגורים על השטח הציבורי הפתוח – יש לבטל בינוי זה, אין להציע בניה על השצ"פ.

19. שטח ממוצע של יחידת דיור בתכנית הוא 106 מ"ר עיקרי, לא ברור ממסמכי התכנית מה פתרון המיגון (נספח הבינוי מתייחס לממדים, התקנון לא) אם מוסיפים ממד לדירה מקבלים שטח ממוצע גבוה של יחידות דיור – יש לקבוע כי שטח ממוצע של יחידות הדיור בתכנית יהיה 100 מ"ר פלדלת ולתקן את כל המסמכים ואת מספר יחידות הדיור בהתאם ולבחון את התקן השמאי בהתאם לכך.

20. 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של עד 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון. (שירות אלה לא יחושבו לצורך גודל ממוצע של יתר הדירות).

21. התכנית כוללת הגדרה של דיורית אך אינה כוללת כל הוראה בעניין זה, ניתן לאפשר דיוריות ב עד 20 אחוז משטח הדירות כמקובל, בהתאם להנחיות מנהל התכנון בעניין.

22. התכנית כולל הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה- יש לצרף למסמכי התכנית נספחים מתאימים כולל נספח איחוד וחלוקה וטבלאות איזון, בנוסף יש לסמן את גבול האיחוד וחלוקה בתשריט התכנית.

23. יש לתקן בסעיף 1.7.2 כי נספח האיחוד וחלוקה הוא מחייב ולא מנחה.

24. יש לתקן בסעיף 6.3.1 – התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה ולא בהסכמה כפי שרשום בסעיף.

25. יבוטל סעיף 4.1.2.א.: תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו- מתקנים אלה ימוקמו בת הקרקע בלבד.

26. תקן החניה שקבוע בתכנית ישונה וייקבע כי תקן החניה יהיה מקום חניה אחת לכל דירה + 10 אחוז לאורחים.

27. סעיף 4.3 שטח ציבורי פתוח ישונה לשביל ציבורי וייקבעו הוראות בהתאם, יבוטלו הסעיפים של מעבר רכב חרום והצבת מתקנים שאינו רלוונטי ברוחב זה.

28. יש לתקן בטבלה בסעיף 5 בשטח לבנייני ציבור ייקבע בינוי של 6 קומות ולא 4 קומות בנוסף יש לקבוע בתקנון את שטחי הבנייה בטבלה 5 – כולם כשטחים עיקריים .
29. יש לבטל את הערה 3 מתחת לטבלה – מספר יחידות הדיור ייקבע בטבלה 5 ולא ניתן יהיה להגדילו בשלה ההיתר .

פרוגרמה וצרכי ציבור

30. לאור נתוני התכנית, בהתאם לפרוגרמה, צרכי השכונה, ולאחר התייעצות עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:
- א. שתי כיתות גני ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר ועם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
- ב. 350 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/תרבות ופנאי כגון מועדון לקידום נוער. על השטח להיות נגיש ועם כניסה נפרדת.
31. השטחים שצויינו לעיל עבור גני הילדים הנם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצויינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
32. בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתבע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
33. לאור המחסור בשטחים פתוחים בשכונה, יש לשנות את שטח 201 ממבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח ובמידת האפשר להגדילו ל-15 דונם, תוך צמצום זיקות ההנאה המוצעות בין מבני המגורים. בסמוך לשטח התכנית ישנם שטחים גדולים למבני ציבור, אולם היצע השטחים הציבוריים הפתוחים אינו מספק.
34. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי וההפרשות המבונות מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים הרלוונטיים.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

35. 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.
36. 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.
37. 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.
38. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
39. 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'.

40. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים)

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

42. 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.

43. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה

44. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית/קרקעי וכך יהיה ניתן חלחול מי נגר ולשמור על עצים קיימים ושטילת עצים חדשים. עצים מספר 20,21 המיועדים לכריתה ממוקמים בגבול המגרש לכן יש לשמרם או להחליפם בעצים בוגרים ובריאים. לעצים ישנה חשיבות רבה על הצללה, קירור ושמירת טבע העירוני, לכן הם חשובים ובעיקר בתקופת משבר אקלים.

45. בתחום השצ"פ ישנם עצים המוצעים לכריתה יש לשמרם ולתקן את המסמכים. אין סיבה לכרות עצים קיימים ביעוד שצ"פ.

46. יש להוריד את סעיף 2.א.3.2 אשר כתוב כי בשצ"פ "תותר הקמת מתקנים טכניים, חדר טרפו, חדר אשפה, וכן מחסנים....". הרשות מתנגדת לכן שיהיו מתקנים טכניים, חדר טרפו, חדר אשפה ומחסנים בשצ"פ. שצ"פ יהיה ללא בינוי בתת הקרקע והקרקע תישאר חשופה וכך שיתאפשר חילחול וצמיחה של עצים.

47. הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות היום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים. נבקש לא למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

48. יש להגיש מסמך סביבתי הכולל התייחסות למיקרו אקלים. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.

49. 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.

50. יש הגיש נספח ניזוק וניהול נגר על פי ההערות בסעיף 4.1.

51. נספח ניקוז וניהול נגר- התקבל נספח מחשבון מנהל התכנון לחישוב יעד הנגר לתכנון הוא

- 294 מ"ק. הנספח מציג אמצעים לניהול נגר באמצעות השחייה וחילחול. אם זאת נראה כי המאגרים ונפח החילחול שהוצגו אינם תואמים לנפח הנדרש של הניהול- יש לתקן .
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
54. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאי כי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
56. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
57. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.
59. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
60. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
61. הרשות מתנגדת לסעיף 10.4.1.2 אשר כתוב כי "תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים או בשטח הציבורי". יש לקבוע בהוראות התכנית כי חדרי טכניים וחדר טרפו ימוקמו בשטח המגרש ולא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין.
62. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
63. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
64. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.

נכסים ומידע

65. יש להשמיט את הוראות פרק 6.3.1 ובמקומם להכניס את הבאות :
66. איחוד וחלוקה :
67. תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
68. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
69. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.
70. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח

הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!

71. תנאים בהליך הרישוי :
72. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
73. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו 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.
74. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
75. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
76. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף.
77. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית :
78. 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.
79. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
80. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את שטחי הציבור.
81. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
82. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
83. איחוד ו/או חלוקה
84. 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.
85. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי.

תנועה וחניה

86. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושבי"ה לנושא הגישה אל החנייה. במסגרת התיאום נדרש לוודא רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות ברחובות הגובלים עם התוכנית.
87. במסגרת התיאום מול תושבי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
88. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
89. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית, לאור היקפי המסחר המוצעים שאינם גדולים, הפתרונות יוצעו בחזית הבניינים ברחוב.
90. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

תשתיות

91. 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.

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

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

94. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

95. 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

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

97. 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.

98. 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).

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

תברואה

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

כללי

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

102. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

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

104. 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.

105. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

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

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

108. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה

קהילתית.

109. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
110. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
111. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
112. 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).
113. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
114. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
115. 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.
116. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
117. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
118. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
119. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
120. 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 גננות.
121. 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.
122. 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: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1419589
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דביר משה חיים
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/02/2026
כתובת	סיון שלום 18 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 6

תוספת קומות והרחבות יח"ד קיימות במבנה מדורג , סיון שלום 18 , רמות. 1- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל 1,587.74 מ"ר. מהם 1,427.41 מ"ר שטח עיקרי (1313.33 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו 114.08 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 160.33 מ"ר שטח שרות (151.33 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 9 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת). 2- קביעת בינוי לתוספות בנייה להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף, קרקע, א', ב', ג', ד', ה' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. ב. הגדלת מספר קומות ל-6 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. 3- קביעת קווי בנין. 4- קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתר בנייה . 5- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/כריתה. 6- קביעת הוראות בגין הריסה. 7- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

מגורים ד	7	2,802.99	100	1,578.74	56.3% אחוזי בניה מירביים. אחוזי הבניה אינם משקפים היות ומדובר בתכנון על חלק מחלקה גדולה עם מבנים מחוברים בקיר משותף. הנתונים חלקיים.
סה"כ	7	2,802.99	100	1,578.74	
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיימים מבנים מדורגים בני 3-4 קומות בחתך, צמודים בקירות משותפים ועם כמה כניסות. מדובר במבן אחד בכניסה אחת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
5503 מאושרת משנת 2001 מגרש 2, אזור מגורים מיוחד. מסומנת זכות מעבר לציבור בשטח פרטי. המבן מחולק למספר בינים/ כניסות. מדובר בבניין 1312 ו- 2312. קבעה תוספת חדר לכל הדירות בבנין, שניתן לשנות את מקום התוספות האלה ובלבד שלא יהיה חריגה מקונטור הבנין. תוספת של 161.00 מ"ר סה"כ לכל הדירות. סה"כ שטח הבניה המאושר הינו 1,012.60 מ"ר עיקרי ו 160.33 מ"ר שירות. 2789 מאושרת משנת 1981 מגרש 2, אזור מגורים 1 – עם זכות מעבר לציבור בשטח פרטי. שטח מגרש 9,100 מ"ר. 5 קומות.					
היתרים:					
2015/0045.01 הופק בשנת 2018 תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים בקומות קרקע, א, ב. סה"כ שטחי תוספת 24.19 מ"ר עיקרי ו – 11.56 מ"ר שירות. 1981/0908.00 הופק בשנת 1982 מבנה מגורים הכולל 7 יח"ד חדשות. סה"כ שטחי בניה מאושרות 851.50 מ"ר. מתוכם 786.08 מ"ר עיקרי ו 65.52 מ"ר קומת מרתף.					
עבירות בניה:					
בבנין נמצא עבירות בניה וסגירות קלות על פי GIS.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

סז. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עד 6 קומות			
סח. תכנית שכונתית: אין			
סט. תקן חנייה עירוני : בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
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' 101-1419589 ברח' שלום סיון 18, רמות ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות, הרחבות דיור ומרפסות. התכנית חלה בחלקה 2 בגוש 30729, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 2 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 288/1989 הרשומה מתאריך 3.2.1992. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 3.2 יש לתקן שטח מצב מאושר שיהיה תואם לשטח החלקה הרשום בנסח: 12,607 מ"ר.
אגף שפ"ע - מח'	לא התקבל

גננות-עצים ותכנון	

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

- 1- במסגרת תכנית בסמכות הוועדה המקומית ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה הכוללים המאושרים. בנוסף, ניתן להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע שמשרתים את השימושים העיקריים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א). יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
- 2- מוגשת תכנית להרחבות דיור על חלק ממבנן המורכב ממספר בניינים בקיר משותף. הקו הכחול עולה על חלק מהבניין הדרומי והבניינים הצמודים, יש לצמצם את הקו הכחול, כך שיכלול רק את הבניין המבוקש. יש לתקן את גבול התכנית ואת כל מסמכי התכנית בהתאם, בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 3- קו הבניין יסומן בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת.
- 4- לא תותר הרחבת יח"ד ללא פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות. ראו לדוגמה הרחבה מוצעת לדירה 13 בקומת הקרקע. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.
- 5- בהמשך לנ"ל, חצרות אנגליות יהיו על פי ההנחיות המרחביות. יש לתקן בתיאום עם מחלקת תכנון.
- 6- בחזית צפון מזרח, מוצעת הרחבה ליח"ד בתוספת קומה עם קירות אטומים ללא פתחים לחזית זו. יש להציע חלונות בחזיתות החדשות בהתאמה לחזיתות המאושרות בקומות שמתחת,

בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

- 7- בצד הצפון – מערבי של התכנית מסומנים שני עצים לכריתה. יש לקבוע אותם לשימור, מאחר שאינם מצויים בתחום הבינוי המוצע.
- 8- יש לבחון אפשרות לתוספת ממ"דים או חדרים מחוזקים לכל הדירות.
- 9- המצב המוצע לא תואם את היתר הבניה המאושר. יש לוודא התאמה מלאה בין ההיתר המאושר ונספח הבינוי. יש לסמן תוספות בניה מאושרות בתב"ע שטרם מומשו.
- 10- יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה או להכשרה בתיאום עם מחלקת תכנון, ולהוסיף סעיף בתקנון לעניין הריסת עבירות בניה
- 11- תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
- 12- יש למספר את הדירות ולסמן כניסות ברורות לכל דירה.
- 13- יש לסמן את זכות המעבר כמאושר בתשריט מצב מוצע ולקבוע הוראות בתקנון.
- 14- להשלים את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.
- 15- יש לציין בהוראות התכנית כי התכנית אינה מבטלת שטחים שלא מומשו במסגרת תכנית 5503.
- 16- לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 ל - 7 שנים.
- 17- לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 18- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- 19- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

- 20- דברי הסבר לתכנית – לתקן מספר תתי החלקות בתכנית.
- 21- סעיף 3.2 : יש לתקן את מצב מאושר ומצב מוצע על פי גבולות חדשים.
- 22- סעיף 4.1.2 – אין בתכנית תוספת יח"ד. יש להשמיט ציון מספר יח"ד. יח"ד יהיו בהתאם למאושר.
- 23- טבלה 5: יש לתקן את גודל המגרש וסה"כ שטחי בניה. לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

24- סעיף 6.2.1 עתיקות – להשמיט את הסעיף.

נספח בינוי

25- למצפן את נספח הבינוי.

26- יש לסמן גובה אבסולוטי על גבי התכניות, חתכים וחזיתות.

27- יש להשמיט את סימוני היתר מהנספח.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה		22.03.2026	

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1526821
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פלדמן אהרון
עורך התכנית:	חכמון תמר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/02/2026
כתובת	בית ישראל 39 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30091	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4

מטרת התכנית: תוספת 2 קומות מעל מבנה קיים באגף המזרחי (רחוב בית ישראל) ותוספת 3 קומות מעל אגף מערבי כך שסה"כ מתקבלות 5 קומות וגג רעפים מוגבה בשני האגפים, תוספת מרתף עבור מחסנים, תוספת מרפסות. התכנית מוסיפה 7 יח"ד ל 3 יח"ד קיימות. עיקרי הוראותיה: - שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'. - קביעת הוראות הבינוי בשטח. - קביעת מספר הקומות ל- 5 קומות וגג מוגבה מעל קומת מרתף. - קביעת מספר יח"ד ל- 10 יח"ד. - קביעת שלבי ביצוע לתכנית. - הוראות למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד	10	132.77	100	460%
סה"כ		132.77	100	
תיאור המצב הקיים				
בניין טורי מחולק ל2 אגפים. אגף מזרחי בן 2 קומות וגג רעפים, אגף מערבי בן 3 קומות וגג רעפים.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 4383 משנת 1994- תכנית מתאר לשכונת בית ישראל, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד ו155% בינוי. תכנית 9212 משנת 2006- תכנית להכשרת עבירות בניה, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד.			
היתרים: קיימים מס' היתרי בניה בת.ב. 00/906.1 - 00/906.3 בין השנים 2017-2024 עבור תוספת קומות, מרפסות והגבהת גג רעפים. סך הכל מאושרות 3 דירות בהיתרים, ב 2 קומות באגף מזרחי ו3 קומות באגף מערבי			
עבירות בניה: נפתח תיק פיקוח 2025/4787.00 עבור בניה ללא היתר. התיק נסגר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו מסומן לשימור בכרטסת העירונית או בתכנית המאושרת, אך נמצא בתחום מתחם לשימור. הוגש תיק תיעוד. עיר היסטורית – המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ע. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- המגרש נמצא באזור מגורים עירוני. עא. התייחסות לתכנית הבנייה- - עיר היסטורית המגרש בתחום אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. עב. תכנית שכונתית- עפ"י מע"ר צפון המגרש נמצא במתחם המאפשר בינוי של 4 קומות והגבהת מדלפות הגג ב1.2 מ' ומעליו גג רעפים. עג. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:3			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר	ל"ר		

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' 101-1526821 שכ' בית ישראל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ודירות חדשות ברחוב בית ישראל 39. התכנית חלה בחלקה 28 בגוש 30091, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 28 נוצרה במפת גוש סופית 30091 מתאריך 29/11/1995 לא ניתן לבדוק האם גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים 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. - בתשריט מאושר-נדרש לתקן את הייעוד ל מגורים מיוחד. - יש לצרף קובץ דיגיטלי gvul להעלות למבא"ת. במתכונות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	ע"פ תיק התייעוד יש קומות היסטוריות, יש לסמן את החזיתות ההיסטוריות לשימור בסגול כמקובל. בנוסף יש לציין בהוראות התכנית כי כל החיזוקים יהיו פנימיים ויש לנקות את החזיתות מכל הצנרות חוטים חיוטים וכו'
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		התכנית חורגת ממדיניות מע"ר צפון לעניין גובה ומציעה בינוי של 5 קומות וגג רעפים מוגבה יותר מהמותר
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		מוצע סך הכל 10 יח"ד ללא פתרון חניה.
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מדיניות-** התכנית מוצעת בתחום מע"ר צפון במגרש צר מאוד- כ-4.8 מ' רוחב, במתחם המאפשר בינוי של 4 קומות והגבהת גג רעפים (מדלפות הגג 1.2 מ'). התכנית חורגת מהמדיניות ומציעה בניין של 5 קומות והגבהת גג ב-1.77 מ' מהמדלפות. יש לבטל את הקומה החמישית ולהציע בניין של 4 קומות והגבהת הגג בהתאם למדיניות מע"ר צפון.
- שימור-** ע"פ תיק התיעוד קיימות קומות היסטוריות. יש לסמן בסגול את החזיתות ההיסטוריות לשימור כמקובל.
יירשם בהוראות התכנית כי במידה ובמהלך העבודות יימצא בור מים בשטח התכנית יש לעצור את העבודות ולפנות למחלקת השימור בעיריית ירושלים לתיאום.
- קווי בניין-** קיימת אי בהירות לגבי הכוונה של קו הבניין בתשריט מצב מוצע. ככל ומדובר בקו בניין עבור מרפסות יש לסמן זאת בתשריט כקו בניין עילי בלבד.
מאחר והתכנית מציעה תוספת קומות מעל הבינוי הקיים, קו בניין יהיה בקונטור הבינוי הקיים. יש לסמן בנוסף קו בניין.
- תכנון-**
 - התכנית מוצעת במגרש מאוד קטן בשטח של כ- 132 מ"ר שבו מאושרות 3 יח"ד. לא סביר להציע במגרש כה קטן 7 יח"ד נוספות. יצוין כי חלק מיח"ד המוצעות ככל הנראה אינו עומד בשטח המינימלי הנדרש לדירה כדלקמן:

באגף המערבי קיימת יחידת טריפלס שאותה מבקשת התכנית לפצל ל 3 יח"ד. מתקבלות דירות בשטח מאוד קטן בין 29 מ"ר ל 37 מ"ר ברוטו לדירה. כמו כן, מוצעת יח"ד נוספת חדשה בשטח 39 מ"ר ברוטו באותו אגף. יש לצמצם מספר יח"ד מוצעות כך שיוצעו דירות בגודל סביר ובהתאם לשטח המינימלי הנדרש בתקנות לכל יחידת דיור.

ב. פתחים ומרפסות בין שני הבניינים- המרחק בין הבניינים הינו 5 מ' בלבד. ניתן להציע מרפסות בין הבניינים עד 1 מ' עומק בלבד, ורק אם לא מוצעת מרפסת נוספת באותה דירה.

5. **חניה-** התכנית אינה מציעה מקומות חניה, לאור תנאי המגרש, התקן הנמוך ושטח יח"ד יחסית קטן, ניתן להמליץ על פטור ממקומות חניה.

6. **חוו"ד גורמים-** יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, תושיה- צוות בקרת תכנון תנועה.

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

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלומה קלר			

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1478361
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פוקס אלישבע
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12/02/2026
כתובת	הקבלן 9, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	36	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 2

מטרת התוכנית:

תוספת בניה, תוספת קומה חדשה לשם הרחבת יח"ד קיימות, והריסת עבירות בניה, בבניין מגורים ברחוב הקבלן 9, שכונת הר נוף.

עיקרי הוראותיה:

19. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.80), קומות ב' (מפלס +5.60) ו-ג' (מפלס +8.40), לשם הרחבת יח"ד, תוספת ממ"דים והקמת מדרגות חיצוניות עם כניסות חדשות ליח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- קביעת בינוי לתוספות בניה בקומה ה' (מפלס +14.00), לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת ותוספת דיוריות, בהתאם לנספח בינוי.

- קביעת בינוי בקומה א' (מפלס +2.80) לשם הרחבת מחסנים קיימים.

20. הגדלת שטחי הבנייה ל-2,560 מ"ר כוללים מתוכם:

- 2,000 מ"ר שטח עיקרי ו-560 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 425 מ"ר עבור מרפסות.

21. הגדלת מס' קומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

22. קביעת הוראות לתוספת 2 דיוריות ליח"ד בקומה העליונה, בהתאם לנוהל מינהל התכנון.

23. קביעת קווי בנין חדשים לבניה.
24. קביעת הוראות להריסת עבירות בניה.
25. קביעת הוראות לעניין שימור וכריתה עצים.
26. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
27. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	16	1,034.4	100	2560	247% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	16	1,034.4	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 4 קומות בחתך בין הרחובות קצנלבוגן והקבלן. קיים הפרש גבהים של כ-2 קומות בין הרחובות. מכל אחד מהרחובות 4 קומות, מרח' קצנלבוגן 2 קומות נוספות בנסיגה. הבניין מוגבה מעל רחוב קצנלבוגן. קיים מספר רב של עבירות בניה, בגג, בחזיתות המבנה ובקרקע. למבנה יש 2 כניסות, כניסה מהצד של הבניין באמצעות מדרגות שחוצות את המגרש שמהוות זכות מעבר לציבור ומחברות בין שני הרחובות וכניסה ישירה מרחוב הקבלן.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 3028 משנת 1983 ○ מגרש מס' 442, נמצאת באזור ביעוד אזור מגורים 2 מסומנת זיקת הנאה לציבור – מעבר להולכי רגל ולמערכות תשתית. ○ שטח מגרש: 1010 מ"ר. ○ מאושרים 1,600 מ"ר זכויות בנייה, 16 יח"ד, 4 קומות, קו בניין 5 מ' קדמי, 5 מ' ימין, 4 מ' שמאל, 0 מ' אחורי.					
היתרים:					
1999/0452.00 משנת 1999 – הופק היתר בנייה ○ בית מרפסת סוכה לדירה בקומה ג					
1999/0452.01 משנת 2005 ○ סגירת מרפסת בהיתר עם זכויות ואלומיניום					
1999/0452.02 משנת 2014					

○ תוספת שטח עיקרי בקומה ג'

1999/0452.03 משנת 2025 – נדונה בועדת ערר

○ תוספת שטחים לשתי דירות בקומה עליונה המוצעת באמצעות סגירת מרפסות גג ומרפסת מקורה ותוספת 2 מרפסת זיז.

החלטת הוועדה מתאריך 18.12.24

לאשר את הבקשה באופן חלקי בהתאם להמלצת המחלקה.
הבקשה תתקן כך שמרפסות הזיז המוצעות בחזית צידית יוסרו מהבקשה, מאחר והוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין מרווחים.
הבקשה לתוספת שטחים מכוח 5% השלמת קומת גג נדחית, וזאת מאחר והוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לעניין אחוזי הבניה, יצוין כי בהתאם למדיניות מהנדס העיר להשלמת קומת גג נקבע כי בתכנית הכוללת סעיף סטייה נכרת בנוסח "תוספת שטחים או אחוזי בניה מהווה סטייה נכרת" – לא ניתן לקבל תוספת מכוח השלמת דירת גג אף אם התכנית כפופה למתאר.
עם זאת, ניתן לאשר את השטחים המבוקשים מכוח 6% הקלה כמותית.
זאת בהתאם לחו"ד משפטית לפיה ככל שמדובר בתכנית שהופקדה לפני 1 באוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב כסטייה נכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו בתורה מוגבלת בהקלה כמותית מכוח תקנה 9(א) – הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראה 9(א) לתקנות סטייה נכרת.

החלטת ועדה ערר מתאריך 25.5.25

לאחר שנשמעו הערות וועדת הערר הגיעו הצדדים להסכמה כדלקמן:
1. הבקשה להיתר מושא הערר זה תכלול תוספת שטחים של 5% עבור השלמת קומת גג. החלטה זו ניתנת במקרה הקונקרטי שבפנינו, בשים לב להוראות התכנית התקפה וכן לעובדה כי מטרת התוספת 5% היא שיפור אדריכלי.
2. בהקשר זה נציין כי מן הראוי שכל תכנית תיבחן לגופה ובהתאם להוראותיה, על בסיס בחינה זו גם תיבחן הוראת התוספת עבור 5% . אין באמור בהחלטתנו זו לקבוע כי תוספת כאמור תתאפשר בכל מקום בו חלה בנוסף תכנית מתאר 62 - כגון במקרים בהם הוראות התכנית אינן מאפשרות זאת, וכדוגמת החלטת ועדת הערר בערר 1023/18.
2. באשר לתוספת 6% - ועדת הערר מפנה את תשומת ליבה של היועצת המשפטית לוועדה המקומית להחלטת ועדת הערר בערר 12/10 וערר 1049/20, באשר לאופן תחולתה של תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהוראת תכנית) תשס"ב – 2002 ולבחון בחוזר את חוות הדעת המשפטית מיום 7.12.2020 שעל פני הדברים אינה עולה בקנה אחד עם החלטות ועדת הערר.
4 . הערר מתקבל ואין צו להוצאות.

עבירות בניה:

לא נמצא תיק פיקוח. רואים שיש הרבה סגירות בבניה קלה בחזיתות, בניה על הגג, ובקומת הקרקע.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

עד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, ללא ציפוף.

עה. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		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
צוות בקרת תכנון פיזי	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 1478361- הר נוף 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 מתאריך 25/11/2025 ולמונה תשריט 2 מתאריך 16/6/2025. 3. תכנית ברח' הקבלן 9 בשכונת הר נוף. מדובר בשטח בייעוד מגורים 2 מיוחד, סה"כ 16 יח"ד, שטח התכנית : 1.034 דונם. שינוי לייעוד מגורים ב'. מציעים הרחבת דיור ועוד. מבנה בן 7 קומות מעל כניסה קובעת , סה"כ 16 יח"ד. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. בשטח התכנית יש עצים ולכן יש צורך בעריכת סקר עצים. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 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/וירוקים/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. 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
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1478361 שכ' הר נוף, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה ומרפסות ברחוב הקבלן 9. התכנית חלה בחלקה 36 בגוש 30333, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 36 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 570/1986 הרשומה מתאריך 1.8.91. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בתשריט מאושר-נדרש לתקן את הייעוד ל מגורים 2 מיוחד. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 25/11/2021 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
תוספת ממ"דים רק עבור חלק מהדירות בבניין.	הרחבות דיור ותוספת ממ"דים. תוספת 2 דיוריות.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:

		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
פגיעה בעצים קיימים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

- יש לוודא שתוספת השטחים המוצעת בתכנית לא עוברת את תוספת השטחים שניתן לקבל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. יש להציג חישוב שטחים ולצמצם את הבינוי המוצע, ככל שנדרש, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- במסגרת התכנית מוצעת הרחבה ותוספת ממ"ד למחצית מיח"ד בבניין. לאור החשיבות של תוספת ממ"דים לדירות בבניין יש לבחון אפשרות של תוספת עמודת ממ"ד גם ליח"ד באגף הצפוני שיושב על רחוב הקבלן. אם אין אפשרות, יש להציע ליח"ד אלו חדר מחוזק. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
- בהמשך לנ"ל, תוספת הבניה תתחשב ככל הניתן בעצים הקיימים בחלקה.
- ככל וייבנו ממ"דים לכל יח"ד בבניין, ניתן יהיה להסב את שטח המקלט הקיים לשטח משותף עבור כל הדיירים בבניין, כגון: חדר עגלות או אחסון משותף. יש לציין על גבי התכנית.
- על פי המצוין בהוראות התכנית, מוצעת תוספת של 2 דיוריות ליח"ד המקבלות הרחבה בקומת הגג, שאין להן ממ"ד או חדר מחוזק. לא ניתן להוסיף דיוריות לדירות בלי פתרון מיגון. ככל ויש רצון להציע דיוריות, יש להציג בהתאם להנחיות מינהל התכנון לעניין שטח הדיוריות וחיבור לממ"ד או חדר מחוזק. מיקום הדיוריות יצוין ע"ג התכנית לרבות ציון שטחה. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון ויהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון
- להוסיף סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.
- מוצעת הרחבה של מחסנים בקומה א' במפלס +2.80. יש לתקן את מספור המחסנים ולציין שטח כל מחסן על גבי התכנית. שטח מחסן לא יעלה על 8% משטח יח"ד ועד 20 מ"ר. יש לבחון אפשרות לתוספת מחסנים בהתאם למספר יח"ד המאושר, בתיאום מול מחלקת התכנון.
- מוצעת הכשרת שטחים, סגירת מרפסות וחללים בקומות הכניסה במפלס +0.00, -2.80 לשם הרחבה של יח"ד הקיימות. לא ברור אם הרחבות אלו מוצעות בשטח משותף לכל הדיירים, או בשטחים מאושרים בהיתר כחלק מיח"ד הדיור. יש להציג שטחים אלו בהיתר בניה מאושר. ככל

- ומדובר בשטח משותף, אין לאשר תוספות אלה המקטנות את הכניסה לבניין.
9. תותר פריצת קיר תמך ותוספת מדרגות לצורך יצירת גישה לשתי יח"ד מרחוב קצנלבוגן. יש להציע תכנון שלא יפגע בעצים הקיימים, ככל הניתן. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
10. בנספח הבינוי מוצגות מרפסות זיז בחזיתות צדדיות כמאושרות / מבוקשות בהיתר. יש לבדוק אם המרפסות אושרו במסגרת היתר בניה מאושר. ככל והן מאושרות, יש לציין במפורש על גבי הנספח. אם לא, יש לבקש מרפסות אלו במסגרת התכנית המוצעת כעת ולסמן כנדרש. יש לתקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
11. בתחום המגרש זיקת הנאה מאושרת למעבר רגלי ומעבר תשתיות, שנמצאת בצד דרום מזרחי ומחברת בין שני הרחובות. יש לסמן את זיקת ההנאה בתשריט ולכלול הוראות בתקנון.
12. יש להציג את המתקנים המשותפים על הגג החדש. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג החדש על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר וכי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים.
13. בתחום החלקה קיימות עבירות בניה רבות שחלקן מסומנות להריסה במסמכי התכנית. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.
14. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה בפועל של עברות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.
15. בתחום החלקה נמצאים הרבה עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת סקר עצים. יש לסמן את כל העצים בתשריט ובנספח הבינוי.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
17. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר הריסה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
18. לתקן את שלבי הביצוע בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה תתאפשר בכל אגף בנפרד – באגף הצפוני ובאגף הדרומי. התוספת תבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות באגף תיבניה בהינף אחד, מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף. תוספת הקומה על הגג תיבנה בהינף אחד לשתי יח"ד יחד.
19. לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה ללא היתר להריסה ו / או להכשרה, לסמן בניה מאושרת בהיתר, בהתאם למקובל.
20. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
21. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
22. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות

ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

23. לתקן את יעוד הקרקע המאושר בהתאם לתכנית 3028 בכל הסעיפים הרלוונטיים, לרבות: דברי

ההסבר, 2.2, 3.2 מצב מאושר.

24. סעיף 4.1.1 יש לציין את השימוש למגורים.

25. סעיף 6.1.2 שמירה על עצים בוגרים – יש להחליף לסעיף סטנדרטי.

26. סעיף 7.2 יש לציין זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים.

תשריט מצב מוצע

27. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

נספח בינוי

28. יש לתקן מיספור יח"ד בנספח בינוי. בקומה 0.00+ יש לשנות את מס' יח"ד ולכתוב 1 ו-2.

29. יש לתקן ולהחליף בין חתכים A-A B-B.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
בהן יונה		26.03.26	

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1489533
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	טובה כהן, -בן ציון טורין
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/02/2026
כתובת	האור 2, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	76	כן

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

הכשרת עבירות בניה בתת הקרקע והגג ברחוב האור 2, רוממה.
6- קביעת בינוי להכשרת ספריה בקומת מרתף ותוספת בניה עבור בריכה על הגג בהתאם לנספח הבינוי.
7- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל - 1,062 מ"ר כוללים. מתוכם, 1,011.07 מ"ר שטחי בניה עיקריים (מתוכם 695.90 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 315.17 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). ו. - 50.93 מ"ר שטחי שירות.
8- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
9- קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתר בניה.
10- קביעת הוראות בגין עצים לשימור
11- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	1	661.26	100	1,062	160% שטחים מירביים
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
בשטח קיים בניין היסטורי שהורחב וכולל כיום 5 קומות, לאחר תוספת קומות בתמ"א 38.					

נראה שפועל מתקיים בית מלון/אכסניה לפי השילוט שיש על הבניין. יש בריכה אינפניטי על הגג.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
14585 בקשה לפי תמ"א 38 הופק בשנת 2017 תוספת 1.5 קומות חדשות בקונטור המבנה הקיים. תוספת שטח עיקרי בסך 155.52 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימת. 2267 שאושרה בשנת 1985 קבעה אזור מגורים 2 וגם אזור לשימור. חלות הוראות תכנית מתאר מקומות.
היתרים: 1965/0694.00 הופק בשנת 1968 תוספת קומה וחדר בביסה על גג של בניין קיים בן שתי קומות. סה"כ שטחים מאושרים 621.88 מ"ר. 1965/0694.01 הופק בשנת 1968 חידוש היתר 2010/0400.00 הופק בשנת 2014 תוספת קומה לבניין מגורים בן 3 קומות, והרחבת דירה במסגרת תמ"א 38. סה"כ 4 קומות מעל קומה תת קרקעית. תוספת של 109.29 מ"ר. סה"כ שטחי הבניין העיקריים 766.01 מ"ר ועוד 39.92 מ"ר שטי שירות. 2010/0400.01 הופק בשנת 2015 חידוש היתר 2010/0400.02 הופק בשנת 2016 הרחבת קומה ותוספת של קומה חלקית. סה"כ קומות 5 לפי תמ"א 38. סה"כ שטחים עיקריים 921.53 מ"ר, סה"כ שטחי שירות 57.80 מ"ר, סה"כ 979.33 מ"ר. 2 יח"ד. 2010/0400.03 אושר בשנת 2021 ע"י מהנדס העיר תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בלי תוספת שטחים. שינויים בקומת מרתף, שינויים פנימיים ופתחים, השלמת חלק מקומה חמישית. ביטול יח"ד. סה"כ יח"ד מאושרות הם 1.
עבירות בניה: יש על הגג בריכה קיימת בעבירה.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
בשנת 1923 המבנה כבר היה בנוי. הבניין מופיע בבניין לשימור בברטסת העירייה. תכנית תמ"א 38 החלה במגרש קבעה שימור לבניין.
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

עו. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות, עיר היסטורית.			
עז. התייחסות לתכנית הבנייה : אזור מגורים ג.			
עח. תכנית שכונתית : אין			
עט. תקן חנייה עירוני : בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1489533 שכ' רוממה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות ושינויים ברחוב האור 2. התכנית חלה בחלקה 76 בגוש 30075, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 76 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 642/1946 הרשומה מתאריך 03/02/2005. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית:

- סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת 2267 -למגורים 2 להשמיט את 'מיוחד'. - סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר ממגורים 2 מיוחד- למגורים 2. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
ביום 11.11.25 נערכה פגישה במחלקת השימור מול היזם ועורך הבקשה. לאחר בחינת הבקשה, אשר עוסקת בהכשרת בנייה בקומת המרתף, הגבהת הגג ותשתית לבריכת שחייה על הגג – מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בתנאי הבא: יש להעביר למחלקת השימור בדיקה הנדסית של מהנדס שימור.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
הרחבת מבנה	נראה שמדובר מבנה לשימוש אכסניה או מלון ולא ליח"ד.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1- התכנית הוגשה על ידי עמותת עורה הקיצה שנותן מענה ותמיכה לנערים ונערות מתחזקים הבאים לשנות לימוד בארץ ישראל. ניתן לראות זאת גם על פי השילוט על המבנה ואתר האינטרנט, שבמבנה פועלת אכסנייה לבני נוער יהודים. זאת בניגוד ליעוד המאושר למגורים, והמפורט במסמכי התכנית. אין לנו התנגדות לשימוש המבנה כאכסנייה לנוער כל עוד יוסדר היעוד והשימוש לאיכסון מלונאי או למוסד. ועל כן התכנית תהיה בסמכות הוועדה המחוזית. יהיה צורך לתקן את כל מסמכי

התכנית בהתאם, לרבות שינוי יעוד, שימוש, ביטול יח"ד וכד'. החלטה זו תיחשב כהמלצה להפקדה של הוועדה המקומית בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

- 2- תנאי להפקדה יהיה להעביר למחלקת השימור בדיקה הנדסית של מהנדס שימור.
- 3- מוצע בניה תת קרקעית בקו אפס ובריכה על גג, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקטור לעניין חוזק המבנה.
- 4- יש לוודא התאמה מלאה בין התכנית המוצעת להיתר הבניה והקיים בשטח.
- 5- לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 6- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- 7- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הערות טכניות

הוראות תכנית

- 8- יש להתאים שטח התכנית בסעיף 1.2 למצב מוצע 3.2 וטבלה 5.
- 9- סעיף 1.6 : להוסיף כל התכניות שחלות במקום.
- 10- טבלה 5: לתקן גודל מגרש .
- 11- סעיף 2.2 , לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת 2267 -למגורים 2 להשמיט את 'מיוחד'
- 12- סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר ממגורים 2 מיוחד- למגורים 2.
- 13- להשמיט סעיף 6.3.1 – סעיף עתיקות.

נספח

- 14- יש לתקן גרפיקה בתיאום עם מחלקת תכנון.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה		25.03.2026	

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1412303
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרץ מוטי
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/01/2026
כתובת	שדרות סיירת דוכיפת פינת רחוב הארבעה והניידות, פסגת זאב מרכז.

גוש	חלקה	בשלמות
30659	14	כן
30659	15	לא
30659	3	כן
30659	2	כן
30659	5	כן
30659	19	לא
30659	4	כן

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

מתחם להתחדשות עירונית הכולל הריסת 4 מבני מגורים הכוללים 65 והקמת 4 מגדלי מגורים עם שטחים למסחר ותעסוקה בני 18-30 קומות, חדשים בין הרחובות סיירת דוכיפת, הארבעה והניידות, פסגת זאב.

- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים, מעבר ציבורי להולכי רגל, דרך מאושרת, למגורים ה', שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
- קביעת השימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, קליניקות ומרפאות, שטחים לצרכי ציבור.
- הגדלת מספר הקומות לעד – 30 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- נספח הבינוי מציג 4 מגדלים – אחד בגובה של 30 קומות ועוד שלושה בגובה של 19 קומות.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל - 75,838 מ"ר. מתוכם: 31,267 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת (29,567 מ"ר למגורים, 1,400 מ"ר למסחר, 300 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור), 44,271 מ"ר שטחי שירות (12,016 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 24,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, 8,255 מ"ר מתחת לשצ"פ ודרך). בנוסף, 3,588 מ"ר שטח למרפסות.
- הגדלת מספר יח"ד מ 65 ל – 299. (מכפיל יח"ד כ – 4.6).
- שטח ממוצע ליח"ד 99 מ"ר עיקרי.

8. קביעת שטח בנוי לצרכי ציבור עבור יחידות דיור בדיור ציבורי בהיקף של 300 מ"ר בנוי.
9. קביעת שטחים עבור מסחר בהיקף של 1400 מ"ר.
10. קביעת קווי בניין לבניה.
11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת הוראות להרחבת דרך וקביעת שצ"פ.
13. קביעת הוראות לזכות מעבר לרכב.
14. קביעת הוראות הריסה.
15. קביעת הוראות לתכנון תלת ממד מתחת לשטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מאושרת.
16. 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 ה'	299	3,406.58	74.41	43,283	1,270.57 אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. מתוכם, 1,400 מ"ר שטח למסחר, 300 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור.
שטח ציבורי פתוח		286.36	6.25		
שביל		3.38	0.07		
דרך מאושרת		718.40	15.69		
דרך מוצעת		163.65	3.57		
סה"כ		4,578.37	100		
תיאור המצב הקיים					
בפינת הרחובות סיירת דוכיפת והארבעה, 4 מבני מגורים בני 4 קומות. החניה הקיימת בתחום הדרך המאושרת ברחוב הניידות, בחזית האחורית של המבנים. התכנית כוללת שני שבילים מאושרים להולכי רגל, שמחברים בין סיירת דוכיפת ופנים השכונה. המתחם נמצא במרחק של בין 60-200 מ' מציר רכבת קלה, הקו האדום.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3331 מאושרת משנת 1984 התכנית קובעת הוראות פרק ג' סימן ז' בשטחים המאושרים למגורים (או"ח בתכנית). מגרשים 003,002,001 ביעוד אזור מגורים. חלות הוראות תכנית 3058. מגרשים 805,804 ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל. דרך מאושרת מספר 22 ברוחב 20 מ'. תכנית 3058 מאושרת משנת 1983					

מתחם 31 ביעוד אזור מגורים כללי. 37.6 דונם שטח המתחם. בתחום המתחם יוקצו 2.4 דונם עבור מבני ציבור לשתי כיתות גן, 3 דונם שצ"פ. 382 יח"ד, 38,200 מ"ר שטח רצפה למגורים, 4 קומות. התכנית קובעת שלכל מתחם תוגש תכנית מפורטת שתכלול התוויית דרכים ציבוריות, שטחים לצרכי ציבור, מסחר, בריאות וכו'. תנאי להיתר בניה למגורים הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח.			
היתרים: ל"ר. מדובר בתכנית לפינוי בינוי.			
עבירות בניה: ל"ר. מדובר בתכנית לפינוי בינוי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
פ. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. פא. תכנית בניה: תכנית המתאר לא קובעת תכנית בניה , זכויות בניה או קומות בתכניות פינוי בינוי. פב. תכנית שכונתית - אין פג. 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		מרחק של כ – 200 מ' מתחנת דלק.	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	הסבת מעבר ציבורי להולכי רגל לשצ"פ והגדלתו.	תכנון חניה בתלת ממד מתחת לשצ"פ.
מבני ציבור	כן	300 מ"ר בשטח בנוי במבנה עבור 3 יח"ד לדיוור ציבורי.	לא ניתנה חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון
עתודות / אחר	כן		הרחבת דרך ברחוב סיירת דוכיפת, ביטול דרך ברחוב הסיירות
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
			התובע העירוני

לא התקבל	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
23/3/2026	המחלקה לאיכות הסביבה

אל: אביגאל עדן נחמיאס- אגף תכנון עיר

חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1412303- פסגת זאב

1. כללי
2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 14 מתאריך 1/9/2025 ולמונה תשריט 10 מתאריך 13/5/2025.
3. תכנית שד' סיירת דוכיפת 11,13,15,17,19,21 בשכונת פסגת זאב. מדובר בשטח בייעוד מגורים, מעבר ציבורי להולכי רגל ודרך מאושרת, סה"כ 65 יח"ד, שטח התכנית: 4.578 דונם. מציעים ייעוד מגורים ה', שצ"פ, שביל, דרך מאושרת ודרך מוצעת. הריסת המבנים הקיימים ובניית 4 מבנים חדשים, אחד בן 30 קומות ועוד 3 מבנים בני 18 קומות מעל כניסה קובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 299 יח"ד. השימושים במגורים ה': מגורים, מסחר, תעסוקה, קלינאיות ומרפאות ומבני ציבור.
4. דוחות/סקרים שהוגשו: סקר עצים- עורך יאיר גולדברג מחברת יאיר גולדברג תכנון נוף, יערבנות אורבנית מתאריך 3/12/2025.
5. הערות הרשות לתכנית
6. התכנית חלה בשטח מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין תחתית/תת קרקעי וכך יהיה ניתן לחלחל מי נגר ולשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים.
7. מתחת לשצ"פ המוצע (תא שטח 3) מתוכנן מעבר לחניון התת קרקעי, דבר זה יוצר שצ"פ לא אפקטיבי לחלחול ולהתפתחות עצים בצורה מיטיבה אשר תאפשר קירור והצללה של השכונה. ישנה חשיבות רבה לקירור העירוני ומניעת איי חום בזמן שינוי אקלים. יש להעביר את השצ"פ בצמידות לרח' הניידות בשטח הצפון מזרחי של התכנית או לשטח הכי מערבי בתכנית. בכך תאי שטח 1 ו-2 יאוחדו לתא שטח אחד.
8. הכניסה/יציאה לחניות המוצעים בתכנית יכולים לגרום לבעיית עומסים ברח' הניידות ובכך לגרום לזיהום אוויר ורעש. יש לבחון חלופה אחרת או נוספת לכניסה/יציאה לחניות.
9. בסקר עצים שנערך כתוב שכל העצים בתכנית לשימור, לאומת זאת בנספח סקר עצים חלק מסומנים לעקירה. לא ברור כמה עצים הם לשימור/העתקה/כריתה בתכנית. כמו כן יש להציג את ההעצים לשימור/העתקה/כריתה בתשריט מצב מוצע.
10. 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.
11. במידה והעירייה תדרוש מבני ציבור או הפרשה מבונה הוא יפנה לרח' הניידות אשר מרוחק משדר סיירת דוכיפת ותכנית המנהרה של הצומת.
12. תנאי להפקדת התכנית
13. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
14. יש להציג מסמך סביבתי בדגש על השפעות האקוסטיות וזיהום אוויר מרח' הניידות ושדרות סיירת דוכיפת. ישנה תכנית מנהרה (494864) על כל הצומת של סיירת דוכיפת, צריך שתהיה התייחסות לפורטל בתכנית המוצעת. יש לבדוק את השפעות הרעש ואיכות האוויר מהכביש ואת האפשרות שלא למקם מגורים בקומה הראשונה שפונה לסיירת דוכיפת.
15. 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.

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 בבקשה להיתר יש השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
20. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
21. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
22. יש לשנות את סעיף 4.ב.1.2.4.1.2 שאומר: "פתרון פינוי האשפה יהיה לאת מתן היתר". יש לשנות זאת ולקבוע זאת לפני הפקדת התכנית.
23. 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.
24. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
25. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
26. הרשות מתנגדת לסעיף 6.ב.4.1.2.4.1.2 האומר: "תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים או בשטח הציבורי". 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.
27. יש להוריד את סעיף 7.ב.4.1.2.4.1.2 אשר אומר: "תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בנייה". דבר זה לא מקובל ויכול להשפיעה על המיקרו אקלים בתכנית. יש לקבוע את מספר הקומות והגובה לפני הפקדה ולפני עריכת מסמך מיקרו אקלים.
28. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
29. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
30. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.
33. במידה והתכנית תשתנה, אז נבקש שהתכנית תחזור אלינו לחוות דעת מעודכנת.

בברכה,

ענת קמייסקי

בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה	
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1412303 – רח' סיירת דוכיפת, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית הקובעת הוראות פינוי מבנים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי ומעבר ציבורי שנקבעו בתכנית 3331 לאזור מגורים ה' ושצ"פ. התכנית חלה על חלקות 2-5,14 וחלק מחלקות 15,19 בגוש 30659, מדובר בגוש מוסדר וחלקות 2-5 רשומות בבית משותף. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לתקן/לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר הפקעות לצרכי ציבור: - יש להשמיט את המשפט "השטחים המבונים המיעדים להפקעה למבני ציבור הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם להוראות תכנית זו." - אין לערבב בין הוראות איחוד ו/או חלוקה מדובר בשני הליכי רישום שונים לכן המשפט אינו הגיוני, הוראות איחוד וחלוקה יהיו תחת פרק 'איחוד וחלוקה' כמצוין מעלה. - ניתן לצרף הוראות הפקעה לגבי השטחים הציבוריים במידה והם לא כלולים במתחם איחוד וחלוקה, במידה והם כלולים במתחם איחוד וחלוקה השטחים הציבוריים כולל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

ההפרשות המובנות ירשמו בהתאם לטבלת איזון והקצאה אשר תוכן ע"י שמאי וכן הוראות רישום שבתקנון. במידה והשטחים הציבוריים מיועדים להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין." - יש להעביר את סעיף 1 מפרק זה תחת פרק 'רישום'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 2-5,14-15,19 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 495/1987 הרשומה מתאריך 26.06.1991. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבתצ"ר. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-25.10.2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 10 שם התכנית סיירת דוכיפת - הארבעה, פסגת זאב מטרת התכנית: הקמת מתחם מגורים משולב תעסוקה, מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30659/2 רישום פנקס בתים משותפים 30659/3 רישום פנקס בתים משותפים 30659/4 רישום פנקס בתים משותפים 30659/5 לא אותר נסח 30659/14 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 139 מ"ר, נכס 3765 שביל ליד רחוב הארבעה.	אגף נכסי עיריה

30659/15 בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 69 מ"ר, חלק מנכס 3755 כביש רח' הניידות, בתחום התכנית כ 15 מ"ר.

30659/19 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 8,419 מ"ר, חלק מנכס 3755 כביש רח' הניידות, בתחום התכנית כ 866 מ"ר

היקף שטח בבעלות עיריה במצב נכנס כ 1,020 מ"ר.

היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 במצב מאושר 1025.46 מ"ר ובמצב מוצע 1,171.79 מ"ר.

הערה: מרבית השטח הציבורי מוצע כחפור בתת הקרקע.

הערות הנכסים

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

יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. כולל אי הוצאת מרפסות זיזיות מעל השטח הציבורי.

2. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
3. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף.
4. בהוראות התכנית ירשם- תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.
5. זיקת מעבר תחת השטח הציבורי כרוכה בהסכם (חכירה או רשות שימוש) בהתאם להחלטת פורום נכסים בעניין.
6. יש להוסיף לסעיף 3.4.1.2 ג' כי החניות המיועדות לפי תקן לשטחי ציבור יהיו בעלי גישה חופשית לציבור ללא מחסום.
7. תחת השצ"פ ו/או הדרך לא יוקמו מתקנים הנדסיים לשימוש פרטי.
8. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. הפרשות אילו יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

יש לערוך הוראות התכנית בהתאם לדוגמא מטה:

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 ממגשי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד, חידוש מרקם ישן בהתחדשות עירונית.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעים שטחים למסחר ותעסוקה בהיקף של 1,400 מ"ר.	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניה בתת הקרקע בתחום המגרש.	מוצעת חניה מתחת לשצ"פ, דרך ושביל בתכנון תלת ממד.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית שעמדה בתנאי סף מציעה הריסה של 4 בניינים קיימים ובנייה של 4 מגדלים בגבהים שונים עד 30 קומות ללא כל תרומה ציבורית משמעותית.
2. לא ניתן להציע החלפה של 4 בניינים בארבע חדשים מכיוון שמדובר על אזור שלם הכולל בניינים רבים דומים ומאותם שנים וככול שיקודמו תכניות נוספות לא תהיה אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכניות אלה.
3. נערכו מספר פגישות תכנון במטרה לשפר את המרחב הציבורי ולצמצם את מספר הבניינים.
4. הוצגו מספר חלופות שונות לצורך כך במצגת שתוצג לוועדה.
5. החלופה המועדפת על מהנדס העיר היא חלופה 4 הכוללת 3 בניינים בלבד וקביעת יתר השטח בייעודים ציבורים.
6. חלופה זו הכוללת 3 בניינים וכוללת את מספר יחידות הדיור המוצעים בתכנית תציע מגדל אחד בגובה של 30-35 קומות ועוד 2 בניינים הכוללים 14 קומות.
7. המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 10 מטר.
8. יש לבחון העברה של המגדל לחלק המערבי הקרוב יותר לרכבת הקלה.
9. השטח הציבורי הפתוח יינתן בחלק המזרחי של התכנית בפינת הרחובות ויהיה ברובו ללא חניה מתחת.
10. מכיוון שרוחב מגרשי המגורים צרים וארוכים התכנית מציעה הגדלה של החניון התת קרקעי גם מתחת לחלק מרחוב הסיירות- תכנונית הדבר מקובל אך יש צורך בתיאום לעניין זה עם מחלקת נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
11. 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.
12. 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).
13. יש להעביר לאישור אגף הנכסים טבלת הקצאה ערוכה ע"י מוזדד על פיה ניתן לאמוד את השטח ביעוד ציבורי במצב מוצע הנקי מכל שימוש (בתת הקרקע או מעליה).
14. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה ולא צורפו לתכנית מסמכי איחוד וחלוקה - יש לצרף טבלת איזון ונספח איחוד וחלוקה ולסמן בברור במסמכי התכנית את שטח האיחוד וחלוקה.
15. תקן השמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם

מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה בהתאם.

16. התכנית מציעה בנייה של מגדלים בקו בניין אפס לכל הרחובות הסובבים וזאת ללא הבטחה של מדרכות ראויות המקובלות בבניינים בגובה שכזה- יש להרחיב את זכות הדרך לצורך ייצירת מדרכות של 3.5 מטרים לפחות בכל הרחובות בתכנית.

17. התכנית קובעת קו בניין היקפי בלבד אפס לרוב החזיתות - יש לקבוע מרחק מינמלי של כ 10 מטרים בין בנייני המגורים. לכוון שצ"פ יוגדר קו בניין של 2 מ'.

18. מפלס ה 0.00 ייקבע על פי מפלס הרחוב ולא במפלס המעבר הציבורי שאינו נמצא במפלס הרחובות ולאור כך יש הטעיה במספר הקומות המוצע בתכנית - יש לתקן את כל מסמכי התכנית לרבות חלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת ל מפלס ה0.00 ומספר הקומות בהתאם למיקום הנכון של מפלס ה0.00 במפלס רחוב סיירת דוכיפת.

19. יש לתאם את כל מסמכי האיחוד וחלוקה ומסמכי הרישום התלת מימדי מול מחלקת נכסים בהתייחס בין היתר לזכויות העירייה במצג הנכנס.

20. יש לקבוע הנחיות לעניין הדיוריות המוצעות בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולא רק בהגדרה של דיורית, יותר דיוריות בהיקף של 20 אחוז מהדירות.

21. סעיף 4.1.2.6 יבוטל - תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו – כל הפתרונות יינתנו בתחום תת הקרקע במגרשים הסחירים.

22. התכנית אינה קובעת את מיקום שטחי המסחר המוצעים בתכנית- יש לקבוע כי מסחר יהיה מסחר מלווה את הרחובות.

23. בשימושים המבוקשים מבוקש מעבר למגורים ומסחר גם שימושים עבור תעסוקה, קליניקות ומרפאות- שימושים אלה לא מופיעים בנספחים ויש לבטלם.

24. יש להוריד את סעיף 7.4.1.2. אשר אומר: "תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בנייה". דבר זה לא מקובל ויכול להשפיעה על המיקרו אקלים בתכנית. יש לקבוע את מספר הקומות והגובה לפני הפקדה ולפני עריכת מסמך מיקרו אקלים.

25. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 99 מ"ר עיקרי + תוספת ממ"ד, מתקבל שטח ממוצע של יחידת גבוה מהמקובל בתכניות בעיר, יש לקבוע כי שטח ממוצע של יחידת דיור יהיה 100 מ"ר פלדלת- ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, ותקן 21 ייבחן גם הוא בהתאם לכך.

26. בהתאם להנחיות מנהל התכנון יש לקבוע כי 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של 55 מ"ר ליצירת תמהיל מגוון. (יחידות אלה לא יכללו בשטח הממוצע בסעיף הקודם).

27. לאור הקרבה לרכבת הקלה, תקן בחניה יהיה 1:1 בלבד + 10 אחוז עבור חניות אורחים.

28. סעיף 6.1.2.4 יבוטל- לא יותר הגדלת תקן החניה בשלב היתר הבניה כפי שמוצע בסעיף זה.

29. השימוש הקובע בתכנית עברו 300 מ"ר לדיור ציבורי עבור 3 דירות יבוטל – ההפרשות לצורכי ציבור יהיו בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון.

30. יש להשלים בסעיף 4.4 ו 4.5 את השימושים המותרים בשטח דרך מוצעת ושביל.

נכסים:

31. לא יוקמו מתקנים הנדסיים לשימוש פרטי מתחת לשצ"פ או הדרך.

32. יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ג.3 כי החניות המיועדות לפי תקן לשטחי ציבור יהיו בעלי גישה חופשית לציבור ללא מחסום.

33. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון 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 ויערכו כדלקמן:

34. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

35. בסעיף 4.1.1 יש לפרט את השימושים הציבוריים.

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

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

38. ביצוע השטח הציבורי ואישורו על ידי האגף למבני ציבור יהיו תנאי לטופס 4.

39. איחוד ו/או חלוקה

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית לרבות השטחים הציבוריים המבונים במסגרת האיחוד וחלוקה ויעברו לרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.

40. 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.

41. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

פרוגרמה וצרכי ציבור – להשלים חו"ד

42.

43. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית

ויתוכנו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.

44. 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.

בינוי, אדריכלות ופיתוח

45. 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.

46. 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

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

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

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

50. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

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

52. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

53. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

54. 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'.

55. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).

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

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

58. 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.

59. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות

המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת הקניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

איכות הסביבה – להשלים חו"ד

60. התכנית חלה בשטח מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין תחתי/תת קרקעי וכך יהיה ניתן חלחול מי נגר ולשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים.

61. הכניסה/יציאה לחניות המוצעים בתכנית יכולים לגרום לבעיית עומסים ברח' הניידות ובכך לגרום לזיהום אוויר ורעש. יש לבחון חלופה אחרת או נוספת לכניסה/יציאה לחניות.

62. בסקר עצים שנערך כתוב שכל העצים בתכנית לשימור, לאומת זאת בנספח סקר עצים חלק מסומנים לעקירה. לא ברור כמה עצים הם לשימור/העתקה/כריתה בתכנית. כמו כן יש להציג את ההעצים לשימור/העתקה/כריתה בתשריט מצב מוצע.

63. ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא תמוקם הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום גני ילדים/מעונות יום ליד רחוב סיירת דוכיפת שהוא רחוב ראשי וסואן. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית, נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

64. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.

65. יש להציג מסמך סביבתי בדגש על השפעות האקוסטיות וזיהום אוויר מרח' הניידות ושדרות סיירת דוכיפת. ישנה תכנית מנהרה (494864) על כל הצומת של סיירת דוכיפת, צריך שתהיה התייחסות לפורטל בתכנית המוצעת. יש לבדוק את השפעות הרעש ואיכות האוויר מהכביש ואת האפשרות שלא למקם מגורים בקומה הראשונה שפונה לסיירת דוכיפת.

66. 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.

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

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

69. יש לקבוע בבקשה להיתר השלמה של מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. מסמך מיקרו אקלים יכלול בן היתר פרק אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת

אנרגיה וניהול אנרגיה.

70. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשייית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.

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

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

75. הרשות מתנגדת לסעיף 6.ב.4.1.2 האומר: "תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים או בשטח הציבורי". 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.

76. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

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

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

79. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

80. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת דוח אקוסטי.

תנועה וחניה

81. 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.

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

83. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

84. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות

85. 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.

86. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, , 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.

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

88. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

89. 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

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

91. 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.

92. 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).

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

תברואה

94. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

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

96. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

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

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

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

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

101. לא יותר נידוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
102. לא יותר נידוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
103. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
104. 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.
105. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
106. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
107. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
108. 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
109. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: הרשות הארצית לכבאות, חברת חשמל לישראל, צוות בקרת תכנון פיזי, המחלקה למדיניות התכנון, , אגף מבני ציבור, תברואה, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה צוות בקרת תכנון תנועה, שפ"ע עצים גננות.
110. 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.
111. 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: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1492735
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	יוחנן אביקם
עורך התכנית :	מאיר מיכל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/01/2026
כתובת	תלפיות תעשייה רח' פייר קניג שכונת תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30140	32	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 17 תשריט 16

מטרת התכנית:

הקמת מתחם מעורב שימושים תוך הרחבת בינוי למבנה המכללה האקדמית הקיים והקמת מגדל תעסוקה בן 21 קומות על גביו, הריסת מבנה תעסוקה ומסחר לטובת הקמת 3 מגדלי מגורים בני 43 קומות. המתחם כולו יכלול מסחר, כיכר עירונית והקצאה ציבורית מבונה למרכז ספורט, גני ילדים ומעונות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע לשימושי מסחר, תעסוקה, תרבות וספורט, שטחים מבונים לצרכי ציבור, כיכר עירונית, פיתוח נופי, חנייה תת"ק.
2. שינוי ייעוד הקרקע ממסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לעירוני מעורב.
3. קביעת הוראות לבינוי של 3 מגדלי מגורים עד לגובה 43 קומות מעל הקרקע ומגדל תעסוקה בן 21 קומות מעל מבנה קיים.
4. קביעת הוראות לשטחי תעסוקה בשטח כולל של 31,178 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
5. קביעת הוראות לשטחי מסחר בשטח כולל של 6236 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות לשטחי מגורים בשטח כולל של 71704 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
7. קביעת מספר יח"ד ל-618 יח"ד סה"כ. שטח כולל ליח"ד ממוצעת כ- 116 מ"ר.
8. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור בשטח של 5200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
9. קביעת הוראות לכיכר עירונית בשטח של 1000 מ"ר ברישום תלת מימדי.
10. קביעת הוראות לתת הקרקע.
11. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
13. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.

צפיפות : 54 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		10.12	1387.82		דרך ו/או טיפול נופי
		7.29	1000.36		ככר עירונית
המהווים 963% בנייה : מגורים : 632.7% תעסוקה : 275% מסחר : 55%	- מגורים - 71704 מ"ר - תעסוקה- 31178 מ"ר - מסחר- 6236 מ"ר - מבנ"צ- 522 מ"ר - סה"כ 114318 מ"ר	82.59	11332.13	618	עירוני מעורב
		100	13720.3	618	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
במצב הקיים ישנו מבנה בן קומה אחת כלפי רחוב התעשייה ו2 קומות כלפי פייר קניג עם חזית מסחרית כאשר מעליה קומת חניה מקורה. בנוסף קיים מבנה ישן בדרום מערב התכנית בן 5-6 קומות עם חזית מסחרית ושימושי תעסוקה חנייה עילית , כמו כן קיימים שטחי חניה במערב ובדרום התכנית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 974 משנת 1963 יעדה את האזור לאזור תעשייה תלפיות בהתאם לתכנית המתאר. תכנית משנת 1969 1170 לאיחוד וחלוקת מגרשים חדשה. תכנית 1723א משנת 1976 – לחלוקת מגרשים ל-4. תכנית 3282 משנת 1985- איחוד מגרשים למגרש אחד וקביעת גובה בינוי ל-5 ו-6 קומות. תכנית 71951 משנת 2016 להארכת רחוב פייר קניג והסדרת ייעודי קרקע לשימושי תעשייה תכנית 135566 משנת 2017 להסדרת שימושים במתחמי התכנון לפי מדיניות התכנון- נגזה. תכנית 275636 משנת 2017 להקמת מתחם למסחר ומשרדים בבניין המרכב מ-5 קומות מסד למסחר וחנייה עילית ושני מגדלים בני 18 קומות לתעסוקה.					
היתרים :					
היתר מספר 2018/0065.00 משנת 2019 לבנייה חדשה רחוב התעשייה 8 היתר מספר 2018/0065.02 משנת 2022 לתוספת בנייה רחוב התעשייה 8					
עבירות בניה :					
במהלך השנים נפתחו מספר תיקי עבריות בנייה שנסגרו.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא רלוונטי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
פד. ייעוד לפי תכנית המתאר- לפי תכנית מתאר 2000 מגורים מסחר ותעשייה.					

פה. התייחסות לתבנית הבנייה- תעשייה: אזור תעשייה תלפיות 300% בנייה, גובה בינוי על פי תכנית מפורטת. מגורים: עד 18 קומות 400-450 אחוזי בנייה.
 פו. תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות: מתחם מספר 12 בתכנית האב.
המגרש מחולק לשני אזורים לפי תכנית האב כדלקמן:
56% מהמגרש בחלקו המזרחי מוגדר כאזור עירוני מעורב א':
 מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים.
 הפרשת שטח ציבורי של 40% קרקע.
 סה"כ 850% - מסחר: 60%. תעסוקה: 300%. מגורים: 490%.
 בינוי: עד 30 קומות. 6 קומות מסד ו- 24 קומות למגדל.
 תכנית המסד עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה. בנייני ציבור עד 300%.
44% מהמגרש בחלקו המערבי, אזור המכללה הבנוי מוגדר כאזור עירוני מעורב ב':
 מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים.
 הפרשת שטח ציבורי של 40% קרקע.
 סה"כ 670% - מסחר: 60%. תעסוקה: 2400%. מגורים: 370%.
 בינוי: עד 24 קומות. 5 קומות מסד ו- 19 קומות למגדל.
 תכנית המסד עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה. בנייני ציבור עד 300%.
 חישוב סה"כ:
 770.8% בנייה כוללים מתוכם: 60% מסחר, 437.2% למגורים, 273.6% לתעסוקה.
 פז. תקן חנייה עירוני- תקן החנייה העירוני.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30

תואם

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש תדריך ההקצאות	עפ"י מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	ראה חוו"ד מדיניות התכנון מטה
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית	לא התקבל
לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי	

הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1492735 שכ' תלפיות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת מתחם המכללה, פייר קניג תלפיות- מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית חלה בחלקה 32 בגוש 30140, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 32 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1409/2017 הרשומה מתאריך 26.4.18. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר הפקעות לצרכי ציבור: - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
מתחם המכללה פייר קניג תלפיות מגורים מסחר ותעסוקה. התעשייה 8 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1492735, א.ת. תלפיות [חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 17 וגרסת תשריט מוצע 16 מיום 29.12.2025] 1. המקום : א.ת. תלפיות, שטח בין רחוב התעשייה ממזרח ומדרום והמשך רחוב פייר קניג המבוצע כיום ממערב, גוש 30140 חלקה 32. שטח התכנית 13.622 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלה תב"ע 275636 לפיה השטח כולו מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. לפי נתוני התכנית המאושרת ניתן לבנות במגרש שטח עיקרי בסך 12,842 מ"ר למסחר, 41,709 מ"ר לתעסוקה, 411 מ"ר לתעשייה קלה ומלאכה, ו-1,200 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור - הקצאה מבונה לשימושי רווחה, קהילה ותרבות. בצד המזרחי של החלקה קיים מבנה המשמש את המכללה האקדמית אונו וכן היכל תרבות (בבעלות פרטית). המבנה בן 2 קומות מעל מפלס הקרקע כאשר השנייה משמשת כחניה. שטח בנוי כ-14,000 מ"ר, מתוכם כ-12,000 מ"ר לתעסוקה וכ-2,000 מ"ר למסחר. בצד הדרום-מערבי של החלקה קיים מבנה מסחרי בן 5 קומות, בשטח בנוי בסך של כ-6,000 מ"ר. חלקו הצפון-מערבי של השטח משמש כחניה. עבור השטח הציבורי המופיע בתכנית המאושרת, נפתח נכס עירוני מס' 10096, והוכן כתב התחייבות לפיו היזם מתחייב לבנות שטח של 1,200 מ"ר בנוי לצורך ציבורי בקומת המסד. 3. מצב מוצע : - שינוי ייעוד בשטח התכנית מ"מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור", לייעוד עירוני מעורב – תא שטח 1 בשטח 11,332 מ"ר ; לכיכר עירונית – תא שטח 2 בשטח 1,000 מ"ר ; ולדרך ו/או טיפול נופי – תאי שטח 3-6 בשטח כולל בסך 1,388 מ"ר. - בצד המערבי של החלקה, על חזית פייר קניג, מוצעת הריסת המבנה והחניה הקיימים, והקמת מתחם לשימושים מעורבים, הכולל 6 קומות מסד - 2 קומות מסחר, מעליהן 2 קומות לתעסוקה, 2 קומות של מרכז ספורט (בבעלות פרטית) הכולל בריכה מקורה, ומעליהן 3 מגדלים בני 43 קומות למגורים. - בצד המזרחי, מעל מבנה המכללה, קומת הפטיו וקומת החניון, מוצעות 2 קומות למבני ציבור ומעליהן מגדל בן 21 קומות לתעסוקה. - מוצע שטח מרבי בסך 114,318 מ"ר, מתוכם 71,704 מ"ר למגורים (632%), 31,178 מ"ר לתעסוקה (275%), 6,236 מ"ר למסחר (55%), ו-5,200 מ"ר למבני ציבור (כולל מרכז הספורט). - מוצעות סה"כ 618 יח"ד - צפיפות של 54 יח"ד לדונם. 4. הערכת התכנית : 1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. 2. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 12 בתכנית האב. הצד המערבי של	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- החלקה הפונה לרח' פייר קניג מסומן כאזור עירוני מעורב א' והצד המזרחי מסומן כאזור עירוני מעורב ב'. לפי תשריט ייעודי הקרקע של תכנית האב, שטח בגודל 5.8 דונם מתוך שטח התכנית בחלקה המזרחי מיועד למבני ציבור, והוא מהווה חלק ממגרש 7 הכולל שטח נוסף בגודל 3.6 דונם מתוך חלקה 8 הנמצאת מצפון (בה מקודמת תכנית 1095330). יתר שטח התכנית מיועד לפי תכנית האב לייעוד של מסחר, תעסוקה ומגורים.
3. בפועל, בשטח שהיה מיועד בתכנית האב למבני ציבור נבנה בניין חדש המשמש את מכללת אונו. עם זאת יש לזכור כי זכויות הבנייה במגרש הסחיר אמורות להינתן לאחר הפרשת 40% משטח המגרש המקורי. שטח המגרש המקורי היה 17,321 מ"ר. סך ההפרשה בקרקע ממגרש זה אמור להיות בשטח של 6,928 מ"ר. במסגרת תכנית 275636 המאושרת הופרש שטח לדרך בסך 3,601 מ"ר ונותר מגרש סחיר בשטח 13,720 מ"ר. השטח הנותר להפרשה צריך היה להיות 3,327 מ"ר, אולם בתכנית מוצע שטח בגודל 2,388 מ"ר לייעודי דרך/טיפול נופי ולכיכר עירונית.
4. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו לא רק הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח, אלא גם הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. כלומר בתכנית זו יש להקצות שטח ציבורי מבונה בסך 6,180 מ"ר. התכנית מציעה שטח בנוי בסך 5,200 מ"ר בלבד, מה גם שרוב השטח המדובר (כ-4,000 מ"ר) מיועד למרכז ספורט (קאנטרי) שמוגדר כשימוש ציבורי בבעלות פרטית.
5. לאור האמור לעיל, יש להקצות שטחים ציבוריים בנויים בסך 6,180 מ"ר, עבור השימושים הבאים:
- אשכול בן 3 כיתות של מעונות יום. נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח בסך 305 מ"ר עבור חצרות צמודות.
 - גן ילדים - 4 כיתות. עבור כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר לחצרות.
 - יש להדגיש כי התכנית מציעה שטחים ציבוריים בקומות 4-5 לשימושים שונים, לרבות מעונות יום וגני ילדים. הדבר לא מקובל ולא מאושר ע"י משרד החינוך, לא ניתן להציע מוסדות חינוך לגיל הרך בקומות אלה. יש להקצות שטחים אלה בקומת הקרקע.
 - בהתחשב בכך שמוצע מרכז ספורט בשטח של כ-4,000 מ"ר, יתרת השטח הציבורי הבנוי בסך 1,150 מ"ר תוקצה לשימושי חברה, קהילה, תרבות ואמנות.
6. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומינהל תרבות, חברה ופנאי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
7. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לפיו "תכנון גני ילדים יהיה בהתאם להנחיות המחייבות והמלצות משרד החינוך לשילוב גני ילדים ומגורים (מהדורת 1/2026), לרבות תיקונים ועדכונים של ההמלצות הנ"ל, ובהתאם לכל הנחייה שתועבר ממנח"י ו/או משרד החינוך."
8. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי ואישור האגף למבני ציבור.
9. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים.
10. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום

על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 11. מכיוון שמדובר במגרש גדול, חשוב לייצר מעבר להולכי רגל מצפון לדרום שיוביל אל בית הספר המתוכנן במתחם רגיואן. מומלץ שהמעבר יתוכנן בצד המזרחי של הכיכר העירונית המוצעת בתכנית.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכלית העיר
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. לאורכו של רחוב התעשייה, תשמר מדרכה רציפה. 5. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות - ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו, יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.	המחלקה לנגישות
אפריל 2026 <u>חוות דעת לתוכנית מס' 101-1492735 'מתחם המכללה'</u> חלק א' - אדריכלות התכנית ששטחה 13.7 דונם נמצאת במגרשים 32 ו-7 (חלק ממנו - שלפי תכנית האב חלק מהמגרש נמצא בתחום הרחוב הקיים) במתחם 12 בתכנית האב בפינת רח' פייר קניג ורח' התעשייה. על פי תוכנית האב מיועד השטח לאיזור עירוני מעורב א' (6 קומות מסד ועד 30 קומות סה"כ) עם הפרשה משמעותית לשב"צ חיקות הנאה (זכות מעבר) רגלית לציבור בתחום המגרש הסחיר. השב"צ מיועד לבי"ס יסודי 30 כיתות. התוכנית מציגה תא שטח אחד בתחום הקו הכחול ביעוד עירוני מעורב וכן הפרשות לכיכר עירונית ולדרך ו/או טיפול נופי המרחיבים את הדרך לאורך רח' פייר קניג	חברת עדן - אזור תלפיות

ורח' התעשייה. התכנית לא מציגה זכות מעבר לציבור בתחומה.
בתחום התכנית קיימים 2 מבנים: מבנה מכללת קרית אונו שהוא מבנה חדש יחסית ומבנה "זול ובגדול" והיא ממוקמת בסמוך לשיקוע פייר קניג דרום.
התכנית מפרישה 17% משטח המגרש לציבור ובנוסף מציגה הפרשה מבונה של כ- 4.5% מזכויות הבניה הסחירות המוצעות במסגרת התכנית.
התכנית מציעה בינוי בהיקף של כ- 970% משטח המגרש לאחר ההפקעה (לא כולל הפרשה מבונה) או כ- 800% משטח המגרש לפני ההפקעה. קטע זה של פייר קניג אינו צמוד לרכבת הקלה ולא חלה עליו מדיניות הרק"ל. תכנית האב מציעה במגרשים אלו זכויות בהיקף של 850% משטח המגרש לאחר הפקעה עד 1050% (בכפוף לחו"ד שמאית ולצורך הריסת מבנה קיים).

מצפון נמצאת תכנית 101-1095330 בשלב מילוי תנאים להפקדה במתחם רגו'אן הסדנא – פייר קניג.

להלן פירוט התייחסותנו לתוכנית:

1. **הפרשות קרקע** – התכנית מציגה הפרשה של 17.41% לציבור. מתוך הפרשות

הקרקע הנ"ל 1 דונם לכיכר עירונית ו- כ- 1.4 דונם לדרך/טיפול נופי – להרחבות מקומיות של הרחובות הגובלים. כיוון שמדובר בסביבה עירונית מומלץ להסיר את היעוד של טיפול הנופי (כפי שמצוין בסעיף 4.3.1 – בכל מקרה השימושים המוצעים הם שימושי דרך בלבד).

2. **הפרשות מבונות** – התכנית מציגה הפרשה מבונה של 5200 מ"ר אשר ממוקמת בקומות 5 ו-6 של הפודיום בשימוש של מרכז ספורט ושטחים אחרים ללא שימוש מוגדר. מדובר בהפרשה של מעט פחות מ- 5% מזכויות הבניה הסחירות המוצעות.

3. יש לציין כי בנספח המתחמים של תכנית האב צוין כי כיוון שקיים מבנה חדש במגרש הנ"ל תישקל חלופה של תוספת הפרשה בנויה כחלופה להפרשת קרקע – שהיא בעייתית בגלל הצורך בשמירה על הקיים. **יש צורך לקבל התייחסות פרוגרמתית לנושא זה – על פניו נראה כי התכנית אינה מציגה חלופה כפיצוי על אי-הפרשת קרקע.**

4. **זכויות בניה** – בתכנית מוצעות זכויות בניה של כ- 1000% + הפרשה מבונה. לפי תכנית האב ניתן היה לקבל 850% משטח המגרשים הסחירים לאחר ההפקעה של 40% ובנוסף לפי התכנית האב ניתן לבקש תוספת של 200% למגורים עבור הריסת בניין עם חו"ד שמאית (שלא הוצגה). בחישוב ביחס לשטח המגרש המקורי – כ- 13.7 דונם * 60% * 850% = 69870 מ"ר סחיר

ובתוספת של 200% (מהשטח לאחר הפקעה) מדובר על עוד כ- 16440 מ"ר. סה"כ כ- 85,000 מ"ר – כאשר תכנית זו מציעה כ- 110,000 מ"ר סחירים – כלומר **חריגה של כ- 25,000 מ"ר גם ביחס לזכויות המוגדלות.**

לפי חישוב שערכנו הזכויות למגורים לפי תכנית האב יהיו 690% (לאחר תוספת 200%) מ-60% משטח המגרש – כלומר כ- 56,000 מ"ר שהם כ- 500 יח"ד לפי ממוצע של 113 מ"ר. בתכנית מוצעות סה"כ 618 יח"ד = כלומר **יש תוספת של כ- 115 יח"ד = 23%.**

החלוקה בין השימושים בתכנית המוצעת היא – כ- 635% למגורים, 275% לתעסוקה ו- 55% למסחר (ביחס לשטח ביעוד עירוני מעורב לאחר הפקעה של 17%).

לפי תכנית האב ההתפלגות תהיה 490% (או 690% עם תוספת 200%) למגורים, 300% לתעסוקה ו- 60% למסחר – **התפלגות השטחים דומה לתכנית האב.**

זכויות בניה למבנה הקיים של המכללה – התכנית אינה מתייחסת לזכויות הבניה שכבר אושרו בהיתר מס' 117059 משנת 2021 למבנה המכללה הקיים. במבנה אושרו שטחים עיקריים בהיקף של 8774.3 מ"ר למסחר ו- 411.05 מ"ר לתעשייה - התכנית מציעה 6236 מ"ר למסחר בלבד – ברוטו (שטח כולל). בנוסף על גג המכללה קיים חניון בשטח של כ- 5000 מ"ר אשר מיועד לקירוי במסגרת התכנית וגם אליו אין התייחסות בטבלה 5.

בנוסף יש לציין כי היקף השטח ברוטו שאושר בהיתר – כולל שטחי שירות – הוא כ- 14600 מ"ר על קרקעי ועוד 1200 מ"ר בתת הקרקע – כך שהחריגה תהיה גדולה יותר. יש להבהיר במסמכי התכנית האם השטח הקיים הוא חלק משטחי המסחר / התעסוקה / הציבורי המוצע בטבלה 5. לאחר עדכון טבלה 5 בהתאם יש לבדוק מחדש התאמה לזכויות ולשימושים בתכנית האב.

5. **סביבה** – כיוון שנראה כי בהיתר הקיים למבנה המכללה אושרו כ- 400 מ"ר לתעשייה יש לבחון האם יש צורך להכניס סעיף בהוראות התכנית המתייחס לשטח הקיים בשימוש זה והאם ישנה הפרעה לשימושים האחרים המוצעים בתכנית (או שהשטח יוסב לשימוש אחר?) – לא נמצאה התייחסות לשטח בשימוש תעשייה בנספחי הסביבה. כ"כ יש לתקן את שער נספח הסביבה - סקר קרקעות היסטורי - ולעדכן את פרטי ושם התכנית בנספחים –

בנוסף נראה כי בנספח הסביבה ההתייחסות בסקר ההשפעות הסביבתיות אינה מתייחסת לבינוי המקודם בסביבה – ספציפית לגבי התכנית מצפון במתחם רג'ואן. הדו"ח האקלימי מציג בינוי עם 2 מגדלים וללא התייחסות לבית הספר המתוכנן.

כאשר הבינוי בנספח האחרון נראה כך – עם 4 מגדלים + בית ספר בחלק הדרומי.

6. **דיוור להשכרה / דיורית** – התכנית מתייחסת לדיורית, אך אינה מגדירה שטח מינ' לדירה עבור דיורית אלא מפנה להנחיות מנהל התכנון. מומלץ לדייק את נוסח ההוראות לגבי הנ"ל. אין בתכנית התייחסות לדיור להשכרה. כיוון שהתוכנית מציעה תוספת של כ- 23% (או יותר – אם לוקחים בחשבון תוספת 200% למגורים) למס' יח"ד שהוגדר בתכנית האב יש לשקול כי חלק מיח"ד הנ"ל (במידה ויאושרו) יהיו יח"ד להשכרה.

7. **מס' ותמהיל יח"ד** – מספר יח"ד המוצע – 618 יח"ד – עולה על שטח יח"ד הממוצע הנדרש בתכנית האב – 113 מ"ר ברוטו ליח"ד (הממוצע הוא כ- 116 מ"ר ברוטו ליח"ד).

לא ניתן להבין מה גודל יח"ד במגדלים מנספח הבינוי – אין חלוקה ליח"ד בתכנון המגדלים המוצעים (ישנו רק סימון של 6 חללים שנראים כממ"ד / ממ"ק – כך שאין אפשרות להבין את מס' יח"ד המוצע בקומה) – מומלץ להשלים את תכנון הבינוי עד לרמה של 1:250.

תמהיל יח"ד המוצע תואם לדרישות תכנית האב (ישנה דרישה בהוראות ל- 30% יח"ד קטנות) יש להתאים את תמהיל יח"ד בהוראות התכנית לנדרש בתכנית האב ולהגדיר שטח "דירה קטנה".

1. מספר יחידות הדיור בתכנית יקבע על ידי חלוקת שטחי הבניה המרביים למגורים ב- 113 מ"ר
2. תמהיל הדירות בתכנית ייקבע בהתאם לטבלה הבאה ולסעיפי הגמישות שלאחריה:

תמהיל באחוזים	גודל דירה במ"ר ("פלדלת")	קטגוריה	
		דירות קטנות	דירה קטנה מאוד
15%	25-55		
30%	56-75		
30-35%	76-105		דירה בינונית
20-25%	מעל 105		דירה גדולה

3. בכל תכנית ייקבע תמהיל בהתאם לאופיו הרצוי ושיקול דעת הוועדה, אך יכלול לכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ- 60% דירות קטנות.

2. מספר יחידות הדיור ותמהיל יחידות הדיור

נפח בינוי – נפח הבינוי המוצע אינו ברור ממסמכי התכנית. נראה כי מוצעים 3 מגדלי מגורים בגובה של עד כ- 168 מ' מעל הכניסה הקובעת + מבנה תעסוקה מעל מבנה המכללה הקיים בגובה של כ- 100 מ'. אין ציון של מס' הקומות המוצע בתוכניות/חתכים בנספח הבינוי. מספירה של מס' הקומות

בחתכים נראה כי מס' הקומות המוצע הוא – פודיום בגובה 6 קומות ומעליו מגדלי מגורים בגובה של עד 38 קומות (המגדלים בגבהים שונים). מבנה התעסוקה הוא בגובה 16 קומות מעל 2 קומות מסד של המבנה הקיים. בטבלה 5 מוצע בינוי בגובה עד של 43 קומות למגורים (נראה כי הבינוי בנספח הבינוי חורג בקומה?) ולתעסוקה בגובה של עד 21 קומות (כאשר גם כאן נראה כי אין התאמה בין נספח הבינוי להוראות). בנוסף נראה כי אין התאמה בין סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית שם מוגדר גובה בינוי מקס' של 47 קומות למגורים. מומלץ להתאים את סעיפים התכנית השונים אחד לשני ולנספח הבינוי.

גובה הבינוי בתקנון אינו תואם את תכנית האב (6 קומות מסד + 24 קומות למגדל – סה"כ 30 קומות). **ישנה חריגה של כ- 50% ביחס לגובה לפי תכנית האב.**

8. **אופי הבינוי** - בנספח הבינוי מוצע פודיום בן 6 קומות למסחר/תעסוקה ופודיום בן 2 קומות כלפי רח' התעשיה (המבנה הקיים). אופי הבינוי הנ"ל תואם לעקרונות תכנית האב שקבע פודיום של 6 קומות ומעליו בינוי מגדלי.

9. **תכנית פיתוח והנחיות מרחביות של תכנית האב** – בתכנית האב נדרש להציג תכנית פיתוח וכן התייחסות לתכנון הרחובות המתוכננים וכן למבנים שכנים. התכנית לא מציגה בינוי סמוך בתוכניות מאושרות / מקודמות. בחתכים ובחזיתות לא ניתן

לראות את הבינוי המוצע על רקע הבינוי המאושר / קיים בסביבה ולא קיימת

2.1 התכנית המבוקשת תוצג על רקע תכנית התנועה והפיתוח הנופי שהוכנו למתחם. בנוסף, יוצגו חזיתות המבנים הקיימים כולל ציון הגבהים הרלוונטיים (גובה 0.00 של המבנים השכנים, גובה מפלסי הקומות והגגות). התכנית תציג את אופן השתלבות הבנייה המבוקשת במרחב הקיים. זאת תוך הצגת הגדרות, אזורי הריצוף, השבילים, הכניסות למגרש, הגיגון והנטיעות. כמו כן, תוצג פריסת הגדרות, כולל פריסת גדרות המבנים השכנים הצמודים, וצילומים המציגים את גדרות השכנים.

תכנית פיתוח.

אין התייחסות לחתכי הרחוב המוצגים בתכנית האב במסגרת החתכים המוצעים בנספח הבינוי.
10. **נספח תנועה וחניה – יועץ התנועה של התכנית הוא יועץ התנועה של**

חברת "עדן"

הכניסות לחניון תואמות לכניסות בתכנית האב. הנספח מציג את חתכי הרחוב המוצעים כפי שנדרש. לא ברורה הרמפה המסומנת ואינה מופיעה בנספח הבינוי.

אין בנספח התנועה התייחסות לחניון הקיים על גג מבנה המכללה – אשר לפי עקרונות התכנית ייקורה ויהפוך להיות שטח חניה מקורה על קרקעי (וגם לא

קיימת התייחסות לכך בטבלה 5)
מעיון בהיתר הבניה של המבנה הקיים עולה כי קיימת חצר תפעולית בחלק
הפנימי של הבלוק אשר הכניסה הזו מובילה אליה – ראה תכנית ק. קרקע
מהיתר מאושר.

11. **חתך הרחוב וקווי הבניין** – בנספח חתכי רחוב לתכנית האב נדרשות נסיגות

בקו בניין קדמי והתייחסות לחתכי רחוב טיפוסיים – **התכנית אינה מציגה
בנספח הבינוי ובתשריט נסיגות בקו הבניין הקדמי ו/או חתכי רחוב או
תכנית פיתוח.**

חתך טיפוסי בתכנית האב ברח' פייר קניג עם רצועת קולונדה בתחום המגרש:
גם ברח' התעשייה יש להתייחס לחתך הרח' הטיפוסי המוצע בתכנית האב.
**לא ניתן להתייחס לחתכי הרחוב במסגרת התכנית ללא סימון גבולות
תאי השטח וקווי הבניין בנספחי הבינוי והתאמתם לתשריט המוצע.
התכנית מציעה מס' רב של הרחבות דרך כ"טיפול נופי" – כל הנ"ל אינו
מופיע בנספח הבינוי. ראה תכנית ק. קרקע – בה מופיע גם עץ לשימור
בקונטור הבינוי המוצע, ולא מוצג השימוש המוצע במבנה המכללה
הקיים.**

לסיכום –

עקרונות הבינוי בתכנית והיחס לרחוב תואמים (אם כי לא במדויק) לעקרונות
תכנית האב של פודיום בגובה 6 קומות – יחד עם זאת יש צורך להשלים
תוכניות וחתכי פיתוח ויחס לתוכניות גבולות ולמרחב הציבורי לפי עקרונות
תכנית האב.

בהיקפי הבינוי והתמהיל ישנן חוסר התאמות לתוכנית האב – כאשר הנושאים
המשמעותיים הם היקף זכויות הבניה, גובה הבינוי ומס' יח"ד המוצע שעולים
בצורה חריגה ביחס לעקרונות תכנית האב. כ"כ לא ברור האם התכנית כוללת
בזכויות הבניה את הבינוי הקיים שאינו מופיע

כיוון שהתוכנית אינה מפרישה 40% משטחה לציבור (וגם מאפשרת בינוי סחיר
בתחום הכיכר העירונית שהופרשה לטובת הציבור כדוג' קיוסקים ודוכנים) יש
לבחון את היקף ההפרשות המבנות המוצע במסגרת התכנית וכיצד התכנית
מציגה פתרונות עבור הצרכים של יח"ד המוצעות בתחומה.

קווי בניין מחייבים ומספר מגדלים / מבנים – מומלץ לחייב הצגת קווי בניין
למיקום המגדלים המוצעים, כיוון שללא קווי בניין תהיה גמישות רבה מדי

(אולי) לעת היתר הבניה.

מומלץ לקבל מסמכי תכנית מתוקנים צורך קבלת חו"ד נוספת.

הערות טכניות

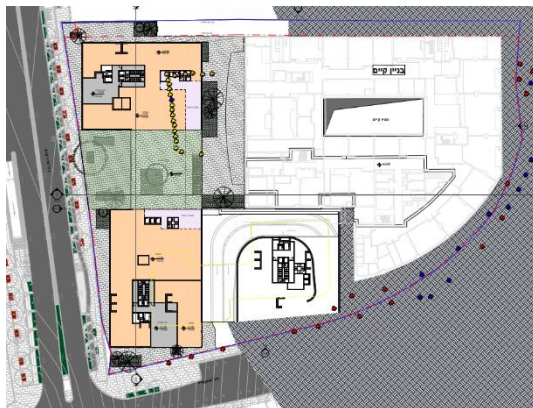
1. שטח התכנית שמצוין בתשריט ובהוראות אינו תואם את השטח בתשריט התכנית וישנה טעות סופר בהקלדה גם בנתוני התכנית וגם בדברי ההסבר לתוכנית (חסרה נקודה – שטח התכנית בפועל 13.72 דונם לפי שטח הקו הכחול – רשום 13,622 דונם)
2. יזם התכנית רשום כחברה כלכלית (בד"כ כגוף המייצג את הרשות המקומית / עירייה) אך מדובר ביזם פרטי – חברה בע"מ.
3. לא ברור מדוע מוצעת תוספת של 6 מ"ר לשטחי שירות לממ"ד בתכנית אשר מציעה שטחים כוללים בטבלה 5 – מדובר בתוספת של כ- 4000 מ"ר לשטח הסחיר למגורים בתכנית – עוד כ- 40% זכויות בניה.

הוראות טבלה 5:

א. תויתר תוספת של עד 6 מ"ר ליחיד לטובת שטחי שירותים ואמבטיה והשטחים הצמודים להם בהתאמה לתיקון 163 לחוק.

4. תאי השטח המוצעים בתשריט אינם מוצגים ברקע של נספח הבינוי (נספח הבינוי מציג רקע של תא שטח יחיד על כל שטח התכנית וקווי בניין שאינם תואמים לעקרונות התשריט) ולכן לא ניתן לבחון התאמה בין הנספח לבין התשריט וההוראות (כמו גם מס' הקומות אינו מצויין בחתכים) – יש להשלים תאי שטח, מספור קומות, התייחסות לבינוי / תכניות שכנות וכו' בנספחי הבינוי.

5. יש להבהיר את היעוד המוצע של מבנה המכללה הקיים – שאינו צבוע כרגע בנספח הבינוי ולא ברור לאיזה שימוש הוא מיועד (המבנה אינו צבוע) והיכן מופיעות זכויות הבניה שלו – גם לצורך הבנת מהי החזית הפעילה לרחוב בכל היקף התכנית.



החניון הקיים על גג מבנה המכללה מיועד לקירוי לפי עקרונות התכנית - אך יתכן כי הנ"ל לא נלקח בחשבון במסגרת טבלה מס' 5 ולא מוצג בצורה בהירה במסמכי התכנית. מדובר בשטח של כ- 5000 מ"ר לפי חישוב השטחים של המבנה הקיים - מה שיביא את השטח הכולל של המבנה הקיים למעל 21,000 מ"ר - מתוך כ- 37,000 מ"ר המוצעים למסחר ותעסוקה במסגרת התכנית - בפודיום של 6 קומות + מגדל של כ- 20 קומות. בחישוב גם שטח הפודיום ללא המכללה אמור להיות לפחות כ- 3000 מ"ר * 6 = 18,000 אלף מ"ר - כלומר גם ללא מגדל התעסוקה השטח המוצג בנספח הבינוי בפודיום כולל מבנה המכללה עולה על 37,000 מ"ר.

חלק ב' - אדריכלות נוף

הערות לתוכנית:

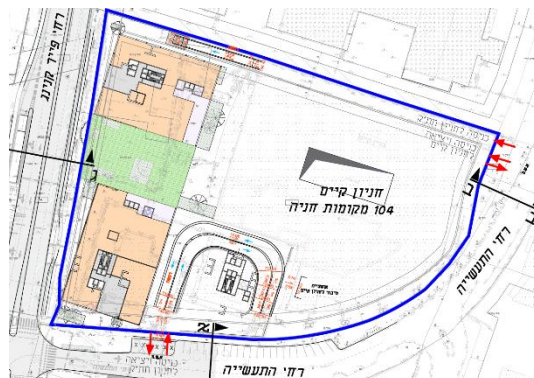
1. המתחם משלב מגורים מסחר מבני חינוך וספורט. מוצעת במפלס הרחוב כיכר עירונית המקורה בחלקה ע"י הבניין וניתנת לסגירה כלפי הרחוב. שטחים פתוחים פרטיים ירוקים מוצעים על גגות המסד. כן מוצעים שטחים פתוחים צמודים למבני ציבור ולמרכז הספורט.
בשל ההעמדה הצפופה של מגדלים גבוהים מאוד מומלץ לבחון את הנוחות האקלימית בשטחים הפתוחים בהיבטים של מנהרות רוח שעולות להיווצר בין המבנים כבר בשלב זה ולא להסתפק בבחינה בשלב התכנון המפורט .

2. מומלץ להרחיב ולהגדיר בהוראות התוכנית שפ"פ ושימושים בשטח הפרטי הפתוח- גן שכונתי אשר יאפשר פעילות של דיירי המקום, תוך פיתוח שימושים תומכי קהילה, ושיוך למגורים הסמוכים- מרחבים פתוחים, אזורים מרוצפים, מתקני משחק, אזורי ספורט וכושר. נדרש לסמן את היציאות הציבוריות מהמגדלים אל השטח הנ"ל. יש לציין שלפחות 30-40 אחוזים משטח הגג יהיה מכוסה בצמחייה (ולא כמו שמצויין בתקנון 20%). מומלץ שהגגות יכללו שימושים וטכנולוגית ירוקות להשהיית מי נגר. תכנון הגנים והכיכרות יכלול

פתרונות לבתי גידול לעצים, לרבות במצבים של נטיעה על תקרות חניון תת"ק. הפתרונות יכללו נפח ועומק בית גידול איכותי, פתרונות איורור ופתרונות השקיה.

3. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מנטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ'. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שעומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האלמנט התוחם לעץ, יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי מבית הגידול. ניהול נגר המים בבלוק, יתוכנן כך שמים ייקלטו ויושהו בשטחים אלו. מתקנים להשהיית וניהול נגר יתוכננו כמתקנים נופיים, כגון: בריכות אגן ירוקות, נחלולים, טרסות ועוד. מפלסי הפיתוח והגגות יתוכננו כך שיתאפשר ניהול הנגר כמפורט לעיל – יש לתת ביטוי לנ"ל בחתכים ובתוכניות הגגות הירוקים והכיכר העירונית.

4. הכיכר העירונית מקורה בחלקה ונראה שחסומה מהרחוב באמצעות קיר/גדר(?)-הכיכר העירונית צריכה להיות פתוחה לרחוב, ותוכנית הפיתוח תצמצם שימוש בגדרות ככל הניתן בגנים, כיכרות, מעברים ומוסדות ציבור בהתאם להנחיות תכנית האב.



5. יש להציג את מתקני פינוי האשפה במרתף ואת היכולת של רכבי פינוי לתמרן

בחניון כדי להימנע מהצבת המתקנים בעל הקרקע.

6. כדי להימנע מריבוי יציאות מהחניון אנחנו ממליצים לבחון חיבור של החניון הקיים למתוכנן (להציג בתוכניות גם את החניון הקיים), ולרכז, אם ניתן, את הכניסות והיציאות לנקודת הכניסה הקיימת לחניון. בכל מקרה מומלץ לבטל את הכניסה לחניון התת קרקעי הצמודה לכניסה וליציאה מהחניון הקיים, ולהשתמש בשטח כציר ירוק שמחבר את רח' התעשייה לפייר קניג.
לא הוטמעו בתוכנית תוכניות מגרשים סמוכים וחסרה ההתייחסות אליהם.

חלק ג' - התייחסות פרוגרמטית

1. רקע ומטרת ההתייחסות

ההתייחסות זו נועדה לבחון את האפשרויות להשפעות פרוגרמטיות של תכנית מספר 101-1492735 "מתחם המכללה, פייר קניג תלפיות – מגורים מסחר ותעסוקה" בתלפיות ירושלים (להלן "התכנית"). הקו הכחול של התכנית כולל 13.72 ד', וממוקם בתחום שטח תכנית האב לאזור תעשייה תלפיות, בסמיכות לתוכניות התחדשות מאושרות שטרם מומשו ובתהליכי תכנון שונים. התכנית מחליפה את תכנית 101-0275636 (ש.כהן, תוספת בינוי חדש, תלפיות, ירושלים) – מכוחה הוקם מבנה המכללה האקדמית אונו שנמצא בשטח התכנית, ומציעה שינוי ייעוד קרקע מתעשייה, מסחר ותעסוקה ליעוד עירוני מעורב – הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה, כמו גם כיכר עירונית. התכנית כוללת את הריסת המבנה הדרום-מערבי המשמש לתעסוקה ומסחר והקמה של 3 מגדלי מגורים הכוללים קומות מסחר, תעסוקה ושטחים מבונים למבני ציבור. בנוסף, שימור מבנה המכללה ובניית תוספת אליו של מגדל תעסוקה בן 20 קומות. התכנית מציעה 618 יח"ד בסה"כ.
מסמכי התכנית שנבחנו כוללים: הוראות התכנית (מונה תדפיס 17), תשריט

2. הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המוצעת

הקצאת קרקע:

אין הקצאת קרקע עבור מוסדות ציבור.

הקצאת הפרשה מבונה:

התכנית מקצה 5,200 מ"ר הפרשה מבונה לטובת מבני ציבור, במפלסים 5-6 של הבניינים¹ – אך עם גמישות לשינוי המיקום.² השימושים המותרים למוסדות

¹ בהתאם לנספח בינוי.

ציבור הם – מרכז ספורט עירוני, מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ומרכז צעירים עירוני. הוראות התכנית מציינות כי לשטח המבונה יתאפשר להצמיד שטח פתוח על גג קומות המסד. נספח הבינוי (אשר מנחה ואינו מחייב) ודברי ההסבר לתוכנית קובעים מרכז ספורט הכולל בריכה עירונית הישולבו במגדלים החדשים.

3. פירוט שטחים מוצעים בתכנית

3.1. יעוד עירוני מעורב³ - התכנית מציעה יעוד זה ב82.6% משטחה – 11.3

ד'. (שאר היעודים ללא שטחי בינוי)

4. מדיניות עירונית

4.1. תכנית אב לאזור תעשייה תלפיות- השטח ממוקם במתחם 12 של תכנית האב, תחת יעוד "איזור עירוני מעורב א" ו"שטח למבנים ומוסדות ציבור".⁴ באזור זה תוספת שימוש מגורים מותנת בהריסה מלאה של הבינוי הקיים והפרשה של 40% משטחי המגרשים הפרטיים לשטחי ציבור – אך נתונה לשיקול דעת הועדה. בנוסף, תשקול הועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לתעסוקה, וכן תוספת של עד 200% בנייה לשימוש מגורים. הבנייה באזור זה תגיע לגובה של עד 30 קומות, כולל מסד למסחר ותעסוקה בגובה 6 קומות ומעליו מבני מגורים. 30-40% משטח גג המסד יהיה גגות ירוקים. אחוזי הבנייה המותרים לפי תכנית האב לאזור עירוני מעורב א' הם 850% סה"כ (לאחר הפרשת 40% לשטחי ציבור): 60% מסחר, 300% תעסוקה ו490% מגורים. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להציע שימושי מלונאות/דיוור מוגן/מעונות סטודנטים כחלופה לשימושי תעסוקה – תוך הבטחת מענה פרוגרמתי לצרכי ציבור.

מבחינת הפרוגרמה לצרכי ציבור של תכנית האב – כמחצית משטח התכנית (החלק המזרחי) הוא חלק ממגרש 7, מתחם 12 בתכנית האב, המיועד לבית ספר על-יסודי של 30 כיתות. כמו כן, תכנית האב מנחה להפרשת 10 מ"ר בנויים לטובת מבנים ומוסדות ציבור בעבור כל יחידת דיור מוצעת.

4.2. מדיניות רק"ל עירונית - להבנתנו, התכנית אינה ממוקמת על ציר

הרק"ל ואינה כפופה למדיניות.

² בהתאם להערת שוליים ב לטבלה 5.

³ מתוך סעיף 3.2 – טבלת השטחים, הוראות התכנית.

⁴ לתכנית האב מספר תשריטים למצב מוצע. בהתאם להנחיות אגף תכנון העיר, תשריט המפרט את יעודי הקרקע הינו התשריט המנחה העיקרי, בעוד התשריט שמפרט את חלוקת שטח התכנית לפי אזור עירוני מעורב א-ד' משמש בעיקר לבחינת השלד הציבורי.

5. התייחסות פרוגרמית

- 5.1. הנחות עבודה דמוגרפיות - בהתאם למדיניות העירונית המאושרת לתחום התכנון של חברת עדן, הונח גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות וגודל שנתון חינוך 2.2%.
- 5.2. הנחות עבודה פרוגרמיות - שירותי הציבור נבחנים בהתאם למדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור (2018), וכן לעדכון פרק שירותי בריאות (2023). על-אף האמור בסעיף זה, כיתות בתי הספר היסודיים והעל יסודיים נבחנים לפי 30 תלמידים בכיתה בהתאם להנחיית הרשות המקומית.
- 5.3. התכנית מציעה את שטחי/שירותי הציבור הבאים:
תא שטח 1 בייעוד עירוני מעורב מציע הפרשות מבונות למבני ציבור בהיקף של 5,200 מ"ר. התכנית אינה קובעת בשלב זה את סוג השימושים המותר ובהתאם הוא אינו מוצג בתחשיב הפרוגרמתי מטה. השימושים המותרים למוסדות ציבור הם – מרכז ספורט עירוני, מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ומרכז צעירים עירוני. הוראות התכנית מציינות כי לשטח המבונה יתאפשר להצמיד שטח פתוח על גג קומות המסד.
הוראות הבינוי (סעיף 4.1.2 א) קובעות כי גג קומות המסד יאפשר שפ"פ לשימוש הדיירים, כאשר היקף של לפחות 20% משטח הגג ישמש כגג ירוק.
- 5.4. ניתוח פרוגרמתי של התכנית המוצעת - התכנית מציעה 618 יח"ד, עם אפשרות לתוספת של דיוריות, כאשר לא מצויין שיעור/כמות. מוערכת תוספת של כ-2,348 תושבים.
- 5.5. להלן ניתוח פרוגרמתי לביקוש לשירותי ציבור בהשוואה למוצע בפרוגרמת התכנית:

6. סיכום ומסקנות

6. התכנית הנבחנת מציעה 618 יח"ד, וסה"כ תוספת מוערכת של כ-2,348 תושבים במתחם חדש שנמצא תחת מדיניות תכנית האב לא.ת. תלפיות.
6. בניגוד להנחיות תכנית האב – התכנית הנבחנת מציעה הפרשת קרקע ציבורית בהיקף של 17.4% (כיכר עירונית ודרך) כאשר בתכנית האב נדרשת הפרשה של 40%.
6. הנחיות נספח הפרוגרמה של תכנית האב לסוג וכמויות מוסדות הציבור הנדרשים מבוסס על 692 יח"ד בלבד במתחם 12. עם זאת, תכנית מתחם רג'ואן-הסדנא-פייר קינג (101-1095330) מציעה 450 יח"ד והתכנית הנידונה מציעה 618 יח"ד – כלומר סה"כ יחד 1,068 יח"ד, כ-50% יותר ממספר יח"ד עבון בוצע התחשיב

הפרוגרמתי, ובהתאם יש להעריך את תחשיב השירותים הנדרשים ביחס מתאים.⁵ 6. התכנית ממוקמת במתחם 12 בו הנחתה תכנית האב לייצר שב"צ משמעותי בגודל של כ-9.4 דונם לטובת בי"ס על יסודי 30 כיתות, שירות שקשה לייצר לו הקצאת שטח מספקת ויש להקפיד על הפרשה זו ככל וניתן. מתחם 12 מחולק ל-2, מצפון מתחם רג'ואן-הסדנא-פייר קינג (101-1095330) המקצה שטח של 3.7 דונם למבני ציבור,⁶ ומדרום התכנית הנידונה במסמך זה, שנדרשת להקצאה משלימה של כ-5.7 דונם שב"צ, אך בפועל אינה מקצה זאת ובכך מבטלת את האפשרות ליצירת בי"ס על יסודי. בהתאם לתנאים התכנוניים, יש לבחון סוגיה זו. 6.5. מלבד הקצאת שטח לטובת בי"ס על יסודי (סעיף 6.4), נספח הפרוגרמה של תכנית האב מנחה לשילוב שירותי ציבור נוספים במתחם 12: 4 כיתות מעון יום 5 כיתות גני ילדים כ-650 מ"ר בתי כנסת כ-500 מ"ר לשירותי שכונתיים נוספים כ-3,300 מ"ר לשירותים כלל עירוניים כאמור בסעיף 6.3, מדובר בהנחיה חסרה שנערכה עבור פחות יח"ד. בהתאם, יש להיצמד לביקוש הפרוגרמתי המועדכן המופיע בסעיף 5.5 במסמך זה, ולאפשר שילוב של מרבית השירותים הנדרשים. תוך קביעת שימושי החינוך לגיל הרך באופן ספציפי בהוראות התכנית. 6.6. סעיף 4.1.1. (שימושים מותרים) מגדיר שימושי ספורט ותרבות כשימושים מותרים, ואת יתר השימושים כהגדרה כללית למבני ציבור. מוצע להוסיף את השימוש "חינוך", זאת על-אף שמופיעים בסעיף 4.1.2. שירותי ציבור מפורטים יותר - מרכז ספורט עירוני, מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ומרכז צעירים עירוני. 6.7. התכנית מקצה הפרשה מבונה של 5,200 מ"ר לטובת מבנים ומוסדות ציבור, ומאפשרת בשלב זה גמישות תכנונית בבחינת שירותי הציבור שיוקצו בהמשך. ע"פ הנחיית תכנית האב להקצאת 10 מ"ר הפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור, יש להקצות שטח כולל של 6,180 מ"ר, כלומר ישנה הקצאה חסרה של כ-1000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בתכנית. 6.8. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית, לשטח ההפרשה המבונה למוסדות ציבור	

⁵ סעיף 5.5 מגדיר את הצורך העדכני הנדרש עבור הפרויקט הנידון.

⁶ לפי מחלקת מדיניות תכנון, השטח מיועד בשלב זה לבי"ס יסודי בן 18 כיתות. לא מן הנמנע שהמלצה זו תשתנה ככל ותא השטח יגדל ויאפשר שטח לבי"ס על-יסודי.

יתאפשר להצמיד שטח פתוח לשימושים אלו על גג קומות המסד. נספח הבינוי (אשר מנחה ואינו מחייב) ודברי ההסבר לתוכנית קובעים מרכז ספורט הכולל בריכה עירונית שישולבו במגדלים החדשים, וכי ישנו תכנון למיקום מעונות/גני ילדים מעל מבנה המכללה הקיים. מיקום שירותי חינוך לגיל הרך בקומות 5-6 מהווה אתגר למימושם, מכיוון שהנחיות משרד החינוך אינן מאפשרות שילוב מוסדות בקומות. יש לתאם את מיקום מוסדות החינוך מול מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור.

6.9. בהתאם לנתוני הפרוגרמה לכלל המרחב של א.ת. תלפיות, בנוסף לצורך בשירותי החינוך והציבור שנידונו במסמך זה, ישנו צורך בשטחי ספורט. הוראות התכנית מאפשרות את השימוש ספורט בהתאם לשילוב הקאנטרי המוצע, וניתן לבחון הקצאה של שטחי ספורט משלימים נוספים במתחם – ספורט אתגרי, מגרשי פאדל, ושירותי ספורט נוספים. ככל ותקודם הצעה זו – יש להיוועץ באגף הספורט לחידוד השירותים ופרוגרמת הבינוי הנדרשת. יתכן ושטח זה יוכל להשתלב בהקצאה החסרה של ה-1000 מ"ר למבני ציבור. על אף האמור בסעיף זה, יש לספק תיעדוף להקצאת שטח למוסדות החינוך הנדרשים.

6.10. התכנית מאפשרת שילוב דיוריות בכפוף להנחיות מנהל התכנון. בין ההנחיות, שטח דיורית יהיה בין 25-50 מ"ר ויתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'. התכנית הנידונה מגדירה זאת בסעיף 1.9. **הנחיות מנהל התכנון מנחות לרישום היקף יח"ד (באחוזים) בו יתאפשר תוספת דיורית מתוך סה"כ יח"ד בתכנית - חסר.**

חלק ד' – תנועה ודרכים

יועץ עדה תלפיות הוא יועץ התוכנית לכן נמנענו מלתת את חוות דעתו

חלק ה' היבטים סביבתיים

(מתוך תקנון התכנית)

- שטח התכנית ממוקם באזור תעשייה תלפיות, ירושלים
- קואורדינאטה X: 220367, קואורדינאטה Y: 628488
- גוש 30140, חלקה 32
- שטח התכנית תחום על ידי רחוב התעשייה ממזרח ומדרום, ורחוב גנרל פייר קניג ממזרח. סביב שטח התכנית בעיקר שימושי מסחר ומלאכה. לפי מדיניות תכנית האב "רובע תלפיות מתחדש" מתבצעת הסבה של אזור

התעשייה מאזור מלאכה לשכונה מוטת מגורים עם עירוב שימושים של תעסוקה ומסחר.

- שטח התכנית כולל 13,622 דונם.
- הבינוי יכול 3 מגדלי מגורים עד לגובה 47 קומות מעל הקרקע ומגדל תעסוקה מעל מבנה קיים.
- שטח התכנית מיועד לכלול שימושי מגורים, תעסוקה, תרבות וספורט, שימושים ציבוריים וחניון וכן עבור תשתיות נלוות.

מסמכים סביבתיים עיקריים הנדרשים להגשה לקידום תב"ע בתלפיות (בכפוף לקבלת הנחיות ספציפיות):

1. נספח סביבתי

מסמך סביבתי הבוחן את המצב הקיים, התכנית המוצעת והשפעותיה הסביבתיות. המסמך מסתיים בפרק הצעה להוראות התכנית, אשר מהווה בסיס לתקנון התכנית. במסגרת הנספח, יש לבצע ניתוח האם יש בסביבת התכנית מטרדים מהותיים כגון ריח, זיהום אוויר, רעש ולתת אליהם את הדעת. **עבור התכנית "מתחם המכללה" בוצע נספח סביבתי, בסביבת התכנית לא אותרו מקורות שיהוו מטרד מהותי.**

2. נספח מיקרו-אקלים (לבניה גבוהה)

משבי רוח בסמוך למבנים גבוהים בשטח עירוני, עלולים להוות למטרד להולכי רגל ולמשתמשי המרחב הפתוח בסמיכות לבניין. הדבר עלול לגרום להפחתה בשימוש במרחב הציבורי ואף למצבים מסוכנים. עם תנופת הבנייה שחלה בישראל ובירושלים בפרט, צפי להגברת השפעת הרוחות. לכן יש צורך בבדיקת השלכות התכנית המוצעת על המיקרו-אקלים בסביבתה.

בירושלים, יש לבצע בדיקה זו באם התכנית מקיימת את אחד או יותר התנאים הבאים:

א. בניינים שגובהם 40 מ' ומעלה (כ-13 קומות)

ב. בניינים שגובהם מעל 15 מ' ורוחבם גדול מ-90 מ'.

עיריית ירושלים עשויה לחייב בביצוע הבדיקה, גם אם לא מקיימת את התנאים הנ"ל לפי צורך. עיריית ירושלים מפרטת את הדרישות לבדיקה זו במסמך "הנחיות להערכת פוטנציאל מטרדי רוח בסביבה הבנויה" משנת 2024.⁷

תכנית "מתחם המכללה" מקיימת את התנאים הדורשים בדיקת מיקרו-

אקלים והגשתו כנספח. וביצעה בדיקה מיקרו-אקלים כחלק מהנספח

הסביבתי.

3. סקר היסטורי (לפיתוח באזור תעשייה)

⁷ הנחיות להערכת פוטנציאל מטרדי רוח בסביבה הבנויה, הרשות לאיכות הסביבה ולקיימות, עיריית ירושלים – יוני 2024

סקר היסטורי כולל מיפוי מקורות זיהום קרקע אפשריים בהסתמך על אופי הפעילות באתר בעבר ובהווה. סקר זה נדרש בעת כניסה לתהליך תכנון ובניה באתר חשוד בזיהום, כחלק מתהליך השיקום של החקירה והשיקום של הקרקע. הגדרתו של אתר מסוים כאתר חשוד להמצאות של קרקע מזוהמת, תהיה על סמך מידע או אינדיקציות רלוונטיות. ככלל, כל אתר שהתקיימה בו או מתקיימת בו פעילות תעשייתית שכללה שימוש בחומרים מסוכנים, הינו בגדר אתר חשוד להמצאות קרקע מזוהמת. בנוסף, גם אתר שנמצא בסמיכות לאתר בו התגלתה קרקע מזוהמת או גזי קרקע, יוגדר במקרים מסוימים כחשוד.⁸

תכנית "מתחם המכללה" ממוקמת באזור התעשייה תלפיות בירושלים, אשר כולו חשוד בזיהום בשל שימושים תעשייתיים העלולים לגרום לזיהום. ניתן לראות זאת במפה המצורפת.⁹

4. סקר שימושים וסקר מחזיקי חומרים מסוכנים

בהתאם לתכנית האב החדשה לאזור התעשייה תלפיות יש להגיש סקר שימושים מטרדים וכן סקר מחזיקי חומרים מסוכנים, כחלק מפיתוח שכונת תלפיות למגורים ולמסחר לצד פעילות יצור ותעשייה קיימת.

להלן הנחיות וקריטריונים לביצוע הסקר שניתנו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים:

יש לכלול בסקר אולמות אירועים עד מרחק של 130 מ', תחנות דלק עד 80 מ' ויתר השימושים עד מרחק של 70 מ'. מדובר בשימושים העלולים להוות מטרדי רעש, זיהום אוויר, ומטרדים נוספים ע"פ שיקול דעתו של עורך הסקר.

1. עבור כל שימוש מטרדי יצוין:

א. קורדינטות

ב. אופי השימוש (לדוג' מוסך, נגריה וכיו"ב)

ג. אופי המטרד (לדוג' רעש, זיהום אוויר, ריחות) ומקור המטרד (לדוג' מתקן צביעה, ארובה וכיו"ב).

ד. תמונה

2. במידה והמטרד לא אמור להוות גורם הפרעה עבור התכנית המוצעת (בשל מרחק מספק / פתרון שמגביל את התכנית המוצעת **בלבד** כגון מיגון אקוסטי וכדומה), יש לציין את הנימוק לקידום התכנית על אף המטרד.

⁸ מדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזוהמות, המשרד להגנת הסביבה – אפריל 2025.

⁹ GovMap - שכבת אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה

3. יש להוסיף טבלה המרכזת את כל העסקים והמידע הנ"ל וכן מפה המסמנת את מיקומם של העסקים.

בתכנית "מתחם המכללה" בוצע סקר שימושים.

4. תיאום מול הרשות המקומית

תיאום מול מחלקת קיימות של עיריית ירושלים, ובהמשך מול הועדה המחוזית.

מסקנות המסמכים שנערכו במסגרת התב"ע:

1. סקר שימושים

- בסביבת התכנית, לא קיימת תעשייה כבדה פעילה. הסביבה מאופיינת בעיקר בשימושי מלאכה ומוסכים לצד שימושי מסחר.
- רובם המוחלט של השימושים הסמוכים במרחב אינו מהווה פוטנציאל מטרדי, אך עם זאת ישנם מספר שימושים אשר עלולים לייצר מטרדים פוטנציאליים כפי המפורט לעיל.
- רוב המבנים הסמוכים במרחב והשימושים הפועלים בהם, צפויים להתפנות בעתיד הלא רחוק ובמקומם עתידים להבנות מתחמים לעירוב שימושים בדומה לאופי התכנית המוצעת ובהתאם למדיניות תכנית האב לאזור תלפיות. כך שניתן לומר, שפעילות השימושים במרחב אינה מהווה מגבלה או חסם למיקום השימושים המוצעים בתכנית המוצעת.

2. מיקרואקלים

- הצללות - המבנים עומדים בתקן, חוץ ממבנה מס 36, המצוי מצפון למתחם המתוכנן, שלא מתקיימת עמידה לגביו, הן בבדיקת החזיתות והן בבדיקת הגגות. קיימת שם הערה נכונה:
- רוחות - מתקיימת עמידה בקריטריונים.

3. סקר הסטורי

- שטח האתר אינו מכיל פוטנציאל ממשי לזיהום קרקע עקב פעילות קיימת/היסטורית. עם זאת, סביבתו מכילה והכילה מגוון שימושים לאורך השנים. מוצעת תכנית לדיגום קרקע בדפנות שטח האתר המיועד לחפירה לשלילת זיהום קרקע, ותכנית לדיגום גז קרקע אקטיבי לבחינת הצורך במיגון מרתפים.

4. רעש

- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותוכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי

מגורים וציבור בתכנית.

- לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות, עסקים שכנים ופעילויות סמוכות. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990.

5. איכות אוויר

- תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תוכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
- פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם המחלקה לאיכות סביבה.

סיכום עדן

- **הפרשות קרקע:** התכנית מציעה הפרשה של כ-17.4% משטח המגרש לצורכי ציבור (כיכר עירונית ודרכים), זאת לעומת דרישת תכנית האב להפרשה של כ-40%. נדרש לבחון הפרשת קרקע נוספת.
- **הפרשות מבונות:** התכנית מקצה הפרשה מבונה של 5,200 מ"ר לטובת מבנים ומוסדות ציבור, אנו תומכים בהפרשה לטובת מרכז ספורט הכולל בריכה עירונית שישולבו במגדלים החדשים. בנוסף ישנו תכנון למיקום מעונות/גני ילדים מעל מבנה המכללה הקיים. מיקום שירותי חינוך לגיל הרך בקומות 5-6 מהווה אתגר למימושם, מכיוון שהנחיות משרד החינוך אינן מאפשרות שילוב מוסדות בקומות. יש לבחון מיקום אחר לשירותי החינוך הנ"ל.
- ע"פ הנחיית תכנית האב יש להקצאת 10 מ"ר הפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור, כלומר ישנה הקצאה חסרה של כ-1000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בתכנית.

- זכויות בניה: בתכנית מוצעות זכויות בניה של כ- 1000% + הפרשה מבונה. לפי תכנית האב ניתן היה לקבל 850% משטח המגרשים הסחירים לאחר ההפקעה של 40% ובנוסף לפי התכנית האב ניתן לבקש תוספת של 200% למגורים עבור הריסת בניין עם חו"ד שמאית (שלא הוצגה). ישנה חריגה של כ- 25,000 מ"ר גם ביחס לזכויות המוגדלות. - גודל ומספר יח"ד: התכנית מציעה 618 יח"ד, לעומת היקף מוערך של כ- 500 יח"ד לפי תכנית האב, קרי תוספת של כ- 23%. בנוסף, לא ניתן להבין באופן מלא את חלוקת גודל יחידות הדיור מנספחי הבינוי. - נפח ואופי בינוי – מוצע בינוי לגובה של עד כ- 43–47 קומות מעל פודיום בן 6 קומות, לעומת הגובה המקסימלי בתכנית האב – עד 30 קומות. מדובר בחריגה משמעותית מהנחיות הגובה והנפח. בשל ההעמדה הצפופה של מגדלים גבוהים מאוד מומלץ לבחון את הנוחות האקלימית בשטחים הפתוחים בהיבטים של מנהרות רוח שעלולות להיווצר בין המבנים כבר בשלב זה ולא להסתפק בבחינה בשלב התכנון המפורט. - תכנית פיתוח – הכיכר העירונית מקורה בחלקה ונראה שחסומה מהרחוב באמצעות קיר/גדר(?) - הכיכר העירונית צריכה להיות פתוחה לרחוב, ותוכנית הפיתוח תצמצם שימוש בגדרות ככל הניתן בגנים, כיכרות, מעברים ומוסדות ציבור בהתאם להנחיות תכנית האב.	
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	מחלקת תועלות ציבוריות
מונה תדפיס הוראות 17 מונה תדפיס תשריט 16 שם התכנית מתחם המכללה, פייר קניג תלפיות- מגורים מסחר ותעסוקה מטרת התכנית: הקמת מתחם מגורים משולב תעסוקה, מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור	אגף נכסי עיריה

בדיקת בעלויות ונכסים

גוש/ חלקה

30410/32 בעלות זול ובגדול, שטח החלקה 13,822 מ"ר, בתחום החלקה נכס 10096 שטח ציבורי בבניין – התחייבות היזם לבנות 1200 מ"ר לצרכי ציבור בקומת המסד מתכנית מאושרת קודמת 275636

הערות הנכסים

1. כיכר עירונית חפורה בתת הקרקע עבור חניה תירשם כשטח פרטי פתוח.
2. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. בהתאמה יתווספו להוראות התכנית סעיפים כדוגמת הסעיפים מטה :

סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה :

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

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 כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: 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.	
הד"ר: הערות לתב"ע 101-1492735 – תלפיות התעשייה 8 אנו מביאים בזה הערות של המחלקה הטכנית מים לתב"ע הנ"ל. 1. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים ובלחץ הקיים של 2.5 אטמ' בנקודת חיבור צרכן על פי על חוק. 2. מיקום חיבור וכמות חיבורי המים יתואם בשלב היתר הבנייה עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון. יש להקצות נישא עבור מערכת מדידת המים הראשית. 3. הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור. 4. "שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקנים הנדסיים להקטנת לחץ או להגברת לחץ לפי הצורך. 5. צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח הנדרש. 6. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה. 7. לצורך קבלת היתר בנייה על היזם לפעול עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון il.co.hagihon.www וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט. 8. מצ"ב מפת רשת המים הקיימת באזור התב"ע. אם כתוצאה מתב"ע זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם. 9. יש לכלול בתקנון בפרק "תנאי להיתר בנייה" פסקה על אחריות הכספית של היזם על העתקת כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה. 10. מרחק בין חפירה ודיפון לקו מים קיים לא פחות מ-3 מטרים מעובי דופן של צינור מים קיים. 11. מרחק בין עץ מתוכנן לקו מים 3- מטרים. 12. על אחראיות יעוץ אינסטלציה לבצע בדיקה חוזרת של חישוב צריכת מים	חברת הגיחון מח' המים

למגורים.	
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת מגורים ותעסוקה		התאמה לחזון העיר
תוספת מסחר והשארית המכללה הקיימת		כלכלת היישוב/ הרשות:
תוספת הפרשה מבונה למוסדות ציבור	לא מוצע הפרשת שטח בקרקע	השפעות חברתיות:
תוספת חנייה תת"ק	מוצע להשאיר את החנייה העילית הקיימת	תשתיות ותחבורה:
מוצע שצ"פ	מוצעת צפיפות מגדלית בחלק המערבי של המגרש, בגובה שעולה על המדיניות המותרת.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- מדובר על מגרש הכולל מבנה חדש יחסית המשמש למכללה, המבנה עצמו כולל חנייה עילית וכולל קונסטרוקציה עבור בנייה מעליו.
- התכנית מציעה התחדשות עירונית באזור תעשייה תלפיות המתחדש תוך הקמת מתחם מעורב שימושים למסחר תעסוקה ומגורים, עם זאת התכנית מציעה חריגות מהמדיניות באזור התעשייה כדלקמן:
 - המדיניות החלה בשכונה מחלקת את התכנית ל 56% באזור מעורב א' ו- 44% באזור מעורב ב'. כאשר אחוזי הבנייה המרביים הינם 770.8% בממוצע. התכנית מציעה 963% בנייה וחריגה לעניין זה ב-192% בנייה.
 - מדיניות השכונה קבעה כי יש להפריש 40% משטח התכנית לטובת שטחי ציבור, כאשר המדיניות מבקשת הפקעה בשיתוף המגרש המצרני עבור בית ספר על יסודי. התכנית המאושרת התקפה מס 275636 הפקיעה כ-20% לטובת דרך (פייר קניג) התכנית בנדון מציעה הפרשת שטח של 1000 מ"ר עבור כיכר עירונית ועוד 1378.82 מ"ר עבור דרך/טיפול נופי ובכך מוצע סה"כ הפרשה של 17.41% בקרקע, ההפרשות המוצעות אינן מוצעות באופן מיטבי, הכיכר העירונית מוצעת על גבי חניון תת"ק ומקורה בחלקה והתכנית מתירה בנייה בשטח זה בהיקף של עד 25% לטובת שימושי מסחר תעסוקה ומעבר, כמו כן השטחים המוצעים עבור הרחבת המדרכות אינם רציפים ומוצע בינוי מעליהם ומתחתם.
 - התכנית מציעה בינוי של 4 מגדלים, כאשר מגדל התעסוקה (בניין 4) מוצע בגובה של 22 ושלוש מגדלי המגורים (בניינים 1-3) מוצעים בגובה של 43 קומות, מדובר על חריגה משמעותית של 13 קומות מתכנית האב שקבעה כי גובה הבנייה המקסימלי יהא 30 קומות באזור א.
 - היקף השטח המבונה לצרכי ציבור שנקבעה בתכנית האב עומד על 10 מ"ר ליח"ד, התכנית מציעה 5200 לצורכי ציבור כאשר מוצעות 618 יח"ד, מוצע חוסר ב-980 מ"ר.

נוסף על כך, חלק ניכר מהפרשה מוצעת זו (כ-4,000 מ"ר) מיועד למרכז ספורט (קאנטרי) שמוגדר כשימוש ציבורי.

3. בהתאם לחריגות המפורטות בסעיף 1 לעיל יש להציע חלופת תכנון תוך צמצום אחוזי הבנייה המבוקשים וגובה הבינוי המוצע בהתאם לתכנית האב ובהתאם לממוצע בין אזור עירוני א+ב ותכלול:

א. הגדלת הכיכר העירונית המוצעת לכיוון מזרח עד לגבול מבנה המכללה הקיים. יש לייצר כיכר עירונית איכותית במפלס אחד של רחוב פייר קניג, ללא קירוי כלל ולבטל את הקביעה במסמכי התכנית להקמת שטחי מסחר ותעסוקה ב-25% משטחה, ללא יצירת מעברים פרטיים בתחום הכיכר. יש להציע מסחר בחזיתות הפונות לכיכר ולקבוע הוראות לנטיעת עצים וצמחייה בתחום הכיכר ולקבוע בהוראות התכנית עומק שתילה של לפחות 1.5 מ' לטובת כך.

ב. לאור הצפיפות המתקבלת של מגדלי המגורים וגובהם יש להציע כי שטחי התעסוקה יתפרסו ככל הניתן על גבי שטח מבנה המכללה האקדמית הקיים, (ללא חסימת האטריום) בגובה של 5-6 קומות נוספות ויכללו את שטחי ההפרשות הציבוריות לרבות חצרותיהם כולל כניסה נפרדת עבורם מהרחוב. ישמר האטריום הקיים לטובת הכנסת אור ואויר למבנה הקיים ולשטחי התעסוקה החדשים. שינוי זה בשטחי התעסוקה יאפשר להציע בניין מגורים נוסף במקום מגדל התעסוקה ולהקטין את גובה מגדלי המגורים בהתאם לגבהים בתכנית האב.

ג. בינוי המגדלים יוצע בנסיגה מהרחוב ולא מעליו כפי שמוצע, כ"כ תוצענה מדרכות רציפות ליצירת הליכתיות נוחה ברחוב.

ד. מדובר ב'בלוק' גדול ולכן יש להציע מעבר רגלי בין הרחוב הצפוני לכיוון הכיכר העירונית על מנת לייצר מעבר להולכי רגל.

ה. יש לקבוע בהוראות התכנית מרחק מינימלי בין המגדלים של 18 מ'.

ו. המדיניות קבעה תמריצים לתוספת זכויות במקרה של הריסה של מבנים גדולים בכפוף להצגת דוח שמאי, התכנית מציעה תוספת זו למרות שלא מציעה הריסה של כל המבנים במתחם - יש לבחון מול השמאי של הוועדה המחוזית ניתוח שמאי והמלצה/הסבר לתוספת 200% בניה ביחס לתכנית האב למגורים. במידה ויאושר שמאית יש לבחון בהתאם לתכנית האב שינוי התמהיל בין מגורים לתעסוקה ולהגדיל את שטחי המגורים וזאת במסגרת הקומות המותרות בתכנית האב.

ז. מספר הקומות יצומצם וייקבע בהתאם להחלטה בעניין זכויות הבנייה.

ח. בהתאם לחוות דעת מדיניות התכנון המפורטת מטה יש להגדיל את השטחים המבונים המוצעים בתכנית ל-6180 מ"ר סה"כ ולקבוע שימושים בהתאם לפרוגרמה המוצעת של מדיניות התכנון מטה.

פרוגרמה ומבני ציבור:

4. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות התכנון יש להקצות שטחים ציבוריים בנויים בסך 6,180 מ"ר, עבור השימושים הבאים:

א. אשכול בן 3 כיתות של מעונות יום. נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח בסך 305 מ"ר עבור חצרות צמודות.

ב. גן ילדים - 4 כיתות. עבור כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר. סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר לחצרות.

יש להדגיש כי התכנית מציעה שטחים ציבוריים בקומות 4-5 לשימושים שונים, לרבות מעונות יום וגני ילדים. הדבר לא מקובל ולא מאושר ע"י משרד החינוך, לא ניתן להציע מוסדות חינוך לגיל הרך בקומות אלה. יש להקצות שטחים אלה בקומת הקרקע.

ג. מוצע מרכז ספורט בשטח של כ-4,000 מ"ר מרכז ספורט מקודם גם במסגרת תכניות אחרות נוספות במתחם ולכן יש לקבוע כי 5150 מ"ר יוקצו לשימושי ספורט/ חברה/ קהילה/ תרבות ואמנות.

5. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומינהל תרבות, חברה ופנאי. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם.

במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

6. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לפיו "תכנון גני ילדים יהיה בהתאם להנחיות המחייבות והמלצות משרד החינוך לשילוב גני ילדים ומגורים (מהדורת 1/2026), לרבות תיקונים ועדכונים של ההמלצות הנ"ל, ובהתאם לכל הנחייה שתועבר ממנח"י ו/או משרד החינוך."
7. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי ואישור האגף למבני ציבור.
8. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים.
9. מכיוון שמדובר במגרש גדול, חשוב לייצר מעבר להולכי רגל מצפון לדרום שיוביל אל בית הספר המתוכנן במתחם רג'ואן. מומלץ שהמעבר יתוכנן בצד המזרחי של הכיכר העירונית המוצעת בתכנית.

בינוי ואדריכלות:

10. יש להסיר את סעיף א. בהוראות טבלה 5 המציע תוספת של 6 מ"ר לשטחי שירות לממ"דים. התכנית מציעה שטחים כוללים בטבלה 5 – מדובר בתוספת של כ- 4000 מ"ר לשטח הסחיר למגורים בתכנית – עוד כ- 40% זכויות בניה.
11. יש להבהיר את היעוד המוצע של מבנה המכללה הקיים – שאינו צבוע כרגע בנספח הבינוי ולא ברור לאיזה שימוש הוא מיועד (המבנה אינו צבוע) והיכן מופיעות זכויות הבניה שלו – גם לצורך הבנת מהי החזית הפעילה לרחוב בכל היקף התכנית.
12. יש לקבוע קווי בניין, לא תותר בניית מגדל מעל זכות דרך מוצעת כמו כן יש לבחון הקמת חניה מתחת לשטחים אלו (סעיף 4.3.1.2). (כ"כ נראה כי פינה דרום מזרחית של מגדל 4 מוצעת מעל דרך מוצעת) כמו כן יש להציע נסיגת המגדלים מגבול הכיכר העירונית.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש לנצל ככל הניתן את גגות המבנים לטובת מרחב ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור. כמו כן יש להתייחס לכל גגות הבינוי כגגות ירוקים / פעילים – כפי שנדרש בתכנית האב.
14. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב הסמוך. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציע כניסות למבנים מהמפלסים הציבוריים שסמוכים אליהם.
15. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב ציבורי ו/או לזיקות הנאה.
16. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות.
17. מרפסות זיז עבור סוכה יוצעו בעומק מרבי של 2 מ', מרפסות מקורות ישולבו בתכנון בתחום קווי הבניין ויוצעו בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד ולא כפי שמוצע בתכנית כ- 20 מ"ר.
18. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
19. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה הקומות המוצעות כקומות בגובה כפול.
20. גובה קומות המסחר יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.
21. יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דיור התואם את תכנית האב: 15% יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, ולכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות.
22. יש להציע הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית.
23. במגדלי המגורים, לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומות שמעל לקרקע מחסנים יוצעו בתת הקרקע בלבד או בניצול הפרשי הטופוגרפיה בדופן אחורית.

נכסים:

24. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.
25. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את ההפרשות המוצעות, שטחן ומיקומן.
26. 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.
27. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות

- קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה
28. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים. במידה ומדובר בגן ילדים חצר הגן תהא בהתאם לתקן הנדרש.
29. רישום שטחים מבונים: תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית.
30. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
31. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
32. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.
33. 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.
34. 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.

תנועה וחנייה:

35. לא ברורה הרמפה המסומנת בצפון מערב התכנית ואינה מופיעה בנספח הבינוי. יש להבהיר את מפלסיה והציעה בתוך מסת הבינוי ולקרות אותה ככל הניתן, על מנת שתאפשר חיבור לרחוב מצפון לתחום הכיכר העירונית המוצעת.
36. אין בנספח התנועה התייחסות לחניון הקיים על גג מבנה המכללה – אשר לפי עקרונות התכנית ייקורה ויהפוך להיות שטח חניה מקורה על קרקעי (וגם לא קיימת התייחסות לכך בטבלה 5), יש לבטא את שטחו במסמכי התכנית ולהבהיר נושא זה.
37. יש לתת פתרון לחצר תפעולית קיימת שהגישה אליה מכיון מערב. וככל הניתן להטמיע אזורים אלו בתת הקרקע.
38. יש להשלים חוות דעת אגף תושבי"ה והטמעתה במסמכי התכנית כתנאי להפקדתה.
39. בהתאם לתכנית האב יקבע הוראות התכנית כי לא תותר כניסה/יציאת כלי רכב למגרשים מרחוב פייר קניג.
40. יש לבחון הפחתת תקן חנייה עבור מסחר ותעסוקה בשל הקמת חניון עירוני בצמוד לתכנית.

פיתוח ותשתיות ומים:

41. 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.
42. יש להשלים חוות דעת מחלקת תברואה כתנאי להפקדת התכנית.
43. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא תיאום פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע בלבד. גובה החניון, שיפועי הרמפה ורדיוסי הסיבוב יאפשרו את הפינוי בו בתת הקרקע. תנאי לאישור התוכנית יהא הצגת פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.
44. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אורור 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.
45. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון

- בקרע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
46. 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.
47. תשתיות גז יוצבו במאונך לקרקע ככל הניתן.
48. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים ובלחץ הקיים של 2.5 אטמ' בנקודת חיבור צרכן על פי על חוק.
49. מיקום חיבור וכמות חיבורי המים יתואם בשלב היתר הבנייה עם מחלקת רשת פרטית שבגחון. יש להקצות נישא עבור מערכת מדידת המים הראשית.
50. הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור.
51. ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקנים הנדסיים להקטנת לחץ או להגברת לחץ לפי הצורך.
52. צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח הנדרש.
53. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים/יעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
54. לצורך קבלת היתר בנייה על היזם לפעול עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון il.co.hagihon.www וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט.
55. מצ"ב מפת רשת המים הקיימת באזור התב"ע. אם כתוצאה מתב"ע זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.
- 56.
57. מרחק בין חפירה ודיפון לקו מים קיים לא פחות מ-3 מטרים מעובי דופן של צינור מים קיים.
58. מרחק בין עץ מתוכנן לקו מים 3- מטרים.
59. על אחראיות יעוץ אינסטלציה לבצע בדיקה חוזרת של חישוב צריכת מים למגורים.

עצים:

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

איכות הסביבה:

61. יש להשלים חוות דעת איכות הסביבה ולהטמיע את הוראותיהם כתנאי להפקדת התכנית.

נגישות:

62. 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.
63. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
64. 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.
65. לאורכו של רחוב התעשייה, תשמר מדרכה רציפה.
66. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות - ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו, יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.

כללי:

67. יש לפרט בתשריט את המרחקים המוצעים בין המבנים.
68. בטבלה 5 יש לפרט שטחי תעסוקה ומסחר קיימים כיוון שנלקחים בחשבון בשטחים המחושבים

- לשימושים אלו.
69. יש להסיר את סעיף ו' בהוראות לטבלה 5. תותר הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליחיד.
70. יש להסיר את סעיף י"א בהוראות לטבלה 5, לא יותר שימוש סחיר קבוע בשטחי הכיכר. ככל ויוצע מסחר בשטח הכיכר יש להכניסו במניין השטחים המוצעים למסחר ולהסירם משטחי הכיכר המוצעת.
71. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות במגדלים כמפורט להלן:
- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
 - ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
 - ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
 - ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
 - ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
 - ו. חדר הדיירים ימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.
72. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:
- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
 - ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
 - ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
73. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
 - ב. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
 - ג. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
 - ד. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
 - ה. חדר זה יחשב כשטח שירות.
74. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
75. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
76. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
77. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
78. יש להטמיע סעיף שלביות ביצוע: יש לקבוע את שלביות הביצוע הבאה:
- א. תנאי להיתר בניה של המגדל השני יהיה הריסה של בניין המשרדים הקיים.
 - ב. תנאי לטופס 4 של מגדלי המגורים יהיה ביצוע בפועל של הכיכר הציבורית, השטחים לצורכי ציבור והמעברים המצעים.
 - ג. תנאי לטופס 4 של מגדל המגורים השני יהיה בנייה של השטחים המבונים לצורכי ציבור והעברתם לידי הרשות המקומית.
 - ד. תנאי היתר בניה של מגדל המגורים האחרון יהיה היתר בניה לכל שטחי המסחר והתעסוקה ותנאי לטופס 4 של המגדל מגורים האחרון יהיה טופס 4 לכל שטחי המסחר והתעסוקה.
- א. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.
79. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
80. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: תושי"ה, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, מנח"י – תכנון פיזי.
81. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בחלקות המצרניות.
82. 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

83. יש לתקן בתיאור התכנית את גובה המגדלים לעד 43 קומות, וככל יוחלט אחרת לתקן בהתאם.
84. יש להסיר את סעיף ו' בהוראות לטבלה 5. תותר הקמת מרפסות בשטח של 12 מ"ר במוצע ליחיד.
85. יש להסיר את סעיף י"א בהוראות לטבלה 5, לא יותר שימוש סחיר קבוע בשטחי הכיכר. ככל ויוצע מסחר בשטח הכיכר יש להכניסו במניין השטחים המוצעים למסחר ולהסירם משטחי הכיכר המוצעת.
86. שטח התכנית שמצוין בתשריט ובהוראות אינו תואם את השטח בתשריט התכנית וישנה טעות סופר בהקלדה גם בנתוני התכנית וגם בדברי ההסבר לתוכנית (חסרה נקודה – שטח התכנית בפועל 13.72 דונם לפי שטח הקו הכחול – רשום 13,622 דונם)
87. יזם התכנית רשום כחברה כלכלית (בד"כ כגוף המייצג את הרשות המקומית / עירייה) אך מדובר ביזם פרטי – חברה בע"מ.
88. תאי השטח המוצעים בתשריט אינם מוצגים ברקע של נספח הבינוי (נספח הבינוי מציג רקע של תא שטח יחיד על כל שטח התכנית וקווי בניין שאינם תואמים לעקרונות התשריט) ולכן לא ניתן לבחון התאמה בין הנספח לבין התשריט וההוראות (כמו גם מס' הקומות אינו מצוין בחתכים) – יש להשלים תאי שטח, מספור קומות, התייחסות לבינוי / תכניות שכנות וכו' בנספחי הבינוי.
89. יש להבהיר את היעוד המוצע של מבנה המכללה הקיים – שאינו צבוע כרגע בנספח הבינוי ולא ברור לאיזה שימוש הוא מיועד (המבנה אינו צבוע) והיכן מופיעות זכויות הבניה שלו – גם לצורך הבנת מהי החזית הפעילה לרחוב בכל היקף התכנית.
90. החניון הקיים על גג מבנה המכללה מיועד לקירוי לפי עקרונות התכנית - אך יתכן כי הנ"ל לא נלקח בחשבון במסגרת טבלה מס' 5 ולא מוצג בצורה בהירה במסמכי התכנית. מדובר בשטח של כ- 5000 מ"ר לפי חישוב השטחים של המבנה הקיים – מה שיביא את השטח הכולל של המבנה הקיים למעל 21,000 מ"ר – מתוך כ- 37,000 מ"ר המוצעים למסחר ותעסוקה במסגרת התכנית – בפודיום של 6 קומות + מגדל של כ- 20 קומות. בחישוב גם שטח הפודיום ללא המכללה אמור להיות לפחות כ- 3000 מ"ר * 6 = 18,000 אלף מ"ר – כלומר גם ללא מגדל התעסוקה השטח המוצג בנספח הבינוי בפודיום כולל מבנה המכללה עולה על 37,000 מ"ר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
		9/4/26	

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1506633
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	בארי אלדן ליאורה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/02/2026
כתובת	הרב חנינא שיף 4, מקור ברוך

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

מטרת התוכנית: שינוי השימושים המותרים במבנה 'מעון השוליות' במתחם שנלר מגנ"י ובית כנסת לשימוש מינהל קהילתי ללא שינוי בזכויות והוראות בבניה. מבנה ציבור היסטורי, רחוב המטבע היהודי 4, שכונת מקור ברוך. עיקרי הוראותיה: 1. ביטול השימושים המותרים מתוקף תכנית 2447 ג' גנ"י ובית כנסת וקביעת שימוש למנהל קהילתי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	1,808.55	100	1,370	76% אחוזי בניה מרביים מעל לקרקע. מדובר בשטחי בניה כוללים בהתאם למאושר.
סה"כ		1,808.55	100		
תיאור המצב הקיים					
במתחם שנלר, מבנה היסטורי לשימור דו קומתי וגג רעפים עם שני אגפים וחצר. מוגדר כמונומנט לשימור מחמיר ומייצג את הבניה הטמפלרית בארץ בשלהי ימי האימפריה העות'מאנית וכולל עדות להתפתחות הבניה וראשית ימי המודרניזציה בארץ. המבנה הינו חלק ממתחם בית היתומים הסורי ('שנלר') שבעבר היה בשימוש לצב"א. שאר המבנים שנמצאים במתחם הינם לשימור, בשימוש ציבורי (גנ"י ובית כנסת).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית 101-0233965 משנת 2016 – (תא שטח 12)

- יעוד מבנים ומוסדות ציבור. מעון השוליות, התכנית קובעת בסעיף 7 שלביות ביצוע כי תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע פועל של עבודות שימור בבניין נשוא התכנית.
- השימוש המותר: בהתאם לתכנית 2447ג' - גן ילדים ובית כנסת.

תכנית 2447ג מאושרת משנת 2005

מגרש 12 ביעוד שטח למבני ציבור. שטח המגרש 1,800 מ"ר. בניין לשימור, לשימוש גן ילדים ובית כנסת. בניין לשימור. 1,730 מ"ר כוללים, למעט שטח מרפסות. השימושים יהיו מחייבים, וניתן יהיה לקבוע שימושים אחרים באמצעות הליך של שימוש חורג.

היתרים:

היתר 2019/0278.00 משנת 2024 – שימוש חורג מתכנית. שינויים במבנה שימור קיים עבור בית כנסת וגני ילדים, ופיתוח שטח. ללא תוספת שטחים – נדונה בוועדת ערר.

החלטת ועדת ערר 1.12.24 – לבטל את החלטת הוועדה המקומית בהליך הרישוי. מכל שפורט לעיל, הגענו לכלל מסקנה, כפי שטענו העוררים, כי המדובר בהליכי אד הוק בהתעלם מהוראות התכנית המחייבת ועקיפתן. השימוש החורג המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם המבחנים שנקבעו בוועדות הערר ופסיקת בתי המשפט לשם אישורו כמענה לצורך דחוף וזמני. השימוש החורג המבוקש, עבור מינהל קהילתי, הוא חוליה ראשונה בשרשרת ארוכה של שש בקשות לשימוש חורג במתחם, העתידות לשנות את הקביעות התכנוניות שנקבעו בתכנית החלה. מהלך זה, אף אם נדרש בהיבט התכנוני, אינו עולה בקנה אחד עם הוראות החוק והפסיקה, לא מבחינת היקף השימוש בכלי זה על מקרקעי התכנית החלה ולא בהיבט המהותי ככלי לביצוע מהלך תכנוני משמעותי הנדרש להיעשות בדרך המלך – קרי הכנת תכנית. 175 העררים מתקבלים, החלטת הוועדה המקומית מיום 3.8.22 מבוטלת. 176 הוועדה המקומית תישא בהוצאות העוררים על סך של 6,000 ₪ כדלהלן: סך של 3,000 ₪ ישולם לעוררים בערר 1151/22 ; סך של 3,000 ₪ ישולם לעוררים בערר 1156/22 . הסכומים ישולמו תוך 30 ימים ממועד מתן החלטה זו, ולאחר מכן יישאו הפרשי ריבית והצמדה כחוק

ראה החלטה בארכיב האופטי

עבירות בניה:

לא אותר תיק פעיל.

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

- מבנה היסטורי מוגדר לשימור מחמיר למבנה וחצרות.
- מעון השוליות - המבנה נבנה ב 1913 ע"י קבוצה פרוטסטנטית מרקע שוויצרי בהנהגת שנלר. המבנה נבנה בסגנון המאה ה 19 האירופאי. אחד המבנים היפים והחשובים במתחם שנלר. חזית סימטרית תלת אגפים בפורפורציות מוקפדות. פרטי אבן, מסגרות, נגרות וקונסטרוקציה ייחודיים ומושקעים. המבנה היה מעון מגורים לשוליות/למתלמדים המקצועיים של שנלר ואחר כך מרפאה צבאית.
 - נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 2940).

○ בעיר ההיסטורית, מבנה לשימור בתב"ע 101-0233965 ומונומנט לשימור בתכנית מונומנטים 2097, במתחם לשימור (שנלר).

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

פח. ייעוד לפי תכנית המתאר-עיר היסטורית - אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. מבנה ציבור.
פט. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר.
צ. תכנית שכונתית- אין, קיימת תכנית מאושרת לכל מתחם שנלר.
צא. תקן חנייה עירוני- נמוך על פי 5166 ב

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

תואם

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות

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

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא	שינוי לשימוש כמנהל קהילתי	מבנה ציבור מאושר עבור 3 כיתות גן ילדים ובית כנסת.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חור"ד מקדמית לתוכנית מס' 1506633 מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2 שם התכנית : שינוי שימושים מגרש 12 בתוכנית 101-233965 תכנית ביוזמה עירונית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 31317/15 נכס 8468 בניין לשלוחת מתנ"ס, בעלות רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 1,809 מ"ר. עיריה שוכרת ל 49 שנה עד לשנת 25/07/2059. שטח התכנית 1,808 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

הערות הנכסים אין מניעה לקידום התכנית	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1506633 שכי' מקור ברוך, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת שינוי השימושים המותרים מתוקף תכנית 2447 ג' מגן ילדים ובית כנסת לייעוד מינהל קהילתי במסגרת ייעוד של בניין ציבור. התכנית חלה בחלקה 15 בגוש 31317, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. הערות : - הקבצים שהורדו ממבאת אינם מציינים את המיקום גוש 31317 חלקה 15 בתקנון ובתשריט התכנית. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 –יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי מאחר והתכנית אינה משנה גבולות וייעודים.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
חו"ד שימור תאריך 25.11.25 מספר תיק שימור 7520 נתונים כלליים כתובת הרב חנינא שיף 4- מעון השוליות, שנלר, מקור ברוך שם המבקש מגישים : ועדה מקומית ירושלים. עורכי בקשה : ליאורה בארי אלדן סיבת הפניה תב"ע מספר תכנית 101-1506633 סמכות מחוזית	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

איש קשר במח' שימור אדר' יהונתן צחור גוש חלקה בשלמות חלק מחלקה 31317 15 עיקרי התכנית ומטרותיה : מהות הבקשה : שינוי השימושים המותרים במבנה 'מעון השוליות' במתחם שנלר מגן ילדים ובית כנסת לייעוד מינהל קהילתי תוך שמירת ייעוד הקרקע למבנה ציבור, ללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965. התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (שנלר) שימור סטטוטורי כן. מבנה לשימור בתב"ע 101-0233965 ומונומנט לשימור בתכנית מונומנטים 2097 רשימת שימור נכלל ברשימת שימור מאושרת (מס' אתר 2940) מבנה היסטורי כן. שנת בניה 1889-1910 (מקור : תיקי התיעוד+אטלס ירושלים 1972) תיק תיעוד תיעוד מלא (גיל גורדון, יוני 2012 + שעה רוט נובמבר 2020) התייחסות למסמכי התכנית שהוגשה ביום : 30.9.25 מצב מוצע : מוצע שינוי השימושים המותרים במבנה 'מעון השוליות' במתחם שנלר מגן ילדים ובית כנסת לשימוש מינהל קהילתי תוך שמירת ייעוד הקרקע למבנה ציבור, ללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965. מצב קיים : מבנה היסטורי דו קומתי וגג רעפים מעל בור מים שנבנה כחלק ממתחם בית היתומים הסורי ('שנלר') ושימש לאחר מכן כחלק ממחנה צבאי	

הערכת משמעות האתר : מבנה היסטורי קיים המשמש מונומנט ומייצג את הבניה הטמפלרית בארץ בשלהי ימי האימפריה העות'מאנית וכולל עדות להתפתחות הבניה וראשית ימי המודרניזציה בארץ. למבנה חשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית גבוהה ביותר. תכנית מאושרת בתוקף : 101-0233965 ייעוד בתב"ע בתוקף : מבנים ומוסדות ציבור תכניות קודמות בשטח התכנית : 16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (30078ג) : שטח פרטי פתוח 28.9.2005 : תכנית 2447ג : שטח לבניין ציבורי 6.6.2016 : תכנית 101-0233965 : מבנים ומוסדות ציבור היתרים : 25.11.2024 : היתר 2019/0278.00 : שינויים ללא תוספת שטחים- נדונה בוועדת ערר מדיניות בנייה : לא נכלל בתחום מדיניות מע"ר צפון תיאום תכנון : לא בוצע חוו"ד מח' שימור מח' שימור תומכת בשימוש המוצע למבנה כמנהל-קהילתי לאור חשיבות האתר וחשיפתו לקהל משתמשים רחב. לפיכך מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : - חשיבות וערכיות: המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה אבן, קמרוןות וטכנולוגיות בניה ראשוניות וייחודיות. יש להקפיד כי כלל האלמנטים והפריטים האדריכליים המתועדים בתיק התייעוד והוגדרו בתב"ע התקפה ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע. - שימור: המבנה מוגדר בתב"ע תקפה כמונומנט לשימור. יש להקפיד כי גם בתב"ע המוצעת יחולו על מבנה 'בית-השוליות' כל ההוראות המפורטות בתב"ע התקפה (ס' 4.2.2.a.b) - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות ובקמרוןות היסטוריים לשימור. חיזוקים פנימיים ונקודתיים בלבד יתואמו במידת הצורך עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - שינויים פנימיים: לא יוצע כל שינוי במבנה ובחלליו ללא תיאום ואישור מח' שימור. יש לצמצם למינ' האפשרי את הבקשות לשינויים פנימיים ו/או בחזיתות המבנה ובכל מקרה לא יאושרו שינויים מהותיים/משמעותיים במבנה. יש להציג מפרט מתאים לשיקום ושימור המבנה וכלל האלמנטים בו. מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. - תשריט: יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - תנאים להיתר: מינוי אדר' שימור, נספח פרטי שימור ותיק שיפוץ מאושרים בהתאם להוראות התב"ע וכן הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור. בנוסף יצורפו חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת, מיקום תשתיות עירוניות ככל ויידרשו (ח.טראפו/גמל מים) וכן תועבר ערכות בנקאית. - תנאים לטופס 4: אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.	
לא התקבל	האגף למבני דת
ירושלים, ח' אדר תשפ"ו	אגף תכנון העיר - המחלקה

25 פברואר 2026 אל : אלומה קלר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1506633 במקור ברוך (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 3 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת מקור ברוך במתחם שנלר, רחוב הרב חנינא שיף 4 בבניין הידוע כ"מעון השוליות". גוש: 30069 חלקה 280. שטח התכנית: 1.808 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 233965 (מגרש 12) אשר קבעה את היעוד למבני ציבור. שטחי הבנייה המאושרים 1,370 מ"ר ומגודר כבניין לשימוש השימוש המותר: גן ילדים ובית כנסת. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את השימוש מגן ילדים ובית כנסת למנהל קהילתי. השימוש תואם את הפרוגרמה למתחם. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - יש לתקן הוראות התכנית סעיף 2.2 (1) ולהשמיט את המילה "לייעוד". - יש לתקן הוראות התכנית ולהוסיף בסעיף 1.5.5 מספרי גושים וחלקות. - יש לתקן הוראות התכנית ולציין כי כל ההוראות שלא שונו במפורט בתכנית 1506633 ממשיכות לחול. ב ב ר כ ה, חניתה דפני קמיש	למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התאמת השימוש המאושר לשימוש המבנה בהתאם לקיים בפועל עבור מינהל קהילתי.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/12/2025	הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת לשנות את שימוש המבנה הקיים עבור מינהל קהילתי עקב צורך קהילתי עכשווי בשכונה, תוך שימור מבנה היסטורי בעל חשיבות גבוהה וללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות ובהוראות השימור הקיימות בתכנית התקפה 101-0233965.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- יש לציין בהוראות התכנית כי כל ההוראות שנקבעו בתכנית 233965 לתא שטח 12, מעון השוליות, ימשיכו לחול, לרבות כל הוראות השימור, שטחי הבניה.
- לסמן בתשריט את המבנה הקיים לשימור, כמקובל.
- בהמשך לנ"ל, יש להשמיט שטחי בניה מטבלה 5 בהוראות התכנית ולציין בהתאם למאוסר בתכנית 233965. - לא היה רצון להוסיף שטחי בניה למרפסות שנטכן שלא חושבו בתכנית הקודמת?
- המבנה מוגדר בתב"ע תקפה כמונומנט לשימור. יש להקפיד כי גם בתב"ע המוצעת יחולו על מבנה 'בית-השוליות' כל הוראות השימור המפורטות המאושרות בתב"ע התקפה.
- לבטל סעיף 6.3.1 המגדיר תוקף לתכנית לעשר שנים. לא יפוג תוקף התכנית לאחר 10 שנים.
- יש לבטל את סעיף 7.1 בתקנון שאין לו כל משמעות.
- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

הוראות התכנית

- יש לתקן בהוראות התוכנית ולהוסיף בסעיף 1.5.5 מספרי גושים וחלקות.
- סעיף 1.5.7 להשמיט מספר מגרש 12 ותכנית 233965. מכוח המגרש נרשמה חלקה 15.
- סעיף 1.6 לשנות ליחס כפיפות לתכנית 233965.
- יש להשמיט בהוראות התוכנית סעיף 2.2 (2) את הסעיף היות ואין שינוי ביעוד או בשטחים.
- לציין בסעיף 7.2 מימוש התכנית 7 שנים.

תשריט מצב מוצע

13. יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

14. למחוק את הערה 1 מתחת לטבלה 5 שהיא מיותרת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונה כהן		26.03.26	

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1522754
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קליין אברהם
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18/02/2025
כתובת	הצדיק משטפנשט 8, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30566	27	כן

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

הרחבת יח"ד קיימת במבנה דו משפחתי, רח' הצדיק משטפנשט 8, רמת שלמה. 8- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל 270.08- מ"ר. מהם 245 מ"ר שטח עיקרי, 13.08 מ"ר שרות, מעל הכניסה הקובעת, ו- 12- מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 9- קביעת בינוי לתוספות בנייה להלן: ג. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח הבינוי. ד. קביעת הוראות לשינוי גובה המבנה לצורך הגבהת חדר מדרגות פנימי בדירה ויציאה לקומת הגג בהתאם לנספח הבינוי. 10- קביעת קווי בנין. 11- קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתר בנייה . 12- קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 13- קביעת הוראות בגין הריסה. 14- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

	לקרקע				
מגורים	0	49.98	340.44	0	1 יח"ד בהתאם למאוסר.
מגורים א'	258.08	50.02	340.65	1	75.76% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע, בת"ש 1 בלבד.
סה"כ			681.09		
תיאור המצב הקיים					
באזור בנה ביתך. מגרש דו משפחתי עם שתי יח"ד צמודות בקיר משותף, בני שתי קומות, מוגבהים בקומה מעל מפלס הרחוב. התכנית מוגשת על הבית הדרומי בחלקה. קיימות עבירות בניה על הגג וסגירה קלה בחצר האחורית ובחזית לרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1973ב – אושרה משנת 1993 קבעה יעוד של אזור מגורים 5 מיוחד, אחוזי בניה הם 50% משטח המגרש, יכללו את כל השטחים הבנויים לרבות מרפסות מקורות וחדרי מדרגות ומחסנים וכו'. למעט מקלט חניה מקורה בהתאם לתקן חניה. 5116 - אושרה משנת 2003 אזור מגורים 5 מיוחד – מגרש 19. שטח מגרש הינו 681 מ"ר. מגרש דו משפחתי לשתי יח"ד בקיר משותף. 2 יח"ד, סה"כ שטחי בניה 324 מ"ר לשתי הדירות, 300 מ"ר מעל מפלס 0.00+ לשטח עיקרי ומיגון, 24 מ"ר למחסן מתחת למפלס 0.00 (12 מ"ר לכל יח"ד). תכנית מרבית 100 מ"ר ליח"ד.					
היתרים:					
2006/0753.01 הופק בשנת 2008 הקמת יח"ד מתוך שתיים בבית דן- משפחתי. שתי קומות מעל קומת מרתף. סה"כ שטחים מאושרים 179.68 מ"ר. מתוכם 149.69 מ"ר שטחים עיקריים ו 29.79 מ"ר שטחי שירות. (13.33 מ"ר מקלט, 4.56 מ"ר מערכות טכניות, 11.90 מ"ר אחסנה). 2006/0753.03 הופק בשנת 2009 תכנית שינויים ללא תוספת שטחים + הגבהת חצר קדמית. 2006/0753.04 הופק בשנת 2012 חידוש היתר 06/753.03 2006/0753.05 הופק בשנת 2013 בקשה לשינוי שמות הבעלים, עורך הבקשה, ומתכנן שלד לתיק מספר 2006/753.04 2006/0753.08 הופק בשנת 2015 תכנית שינויים לדירה ללא תוספת שטחים.					
עבירות בניה:					
לא נמצאו תיקי עבירות בניה.					

על פי GIS נראה שיש סגירות קלות בקו אפס בצד הקדמי, בחצר האחורית ועל הגג.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
צב. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני ללא ציפוף			
צג. תכנית שכונתית : אין			
צד. תקן חנייה עירוני: בינוני			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1522754 שכ' רמת שלמה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטח עיקרי ברחוב הצדיק משטפנשט 8. התכנית חלה בחלקה 27 בגוש 30566, מדובר בגוש לא מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 604/2003 הרשומה מתאריך 31/08/04. - חלקה 27 קיימת בתצ"רים: מס' אליפסה 600/2003 הרשומה מתאריך 31/08/04.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מס' אליפסה 479/2000 הרשומה מתאריך 29/1/01. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - סעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - יש לצרף אישור מודד מחוזי + מפת פוליגונים -מדובר בגוש לא מוסדר שאין לגביו תיעוד. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבת דיור	התכנית מתעלמת מריבוי עבירות הבניה במבנה.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

28- ניתן להוסיף בסמכות הוועדה המקומית עד 50% משטחי הבניה הכוללים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים בתכנית. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62א(א). שטחי הבניה המוצעים חורגים ממה שניתן לאשר בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בהתאם למדיניות, ובאופן יחסי למחצית מהשטחים המאושרים במגרש, בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.

29- גבולות התכנית הם בהתאם לגבולות החלקה ומגרש 19 מאושר בתכנית 5116, בעוד התכנית

מתייחסת למבנה אחד מתוך שני מבני המגורים במבנה דו משפחתי בקיר משותף. בחלק ממסמכי התכנית כלול תא שטח 2 ובחלק לא. יש לסמן בתשריט תא שטח 2 ביעוד "בהתאם לתכנית מאושרת אחרת", ולהשמיט סימון קווי הבניין ועצים לשימור.

30- בהמשך לנ"ל, יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 כי בתא שטח 2 יחולו הוראות תכנית 5116 למגרש 19. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

31- קיימות במבנה סגירות קלות אשר לא מוצגות במסמכי התכנית כלל. נראה שמוצעת הכשרה של עבירות הבניה בקו בניין אפס לכיוון חלקת מגורים בחזית דרומית, ובחזית הקדמית לכיוון הרחוב, ועל הגג, כתוספת פרגולה חדשה. יש לסמן את עבירות הבניה הקיימות להריסה בכל מסמכי התכנית. יש להשמיט את הפרגולות המוצעות בחזיתות ועל הגג, כיוון שאין צורך להציג במסגרת תכנית בניין עיר. פרגולות ייבנו בשלב היתר הבניה בהתאם לתקנות.

32- תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום התכנית.

33- יש לבטל את הבינוי המוצע על הגג, הגבהת חדר המדרגות והפרגולה. גובה גג חדר מדרגות מוצע 3.35 מ' מפני הרצפה. גובה מדרגות יהיה על פי הנחיות מרחביות ולא יעלה על 2.2 מ'. יש לתקן את שלבי הביצוע המוצעים בהתאם.

34- בהמשך לנ"ל, ככל ויש כוונה להרחיב את המבנה בחזיתות ועל הגג, יש להציג בבניה מוצעת ו/או להכשרה ולא פרגולות. ניתן לבחון הרחבה בחזיתות ובתוספת בניה על הגג, תוך שמירה על קו בניין של 3 מ' מגבולות המגרש. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.

35- להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין הריסה ועצים לשימור.

36- יש לתקן בטבלה 5 בהוראות התכנית - לציין את שני תאי השטח ואת מספרם, גודל מגרש, ומספר יח"ד. עבור ת"ש 2 יש לציין בהתאם למאושר בתכנית 5116.

37- יש לתקן סעיף 4.2.2 (א) 3 בהוראות התכנית. תותר הבלטה של מרפסות זיז עד 1.5 מ' בלבד מעבר לקווי הבניין.

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

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

40- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצריות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

42- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות

על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הוראות תכנית

43- סעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר.

44- 7.2: לציין זמן משוער למימוש תכנית 5 שנים.

נספח בינוי

45- יש להוסיף חתך רוחב שעובר מצפון מזרח לצפון מערב דרך המבנה המוצע להרחבה והמבנה הצמוד אליו.

תשריט מצב מוצע

46- 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.

47- יש לצרף אישור מודד מחוזי + מפת פוליגונים -מדובר בגוש לא מוסדר שאין לגביו תיעוד.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה			

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1504638
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יונגר אריאל
עורך התכנית:	אלפנט אסתר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25/1/2026
כתובת	ר' ישראל זאב מינצברג 11, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30192	197	כן

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

1. הרחבות בינוי לבניין מגורים ברח' מינצברג 11, ירושלים 2. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד' 3. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: 4. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: -5, -4, -3, -2, -1, קומת כניסה, קומה א', קומה ב', קומה ג', קומה ד', קומה ה', לשם הרחבת יחידות הדירור הקיימות בהן. 5. הגדלת זכויות הבניה מ 240 אחוז לכ 300 אחוזי בניה. 6. קביעת בינוי לתוספת קומה בחתך. 7. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 8. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 9. הגדלת מספר קומות מ-6 קומות ל-7 קומות לכל חתך. 10. קביעת מספר יחידות הדירור ל 8 כפי שמאושר. 11. קביעת תוספת דירורית לכל הדירות. 12. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 13. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 14. קביעת הוראות לבית להקמת בית כנסת במפלס 1-. 15. תוספת של חדר טרנספורמציה בתת הקרקע בחזית המגרש. 16. שינוי מספר הקומות בחתך אחד מ 6 קומות ל 7 קומות עבור עזרת נשים בבית הכנסת.

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

	מ"ר	%	מ"ר – מרבית מעל לקרקע		
מגורים ד	8	531.66	100	כ 1500	המהווים כ 300 אחוז
סה"כ	8	531.66	100		
תיאור המצב הקיים					
החלקה ריקה					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מספר 1002542 שאושרה בשנת 2022 התכנית קבעה בינוי של 6 קומות בכל חתך ו 240 אחז בניה מרבים ו 8 יחידות דיור. שטח מממוצע של דירה הוא 137 מ"ר עיקרי התכנית מאפשרת להקים בית כנסת מתוך מכסת השטחים העיקרים , מיקומו וגודלו ייקבעו לעת מתן היתר בניה. היתרים: 2024/0329.00 מהות הבקשה המוצעת: מדובר בבקשה לבניין חדש במגרש ריק, ברח' ישראל זאב מינצברג 11 בשכונת בית וגן, גוש: 30192, חלקה: 197. מצב מוצע: קומות 4-, 5-, מפלסים 13.35-, 17.85-: מוצע קומות מרתף המשמשות לחניה בחזית המזרחית, מערכות ומחסנים בחזית המערבית. קומות 2-, 3-, מפלים 7.14-, 10.37-: מוצעות 2 קומות הכוללות יח"ד בחזית המזרחית ומחסנים בחזית המערבית. קומה 1-, מפלס 3.74-: מוצעת קומה הכוללת בית כנסת בחזית מזרחית ומחסנים בחזית מערבית. קומת כניסה, מפלס 0.00+: מוצעת קומה הכוללת יח"ד, דופלקס, בקומת הכניסה ובקומה א', וחצר בחזית הצפונית. קומה א', מפלס 3.74+: מוצעת קומה 2 לדופלקס הכוללת מרפסת גג בחזית מזרחית ומרפסת זיז בחזית מערבית. קומות ב', ג', ד' ו-ה': מוצעות קומות הכוללת כל אחת יח"ד אחת מרפסות גג בחזית המזרחית, בקומות ג' ו-ה' מרפסת זיז בחזית המערבית. סה"כ מוצע בניין הכולל 7 יח"ד ובית כנסת.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות
צה. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני צו. התייחסות לתכנית הבנייה: עד 6 קומות בכל חתך ו 200-240 אחוזי בניה צז. תכנית שכונתית: נקבעה מדיניות עם הוועדה המחוזית שהגדילה את אחוזי הבניה מ 180 אחוז ל 240 אחוז ו מ 5 קומות ל 6 קומות. צח. תקן חנייה עירוני: גבוה

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

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1504638. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות בינוי לבניין מגורים ברח' מינצברג, 11 ירושלים התכנית חלה בחלקה 197 בגוש 30192, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 197 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 124/2000 הרשומה מתאריך 1/10/2001.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	חריגה מהמדיניות בקומות קווי בניין ואחוזי בניה	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. התכנית המאושרת משנת 2022 קבעה בינוי של 6 קומות בכל חתך ו 240 אחוזי בניה וזאת לאחר גיבוש מדיניות אזור על ידי הוועדה המחוזית שהגדילה את אחוזי הבניה מ 180 אחוז ל 240 אחוז ואת מספר הקומות מ 5 קומות ל 6 קומות לא ברור מה ההצדקה להגיש תכנית שמגדילה את מספר הקומות ואת אחוזי הבניה ללא הנמקה ובניגוד למדיניות.
2. לאחר קיום ישיבה עם מתכננת התכנית הובהר כי מטרת התכנית היא לשנות קוו בניין עבור חדר טרנספורמציה בתת הקרקע ולשם כך מוצע שינוי קוו בניין בתת הקרקע.
3. בנוסף הוחלט במסגרת היתר הבניה לממש את האפשרות הקיימת בתכנית המאושרת ומוצע בתכנית לקבוע שטחי בניה עבור בית הכנסת ולאפשר תוספת קומה חלקית בחתך מסוים בלבד לצורך הקמת עזרת נשים.
4. תקנון התכנית ישקף שינויים מוצעים אלה.
5. ייקבע במפורש בתקנון התכנית ובסעיף 5 שטחי בניה נפרדים לבית הכנסת ולמגורים.
6. מכיוון שאין הצדקה להגדיל את זכויות הבניה מעבר למדיניות עבור שטחי המגורים, ייקבע בתכנית כי שטחי הבניה עבור מגורים ישארו 240 אחוז בלבד כפי שמאושר ובהתאם למדיניות, שטחי הבניה הנוספים יהיו עבור שטח בית הכנסת.
7. אומנם שטח בית הכנסת אינו מיועד כהפקעה לצורכי ציבור אבל מכיוון שמדובר על שימוש ציבורי

ניתן לאפשר שטחי בניה עבור בית הכנסת מעבר לשטחי המגורים.

8. התכנית המאושרת קבעה כמקובל קוו בניין של 3 מטרים לכיוון חלקות מגורים סמוכות – התכנית מקטינה את קוו הבניין ל אפס לרחוב ובין 1.3 ל 1.5 מטר לחלקות מגורים סמוכות ללא כל הצדקה ובניגוד למדיניות- קוו הבניין מעל לקרקע ישאר בהתאם לתכנית המאושרת וישונה קוו הבניין התת קרקעי עבור החדר טרנספורמציה.

9. לא ברור הצורך בתעלות האוורור המוצעות בקומות המחסנים – יש לבחון את הצורך בהם בתיאום עם מחלקת התכנון.

10. התכנית מציעה תוספת של 8 דיוריות לכל הדירות בבניין בניגוד לנהלים של מנהל התכנון ולמקובל, יש לאפשר דיוריות ב 20 אחוז מהירות בלבד.

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

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

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

12. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לשלוח הודעות אישיות באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית.

13. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1143122
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	יפת שרה
עורך התכנית:	בוטבול אבירם
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30.1.24
כתובת	עזרת ישראל 9 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
	44	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הגדלת מס' יח"ד ללא תוספת שטחים ושינוי קו בניין לצורך הקמת מרפסות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/12/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : במקום הסעיפים הבאים בהחלטת הוועדה הקובעים כי : " קומת הגג –אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות : נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג. אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג. ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו. מספר יח"ד - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד אחת בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג. מיגון -בתכנית לא מוצעים פתרונות מיגון, למעת ממ"ד שנבנה במסגרת ההיתר

שהופק ב 1994 . יש להציג פתרון מיגון לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי. " יבוא הסעיף הבא : יש להציע 3 יח"ד לכל היותר, אחת בכל קומה ובתנאי שלא יוצע מרחב מיגון בקומה האחרונה על מנת לא לפגוע בגג הרעפים. ניתן יהיה להציע מקלט משותף לכלל הדיירים בקומת הקרקע כפי שהוצע בגרסה שהוגשה (תאריך 26/11/2025). יש לציין "מקלט" במקום "ממ"ד משותף", ולקבל אישור הג"א לעת מתן היתר בניה. לחילופין ניתן יהיה להציע שני דופלקסים בקומה א' והגג, כאשר הממ"ד/חדר מחוזק ישב בקומה א ולא בקומת הגג. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.	
מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים : מאחר והתכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, יש לעדכן את טבלה 5, להוציא את שטחי הבניה ולציין "עפ"י תכנית מאושרת". יעודכן רק מס' יח"ד.	15/05/2024

יש לסמן שני קווי בניין, אחד כללי שיסומן מסביב לבינוי המאושר והשני עילי למרפסת שתהיה בעומק של עד 1.5 מ'.

נמצאו הרבה אי התאמות בין הבינוי המסומן כ"קיים" בנספח הבינוי, להיתר בניה אחרון 94/0273, יש לעשות התאמה בין השניים ולסמן את השינויים המבוקשים ע"ג נספח הבינוי בהתאם. לדוגמה פתחים בקומה ההיסטורית חזית מזרחית, דרומית ומערבית (לא ניתן לפתוח פתח בקו אפס לשכנים), וגובה מרצפה עד מדלפות הגג שמסומן בהיתר כ- 1.20 מ' ואילו בנספח הבינוי מסומן כ- 1.50 מ'.

קומת הגג – אין להציע יחידות נפרדות בגג הרעפים מהסיבות הבאות :

נדרש מרווח עבור מתקנים בחלל הגג על מנת שלא ימוקמו ע"ג החזיתות או הגג. מכיוון שמבוקשות 4 יח"ד מדובר בחלל לא מבוטל שיקטין את שטח יחידות הדיור בגג.

אין היתכנות למיקום 2 מרחבים מוגנים בקומת הגג.

ניתן להציע שטח בקומת הגג עבור הרחבת היחידות בקומה תחתיו.

מספר יח"ד - לפיכך יש לצמצם את מספר יחידות הדיור ל-3 לכל היותר – יח"ד אחת בכל קומה או 2 דופלקסים בקומה א' והגג.

מיגון - בתכנית לא מוצעים פתרונות מיגון, למעת ממ"ד שנבנה במסגרת ההיתר שהופק ב 1994. יש להציג פתרון מיגון לכל אחת מיחידות הדיור. המרחב המוגן לא ימוקם בחזית לרחוב או בחזיתות הצד במחצית הקרובה לרחוב ולא מחוץ לקווי הבניין או הגג. יש לציין זאת באופן ברור בהוראות התכנית ולהציג בנספח הבינוי.

מרפסת - לפי התב"ע המקורית לא ניתן לאפשר מרפסות זיז. לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת מכיוון שמימדיה אינם אופייניים לשכונה ההיסטורית ונצפים מהמעבר שלצד בית מפא"י.

יש לצמצם את אורך המרפסת באמצעות הרחקתה מפינות המבנה והתאמתה לפתחים שבקומה מתחת ויש לצמצם את עומקה כך שלא יחרוג מ-1.5 מ'.

גג – אין להתקין לוחות סולאריים על הגג בחזית לרחוב על מנת שישמר המראה האופייני של גג הרעפים.

שיקום חזית לרחוב עזרת ישראל – יש לשקם את החזית ולהתאימה לאופי הבנייה ברחוב ולהוראות תב"ע 3912. ע"ע סעיף 5 בתב"ע: "תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה או שיפוץ של כל תוספות הבניה החורגות מאופי הבנייה המסורתי בשכונה ושאינן תואמות את הוראות התכנית מס' 3912 זו".

השלמת מידע – בנספח הבינוי ובתיק התייעוד חסר מידע מהותי ויש להשלימו כתנאי להפקדת התכנית :

חזיתות המבנה אינן משורטטות באופן מלא. יש להוסיף עוד חתכים שמציגים את החזיתות ללא מבנים שכנים המסתירים אותן.

יש לסמן קירות לשימור בסגול בתכניות, חזיתות וחתכים.

חסרות מידות.

חסר פתרונות מיגון לכלל הדירות -ניתן להציע חדרים מחוזקים, יש לתאם מול מחלקת תכנון את התכנית.

חסר מידע נדרש בתיק התיעוד.

ככל שיימצאו חריגות מהתב"ע או ממצב היסטורי מקורי, יידרש שיקום החזיתות או אלמנטים.

יש להעתיק את הוראות התכנית התקפה הרלוונטיות לרבות סעיפי שימור להוראות התכנית דנן ולקבוע יחס החלפה.

יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לקו הבניין, ומספר הקומות.

בתיאום מח' מידע תכנוני ייקבע הצורך ברישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.

התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות .

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".

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של בעלי הזכויות בשטח התכנית ובחלקות המצרניות, חלקות 43, 45, 112 בגוש 30050

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

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

הערה :

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

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים במסגרת עריכת התכנית עלה כי לא נכון להעתיק את כל ההוראות המאושרות מתכנית 3912 המאושרת לתכנית הזאת שמשנה רק מספר דברים מצומצם.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סעיף הבא : יש להעתיק את הוראות התכנית התקפה הרלוונטיות לרבות סעיפי שימור להוראות התכנית דן ולקבוע יחס החלפה. - יבוטל
2. התכנית תהיה שינוי לתכנית 3912 ולא החלפה בסעיף הכפיפות.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 38

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

גוש	חלקה	בשלמות
30186	119	לא
30186	118	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית:

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

עיקרי הוראותיה:

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/02/2026	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

לאור הצפי בגידול אוכלוסין בישראל ובהמשך לקידום תמ"א 49 למוסדות בריאות, התכנית מציעה תכנון מפורט בתחום תא שטח 1 בתכנית 992636, לשם הרחבת בית החולים, על ידי הריסה של המבנה הצפוני באגף המזרחי של בית החולים, ותוספת 4 קומות ממוגנות מתחת לכניסה הקובעת ו-3 קומות משרדים ושימושים נלווים מעל הכניסה הקובעת. הבינוי המוצע יושב בחזית בית החולים אל הרחוב ואינו נושק לשטחים הפתוחים.

מוצעות 2 קומות תת קרקעיות ממוגנות עבור תוספת של מיטות אשפוז. נוכח המציאות הביטחונית במדינת ישראל יש חשיבות בתוספת שטחי מיגון לבתי חולים.

לא ברור מספר מיטות האשפוז המוצע בתכנית והצורך ברמה העירונית, לאור קידום תמ"א 49, תנאי להפקדה יהיה קבלת חו"ד ממשרד הבריאות לעניין היקף מיטות האשפוז והתכנון המוצע, והטמעת הדרישות בתכנית.

במסגרת התכנית לא מבוקשת תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכנית 992636. לא ברור אם שטחי הבניה ומספר הקומות המצוין בטבלה 5, הם עבור הבינוי המוצע בלבד, או כוללים את הבניין הקיים בתחום התכנית. יש להבהיר את הסוגייה מול מחלקת התכנון, ולתקן טבלת זכויות והוראות בניה במידת הצורך.

יש לתקן את השימושים בתכנית לבית חולים ושימושים נלווים בהתאם למאושר. גלריה ומוזיאון. לתקן סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בהתאם.

מסומן קו בניין כללי של 4 מ' מגבולות התכנית, בצד הצפוני, מזרחי ודרומי, בצמוד לדרכים ושטחים פתוחים, ובהתאם למאושר.

המרחק של גבול התכנית המזרחי מתחנת דלק עומד על כ- 45 מטר. בעוד המרחק בין הבינוי המוצע בפועל לתחנת הדלק כ- 110 מטר.

בתחום קווי הבניין קיימים עצים רבים המסומנים לעקירה. עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע בתכנית. עצים אשר לא נמצאים בתחום הבינוי המוצע לא יסומנו לעקירה. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

בהמשך לנ"ל, יש לתקן את סימון קווי הבניין בצד הצפוני, מזרחי ודרומי, בהתאם לתוואי הדרך התפעולית בתחום המגרש והבניין הקיים. קו הבניין המערבי יהיה אפס, כמסומן. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.

יש לבטל סימון שטח לתכנון מפורט המסומן בתשריט. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח שטח המציגה את הכניסה הראשית מהרחוב אל המבנה הראשי ותוספת האגף המוצעת בתכנית, לרבות סימון הריסה של בנייה קלה קיימת.

יש להבהיר אופן הגישה אל האגף המוצע מהרחוב או מהבניין הראשי, לרבות המעבר בין הקומות במעליות ומעליות מוצעות למיטות אשפוז.

לא ברור מה הבניה הזמנית החדשה המצוינת בנספח הבינוי בצד המערבי של האגף החדש המוצע. יש להבהיר מול מחלקת התכנון.

התוכנית מציעה תוספת שימושים ושטחי בנייה בלי פתרון חניה, באזור שכבר סובל מעומס תנועה. לא ברור פתרון החניה המוצע ביחס לתכנית המאושרת, ואם מדובר בתוספת חניה עבור תוספת הבינוי המוצעת בתכנית. יש לקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא החניה. יש להוסיף סעיף כי יינתן פתרון חנייה בהתאם לתקן.

רשום בהוראות התוכנית ומסומן בנספח בינוי שמתכננים להוסיף 2 קומות משרדים לבניה עתידית מעל האגף המוצע (קומות 8 ו-9). ככל ומבוקש להוסיף קומות, יש להציג את התוספת בתוכניות ולא כתוכנית צל. יש לקבוע תוספת של זכויות בניה וקומות במסמכי התכנית.

יש לקבוע שלבי ביצוע למימוש התכנית ולהשלים סעיף 7.2 בהוראות התכנית.

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

תנאי להיתר יהיה תיאום מול אגף תברואה לעניין הצורך בהוספת מיכלי אשפה ותיאום פתרון האשפה.

יש להטמיע הנחיות הרשות לאיכות הסביבה במסמכי התכנית. תנאי להיתר יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

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

יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה, בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה.

הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים ציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.

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

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

תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי

לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

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

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

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

לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

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

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.

הוראות התכנית

סעיף 1.8 – להבהיר שם מגיש התכנית.

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

תשריט מצב מוצע

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

נספח בינוי

לפרט שימושים בקומות 2,3 בתכניות.	
לתחם בניה מוצעת בתכנית בקו אדום רצוף בחתכים.	

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 18.2.26, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. במסגרת התכנית מוצע פיתוח רחבת הכניסה ורצועת הדרך מחוץ לגבולות התכנית בסמוך למגרש, בהתאם לתיאום שנעשה מול מהנדס העיר. בהנחיית מהנדס העיר, תכנית הפיתוח תתואם מול מחלקת התנועה, אגף שפ"ע וצוות אדריכל העיר. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הקובע כי תכנית הפיתוח תתואם מול מחלקת התנועה, אגף שפ"ע וצוות אדריכל העיר בשלב הוצאת היתר הבניה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית בהתאם.

המלצת מהנדס העיר			
		להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 4. סעיף 11 בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 18.2.26 מבוטל: "תנאי להפקדה יהיה הצגת תכנית פיתוח שטח המציגה את הכניסה הראשית מהרחוב אל המבנה הראשי ותוספת האגף המוצעת בתכנית, לרבות סימון הריסה של בנייה קלה קיימת." במקומו יבוא: "תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנית פיתוח שטח מול מחלקת התנועה באגף תוש"ה, אגף שפ"ע וצוות אדריכל העיר, אשר תציג את הכניסה הראשית מהרחוב אל המבנה הראשי ותוספת האגף המוצעת בתכנית, תכנון רחבת הכניסה ורצועת הדרך הסמוכה אל המגרש, לרבות סימון הריסה של בנייה קלה קיימת." 5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18.2.26 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	23.3.26	

מספר סידורי: 39

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1444355
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים - מנח"י
עורך התכנית:	דבורינסקי יואל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/12/2025
כתובת	פ. חברוני , קרית היובל המתחם נמצא בין הרחובות חברוני ורח' אלשוונגר בקרית יובל .

גוש	חלקה	בשלמות
	90	כן
	89	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית :	הרחבת שטחים ושימושים במגרש של כ-10 דונם המיועד למבנים ומוסדות ציבור.
עיקרי הוראותיה :	
1. קביעת סך שטחי הבנייה ל-46,840 מ"ר מירבי מתוכם :	
0 26,840 מ"ר שטח מעל הכניסה הקובעת.	
0 20000 מ"ר שטח מתחת לכניסה הקובעת.	
2. תוספת זכויות והוראות בניה.	
3. קביעת השימושים המותרים.	
4. קביעת הוראות בינוי מבנים חדשים, תוספות למבנים קיימים, הריסת מבנים ופיתוח השטחים לא מבונים.	
5. תוספת קומות וקביעת גובה.	
6. תוספת חניות בתת הקרקע.	
7. קביעת קווי בניין.	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2026	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : לאור העובדה כי מדובר על מתחם גדול של כ- 10 דונם בעירוב שימושים, התכנית לא תחייב הריסה, ותאפשר שלביות ביצוע גמישה, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית מציעה כלפיי צפון בינוי שלא בהתאם לקרקע הטבעית, יש להציע את הבינוי

כך שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה ככל הניתן בתאום עם תכנון העיר.

תכנית בניה מקסימלית תוצע עד 80%, מעל ומתחת לקרקע, יש לתקן סעיף 4.1.2 א 5 והערה לטבלה 5.

התכנית מציעה

התכנית מציעה בנספח הבינוי תכנית בינוי כללית ותכנית מפלס תחתון, לא מספיק ברור התכנון, יש להוסיף תכנית של קומה טיפוסית, והבהרות נוספות לנספח בינוי, בתאום תכנון העיר.

מסחר – יש לבטל את המסחר החדש מוצע, מכיוון שתוכנית בסמכות מקומית, לא מאפשרת תוספת שימושים.

חניה

מוצעת כניסה עם רכב מרחוב אולסוונגר ומדרך כרמית. יש לבחון עם מחלקת תכנון העיר כניסה אחת עם רכב, לחניון אחד, תחת המבנים באופן שימנע מעקירת עצים בוגרים.

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

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

ייקבע כי נספח תנועה הוא מנחה בלבד ותתאפשר גמישות בתכנון החניה התת קרקעית בתאום מהנדס או מי מטעמו בשלב התכנון המפורט להיתר, ומתוך ראייה רחבה של מתן מענה לכלל השימושים הצפוניים לקום במגרש

יש להוסיף גמישות לחניה עילית/ תת קרקעית, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו, סעיף 4.1.2 ב 3.

עצים

בתחום התכנית מוצעים כל העצים הבוגרים, כ-40, לעקירה. מדובר על מגרש של 10 דונם ואין הצדקה לא לתכנן באופן שיאפשר שימור של חלק גדול מהעצים הבוגרים וותיקים בעלי ערכיות גדולה. על כן תאום עם תכנון העיר יש לבחון שימור משמעותי של עצים בעלי ערכיות.

יש לקבוע נטיעה מחייבת לעצים בוגרים, על כל עץ בעל ערכיות גבוהה שיעקר ינטע אחר במקומו, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

סקר עצים – יש לבחון את עדכניות סקר עצים והנספח כנדרש עפ"י נוהל מבאת בתאום תכנון העיר.

העיצוב האדריכלי יהיה בתאום עם אדריכל העיר בשלב התכנון המפורט להיתר.

יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד איכות הסביבה וככל הנדרש, בתאום עימם, להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה – בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל, נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית)/רעש ואקוסטיקה/קרינה, ובסוף דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה.

יש להטמיע את המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית להוראות התוכנית, בתאום מחלקת איכות הסביבה.

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

בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות

יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.

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

תנאי להיתר בנייה 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.

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.

בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב הבקשה להיתר תוכנית תאורה לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

בשל הקרבה לאתר טבע עירוני יש להגיש בשלב ההיתר תוכנית של האתר בזמן העבודות כולל דרכי גישה ואתר התארגנות לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

יש לתאם את התכנית עם מחלקת מידע תכנוני בהתאם לחוות דעתם.

יש לקבוע בתכנית הוראה המחייבת שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

מבקשים להעביר לשל היתר הבניה את התיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה כדי לא לעכב את קידום התכנית שמטרתה העצמת שטחי בניה בשטחים לצורכי ציבור.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

6. הסעיף הבא מהחלטת הוועדה יבוטל:
7. יש להשלים את הנדרש עפ"י חו"ד איכות הסביבה וככל הנדרש, בתאום עימם, להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה – בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל, נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית)/רעש ואקוסטיקה/קרינה, ובסוף דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה.
8. במקומות ייקבע : תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ש עפ"י חו"ד איכות הסביבה וככל הנדרש, בתאום עימם, להטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית כתנאי להפקדה – בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כולל השפעת התוכנית על אתר הטבע הגובל, נספח סביבתי הבוחן היבטי איכות אוויר (הן מתחבורה והן משימושי התוכנית)/רעש ואקוסטיקה/קרינה, ובסוף דו"ח מיקרואקלים ע"פ המתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה כולל פרק אנרגיה הכולל בחינת נתוני צרכיה, נתוני ייצור ואגירה.
9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 40

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1275551
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אשד לוי רונית
עורך התכנית:	איגרא גיא
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	14/08/24
כתובת	בוליביה , קרית היוכל תחום התכנית בשכונת קרית יובל בין רחוב בוליביה לרחוב גואטמלה. ממזרח לשביל הולכי רגל וממערב לבניין מסחר ומגורים.

גוש	חלקה	בשלמות
	177	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה שינוי לתוכנית 101-0574178 בדבר הגדלת שטחי בניה מרביים.

- הגדלת שטח ייעוד הקרקע למגורים ד' ב- 45.75 וצמצום שטח הדרך המוצעת ב-25.25 מ"ר לצורך הסדרה של החלוקה בהתאם לדרישות של מפ"י ורישום תצ"ר שנעשה.
- תוספת שטחי בניה מגורים – 149 מ"ר עיקרי מעל הכניסה, 140 מ"ר עיקרי מתחת הכניסה ו 141 שירות מעל כניסה. וניוד של חלוקת השטחים בין שלושת הבניינים המוצעים.
- תוספת שטח ציבורי של 5 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת וחלוקה חדשה בין שטחים עיקריים ממעל ל מתחת לקרקע.
- המרת כלל שטחי המסחר העיקריים ממעל ל מתחת לקרקע.
- קביעת סך שטחי הבנייה ל-42,518 מ"ר מתוכם:
 - מגורים** – 16,440 מ"ר עיקרי ו-5,490 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 140 מ"ר עיקרי ו-1637 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מבנים ומוסדות ציבור** – 88 מ"ר עיקרי ו-16 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 459 מ"ר עיקרי ו-98 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
 - מסחר** – 499 מ"ר עיקרי ו-91 מ"ר שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - חניון** – 17,560 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מספר יחידות דיור ל 216 בהתאם להקלה שניתנה בהיתר מאושר במסגרת תיקון שבס של תוספת 20%).
- קביעת מספר יח"ד ל-3 מבנים:
 - 123 יח"ד מעל הכניסה הקובעת לבניין 1.
 - 42 יח"ד מעל הכניסה הקובעת לבניין 2.

ג. 51 יח"ד מעל הכניסה הקובעת לבניין 3.
8. שינוי הוראות בדבר גובה קומת מסחר מינימלי.
9. שינוי הוראות בדבר שטח תכנית- הגדלת שטח התכנית העילית מ-50% ל- 55%.
שינוי הוראות בדבר בניסות לבניינים.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/11/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מבקשת תוספת של 289 מ"ר עיקרי, מתוכם 140 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. יש לצרף טבלה לנספח בינוי לבדיקת היקף השטחים המותרים מתוקף סמכות הוועדה המקומית יש לקבל אישור של מחלקת מידע תכנוני לשינויים המוצעים במגרשים וביעודי הקרקע בעקבות הרישום כל הוראות תכנית 574178 המאושרת שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. 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.
25/09/2024	להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת יזמי התכנית

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 12/11/2025, החלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

במסגרת ההחלטה נפלה טעות לעניין תוספת השטים המבוקשים :

תוספת שטחי בניה מגורים – 149 מ"ר עיקרי מעל הכניסה, 140 מ"ר עיקרי מתחת הכניסה ו 141 שירות מעל כניסה. וניוד של חלוקת השטחים בין שלושת הבניינים המוצעים

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

10. שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הם : 149 מ"ר עיקרי מעל הכניסה, 140 מ"ר עיקרי מתחת הכניסה ו 141 שירות מעל כניסה. וניוד של חלוקת השטחים בין שלושת הבניינים המוצעים

11. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12/11/2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 41

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1479500
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עמותת מאור התפילה
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/09/2025
כתובת	מגן האלף 1, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	140	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

התכנית מוגשת על חלק מחלקה 140 אשר ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור ועבור תוספת 2 קומות תת קרקעיות למבנה בן 4 קומות בשימוש לגני ילדים ובית כנסת המאושר בתכנית 476713 ואשר טרם החל בנייתו. השימוש המוצע ב-2 הקומות הוא לטובת מקווה ואולם קידושים.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות עבור מקווה ואולם קידושים, בהתאם לנספח הבינוי.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה.
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: קווי בניין: יש לתקן את תשריט מצב המוצע ולסמן קווי בניין על קונטור הבינוי בהתאם לנספח הבינוי. תוספת קומה מעל הבניין המאושר:

אין מניעה לאפשר תוספת קומה מעל קונטור הבניין המאושר בתכנית 476713, כך שסה"כ קומות מעל הקרקע יהיה 5. תוספת הקומה תהיה עבור שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

חניה:

סעיף 4.1.2.ב. מציין פטור ממקומות חנייה. לא ניתן לתת פטור בתכנית בסמכות מקומית, יש לקבוע כי הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאפשר פטור ובשלב היתר הבניה יש לקבל אישור מהוועדה המחוזית.

כללי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף נכסים.

לציין בסעיף שלביות הביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 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.

על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 3276, במידה ותאושר התכנית יהיה על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה בהתאם לנוהל הקצאות.

סימונים גרפיים:

יש לציין בתיאור התכנית כי מדובר בתוספת שתי קומות תת קרקעיות.

יש לסמן את כל הבינוי המאושר בתכנית 476713 בירוק ולא רק את הקומה העליונה ולהסיר מידע לגבי בקשה להיתר שמתקדמת ככל ולא יצא ההיתר.

חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: אגף החינוך, מידע תכנוני.

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
ירישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 29/10/2025, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בין היתר קבעה הועדה "לציין בסעיף שלביות הביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4."

יש להסיר סעיף זה, מאחר ומדובר במבנה דת ולא בשטח ציבורי, הסעיף אינו רלוונטי.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

12. להסיר את סעיף שלביות הביצוע כי תנאי לטופס 4 יהיה אישור אגף מבני ציבור.

13. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/10/2025 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלומה קלר			

מספר סידורי: 42

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1393867
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	חוצות ירושלים שמואל הנביא מגורים בע"מ
עורך התכנית:	מילוסלבסקי גיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	ארץ חפץ 2 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	155	לא
30102	167	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. התכנית היא שלב ראשון מתוך תכנון לפינוי בינוי לכל המתחם.
2. יצירת מסגרת תכנונית להריסת מבנה מגורים קיים והקמת שני מבני מגורים חדשים הכוללים חזית מסחרית והפרשות מבונות ציבוריות, קומה מסחרית תת קרקעית וחניון תת קרקעי משותף.
3. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לנספח הבינוי.
5. קביעת קווי בניין מירבי עילי ותת קרקעי.
6. קביעת שטחי בניה ומס' יחידות דיור.
7. הריסה של בניין הכולל 72 יחידות דיור ובנייה של שני בניינים הכוללים 148 יחידות דיור.
8. קביעת מסחר תת קרקעי בהיקף של כ 900 מ"ר.
9. קביעת שטחי ציבור בהיקף של כ 300 מ"ר.
10. קביעות מספר הקומות המירבי ל 12 מעל לקרקע .
11. קביעת שטחי בניה לחניון תת קרקעי.
12. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
13. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
14. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.
15. קביעת הוראות להריסת המבנה הקיים.
16. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטח ציבורי מבונה.
17. קביעת הוראות לשמירת ועקירת עצים.
18. קביעת שלביות ביצוע.
19. קביעת הוראות לעניין רישום תלת ממדי.

20. יותרו דיוריות כמספר יחידות הדיור, דיורית אחת עבור כל יחידת דיור.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	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
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם הכולל 2 בניינים מתוך מתחם שלם המקודם באמצעות תכניות נוספות שמטפלות בכל המתחם.

התכנית מציעה חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח ומגרש המגורים.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר חילופי מגרשים בין שטח ציבורי פתוח למגרשי המגורים כחלק מתכנון כל המתחם בהמשך.

מבוקש לבחון את חילופי הקרקע המוצעים לצורך יצירת שצ"פ מיטבי ורגולרי כפי שקיים במצב המארושר בתיאום עם מחלקת התכנון

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה		יום חמישי 09 אפריל 2026	

מספר סידורי: 43

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1508316
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	שמחה מאיר
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	ההגנה 2, הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30654	58	לא
30654	59	לא
30654	63	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

התכנית מציעה להרוס 2 מבנים בני 7-8 קומות ו50 יח"ד סה"כ ולהקים 2 מבנים הכוללים כ-268 יח"ד, לצד שטחים ציבורים פתוחים, שטחים ציבורים מבונים ודופן רחוב מסחרית.

עיקרי הוראותיה

1. שינוי ייעוד לייעוד מגורים ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת הוראות לקווי בניין.
4. קביעת מספר קומות - 31 ומספר יח"ד - 268.
5. קביעת השימושים המותרים בייעודי קרקע.
6. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
7. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה מלאה.
8. קביעת הוראות לתכנון ורישום בתלת מימד.
9. קביעת שלביות ביצוע.
10. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	

לא התקבל	
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
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	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
תכנית להתחדשות עירונית בכניסה לשכונת הגבעה הצרפתית. התכנית מציעה להרוס 50 דירות קיימות ולהקים 2 מבנים הכוללים כ-270 יח"ד, לצד שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ציבוריים מבונים ודופן רחוב מסחרית הערות ראשוניות: 1- יש להגיש נספח תנועה כמקובל עם ההערות שניתנו במהלך פגישת ההצגה 2- אין לאפשר כניסה/יציאה של רכב פרטי לבר לב 3- יש להבין כמה תנועת משאיות אשפה/מסחר תהיה על הכניסה מבר לב 4- יש להימנע מחניות תחת שצ"פ ולאפשר קרקע מלאה ללא רישום תלת מימדי 5- יש לשים לב כי המגרש נמצא על דופן רק"ל ולכן יש לתכנן ע"פ מדיניות רק"ל ולתת הערה זו בתקנון התוכנית 6- במידה ויש בפרוגרמה פונקציות ציבוריות הדורשות מפרצי הורדה יש להציג אותם בתכנון	
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית אשר בין היתר מציעה שטחים ציבוריים רחבים, משפרת את השטחים הנ"ל, מתכננת מחדש ואף מגדילה. השטחים בבעלות רמ"י ולא היזם.

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

במקביל להגשת התכנית, הוגשה תכנית על ידי רשות מקרקעי ישראל לכל המתחם דרומה עד לבית הספר כולל שטח זה כדי להציע התחדשות עירונית על כל המתחם.

מהנדס העיר סבור שנכון שיזמים פרטיים יקדמו תכניות במתחם.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית במסלול של התחדשות עירונית אשר כוללת שטחים ציבוריים בתחום התכנית בבעלות רמ"י.

הצטרפות הוועדה אינה באה להחליף את החתימות הנדרשות על פי החוק בתחום התכנית של דיירי הבניינים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל		יום חמישי 09 אפריל 2026	

מספר סידורי: 44

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1190800
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	סלאמה איברהים
עורך התכנית:	שתייה לובנה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	עין אלזה סמ1 , ראס אל עמוד רחוב עין אלזה סילואן, ירושלים

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. מדובר בתכנית בשכונת עין אלזה צפון , סילואן בתחום תכנית מאושרת 2668 בדרום ירושלים בשטח של כ- 120.6 דונם.
2. מצב מאושר:
3. יעוד קרקע הינו שטח נוף פתוח, מגורים 6 מיוחד ושטחי ציבור עפ"י תוכנית 2668 , שמורת טבע ושטחי ציבור עפ"י תוכנית 2783א, ושטחי ציבור עפ"י תוכניות 13289, עמ.9/
4. בינוי קיים :
5. בתחום התוכנית , קיימים בניינים רבים ללא היתר.
6. מצב מוצע בתכנית:
7. התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע לאזור מגורים ד', מגורים ומסחר, מגורים ומסחר ותעסוקה, שטח למבנים ומוסדות ציבור ולחינוך, מסגד, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה ושביל להולכי רכב.
8. התכנית מציעה הריסת בניינים קיימים, הכשרת בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים בני 4-6 קומות .
9. התכנית מציעה הפרשת לצורכי ציבור בהיקף של 60%.
10. קביעת שטחי בניה מירביים.
11. קביעת קווי בניין חדשים.
12. קביעת מס' יח"ד ל- 987 יח"ד.
13. שטח ממוצע ליחידת דיור הוא כ 110 מ"ר עיקרי.
14. התכנית קובעת כ 20 דונם עבור מגרשים ציבוריים עבור מבני ציבור.
15. התכנית מציעה כ 15000 מ"ר עבור מסחר ותעסוקה
16. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
17. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

18. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
19. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. - התכנית מציעה שלב ראשון מתוך ראייה רחבה יותר של כל המתחם והתייחסות לתוצר התכנוני הסופי בהתאם לתכנית האב.
20. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולכריתה.

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
אגף נכסי עיריה	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
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכלית העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל

אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר על מתחם גדול במזרח העיר שרובו המכריע בייעוד ששל נוף פתוח וכולל הרבה בניינים שנבנו לאורך השנים ללא היתר.

התכנית מציעה התחדשות עירונית לכל המחחם, הסדרה של מערכת דרכים חדשה, יצירת מענה לשטחם ציבורים פתוחים ושטחים למבני ציבור לצד הקמת שכונת מגורים של כ 1000 יחידות דיור.

מכיוון שמדובר על מתחם גדול ומשמעותי יש מקום להגשת התכנית על ידי הוועדה המקומית בדומה לתכניות נוספות במזרח העיר שהציעו התחדשות עירונית.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה של התכנית, יצירת המרחב הציבורי והתחדשות עירונית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה		יום חמישי 09 אפריל 2026	

מספר סידורי: 45

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1314053
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	אביסרור
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	מסילת ישרים 18 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30844	3	כן
30844	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. קביעת הוראות בינוי עבור תוספת של כ-30 יח"ד בשתי קומות למגורים
2. שינוי מספר הקומות מ 8 ל 10 ..
3. תוספת קומות ויחידות דיור על המאוסר (עבור דירות להשכרה ולמכירה) בשימוש למגורים
4. קביעת הוראות בגין מספר יחידות דיור למגורים להשכרה ולמכירה.
5. קביעת גובה המבנה ומספר הקומות.
6. קביעת מפלס כניסה הקובעת.
7. קביעת תוספת שטחים למגורים.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל

לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	אגף נכסי עיריה

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית

מדובר בתכנית המוצעת על מגרש בבעלות עיריית ירושלים שיצא במכרז.
הזוכה במכרז הינו היזם שמקדם את התכנית בהתאם להסכם העקרונות שנחתם עמו.
התכנית מציעה תוספת של שתיק ומות בהתאמה למדיניות באור המער שקובעת שניתן להגיע ל 10 קומות בתנאי שלא מוצעים רק שימושי מגורים.
מאחר שהיזם אינו בעל הזכויות בקרקע, נדרשת הצטרפותה של הוועדה המקומית כמגישה 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 להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה הסטטוטורי להסכם העקרונות עם היזם.

מובהר כי אין בהצטרפות הוועדה המקומית כמגישה כדי להקנות ליזם זכויות כלשהן בשטחי הבנייה הנוספים, ככל שיאושרו.

לאחר שהתכנית תעמוד בתנאי הסף, היא תובא לדיון נוסף בוועדה המקומית לצורך בחינתה תכנונית והחלטה בדבר הפקדתה.

מספר סידורי: 46

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1340017
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	קצנלבוגן זאב
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	זכרון יעקב, הקריות החסידיות רחוב זכרון יעקב 19 ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30234	64	כן
30236	57	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד, תוספת 2 יח"ד ברחוב זכרון יעקב 19, רוממה. 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'. 2. תוספת בינוי בחזית המערבית לכיוון רחוב זכרון יעקב לשם הרחבות דיור ותוספת יח"ד. 3. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות בחזית הפונה לרחוב זכרון יעקב ל-6 קומות באמצעות תוספת 2 קומות לצורך הרחבת יח"ד שבקומה העליונה הקיימת ויצירת 2 יח"ד חדשות. 4. הגדלת זכויות בניה ל-3,428 מ"ר כוללים. 5. קביעת קווי בנין חדשים. 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
לשכה משפטית	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח	

המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית חלה על גוש 30234 חלקה 64 ועל גוש 30236 חלקה 57. חלקה 64 נמצאת בבעלות רשות מקרקעי ישראל. התכנית מקודמת מזה זמן רב, ובמסגרת בדיקת תנאי הסף נמצא כי נדרש לכלול את חלקה 64 בתחום הקו הכחול של התכנית, מאחר ומבחינה תכנונית המקלט הציבורי הקיים ממוקם בתחום חלקה זו. יחד עם זאת, התכנית אינה מציעה תוספת בינוי בתחום חלקה 64, והכללתה בתכנית נדרשת מטעמים תכנוניים בלבד, לצורך הסדרת קווי הבניין והתאמת מסמכי התכנית למצב הקיים. לפיכך, ועל מנת לאפשר עמידה בתנאי הסף וקידום התכנית, מוצע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

1. הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידומה ועמידתה בתנאי הסף, וזאת מאחר בחלקה 64 שבבעלות רמ"י קיים מקלט שחוצה את גבול החלקה ובתנאי כי ייעוד הקרקע הציבורי החלה על החלקה כמעבר ציבורי להולכי רגל יישמר ולא ישונה במסגרת התכנית.
2. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות מדיירי הבניין.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נחמיאס אביגאל עדן		יום חמישי 09 אפריל 2026	

מספר סידורי: 47

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1420249
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים ועדה מקומית
עורך התכנית:	אלביום אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/09/2025
כתובת	שמואל אבן אור , קרית היובל מקטע הדרך המגשרת בין הרחובות שמריהו לוין /אולסבנגר(שמואל אבן אור) בשכונת קריית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	47	לא
30407	136	לא
30407	71	לא

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

<u>התוכנית מציעה הסדרת דרך עבור מדרכות וחניות.</u> 1. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לדרך מוצעת. 2. קביעת השימושים המותרים בשטח דרך מוצעת. 3. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 4. קביעת הוראות להריסת גדרות/אלמנטים בנויים. 5. קביעת תנאים להליך הרישוי. 6. קביעת תנאים לתעודת גמר. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה. 8. קביעת הוראות להפקעה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת	ל"ר	2,870.9	86.56	ל"ר
דרך מוצעת	ל"ר	445.6	13.44	ל"ר
סה"כ	ל"ר	3,316.5	100	ל"ר
תיאור המצב הקיים				
התכנית מקודמת עבור אגף מנח"י בעיריית ירושלים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

1. תוכנת 1128 המתאר לשכונה משנת 1964 – אשר ייעדה את החלקה כ"דרך קיימת או מאושרת".			
2. תוכנת 5/08/03 המתאר לשכונה משנת 1967 – אשר ייעדה את החלקה כ"כבישים חניות".			
היתרים: ל"ר			
עבירות בניה: ל"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני.			
ב. התייחסות לתבנית הבנייה – עד 6 קומות.			
ג. תכנית שכונתית			
ד. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		ל"ר	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר		חניות חדשות	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
מנח"י- המחלקה	

לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד תוכנית מס' – 1420249 מונה תדפיס הוראות 6 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית : הסדרת דרך רח' אלסוונגר קרית יובל מגישי התכנית עיריית ירושלים, עבור מנח"י. בדיקת בעליות ונכסים גוש/ חלקה 30407/20 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות קרן קיימת, עיריה שוכרת ל49 שנה עד 25/1/66. 30407/47 העתק רישום מפנקס הזכויות, בעלות קרן קיימת , שכירת בירגר מרים ל98 שנה עד 29/6/66. 30407/71 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות קרן קיימת 30407/136 העתק רישום פנקס הזכויות, בעלות רשות הפיתוח. מיום 28/4/2022 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו7 י.פ. 1882 מיום 21/12/22. מיום 30/5/2024 הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 י.פ. 12378 מיום 13.5.2024 עמ' 7835. הערות הנכסים 1. יש לקבל חוו"ד שפ"ע לשינוי היעוד משצ"פ לדרך. 2. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט מטה: 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".

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

		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התקבלה תכנית מתוקנת המציעה צמצום של הרחבת הדרך המוצעת ועקירה של שני עצים בלבד- יש לתקן את כל המסמכים בהתאם.
2. עצים – על כל עץ בוגר שעוקרים יש לנטוע אחד אחר במקומו.
3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף תושי"ה.
4. תשריט מצב מוצע – יש לסמן להריסה את כל הגדרות ופיתוח בתחום הדרך המוצעת.
5. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
6. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.