

21/4/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/8
שתתקיים בתאריך	29/04/2026 - יב אייר תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1304286	מקור ברוך	התנגדויות	תוספת יח"ד ברח שרי ישראל 7, מקור ברוך,	אליעזר דוד פינקל	ועדה מקומית
2	11:30	1090091	גבעת הורדים	התנגדויות	השלמת קומה עליונה מאושרת בהיתר לשם תוספת יחידת דיור, הטייסים 27	אבי בן עמי	ועדה מקומית
3	12:30	1106863	רמות רחל, ארנונה החדשה	התנגדויות	תוספת שימושים והגדלת זכויות בניה למבני ציבור ברחוב לנקין, ירושלים	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
4		1276328	קרית מנחם	התנגדויות	התחדשות עירונית- מתחם איסלנד- מקסיקו,	אייסלנד מקסימו	ועדה מחוזית
5		1339043	מקור ברוך	התנגדויות	תוספות בניה לבנין קיים רח דון יוסף הנשיא 1 ירושלים	יצחק שמעון רובינשטיין	ועדה מחוזית
6		1299031	זכרון משה	התנגדויות	תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד, ראשית חכמה 19,	משה יוחנן סאלאוויצ'יק	ועדה מקומית
7		1328871	זכרון משה	התנגדויות	תוספת קומה ותוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, רח ראשית חכמה 17	יהודה לייב הורביץ	ועדה מקומית

8		1401348	טלביה/המוגרבים	התנגדויות	מלון ז'בוטינסקי 19	לורנט לוי	ועדה מחוזית
9		1250729	קרית היובל	התנגדויות	אורוגואי 3 ירושלים	ייזום והשקעות ובניה בע"מ אל עמי	ועדה מחוזית
10		1206770	נחלאות, שערי חסד	התנגדויות	הרחבות בניה ליח"ד ברחוב צפת 25	שרי לויין	ועדה מחוזית
11		1161488	הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא	התנגדויות	תוספת אחוזי בניה כולל שינוי בהוראות עבור מבנה מגורים, גבעה צרפתית	מתיא בן ויקטור מתיא מרום	ועדה מחוזית
12		1106871	עזרת תורה	התנגדויות	הוספת שטחים מסחריים, ותוספת קומה לשם הוספת יח"ד- אליעזרוב 1 .	שלוש גי אס נכסים בע"מ	ועדה מחוזית
13		1570621	פסגת זאב דרום	הפקדה	תוספת בינוי ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות רח' מזל אריה 5 ירושלים	חיים זבולון גליק	ועדה מקומית
14		1542463	אזור תעשיה גבעת שאול	הפקדה	תוספת קומות והרחבת קומות קיימות ברח' אליאב 3,	בריק יבגני	ועדה מחוזית
15		1350313	נחלאות, שערי חסד	הפקדה	הרחבת יחידת דיור ברח' נחלת צדוק 11, שערי חסד	דורין קרול מרמלשטיין	ועדה מחוזית
16		1351048	גבעת המטוס	הפקדה	ברכת קולחין - גבעת המטוס	נחלת צדוק	ועדה מחוזית
17		1431311	בית הכרם	הפקדה	התחדשות עירונית מתחם דגניה- שד הרצל 72, דגניה 1, 3, 5	חזי בינה הוד הבירה פרויקטים בע"מ	ועדה מחוזית
18		1506542	בית צפפה	הפקדה	שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות, בית צפפה	בדרייה עליאן	ועדה מחוזית
19		1095488	מעלות דפנה	הפקדה	שינוי קווי בנין ומרפסות ברחוב מעלות דפנה 117,	קפיטל איננוסט	ועדה מקומית

20	1478601	קרית משה	הפקדה	טחנת הקמח ירושלים- תוספת שטחים	ISA קבוצת	ועדה מחוזית
21	1448620	רוממה	הפקדה	הריסת מבנה והקמת מבנה ברחוב המון 6,	תשפ"ג בע"מ אשכול רענן	ועדה מחוזית
22	1443928	בית ישראל	הפקדה	תוספות בניה לבנין קיים רח' יוסף קארו 31	אריאל ינובסקי עפ"י יפוי כח	ועדה מחוזית
23	1420249	קרית היובל	הפקדה	הסדרת דרך, רח אולסבנגר- קריית יובל	ועדה מקומית עיריית ירושלים	ועדה מקומית
24	1412303	פסגת זאב דרום	הפקדה	סיירת דוכיפת - הארבעה, פסגת זאב	מוטי פרץ	ועדה מחוזית
25	1526193	גוננים	הפקדה	בניין מגורים ומסחר ברחוב רשב"ג 48, ירושלים.	קפיטל גולד	ועדה מחוזית
26	1421270	רמת שלמה	הפקדה	תוספת קומה חדשה להרחבת דירות קיימות ברח' הרב דרוק 89, ירושלים	מרדכי שמואל קולר	ועדה מקומית
27	1459858	ראס אל עמוד	הפקדה	תוספת יח"ד ל-2 בניינים קיימים בשכונת ראס אלעמוד	סלאח אחמד שקיראת	ועדה מקומית
28	1467109	יפה נוף	הפקדה	אגף חדש לבניין יד שרה רחוב מגדים	יד שרה	ועדה מחוזית
29	1464346	פסגת זאב	הפקדה	התחדשות עירונית משה דיין 20-22, ירושלים	אלי בלומנטל	ועדה מחוזית
30	1122241	בית צפפה	הארכת מועד להתנגדויות	גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162	הרשות לפיתוח ירושלים	ועדה מקומית
31	1374503	גילה	הארכת מועד להתנגדויות	תוספת 2 קומות ובינוי לשם הרחבות תוספת יח"ד ומשרד- מבוא הדודאים 5	אייזנברך ייזום	ועדה מקומית

32		1242692	רמת אשכול	הארכת מועד להתנגדויות	הרחבות יח"ד קיימות רח רמת הגולן 30, ירושלים	גרשון חיטמן	ועדה מקומית
33		1291905	רוממה	תיקון החלטה להתנגדויות	שינוי הוראות בינוי ברח ירמיהו 17, ירושלים.	ביגו נדלן	ועדה מקומית
34		1398544	גאולה	תיקון החלטה להפקדה	יחזקאל 11 - תוספת שטח עיקרי למסחר בקומת המרתף	הלוואה וחיסכון ירושלים	ועדה מחוזית
35		969907	בית הכרם	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומה ברחוב הסמדר 1	גדעון שניאור	ועדה מקומית
36		1100056	רמות	תיקון החלטה להפקדה	מתחם חינוך כיסופים, רמות	רשות מקומית	ועדה מקומית
37		1379643	רמת שרת	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	ברכה צפירה- רחוב ברכה צפירה 2	חברת עמים בע"מ	ועדה מחוזית
38		1242536	גילה	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית - רחוב המור	שי אוחנה	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1304286
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פינקל אליעזר דוד
עורך התכנית:	גדרון עמוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	05/05/2024
כתובת	שרי ישראל 7, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	166	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/11/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לבטל את הסעיף "עצים: יש לסמן את כל העצים הקיימים (לפחות 4 עצים) בתכנית לשימור ולהציע שתילה של עצים חדשים (לפחות 3 עצים) באיזור גבול חלקה הפונה לציר רק"ל. ובנוסף להציע שתילה של לפחות 5 עצים בוגרים בתחום שטח החניה המתבטל וכן להציע במקום השטח המרוצף הקיים קרקע טבעית עבור שתילה משמעותית זו." במקומו יש להוסיף את הסעיף הבא: "יש לסמן בתיאום עם מחלקת התכנון את העצים בוגרים הקיימים בתחום החלקה לשימור ובנוסף להציע שתילה של לפחות 2 עצים בוגרים נוספים במסגרת היתר הבניה לבטל את הסעיף מההחלטה הקודמת לגבי החניה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 26.6.2024 ימשיכו לחול.
26/06/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

מוצעת תוספת של 2 יח"ד קטנות מאוד בקומת המרתף בחזית הדרומית –יש לאחדן לידי יח"ד אחת על מנת ליצור תכנון מיטבי ודירה בשטח סביר , בגישה ע"י גרם מדרגות ירידה בחזית מזרחית בלבד שלא נצפית לרחוב.

גובה קומה למגורים (בקומת המרתף) יהיה מיני 2.50+ ולא 2.20 כמסומן בהיתר מאושר.

יש לבטל את ההרחבה המוצעת בחזית דרום - מזרחית עבור השירותים, אשר מוצעת עבור יח"ד זו בלבד ולא תואמת היתר הבניה ולתכנן מבואת כניסה לדירה בהתאמה למצב קיים בהיתר הבניה.

יש לבטל תוספת מוצעת של סגירת מרפסת ליח"ד מס' 3 ובקומת הקרקע ולסמן עבירת בנייה להריסה לשמירה על חזית אחידה.

יש לבטל הרחבה מוצעת עבור יח"ד מספר 4, מאחר והיא פונה ומוצעת כמעט בקו אפס לחזית ראשית לרחוב ולא מאפשרת חצר קדמית ולסמן עבירת בניה קיימת להריסה.

יש לבטל תוספת גרמי מדרגות והרחבה מוצעת בחזית דרומית בקומת הקרקע ליח"ד 3 ו-4 ע"מ לשמור על חזית אחידה לרחוב ולסמן עבירת בנייה להריסה.

חניה- בהיתר 2016/0387.00 אושרה תמ"א 38 לבניין ובה מוסדרות 3 חניות בתוך גבולות המגרש, לא ניתן לבטלן בסמכות הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המחוזית לביטול 3 מקומות חניה אלו מאחר והמגרש גובל בציר רק"ל בהתאם לתכנית 5166ב', כמו כן בשל הצמידות לציר רק"ל יש לתת פטור מחניה עבור תוספת 1 יח"ד המוצעת במרתף בהתאם לסעיף 1 בחו"ד.

פתרון מיגון : מאחר ובקירות הקיימים של עמודות הממ"דים מוצעים פתחים וכן קיימים 3 קירות יורדים בלבד בניגוד לתקן עבור ממ"ד והינם משמשים עבור כניסה ליח"ד ולמטבח - יש להציע את חדר השינה ביח"ד המוצעת כחדר מחוץ.

יש לקבל כתנאי להיתר בניה אישור של פיקוד העורף / הג"א לפתרון מיגון המוצע.

הוראות התכנית- טבלה 5 : - יש לבטל סעיף המרת שטחים מעיקרי לשרות ולהפך.

עצים : יש לסמן את כל העצים הקיימים (לפחות 4 עצים) בתכנית לשימור ולהציע שתילה של עצים חדשים (לפחות 3 עצים) באיזור גבול חלקה הפונה לציר רק"ל. ובנוסף להציע שתילה של לפחות 5 עצים בוגרים בתחום שטח החניה המתבטל וכן להציע במקום השטח המרוצף הקיים קרקע טבעית עבור שתילה משמעותית זו.

אשפה- מיקום פחי אשפה והגדרות הקיימים בחזית הצפון מערבית ממוקמים בתחום שטח הפקעה לדרך. יש להציע מיקום חלופי שלא לחזית לרחוב וביחוד שלא לפינת הרחובות ולא לרחוב שרי ישראל הנצפה במיוחד אלא בחזית צד.

הערות מחלקת נכסים :

אין לחרוג עם קו הבניין לתחום הדרך. יש לסמן להריסה את כל הגדרות הפולשות לתוואי הדרך המאושרת.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כללי, כמפורט: הפקעה - "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". יש להוסיף בטבלה שבס' 1.6 את תכנית 101-0209593 סוג היחס יהיה 'כפיפות' והערה ליחס תהיה כדלקמן "תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו".

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

תנאי לתחילת עבודה של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסות כל עבירות הבניה הקיימות בתחום אותם דירות.

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.

שליחת הודעות לחלקות המצרניות 113, 114, 118, 120 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

הערה:

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

הערות טכניות:

חסר סימון עבור סגירת המרפסות לאשר יהיו מסומנות הריסה בניגוד להיתר הבניה.

חסר סימון תחומי מילוי הקרקע בקומת המרתף.

חסר סימון אוורור מאולץ.

בתשריט המוצע יש לצרף את תאריך ביצוע המדידה.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הכשרת קומת מרתף כקומת מגורים והכשרות בנייה בקומת קרקע, רחוב שרי ישראל 7, מקור ברוך.

1. תוספת בניה בקומת מרתף וקומת קרקע לשם תוספת ו/או הכשרת הרחבה של יח"ד, הכשרת סגירת מרפסות מבנייה קלה ביח"ד מס' 4 ו-5, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בתכנית ל-2,627.40 מ"ר. מתוכם- 2,128.69 מ"ר עיקרי (2,077.17 מ"ר מעל הכניסה, 51.50 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו-498.73 מ"ר שירות (349 מ"ר מעל הכניסה, 149.73 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). סה"כ תוספת שטחי בניה מוצעות 110.6 מ"ר.
 3. קביעת מס' קומות ל-6 קומות מעל קומת מרתף למגורים.
 4. הגדלת מס' יח"ד מ-25 ל-26. סה"כ תוספת יח"ד אחת בקומת מרתף בשטח כולל של 70.5 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
 5. קביעת קווי בניין מרביים חדשים.
 6. קביעת גובה בניין.
 7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
 8. קביעת הוראות בגין הריסה.
 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- התוכנית בסמכות הוועדה המקומית.**

התוכנית הופקדה בתאריך 02/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 03/03/2026.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

ישראל כהנשטאם, ת.ז. 343810438. המתנגד גר במבנה, בדירה 12 (קומה ב').

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בזכויות חניה קנייניות, באיכות החיים ובערך הנכס של המתנגד. ההתנגדות מבוססת על תנאי שקבעה הוועדה, שמחייב ביטול 3 מקומות חניות קיימות (נבנו ואושרו במסגרת היתר 2016/387) כתנאי לאישור התוכנית, מבלי פיצוי או חלופה לביטול החניה. המתנגד צירף את נסח טאבו לתת חלקה 25 וטוען שהחניות מוצמדות ליח"ד שלו. החניה מהווה חלק מזכויות שלו ועליהם שילם בעת רכישת הנכס. אין לוועדה סמכות להפקיע רכוש פרטי ללא הסכמה במסגרת התכנית. לא הוצע פיצוי או חלופה לביטול החניה, באזור בו מצוקת חניה קשה.
2. מבקש לדחות את התכנית. ככל שיוסר התנאי המחייב לביטול מקומות החניה השייכים לי, לא אתנגד לתוספת יחידת הדיוור.

התנגדות מספר 2 :

אליעזר דוד פינקל, ת.ז 43548817. המתנגד מגיש התוכנית וגר במבנה בדירה 1 (קומת קרקע).

עיקרי ההתנגדויות:

1. איחוד יח"ד בקומת מרתף – מתנגד להחלטת הועדה לאחד שתי יח"ד קטנות בקומת המרתף בחזית הדרומית ליחידת דיור אחת עם גישה במדרגות בחזית המזרחית שלא נצפית מהרחוב. מבוקשות שתי יח"ד בשטח של 37 מ"ר על ציר רכבת קלה, באזור שמיועד לציפוף עירוני, בו ניתן להציע עד 10 קומות. דרישת האיחוד אינה סבירה ואינה תואמת את המדיניות התכנונית הנהוגה באזורי ביקוש וצפוף מסוג זה.
2. ביטול הרחבת השירותים בקומת מרתף, מתחת למרפסת זיז קיימת – בהחלטת הועדה נדרש לבטל את ההרחבה בחזית דרום מזרחית עבור השירותים, ובמקומה לתכנן מבואת כניסה לדירה בהתאם להיתר המאושר. בהיתר מאושרת מרפסת זיז, אשר במסגרת תהליך ההיתר נדרש לבנות קירות עד למפלס החצר בשל הפרש גובה מצומצם. כתוצאה מכך נוצר חלל כלוא. הבקשה היא לנצל חלל זה, ללא שינוי בקווי הבניין המאושרים או פגיעה בחזית הבניין.
3. שמירה על חזית אחידה ליח"ד מס' 4 בחזית צפונית לרחוב שרי ישראל – החלטת הועדה לבטל את ההרחבה ליח"ד 4, כיוון שפונה לחזית ראשית בקו אפס, ולא מאפשרת חצר קדמית. בנוסף, לסמן עבירת בניה להריסה. מבקשים סגירת מרפסת מאושרת בהיתר, והרחבתה עד קו קיר תמך. ההרחבה לא פוגעת בחצר המשותפת, כיוון שמסתיימת בקיר התמך המפריד בין החצר הפרטית והאזור המשותף. מדובר בשטח הממוקם מתחת למפלס הרחוב, שאין לו השפעה על החזית הראשית. מעל הסגירה תוקם מרפסת גג.
4. ביטול הרחבה בחזית דרומית בקומת הקרקע ליח"ד 3 ו-4 – בהחלטת הועדה נדרש לבטל תוספת גרמי מדרגות והרחבה מוצעת בחזית הדרומית בקומת הקרקע ליח"ד 3,4, כדי לשמור על חזית אחידה לרחוב ולסמן עבירות בניה להריסה. גרמי המדרגות היו קיימים בבניין עוד במועד קבלת טופס 4, והבניין אוכלס במצב הזה. לפיכך, אין מדובר בעבירת בניה או שינוי מהבניין המאושר הבקשה כוללת סגירת נישה במפלס נמוך ממפלס הרחוב, ואין בו פגיעה חזותית של החזית לרחוב.

גרמי המדרגות מהווים דרך הגישה היחידה וחיונית מהדירות אל שטח החצר הצמודה להן. ביטול המדרגות ימנע את היכולת להשתמש בחצר. פגיעה שאינה מידתית. קיבלו אישור עקרוני במסגרת טופס 4.

5. הסדרי חניה – בהחלטת הועדה נקבע שבמסגרת היתר 2016/387 תמ"א 38, אושרו 3 מקומות חניה בגבולות המגרש ולא ניתן לבטלן בסמכות הועדה המקומית. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לביטולן. בשל הקירבה לציר רק"ל, בהתאם לתכנית 5166ב', יש לתת פטור מחניה עבור תוספת יח"ד המוצעת במרתף. מגיש התכנית מבקש להבהיר שבמסגרת הבקשה לא מבוקש לבטל חניות. מקומות החניה הוסדרו בהיתר 2016/387 ומוצמדים לדירות. התניית ההיתר באישור הועדה המחוזית אינה רלוונטית.

6. שינוי מיקום פחי אשפה – בהחלטת הועדה נדרש לאתר מקום חלופי לפחי האשפה שמוקמו בתחום שטח הפקעה לדרך, בחזית צדדית. מכיוון שמיקום הפחים אושר בהיתר 16/387 ותואם עם אגף התברואה, אין למגיש התכנית סמכות לשנות את המיקום.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מכיוון שהתוכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן:

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין ביטול שלושה מקומות חניה מאושרים בהיתר בחזית הדרומית - לא יבוטלו 3 מקומות החניה המאושרים בהיתר הבניה 16/387 בחזית הדרומית. מקומות אלו הוצמדו לדירות ואין סיבה לבטלם. יש להציג בהתאם למאושר בהיתר.

2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין איחוד שתי יח"ד מבוקשות להכשרה בקומת מרתף לדירה אחת, מכיוון שהמקום שמדובר בציר רק"ל בו ניתן להציע ציפוף עירוני – בתכנית שעמדה בתנאי סף הוצע להכשיר שתי יח"ד קטנות מאוד בשטח של כ - 37 מ"ר כל אחת בקומת המרתף, עם שתי כניסות פרטיות נפרדות ובלי פתרון חניה. מדובר בבניין חדש יחסית. לא סביר לייצר יח"ד קטנות מאוד עם כניסות נפרדות. בהתאם להחלטה להפקדה, יש לאחד את שתי הדירות ליח"ד אחת בשטח סביר, עם כניסה אחת בגרם מדרגות מהחזית המזרחית, שאינה נצפית מהרחוב.

3. לקבל את ההתנגדות לעניין ביטול הרחבת השירותים בקומת מרתף, בחלל כלוא שנסגר בקיר מתחת למרפסת זיז קיימת בחזית המזרחית, שנוצר מכוח דרישות הרישוי – ניתן לאשר את ההרחבה המבוקשת בחלל שנוצר מתחת למרפסת בחזית הדרום מזרחית, שהיא חזית צדדית ואינה נצפית מהרחוב הראשי.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הכשרת סגירת המרפסת בחזית הצפונית להרחבה עבור יחידת דיור מספר 4 שנמצאת מתחת למפלס הרחוב ומופרד משטח משותף לבניין - למרות מיקום המרפסת במפלס נמוך מהרחוב, היא בחזית לרחוב ראשי שרי ישראל, אינה מוסתרת ונמצאת בהמשך למרפסות שנבנו בחזית זו עבור יח"ד. סגירת המרפסת פוגעת באחידות החזית ולפיכך יש לסמן אותה כעבירת בנייה קיימת להריסה.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול הכשרת סגירת המרפסות בחזית הדרומית להרחבה עבור יחידות דיור מספר 4, 3 - למרות מיקום המרפסות במפלס נמוך מהרחוב, הן נצפות מהרחוב, אינן מוסתרות והן בהמשך למרפסות שנבנו בחזית זו עבור יח"ד בחזית הדרומית. סגירת המרפסות פוגעת באחידות החזית ולפיכך יש לסמן אותן כעבירת בנייה קיימות להריסה.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול מדרגות חיצוניות המשמשות גישה ליח"ד 4 ואל חצר מוצמדת לדירה- המדרגות הקיימות נבנו על שטח מאושר בהיתר לחניה ושטח משותף לבניין ולא בשטח המוצמד לדירה **4.** בהתאם להחלטה להפקדה, יש לסמן להריסה את המדרגות, אשר הוקמו בניגוד להיתר ומשמשות בניסה פרטית ליח"ד אחת בחזית לרחובות ראשיים. יש להציג את החניה והחצר בהתאם למאושר בהיתר.

7. לקבל את ההתנגדות לעניין הדרישה לשינוי מיקום פחי האשפה שאושר במסגרת היתר הבניה ותואם מול אגף תברואה, מכיוון שהמיקום כבר מאושר במסגרת ההיתר הקודם, בנוי ומשמש בפועל - שטח האשפתון המאושר בהיתר אשר תואם מול אגף התברואה יהיה בהתאם למאושר. בנוסף, המיקום המוצע בתוכנית פוגע בחניה המאושרת בהיתר הבניה בחזית הדרומית.

8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1090091
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בן עמי אבי
עורך התכנית:	חמס פרי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/8/2024
כתובת	הטייסים , גבעת הורדים רחוב הטייסים 27 ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	116	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/09/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : הבינוי המוצע חורג ביחס למדיניות תכנית האב ב%26 בנייה, לצורך שיפור התכנון בכל הנוגע לממשק של המבנה לרח' בעניין התאמת המפלסים, ניתן לאפשר את החריגה הנ"ל. הבינוי המוצע מוגבה ב1.53 ביחס למפלס רחוב הטייסים, ניתן לאפשר את הגבהה זו על מנת לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי בהתאם לתנאי המגרש. בנוסף, התכנית מציעה הנמכת מפלס הכניסה הקובעת בכחצי מטר ביחס לתכנית קודמת שנגזזה בין היתר בשל אי התאמתה למפלסי הרחוב. תנועה וחנייה : בתיאום עם תושי"ה, פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע, עפ"י תקן ובתחום המגרש. בהתאם לחוות דעת שפ"ע : יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה. תנאי למתן טופס יהא ביצוע סעיפים אלו לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר. יש להשלים חוות דעת של מחלקת תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. כללי :

יש להוסיף סטייה ניכרת נושא מס' קומות, קווי בניין וגובה בנין. יש להוסיף שימושים למגורים בהוראות התכנית. גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן. יש להוריד מהוראות התכנית את סעיף 4.1.2 ז' בנוגע לגמישות. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמו ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי. יש 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. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך : אם עקב אישור 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 ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות יש להשמיט מהוראות התכנית את הגמישות בסטייה ניכרת ביחס לסעיף סטייה ניכרת 4.1 י.	

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית ממוקמת ברחוב הטייסים 27 בשכונת גבעת הוורדים, בירושלים.

בחלקה זו אושר היתר בניה מספר 2020/0197.00 לתוספת שטחים לפי תוכנית 10038 התוכנית מציעה השלמת קומה חלקית בקומת גג ותוספת יח"ד, מעבר למאושר בהיתר מספר 2020/0197.00.

התכנית מוצעת מכוח סעיף: 62א (א) לחוק התכנון והבניה, סעיפים קטנים (4א), (5), (13ב) התכנית החלה במקום היא תכנית מתאר המקומית 3963 א'

התכנית המופקדת מציעה:

- 1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת גג לשם תוספת יח"ד והרחבת יח"ד קיימת, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-25 יח"ד ל-26 יח"ד.
- 6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות אחת :

התנגדות מספר 1 : עו"ד שירין ברגותי ועו"ד עופר גיטליץ בשם דיירים מרחוב הטייסים 29

עיקרי ההתנגדויות:

1. בשם מרשינו, אשר שמותיהם מפורטים להלן, שהנם בעלי זכויות בדירות מגורים בבניין ברח' הטייסים 29, ירושלים, הגובל בתחום התכנית שבנדון, וכן שכנים נוספים בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים לתחום התכנית, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת, מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות המצורפת:
2. יודגש כי לתכנית האב הוגשו מאות התנגדויות. תושבים רבים היו שותפים לביקורת חריפה בשל היקפי הבינוי המוצעים בתכנית האב לבניינים בשכונת קרית שמואל, תוך הבעת חשש אמיתי מכך שהיקפי הבינוי האמורים חורגים באופן משמעותי מאופי השכונה ומסכנים את הייחוד שלה.
3. יחד עם זאת, תכנית האב מהווה מסמך מדיניות מנחה ובסיס לקבלת החלטות תכנוניות בשכונה, וחריגה ממנה מחייבת הנמקה מפורטת.
4. הבינוי בהיתר הבניה בחזית הדרומית עם חלקת המתנגדים נקבע במרחק של כ- 4 מ' .
5. יצוין כי על אף החלטת הועדה המקומית לעיל, לעניין חישוב השטחים, היתר הבניה אשר הונפק ליזמי הפרויקט, מתייחס ל - 1,630 מ"ר (ולא 1,496 מ"ר) בהתאם להחלטת הועדה

- המקומית) וכן 723 שטחי שירות על קרקעיים וזאת בנוסף לכ- 1,702 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים.
6. מבלי לפגוע בכל יתר הטענות כנגד התכנית המוצעת, כפי שאלה מפורטות בהתנגדות זו להלן, על הועדה לבחון כיצד הונפק היתר ל- 1,630 מ"ר עיקרי, שעה שהחלטתה מתייחסת ל- 1496 מ"ר ($1796.08 - 300.33 = 1496$ מ"ר). על פניו, המדובר בהיתר בטל.
7. עוד חשוב לציין, כי הבניין ברח' הטייסים 27 עומד על תילו, דיירים מתגוררים בו, והיתר הבניה לא מומש. משכך, ולאור תנאי היתר הבניה עצמו (סעי' 4 ו- 11 לרשימת התנאים בהיתר), משלא בוצעו עבודות מכוחו, במשך למעלה משנה (יותר נכון כשנתיים וחצי בנסיבות העניין), הרי שההיתר בטל.
8. לא יכולה להיות מחלוקת כי אם היתר הבניה אשר הונפק הנו בטל, מכל אחת מהסיבות המפורטות לעיל, או שתיהן, הרי שדינה של התכנית המוצעת להידחות אף בטרם דיון בטענות המתנגדים להלן.
9. למען שלמות התמונה, נתייחס לתכנית 101-0700641 אשר קודמה בסמכות הועדה המחוזית, ונדחתה על ידה.
10. יזמי התכנית מושא ההתנגדות, הגישו בשנת 2020 תכנית שמספרה 101-0700641, וזאת במקביל להגשת הבקשה להיתר בת.ב. 2020/197, להקמת בנין חדש במסגרת פינוי בינוי, ברחוב הטייסים, 27, ירושלים.
11. תכנית 101-0700641 ביקשה לקבוע את מספר הקומות בשטחה ל- 7 קומות, וכן להגדיל את שטחי הבניה בחלקה 116.
12. הועדה המחוזית דנה בתכנית ב- 31/1/2021, והחליטה לצאת לסיור בשטח בטרם קבלת ההחלטה.
13. ביום 2/5/2021 הועדה המחוזית דנה בתכנית בשנית, והחליטה לדחותה בהחלטה מפורטת אשר מובאת להלן מפאת חשיבות ורלוונטיות הדברים:
14. אומנם התכנית המוצעת מבקשת להוסיף היקף מצומצם יותר של בינוי, ואולם, העקרון הנו אותו עקרון של תכנית 101-0700641 שכן התכנית המוצעת מבקשת להוסיף השלמת קומה חלקית לקומה הששית אשר צומצמה עקב התנגדות המתנגדים בהליך הרישוי בת.ב. 2020/197, תוך הגדלת שטחי הבניה העיקריים בתחום התכנית ל- 1,825 מ"ר עיקרי, מה שמביא את אחוזי הבניה לכ- 262% מעבר לשטחי מרפסות.
15. בתשריט התכנית המוצעת, סומן קו הבניין הדרומי בגבול עם חלקת המתנגדים, במרחק של 3 מ', על אף שהיתר הבניה אשר אושר בת.ב. 2020/197 הציג בינוי במרחק של כ- 4 מ' ויותר מגבול המגרש עם המתנגדים.
16. טענות המתנגדים

17. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות על הסף מפאת חוסר סמכות.
18. לחילופין בלבד, דין התכנית להידחות על הסף, לאור החלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641, שכן לא חל כל שינוי נסיבות המצדיק סטייה מהחלטת הועדה המחוזית האמורה.
19. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות גם לגופה מכל הנימוקים המפורטים להלן.
20. המתנגדים יטענו כי הנם מתנגדים נחרצות לתכנית המוצעת, ורואים בה ניסיון להלך בשיטת הסלמי, כאשר פעלו יזמי התכנית לאישור היתר מכח תמ"א 38/2 ותכנית 10038 על כל האילוצים התכנוניים הכרוכים בפרויקט כזה ונזקים תכנוניים לחלקות הגובלות, וכעת פועלים להשלמת הקומה, בהליך תכנון נקודתי הכבול מראש להיתר הבניה שניתן במגרש, ותוך הימנעות מדיון ענייני וכולל בבינוי הראוי במגרש, בהליך תכנון יסודי וסדור.
21. המדובר בהליך לא ראוי בעליל אשר נדחה בעבר על ידי הועדה המחוזית, וראוי כי יידחה על ידי הועדה המקומית.
22. יודגש כי המתנגדים התנגדו נחרצות לבינוי כפי שהוצע בהליך הרישוי, כאשר החלטת הועדה בזמנו מיתנה את הבינוי אשר הוצע עקב ההתנגדויות. כפי שיפורט להלן, התכנית המוצעת היום מעצימה את הפגיעה במתנגדים, מהווה חריגה משמעותית מהוראות תכנית האב, והכל ללא כל הצדקה.
23. דין התכנית להידחות על הסף מפאת העדר סמכות העדר סמכות נוכח בטלות היתר הבניה
24. כפי שצויין בסע' 18-20 להתנגדות לעיל, על פניו, היתר הבניה מכח ת.ב. 197/2020 הנו בטל, ומשכך, התשתית עליה נסמכת התכנית מושא ההתנגדות, הנה לקויה, ודין התכנית להידחות.
25. העדר סמכות מכח סע' 62א(א) לחוק התכנון והבניה
- מבלי לפגוע באמור לעיל, וככל שהועדה המקומית תקבע, חרף טענות המתנגדים לעיל, כי היתר הבניה שניתן בת.ב. 197/2020 הנו בתוקף, המתנגדים יטענו כי הועדה נעדרת כל סמכות לדון ולאשר את התכנית המוצעת מכח סע' 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
26. כידוע, הועדה הנכבדה מוסמכת לדון, להפקיד ולאשר, במסגרת סמכותה, אך ורק תכניות שאינן חורגות מהוראות סע' 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
27. המתנגדים יטענו כי הוספת שטחי בנייה, לאחר שהתווספו שטחים למגרש מכח היתר לפי תמ"א 38/2 או תכנית 10038 (כבסיס לתוספת הזכויות), אינה בסמכות הועדה המקומית הנכבדה, ומשכך דין התכנית להידחות על הסף מחמת חוסר סמכות.
28. לא ניתן להתייחס לתוספות אשר אושרו לפי תמ"א 38 או תכנית לפי סע' 23 לתמ"א 38, כבסיס המהווה "שטח כולל מותר לבניה" לצורך חישוב שיעור ההגדלה המותר לפי סע' 29.6א(א)14). שטחי הבניה מכח תמ"א 38 וכן מכח תכנית לפי סע' 23 לתמ"א 38, אינם שטחים

מוקנים, ומשכך אינם יכולים להוות "שטח כולל המותר לבניה בתכנית שאישרה הועדה המחוזית".

30. לחילופין בלבד, ומבלי לפגוע בטענת היעדר הסמכות, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות,

מאותם הנימוקים בהחלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641

31. המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת הנה תכנית דומה לתכנית 101-0700641 אשר נדחתה

בעבר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לאחר דיון מעמיק וסיור בשטח התכנית.

32. המתנגדים יטענו כי, כל אותם נימוקים אשר הובאו בהחלטת הועדה המחוזית, רלוונטיים

ומתקיימים גם באשר לתכנית המוצעת, שכן:

א. נפחי הבינוי וזכויות הבניה מושא התכנית המוצעת, חורגים מהיקפי הבינוי שנקבעו

בתכנית האב רסקו.

ב. האילוצים התכנוניים הנובעת מתכנית 10038 כפי שהם באים לידי ביטוי בהיתר שניתן

במקרקעין, נותרו בעינם.

ג. התכנית המוצעת אינה כוללת שיפור משמעותי לעומת התכנון מכח 10038

ד. התכנית המוצעת אינה כוללת תועלות ציבוריות נוספות מעבר לאלה שנתקבלו מעצם

הכוונה להקים בניין העומד בהוראות תכנית החיזוק.

ה. התיקונים שנקבעו בחוות דעת מתכננת המחוז לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 ותכנית

10038, לא הוטמעו במסמכי התכנית המוצעת, ובכלל זה גם לא לעניין המרחב הציבורי.

33. בשנת 2021 דחתה הועדה המחוזית את טענות יזמי התכנית בדבר "צורך כלכלי הכרחי"

לאישור תוספת הזכויות על מנת לאפשר את מימוש התכנית, וזאת לאחר שבחנה את

הטענות באמצעות היועץ השמאי של הועדה. אם הטענה נדחתה בשנת 2021 על אחת

כמה וכמה, שצריך לדחותה היום, ככל ותעלה.

34. המתנגדים יטענו כי בנסיבות העניין, יזמי התכנית מנועים מלקדם את התכנית המוצעת חרף

דחיית תכנית דומה לה על ידי הועדה המחוזית.

35. לאמור יש להוסיף כי ראוי שהועדה המקומית תכבד את החלטת הועדה המחוזית כפי שפורטה

לעיל, ותדחה גם היא את התכנית המוצעת. מבלי לפגוע באמור, המתנגדים יטענו כי דרושים

נימוקים כבדי משקל, בטרם הועדה המקומית תחליט לאשר את התכנית המוצעת, תוך חריגה

מהותית מהחלטת הועדה המחוזית לדחות את תכנית 101-0700641

36. מן הדין לדחות את התכנית המוצעת גם לגופה, נוכח הפגיעה במתנגדים

37. המתנגדים יטענו כי היתר הבניה אשר אושר כאמור בת.ב. 197/2020 מהווה לכשעצמו חריגה

חמורה מהוראות התכניות המאושרות החלות במקום, מהוראות תכנית האב אשר אושרה

בשכונה, וכן מאפשר בינוי זר לשכונה, ופוגע בבעלי החלקות הגובלות, בהיבטים של מספר

יחידות הדיור שהתווספו, גובה הבניה, קווי הבניין, עקירת עצים לשימור ועוד. יודגש כי

המתנגדים טענו בזמנו כי עקירת העצים לשימור אף מהווה סטייה ניכרת לכשעצמה שהועדה המקומית אינה מוסכמת לאשר. ככל וחלילה התכנית שבנדון, לא תדחה, המתנגדים יעמדו על כל טענותיהם בעניין.

38. המתנגדים יטענו כי אישור התכנית המוצעת יגרום להעצמת הפגיעה בחלקות הגובלות, ובפרט חלקת המתנגדים, ויחמיר את החריגה מתכנית האב ומאופי השכונה, וזאת ללא כל הצדקה.

39. השלמת הקומה הששית, משמעה הגבהת הבניין בפועל, שכן תבוטל בכך הנסיגה אשר תוכננה בקומה הששית.

40. ראוי עוד להוסיף כי התכנית אף מבקשת להרע את מצבם של המתנגדים גם מעבר למה שאושר בהיתר הבניה בת.ב. 2020/197, מעת שמסמכי התכנית קובעים קו בניין של 3 מ' בלבד בגבול עם חלקת המתנגדים. אין שום הצדקה לקביעת קו בניין של 3 מ', שעה שהיתר הבניה מתייחס ל- 4 מ' בחזית עם המתנגדים!

41. התכנית המוצעת תגרום לפגיעה נוספת בכניסת אור ואוויר לדירות המתנגדים ותגרום לפגיעה נוספת בערך דירותיהם.

42. גם הוספת דירה אחת ל- 13 דירות אשר כבר אושרה הוספתן בת.ב. 2020/197 תגרום לציפוף נוסף שאין לו כל הצדקה.

43. מכל האמור, הועדה מתבקש לדחות את התכנית המוצעת גם לגופה.

התנגדות מספר 2 : מספר דיירים מרחוב הטייסים 25 הבניין הסמוך

עיקרי ההתנגדויות:

1. המסמך הוא התנגדות רשמית לתוכנית מספר 101-1090091, המבקשת להוסיף דירת גג גדולה במיוחד בבנין החדש המתוכנן ברחוב הטייסים 27 בירושלים. בבנין זה אושרה רק לאחרונה תוכנית פינוי-בינוי/תמ"א 38 להריסת המבנה הישן והקמת בנין חדש בן כחמש קומות ו-25 יחידות דיור. דיירי הבניין הסמוך, ברחוב הטייסים 25, לא התנגדו לתוכנית המקורית מתוך הסתמכות על כך שמוצו מלוא זכויות הבנייה במסגרת התכנון הכולל, וכי הבניין החדש ישמור על מרווחים, אור ופרטיות סבירים. כעת, זמן קצר לאחר אישור התוכנית המקורית, הופקדה תוכנית חדשה שמבקשת להוסיף דירת גג עצומה בשטח של כ-195 מ"ר, לצד הרחבה משמעותית של דירה קיימת בקומה העליונה, באופן שלמעשה יוצר קומה נוספת שלמה מעל מה שאושר. לפי המסמך, מדובר בחריגה מהותית בגובה, בנפח ובשטחי הבנייה, תוך פגיעה קשה בפרטיות ובאור של הדיירים בבנין הסמוך. כפי שנכתב: "למעשה מדובר בהשלמת קומה שלמה נוספת בבנין, מעבר למה שאושר".

2. המתנגדים טוענים כי מדובר בשימוש לרעה במדיניות הפינוי-בינוי ותמ"א 38. זכויות הבנייה שניתנו במסגרת הפרויקט המקורי נועדו להיות תוספת חד-פעמית כדי לאפשר התחדשות עירונית, ולא בסיס ל"סיבוב נוסף" מיד לאחר האישור. לטענתם, היזם מבקש לנצל את העובדה שהתוכנית כבר אושרה כדי

להגדיל את רווחיו באמצעות תוספת שלא נבחנה כחלק מהתכנון הכולל, וכפי שנכתב במסמך: "זהו ניצול לרעה של ההליך התכנוני... מפצלים את הפרויקט לשתי פעימות כדי להשיג עוד זכויות". עוד נטען כי לא חל כל שינוי תכנוני, ציבורי או סביבתי המצדיק סטייה מתכנון שאושר רק לאחרונה, ולכן אין כל הצדקה עניינית לתוספת המבוקשת.

3. בנוסף, התוכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ד" – שינוי שמאפשר את הבנייה החריגה. לטענת המתנגדים, שינוי ייעוד הוא כלי תכנוני בבד משקל שאמור לשמש רק לצרכים מהותיים, ולא כדי להתאים את הייעוד לדרישות של דירה פרטית נוספת. שינוי כזה, שנעשה ללא נימוק תכנוני אמיתי, עלול לפתוח פתח לבקשות נוספות בעתיד ולפגוע בעקרונות התכנון התקין.
4. המסמך מדגיש גם את חוסר הפרופורציה של התוכנית: במקום תוספת של יחידות דיור קטנות המתאימות לצורכי האזור, מבוקשת דירת גג חריגה בגודלה – כ-190 מ"ר שטח עיקרי – שאינה תואמת את אופי הפרויקט או את הסביבה הבנויה. הדירה משתרעת כמעט על כל שטח הגג, ומלווה בהגבהת מתקנים משותפים, באופן שמעצים את הפגיעה בדיירים הסמוכים.
5. בסיום ההתנגדות מבקשים הדיירים מהוועדה לדחות את התוכנית לחלוטין, או לכל הפחות לצמצם אותה באופן משמעותי, כדי למנוע פגיעה בלתי סבירה באיכות חייהם ובזכויותיהם. כפי שנכתב: "אנו מבקשים אפוא לדחות את התוכנית לטובת הצדק התכנוני ושמירת איכות חיי התושבים".

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנית האב מהווה מסמך מדיניות מנחה ובסיס לקבלת החלטות תכנוניות בשכונה, וחריגה ממנה מחייבת הנמקה מפורטת- החריגה המוצעת מתכנית האב היא חריגה שולית בזכויות הבניה בלבד ולא במספר הקומות והיא מקובלת בהריסה ובניה מחדש.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהבינוי בהיתר הבניה בחזית הדרומית עם חלקת המתנגדים נקבע במרחק של כ- 4 מ' – היתר הבניה קבע קו בניין אחורי של 3 מטרים כפי שמופיע בתכנית זו, התכנית אינה מציעה שינוי בקו הבניין.
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין כי על אף החלטת הוועדה המקומית לעיל, לעניין חישוב השטחים, היתר הבניה אשר הונפק ליזמי הפרויקט, מתייחס ל- 1,630 מ"ר (ולא 1,496 מ"ר) בהתאם להחלטת הוועדה המקומית (וכן 723 שטחי שירות על קרקעיים וזאת בנוסף לכ- 1,702 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים.

מבלי לפגוע בכל יתר הטענות כנגד התכנית המוצעת, כפי שאלה מפורטות בהתנגדות זו להלן, על הוועדה לבחון כיצד הונפק היתר ל- 1,630 מ"ר עיקרי, שעה שהחלטתה מתייחסת ל- 1496 מ"ר ($1,496 = 1796.08 - 300.33$ מ"ר). על פניו, המדובר בהיתר בטל. - בבדיקה של החלטת הוועדה המקומית לעומת ההיתר שיצא אכן יש פער בזכויות הבניה וההיתר שיצא לא תואם להחלטת הוועדה במסגרת הדיון בבקשה להיתר, יש לקבל התייחסות של היועצת המשפטית של הוועדה לאופן תיקון היתר הבניה.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחשוב לציין, כי הבניין ברח' הטייסים 27 עומד על תילו, דיירים מתגוררים בו, והיתר הבניה לא מומש. משכך, ולאור תנאי היתר הבניה עצמו (סע' 4 ו- 11 לרשימת התנאים בהיתר), משלא בוצעו עבודות מכוחו, במשך למעלה משנה (יותר נכון כשנתיים וחצי בנסיבות העניין), הרי שההיתר בטל - לא מומש ההיתר כי יזם התכנית טוען כי הוא כלכלי ולכן קידם את התכנית המופקדת, אין מניעה לחדש את ההיתר.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין המתנגדים יטענו כי הנם מתנגדים נחרצות לתכנית המוצעת, ורואים בה ניסיון להלך בשיטת

הסלמי, כאשר פעלו יזמי התכנית לאישור היתר מכח תמ"א 38/2 ותכנית 10038 על כל האילוצים התכנוניים הכרוכים בפרויקט כזה ונזקים תכנוניים לחלקות הגובלות, וכעת פועלים להשלמת הקומה, בהליך תכנון נקודתי הכבול מראש להיתר הבניה שניתן במגרש, ותוך הימנעות מדיון ענייני וכולל בבינוי הראוי במגרש, בהליך תכנון יסודי וסדור.

המדובר בהליך לא ראוי בעליל אשר נדחה בעבר על ידי הוועדה המחוזית, וראוי כי יידחה על ידי הוועדה המקומית. - יזם התכנית הדגיש לאורך כל התהליך כי הוא לא יכול לממש את היתר הבניה בגלל אי כלכליות שלא ולכן הגיש את התכנית לתוספת זכויות בפעם הראשונה בסמכות הוועדה המחוזית וכמעט בסמכות הוועדה המקומית, מדובר כאמרו על תוספת קטנה ולא משמעותית מבחינת הבינוי או מבחינת הרחגה ביחס לתכנית האב ולכן הוועדה סבורה כי יש מקום לאשר אותה, יש לציין כי עמדת הוועדה המקומית גם בתכנית שהוגשה בעבר בסמכות הוועדה המחוזית הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שדין התכנית להידחות על הסף מפאת העדר סמכות נוכח בטלות היתר הבניה.

כפי שצוין בסע' 18-20 להתנגדות לעיל, על פניו, היתר הבניה מכח ת.ב. 2020/197, הנו בטל, ומשכך, התשתית עליה נסמכת התכנית מושא ההתנגדות, הנה לקויה, ודין התכנית להידחות. העדר סמכות מכח סע' 62א)א) לחוק התכנון והבניה - באמור אין מניעה להתבסס על היתר הבניה שהופק וניתן לבנות מכוחו גם אם יש צורך בחידוש ההיתר.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבלי לפגוע באמור לעיל, וככל שהוועדה המקומית תקבע, חרף טענות

המתנגדים לעיל, כי היתר הבניה שניתן בת.ב. 2020/197 הנו בתוקף, המתנגדים יטענו כי הועדה נעדרת כל סמכות לדון ולאשר את התכנית המוצעת מכח סע' 62א(א) לחוק התכנון והבניה. כידוע, הועדה הנכבדה מוסמכת לדון, להפקיד ולאשר, במסגרת סמכותה, אך ורק תכניות שאינן חורגות מהוראות סע' 62א(א) לחוק התכנון והבניה. המתנגדים יטענו כי הוספת שטחי בנייה, לאחר שהתווספו שטחים למגרש מכח היתר לפי תמ"א 38/2 או תכנית 10038 (בבסיס לתוספת הזכויות), אינה בסמכות הועדה המקומית הנכבדה, ומשכך דין התכנית להידחות על הסף מחמת חוסר סמכות. לא ניתן להתייחס לתוספות אשר אושרו לפי תמ"א 38 או תכנית לפי סע' 23 לתמ"א 38, בבסיס המהווה "שטח כולל מותר לבניה" לצורך חישוב שיעור ההגדלה המותר לפי סע' 6א(א)14. שטחי הבניה מכח תמ"א 38 וכן מכח תכנית לפי סע' 23 לתמ"א 38 אינם שטחים מוקנים, ומשכך אינם יכולים להוות "שטח כולל המותר לבניה בתכנית שאישרה הועדה המחוזית" - בהתאם לחוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ניתן להתייחס לתכנית 10038 כתכנית שאושרה בסמכות הוועדה המחוזית לצורך תוספת זכויות בהתאם לסעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלחילופין בלבד, ומבלי לפגוע בטענת היעדר הסמכות, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות, מאותם הנימוקים בהחלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641 המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת הנה תכנית דומה לתכנית 101-0700641 אשר נדחתה בעבר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לאחר דיון מעמיק וסיור בשטח התכנית. המתנגדים יטענו כי, כל אותם נימוקים אשר הובאו בהחלטת הועדה המחוזית, רלוונטיים ומתקיימים גם באשר לתכנית המוצעת - התכנית מציעה תוספת מצומצמת יותר מהתכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית ואינה מציעה חריגה במספר הקומות בהתייחס למדיניות ולכן סבורה הוועדה כי אין מניעה לאשרה.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת אינה כוללת שיפור משמעותי לעומת התכנון מכח 10038- התכנית מציעה כאמור תוספת זכויות בנייה לא משמעותיות מעבר להיתר על פי תמ"א 38.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת אינה כוללת תועלות ציבוריות נוספות מעבר לאלה שנתקבלו מעצם הכוונה להקים בניין העומד בהוראות תכנית החיזוק - מטרת התכנית אינה להוסיף תועלות ציבוריות אלא לאפשר את מימוש חיזוק הבניין.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי בנסיבות העניין, יזמי התכנית מנועים מלקדם את התכנית המוצעת חרף דחיית תכנית דומה לה על ידי הועדה המחוזית - אין מניעה חוקית לקדם תכנית נוספת לאחר דחייה של תכנית קודמת.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי אישור התכנית המוצעת יגרום להעצמת הפגיעה

בחלקות הגובלות, ובפרט חלקת המתנגדים, ויחמיר את החריגה מתכנית האב ומאופי השכונה, וזאת ללא כל הצדקה- התכנית מציעה תוספת שאינה משמעותית ומציעה השלמה של קומה שישית המותרת בהתאם למדיניות.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שגם הוספת דירה אחת ל- 13 דירות אשר כבר אושרה הוספתן בת.ב. 2020/197, תגרום לציפוף נוסף שאין לו כל הצדקה- תוספת של יחידת דיור אחת בלבד אינה מהווה ציפוף משמעותי המשפיע על השכנים או על השכונה.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבבניין זה אושרה רק לאחרונה תוכנית פינוי-בינוי/תמ"א 38 להריסת המבנה הישן והקמת בניין חדש בן כחמש קומות ו-25 יחידות דיור. דיירי הבניין הסמוך, ברחוב הטייסים 25, לא התנגדו לתוכנית המקורית מתוך הסתמכות על כך שמוצו מלוא זכויות הבנייה במסגרת התכנון הכולל, וכי הבניין החדש ישמור על מרווחים, אור ופרטיות סבירים. כעת, זמן קצר לאחר אישור התוכנית המקורית, הופקדה תוכנית חדשה שמבקשת להוסיף דירת גג עצומה בשטח של כ-195 מ"ר, לצד הרחבה משמעותית של דירה קיימת בקומה העליונה, באופן שלמעשה יוצר קומה נוספת שלמה מעל מה שאושר. לפי המסמך, מדובר בחריגה מהותית בגובה, בנפח ובשטחי הבנייה, תוך פגיעה קשה בפרטיות ובאור של הדיירים בבניין הסמוך. כפי שנכתב: "למעשה מדובר בהשלמת קומה שלמה נוספת בבניין, מעבר למה שאושר".- התכנית נבחנה ונמצאה כמקובלת מבחינה תכנונית לא מדובר בחריגה בגובה ביחס למדיניות שמאפשרת בניה של 6 קומות ואין צמצום של קווי הבניין לעומת ההיתר על פי תמ"א 38.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים טוענים כי מדובר בשימוש לרעה במדיניות הפינוי-בינוי ותמ"א 38. זכויות הבנייה שניתנו במסגרת הפרויקט המקורי נועדו להיות תוספת חד-פעמית כדי לאפשר התחדשות עירונית, ולא בסיס ל"סיבוב נוסף" מיד לאחר האישור. לטענתם, היזם מבקש לנצל את העובדה שהתוכנית כבר אושרה כדי להגדיל את רווחיו באמצעות תוספת שלא נבחנה כחלק מהתכנון הכולל, וכפי שנכתב במסמך: "זהו ניצול לרעה של ההליך התכנוני... מפצלים את הפרויקט לשתי פעימות כדי להשיג עוד זכויות". עוד נטען כי לא חל כל שינוי תכנוני, ציבורי או סביבתי המצדיק סטייה מתכנון שאושר רק לאחרונה, ולכן אין כל הצדקה עניינית לתוספת המבוקשת- יזם התכנית טען מתחילת הדרך שהבקשה לתמ"א 38 אינה מספיקה מבחינת כדאיות כלכלית ולכן ביקש להגיש תכנית לתוספת שכאמור אינה משמעותית ואינה משנה באופן מהותי את המדיניות ולכן סברה הוועדה כי ניתן לאשר.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבנוסף, התוכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ד" – שינוי שמאפשר את הבנייה החריגה. לטענת המתנגדים, שינוי ייעוד הוא כלי תכנוני כבד משקל שאמור לשמש רק לצרכים מהותיים, ולא כדי להתאים את הייעוד לדרישות של דירה פרטית נוספת. שינוי כזה, שנעשה ללא נימוק תכנוני אמיתי, עלול לפתוח פתח לבקשות נוספות

בעתיד ולפגוע בעקרונות התכנון התקין- שינוי הייעוד הוא טכני לחלוטין על פי הגדרות המבא"ת ואין לו כל משמעות מעבר לכך, הוא נקבע בהתאם לזכויות הבניה המבוקשות.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חוסר הפרופורציה של התוכנית: במקום תוספת של יחידות דיור קטנות המתאימות לצורכי האזור, מבוקשת דירת גג חריגה בגודלה – כ-190 מ"ר שטח עיקרי – שאינה תואמת את אופי הפרויקט או את הסביבה הבנויה. הדירה משתרעת כמעט על כל שטח הגג, ומלווה בהגבהת מתקנים משותפים, באופן שמעצים את הפגיעה בדיירים הסמוכים- דירה אחת שחריגה בגודלה אינה משפיעה בשום צורה על הבניין או על הסביבה וגם אם היו מוצעות בקומה זו שתיים או שלוש יחידות דיור קטנות יותר זה לא היה משנה את הבינוי המוצע, הוועדה סברה שאין מניעה לאשר יחידת אחת בבניין בגודל כפי שמוצע.

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

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1106863
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עיריית ירושליים
עורך התכנית:	שקד אסף
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אליהו לנקין , רמות רחל, ארנונה החדשה מגרש 109 נמצא בין הרחובות לנקין מצפון לקורץ מדרום-מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30118	109	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/07/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התכנית המתוקנת שכוללת נספח בינוי וזאת בעקבות החלטת וועדת ערר בנושא.
18/2/2025	וועדת הערר קיימה דיון במעמד הצדדים, במסגרתו נשמעו הערותיה באשר לתכנון חטיבת קרקע בהיקף של 12 דונם וטופוגרפיה מורכבת ללא כל העמדה של נספח בינוי (גם כמסמך רקע) ו/או התייחסות לבינוי המוצע בפרט בסמוך לבתי מגורים ובפרט בתי המתנגדים ללא אינדיקציות בתכנית להיקפו. וועדת הערר סבורה שיש מקום להותיר גמישויות בתכנית ובתכנון שטחים חומים, עם זאת, בחטיבת קרקע בשטח כאמור ראוי כי הוראות התכנית יתייחסו להיקף הקומות במתחם והיקף המבנים (גם טווח) ומיקומם ביחס לבינוי הקיים בסביבה בפרט בשים לב לטופוגרפיה. בהקשר זה, תשומת לב הצוות המקצועי להערוך נציגת מתכנן המחוז כמפורט בעמוד 6 לפרוטוקול לעיל. הוראות התכנית ומסמכי יתוקנו בהתאם להחלטת וועדת הערר. בנסיבות אלו, ובסכמת הוועדה המקומית התכנית המתוקנת תידרש להליך הפקדה חוזר בהתאם לדין. הערר מתקבל. בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.
26/06/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות על פי הפירוט הבא :

לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין בניה על רחוב ים המלח- יש לקבוע כי בשטח בפינת רחובות ים המלח ולנקיץ לא תהיה בנייה והשטח יפותח כשטח פתוח לטובת השכונה – קווי הבניין ישונו בהתאם.

לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לקביעת הכניסה הקובעת של התכנית ולעניין מספר הקומות שאינו ברור - יש להגדיר כי מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך. מספר הקומות ייקבע לארבע קומות מעל מפלס רחובות ים המלח ואליהו לנקיץ ו ל-7 קומות מעל רחובות קורץ ופלוסר שהם נמוכים משמעותית.

לדחות את ההתנגדויות בנוגע לקידום התכנית ללא נספח בינוי, לגובה הבינוי, ליחס לתכנית מאושרת והיקף הבינוי המוצעים וכן הטענות השונות בנוגע להתאמת הבינוי לנהלים- התכנית המאושרת 9086 מאפשרת בנייה של מבני חינוך כגון בתי ספר וגן ילדים, שטח המתחם הינו שטח גדול המאפשר בנייה של שטחים נרחבים יותר מהמאפשר. מטרת התכנית הינה קביעת שימוש והגדלת היקפי הבינוי במגרש לטובת יעול השימוש בקרקע המיועדת כיום לשטחי ציבור וחינוך לטובת תושבי השכונה. התכנית מקודמת ללא נספח בינוי והבינוי המפורט ייקבע בשלב הרישוי לעת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לצרכים העירוניים באותה העת. ביחס לגובה הבינוי המדיניות בשכונה מאפשרת בינוי בגובה המוצע בתכנית ובהתאם לסעיף 1 לעיל.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי התוכנית הופקדה ללא נספח בינוי בניגוד למקובל. תוכניות המקודמות בידי הועדה המקומית במגרשים לצורכי ציבור מוגשות ללא נספח בינוי על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לקידום התוכנית בשלב ההיתר ועל מנת ליעל את הליך התכנון, יש לקבוע בתקנון התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית ותתואם עם מהנדס העיר על פי שלביות הביצוע הרלוונטיות לעת הביצוע, יש לציין כי מוקדמות תכניות רבות בשטחים לבנייני ציבור ללא נספח בינוי הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית.

טרם הדיון בתכנית הבינוי, תוצג התכנית בפני המנהלים הקהילתיים .

לדחות את ההתנגדות לעניין שלא נעשה שיתוף ציבור והתכנית לא ידועה לתושבי הרחוב והשכונה- למרות שהחוק אינו קובע כי יש חובה בביצוע של שיתוף ציבור או ידוע הציבור לפני הפקדת התכנית, נעשה שיתוף מול המנהל הקהילתי שמכיר ויודע על התכנית וחלק מתפקידיו הוא גם ידוע הציבור על כך והצגת עמדה בפני מוסדות התכנון.

לקבל את ההתנגדות לעניין השימושים המוצעים שאינם תואמים לסעיף 62 א א 18 לחוק התכנון והבנייה – יש לשנות את התקנון באופן שייקבע כי השימושים המותרים יהיו : חינוך, רווחה, דת, תרבות וקהילה בהתאם לסעיף 62 א א 18.

לדחות את ההתנגדויות בנוגע לצביון השכונה והקצאות- תב"ע אינה קובעת הקצאות אלא מאפשר שימושים, ההקצאות נבחנות בשלב הרישוי מול הגורמים המוסמכים בעירייה והבהתאם לצרכים העירוניים באותה העת.

לדחות את ההתנגדויות ביחס לאיכות חיים והבנייה בהיקף אחד- הבנייה תעשה על פי הצורך העירוני באותה העת. הבנייה תעשה תוך צמצום הפגיעה שעשויה להיות כתוצאה מהבנייה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבטיחות ובטחון, קרבה לשגרירות ופתרון עלייה של ילדים במעלית- התכנית המאושרת 9086 משנת 2005 שנקראת "תכנית שלוחת הקונסוליה הכללית האמריקאית" מאפשרת בנייה של מבני חינוך בסמוך לשגרירות. התכנית דן המוצעת אינה משנה את יעוד השטח, אלא מוסיפה שימושים והיקפי בנייה. על כן אין בסיס לטענה זו וכי בהתאם לצורך בשלב הרישוי ייעשו תיאומים –

קיימת מגבלה ידועה של בנייה במרחק של עד 300 מטר ממתקנים כאלה לבניה של עד 21 מטר גובה ממפלס הקרקע כפי שקובעת התכנית. לעניין בטחון העלייה במעלית לילדים בני יסודי, כאשר יקודם הבינוי, התכנון המפורט יתן מענה ביחס לתקן ולחוק תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש. לדחות את ההתנגדות בדבר נספח התנועה, חניונים ועומסי חנייה ובדבר עומסי תנועה ובדיקות התכנות תנועתית עתידית וכן בנוגע לבטיחות בדרכים- נספח התנועה אינו מחייב, אלא נותן פתרון עקרוני לנושא התנועה. הנושא יבחן ברמה מפורטת בשלב היתרי הבנייה מול הגורמים הרלוונטיים. ביחס לבטיחות בדרכים, לפי האמור לעיל, התכנית המוצעת אינה מציגה הסדרי תנועה הנוגעים בין היתר לנושא בטיחות שייקבעו בשלב היתר הבניה. לדחות את ההתנגדות הטוענת להתעלמות התכנית מתכניות מקודמות סמוכות למתחם – התכנית המוצעת מוגשת ומקודמת על ידי עיריית ירושלים על מנת לתת מענה פרוגרמתי נדרש לאחר בחינת הגורמים המקצועיים בנושא מבני החינוך והציבור בשכונה, כל זאת לאור הגידול העתידי של האוכלוסייה והתכניות הסמוכות המקודמות. לאור כך, יש צורך במתן מענה בצרכים אלה ועל כן העירייה עושה ככל שביכולתה ליעל שימוש בקרקע פנויה המיועדת לשטחי ציבור בתחום השכונה. לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לירידת ערך : התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא נערך שיתוף ציבור וקבלת התייחסות של תושבי השכונה במסגרת קידום התכנית ולטענה כי לא הוצגו חלופות ולא הוצגו שימושים שיתאפשרו וביניהם גם שימושים קהילתיים שנדרשו בעבר ע"י המינהל הקהילתי. : החוק לא מחייב לבצע שיתוף ציבור, יחד עם זאת המנהל הקהילתי היה שותף בחלק מההליך התכנון. בכל אופן יצוין כי התכנית פורסמה להתנגדויות בהתאם לחוק ולראיה הוגשו התנגדויות לתכנית. השימושים הקבועים בתכנית הינם מבני חינוך, רווחה, קהילה, תרבות ספורט וחברה ויצוין כי שימושים נוספים יקבעו בסמכות מהנדס העיר. לדחות את ההתנגדויות בכל הנוגע לאיכות חיים ולטענות בנושאי חסימת אור, אוויר ונוף : כאמור לעיל, גובה הבינוי המוצע בתכנית והמרחקים המוצעים מהבניינים השכנים הינם בהתאם למדיניות ובהתאמה לבניה חדשה בעיר העוברת תהליך התחדשות וההחלטה לעניין צמצום הקומות אף מיטיבה עם הבניינים השכנים בהתייחס לתכנית המופקדת. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : משלוח ההודעות אישיות יהיה על פי ההנחיות הבאות :	10/01/2024

יש לשלוח הודעות בדואר רשום לבעלי חלקות 109, 43, 125, 117, 119, 121, 123 בגוש 30118 יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הדיירים חלקה 2 בגוש 30696 יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 23/8/2023 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סוף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית. יש להסיר את פתרון החנייה המוצע בתכנית מאחר בתחום מגרש מבני הציבור מאחר והנספח מציג שיפוע של דרך הכניסה לחנייה של 12%. פתרון החנייה יתואם מול אגף תושבי"ה במסגרת היתר הבנייה. על מנת להבטיח מדרכה ראויה ברוחב של 3.5 מ', יש להוסיף בהוראות התכנית כי רוחב המדרכה הצמודה לתכנית לא יקטן מ-3.5 מ'. יש להסיר את סעיף 4.1.2(א) בדבר הקביעה כי השימושים שנקבעו בהוראות התכנית הינם מחייבים וכי סך השימושים כפי שנקבעו יקבלו מענה בתחום התכנית. יודגש כי יותר הקמת מבני ציבור בשלבים. יש לקבוע בסעיף 4.1.2(ו) כי הגדר תהיה אופיינית לרחוב ועל פי התקן הנדרש וללא ציון גובה גדר ספציפי. יש לקבוע סעיף בנושא נטיעת עצים כלפי הרחובות והשטחים שלא יוצע בהם בינוי בשלב הרישוי. הנושא יתואם מול אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר בנייה. שלביות הביצוע תיקבע בשלב היתר הבנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות דואר רשום לבעלי העניין בחלקה ולבעלי העניין בחלקה המצרנית מדרום הערות טכניות יש לתקן את הוראות התכנית: יש להסיר את מספר תכנית מק/4748/ט מרשימת התכניות בטבלה 1.6, כיון שאינה רלוונטית למתחם זה. בסעיף 4.1.2(ז), יש להסיר את המשפט שהמגרש נכלל בתחום רדיוס 300 מ' מגבחת	23/08/2023

הבנייה לגובה ממתקנים דיפלומטיים.	
בתשריט מצב מוצע, יש לתקן את קווי הבניין כך שהם יוצעו בקו אפס כלפי החזית המזרחית.	
בתשריט מצב מוצע, יש לסמן להריסה את הסככה הקיימת בחלק הצפון מזרחי של התכנית.	
יש לעדכן את גודל המגרש המוחלט בטבלה 5 בהתאם לטבלת השטחים 3.2.	

תיאור חדש להתנגדויות
בתכנית המאושרת, תכנית מס' 9068 הוגדר מגרש למוסדות ציבור בני 4 קומות עבור בתי ספר וגני ילדים. התוכנית מבקשת להרחיב את השימושים המותרים במגרש למבני חינוך, רווחה, קהילה, תרבות וספורט, חברה, ואת שטחי הבניה בהתאם
לאחר הפקדת התכנית, הוגשו התנגדויות שנדונו בפני הוועדה המקומית והתקבלה החלטה לקבל חלקית את ההתנגדויות.
על ההחלטה הוגש ערר לוועדת ערר במסגרתה התקבלה החלטה להוסיף לתכנית נספח בינוי ולהפקיד שוב את התכנית.

התוכנית הופקדה בתאריך 02/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/03/2026.

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : חתימות של תושבים

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה מהותית באופי השכונה ובאיכות החיים
2. התושבים מדגישים כי אינם מתנגדים לעצם הקמת מוסדות חינוך, אך טוענים שהתכנית הנוכחית פוגעת באופן קיצוני במרקם החיים הקיים. הרחובות לנקין וים המלח הם רחובות צרים, עמוסים ומוגבלים מבחינת חניה ותנועה כבר היום. התכנית מציעה חניון תת-קרקעי "אמורפי ללא שטחים, ללא מספרי מקומות חניה, וללא ציון כניסות ויציאות", ולכן אינה מספקת מענה אמיתי לעומסי התנועה הצפויים. בנוסף, הבינוי הגבוה והצפוף יוצר חסימה מוחלטת של נוף, אור שמש וזרימת אוויר

לבתי המגורים הסמוכים, באופן הפוגע ישירות באיכות החיים של תושבים שרכשו דירות יקרות תוך הסתמכות על תכנית מאושרת מצומצמת בהרבה.

3. יתרה מכך, בחינה של מקורות מידע ציבוריים מעלה כי אין כל עדות למחסור במוסדות חינוך בשכונת ארנונה-תלפיות מזרח. להפך – בשנים האחרונות נסגרו בתי ספר בשכונה ובסביבתה, ובשום מקום לא מצוין צורך בהיקף בנייה של 34,000 מ"ר למוסדות חינוך באזור זה. המחסור הקיים בעיר מתייחס בעיקר לשכונות החרדיות ולמזרח ירושלים – לא לשכונה זו. מכאן עולה חשש כבד כי התכנית נועדה לשרת אוכלוסיות שאינן חלק מהשכונה, תוך פגיעה ישירה בתושביה.

4. התכנית המוצעת מתעלמת מהטופוגרפיה התלולה של המתחם, מהבינוי הקיים וההצפיפות המתגברת בשכונה עקב פרויקטי התחדשות עירונית רבים. היא מציגה נספח בינוי שאינו מחייב, מאפשרת גמישות בלתי מוגבלת כמעט, ויוצרת מצב שבו העירייה תוכל לבנות "ככל העולה על רוחה", ללא מגבלות אמיתיות של גובה, מסה או קווי בניין.

5. חריגה דרמטית מהתכנית המאושרת (9068)

6. התכנית הקיימת, 9068, קבעה מבני חינוך נמוכים ומוגבלים בהיקפם: גן ילדים בן קומה אחת, שני בתי ספר בני ארבע קומות ואולם ספורט נמוך. התכנית החדשה משנה לחלוטין את אופי המתחם ומגדילה את נפח הבנייה כמעט פי שישה. במקום מבנים נמוכים ומרווחים, מוצעים מבנים בני שש קומות ואף יותר, היוצרים "חומה לכל אורך רחוב לנקין". לטענת התושבים, מדובר בשינוי מהותי שאינו עומד ברוח התכנית המקורית ואינו תואם את הציפיות הסבירות של מי שעבר להתגורר בשכונה.

7. גובהי בנייה חריגים ובלתי סבירים למוסדות חינוך

8. התכנית מציעה מבני חינוך בגובה של עד 21 מטר (ואף יותר בפועל בשל הטופוגרפיה), דבר שהתושבים טוענים שאינו מקובל בישראל. הם מציינים כי "אין ולא נשמע כי מוסדות חינוך בישראל מתנשאים לגבהים של 6 קומות ויותר". הטופוגרפיה התלולה של המתחם מאפשרת בפועל בנייה גבוהה בהרבה מהמצוין, משום שהמדידות נעשו על גבי ערימות אדמת מילוי ולא על פני הקרקע הטבעית. התוצאה היא מבנים גבוהים וצפופים הצמודים לבתי מגורים קיימים, באופן הפוגע בפרטיות, בנוף ובאור.

9. התעלמות מהחלטת ועדת הערר (2025)

10. ועדת הערר קבעה במפורש כי יש להתאים את הבינוי לסביבה, להתחשב בטופוגרפיה, לקבוע קווי בניין רחוקים יותר, ולהגדיר מגבלות ברורות בתקנון התכנית. למרות זאת, התכנית שהוגשה מחדש כוללת שינויים "מיזעריים שאינם עונים כלל על הוראות ועדת הערר". נספח הבינוי הוגדר כמנחה בלבד, ולא כמחייב, בניגוד לרוח החלטת הוועדה. התושבים דורשים להפוך את נספח הבינוי למסמך מחייב, כולל חתך נוסף (חתך ו-ו) שהוכן לבקשתם.

11. חריגה מסמכות הוועדה המקומית

12. לטענת התושבים, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר תוספת כה גדולה של זכויות בנייה ושימושים. הם מציינים כי "אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת שימושים... ובוודאי שאין לוועדה המקומית סמכות לאשר את שניהם יחד". לפי ייעוץ משפטי שקיבלו, מדובר בסמכות השמורה לוועדה המחוזית בלבד. לכן הם דורשים להעביר את התכנית למסלול התכנון החוקי.

13. אי-עמידה בהוראות מנהל התכנון (2018)

14. התושבים מצטטים את הוראות מנהל התכנון, שאושרו על ידי הממשלה, לגבי שטחי קרקע ובנייה הנדרשים לבתי ספר יסודיים ועל-יסודיים. לפי התקנות, בית ספר על-יסודי של 30 כיתות דורש 12 דונם ו-8,200 מ"ר בנוי; בית ספר יסודי של 24 כיתות דורש 7.2 דונם ו-4,500 מ"ר בנוי. התכנית הנוכחית מציעה ארבעה מבני חינוך על שטח של 12 דונם בלבד ובהיקף בנייה של כ-32,000 מ"ר – נתון שאינו עומד בשום תקן רשמי. לטענת התושבים, מדובר בהתעלמות מוחלטת מהוראות מחייבות של מנהל התכנון.

15. בעיות תחבורה, בטיחות וחניה

16. התכנית אינה מספקת פתרון אמיתי לעומסי התנועה הצפויים. מאות כלי רכב יגיעו בכל בוקר וצהריים להוריד ולאסוף תלמידים, דבר שייצור "אנדרלמוסיה בלתי נסבלת". הרחובות הצרים אינם מאפשרים תנועה בטוחה, והצומת לנקין-ים המלח כבר היום מסוכנת. בנוסף, מאות תלמידים ינועו בין כלי רכב בתנועה – מצב המהווה סכנת חיים. גם נושא החניה אינו מוסדר: לא ברור אם החניון המוצע יספיק לצוות, להורים ולמבקרים.

17. היעדר חוות דעת ביטחונית – סמיכות לשגרירות ארה"ב

18. המתחם סמוך לשגרירות האמריקאית, מתקן אסטרטגי הנתון לאיומי טרור. התושבים מציינים כי "לא הוגש סקר בטחוני" וכי מדובר במחדל חמור. הם מזכירים את אירוע הירי לעבר בניין השגרירות בתל אביב (2025) ומדגישים כי ריכוז של אלפי ילדים בסמיכות למתקן רגיש מהווה סכנה ממשית. הם דורשים חוות דעת מקצועית של גורמי ביטחון.

19. תקופת בנייה ממושכת ומזיקה

20. התכנית מאפשרת לעירייה לבנות את המתחם בשלבים, לאורך שנים רבות, בהתאם לצרכיה. התושבים טוענים כי הדבר ייצור מפגע מתמשך של רעש, אבק, לכלוך וסכנות בטיחותיות. הם דורשים לחייב את העירייה לבנות את כל המתחם "בהינף אחד", כדי למנוע פגיעה ממושכת בחיי התושבים.

21. ירידת ערך דירות ופגיעה בקניין

22. התושבים מציינים כי אישור התכנית יגרום לירידת ערך משמעותית של הדירות הגובלות במתחם. הם מצטטים את סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, המאפשר הגשת תביעות פיצויים, ומודיעים כי בכוונתם להגיש תביעות כאלה. הם דורשים שהעירייה תפקיד בטוחה כספית להבטחת הפיצוי.

23. בעיות בטיחות נוספות – מעליות, מתקנים על הגג ועוד

24. התכנית מאפשרת הצבת מתקנים רבים על הגגות, כולל חדרי מכונות, מתקני תקשורת, מערכות פוטו-וולטאיות ועוד. התושבים שואלים "עבור מי כל המתקנים האלה?" וטוענים שמדובר בפועל בקומה נוספת שתבלוט מעל הגובה המותר. בנוסף, מבנים בני שבע קומות מחייבים מעליות, אך החוק אוסר על ילדים צעירים להשתמש בהן. הדבר מעלה חששות בטיחותיים משמעותיים.

25. תכניות התחדשות עירונית סמוכות

26. בסביבת המתחם נבנו פרויקטים רבים של תמ"א 38 ופינוי-בינוי, חלקם ללא חניה. תוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה כבר היום יוצרת עומס על התשתיות. בנוסף, קיימת תכנית פינוי-בינוי בהתהוות ברחוב אדם, שתוסיף עוד בניינים וכלי רכב. לטענת התושבים, התכנית החדשה אינה מתחשבת במצב הקיים ובתכניות העתידיות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית ממליצים לוועדה המקומית לקבל חלקית את ההתנגדויות
על פי הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות לעניין בניה על רחוב ים המלח- יש לקבוע כי בשטח בפינת רחובות ים המלח ולנקין לא תהיה בנייה והשטח יפותח בשטח פתוח לטובת השכונה – קווי הבניין שונה בהתאם בתכנית המופקדת והשטח יפותח במסגרת היתרי הבניה .

2. לדחות את ההתנגדות בעניין שטוענים שהתכנית הנוכחית פוגעת באופן קיצוני במרקם החיים הקיים. הרחובות לנקין וים המלח הם רחובות צרים, עמוסים ומוגבלים מבחינת חניה ותנועה כבר היום. התכנית מציעה חניון תת־קרקעי "אמורפי ללא שטחים, ללא מספרי מקומות חניה, וללא ציון כניסות ויציאות", ולכן אינה מספקת מענה אמיתי לעומסי התנועה הצפויים. בנוסף, הבינוי הגבוה והצפוף יוצר חסימה מוחלטת של נוף, אור שמש וזרימת אוויר לבתי המגורים הסמוכים, באופן הפוגע ישירות באיכות החיים של תושבים שרכשו דירות יקרות תוך הסתמכות על תכנית מאושרת מצומצמת בהרבה. התכנית מציעה שימושים ואחוזי בנייה במגרש לצורכי ציבור במטרה לתת מענה לצרכים עתידיים ואין בכך כל פגיעה באופי השכונה, גובה הבינוי המוצע אינו חורג מגובה של בניינים אחרים למגורים בשכונה והוא בנוי במרחקים מקובלים מהבניינים הקיימים מסביב.

3. לדחות את ההתנגדות בעניין שבחינה של מקורות מידע ציבוריים מעלה כי אין כל עדות למחסור במוסדות חינוך בשכונת ארנונה תלפיות מזרח. להפך – בשנים האחרונות נסגרו בתי ספר בשכונה ובסביבתה, ובשום מקום לא מצוין צורך בהיקף בנייה של 34,000 מ"ר למוסדות חינוך

באזור זה. המחסור הקיים בעיר מתייחס בעיקר לשכונות החרדיות ולמזרח ירושלים – לא לשכונה זו. מכאן עולה חשש כבד כי התכנית נועדה לשרת אוכלוסיות שאינן חלק מהשכונה, תוך פגיעה ישירה בתושביה- התכנית מציעה ניצול יעיל יותר של מגרש ציבורי עבור תושבי השכונה כאשר גם בשכונת תלפיות מקודמות תכניות רבות לתוספת יחידות דיור וגם בשכונת ארמון הנציב הסמוכה מקודמות תכניות רבות להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור רבות.

4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית המוצעת מתעלמת מהטופוגרפיה התלולה של המתחם, מהבינוי הקיים ומהצפיפות המתגברת בשכונה עקב פרויקטי התחדשות עירונית רבים. היא מציעה נספח בינוי שאינו מחייב, מאפשרת גמישות בלתי מוגבלת כמעט, ויוצרת מצב שבו העירייה תוכל לבנות "ככל העולה על רוחה", ללא מגבלות אמיתיות של גובה, מסה או קווי בניין. התכנית לא מתעלמת מהטופוגרפיה הקיימת אלא להיפך מנצלת את הפרשי הטופוגרפיה בצורה מיטבית כדי לבנות בצורה יעילה במגרש.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית הקיימת, 9068, קבעה מבני חינוך נמוכים ומוגבלים בהיקפם: גן ילדים בן קומה אחת, שני בתי ספר בני ארבע קומות ואולם ספורט נמוך. התכנית החדשה משנה לחלוטין את אופי המתחם ומגדילה את נפח הבנייה כמעט פי שישה. במקום מבנים נמוכים ומרווחים, מוצעים מבנים בני שש קומות ואף יותר, היוצרים "חומה לכל אורך רחוב לנקין". לטענת התושבים, מדובר בשינוי מהותי שאינו עומד ברוח התכנית המקורית ואינו תואם את הציפיות הסבירות של מי שעבר להתגורר בשכונה- ירושלמים עוברים תהליך של התחדשות בשנים האחרונות ושכונות רבות עוברות תהליך של ציפוף והגדלה משמעותית של זכויות הבניה ומספר הקומות, ובהתאם לכך מקדמת העירייה עשרות תכניות לגידול דומה גם במגרשים לצורכי ציבור.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה מבני חינוך בגובה של עד 21 מטר (ואף יותר בפועל בשל הטופוגרפיה), דבר שהתושבים טוענים שאינו מקובל בישראל. הם מציינים כי "אין ולא נשמע כי מוסדות חינוך בישראל מתנשאים לגבהים של 6 קומות ויותר". הטופוגרפיה התלולה של המתחם מאפשרת בפועל בנייה גבוהה בהרבה מהמצוין, משום שהמידות נעשו על גבי ערימות אדמת מילוי ולא על פני הקרקע הטבעית. התוצאה היא מבנים גבוהים וצפופים הצמודים לבתי מגורים קיימים, באופן הפוגע בפרטיות, בנוף ובאור. ירושלמים עוברים תהליך של התחדשות בשנים האחרונות ושכונות רבות עוברות תהליך של ציפוף והגדלה משמעותית של זכויות הבניה ומספר הקומות, ובהתאם לכך מקדמת העירייה עשרות תכניות לגידול דומה גם במגרשים לצורכי ציבור, בינוי של 6 ואפילו 8 קומות מקודם במסגרת תכניות רבות בעיר.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שועדת הערר קבעה במפורש כי יש להתאים את הבינוי לסביבה, להתחשב בטופוגרפיה, לקבוע קווי בניין רחוקים יותר, ולהגדיר מגבלות ברורות בתקנון התכנית.

למרות זאת, התכנית שהוגשה מחדש כוללת שינויים "מיזעריים שאינם עונים כלל על הוראות ועדת הערר". נספח הבינוי הוגדר כמנחה בלבד, ולא כמחייב, בניגוד לרוח החלטת הוועדה. התושבים דורשים להפוך את נספח הבינוי למסמך מחייב, כולל חתך נוסף (חתך ו-ו) שהובן לבקשתם. התכנית שונתה באופן משמעותי והוא כוללת נספחי בינוי (בניגוד לתכנית שהופקדה בעבר ולא כללה נספח בינוי) ברורים הכוללים חתכים המציגים את גובה הבניינים המוצעים בהתייחס לבניינים הסמוכים.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חריגה מסמכות הוועדה המקומית, לטענת התושבים, הוועדה המקומית אינה מוסמכת לאשר תוספת כה גדולה של זכויות בנייה ושימושים. הם מציינים כי "אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת שימושים... ובוודאי שאין לוועדה המקומית סמכות לאשר את שניהם יחד". לפי ייעוץ משפטי שקיבלו, מדובר בסמכות השמורה לוועדה המחוזית בלבד. לכן הם דורשים להעביר את התכנית למסלול התכנון החוקי. התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62 א א 18 המאפשר הגדלת שטחים לצורכי ציבור ללא הגבלת שטח בסמכות הוועדה המקומית.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין אי-עמידה בהוראות מנהל התכנון (2018) התושבים מצטטים את הוראות מנהל התכנון, שאושרו על ידי הממשלה, לגבי שטחי קרקע ובנייה הנדרשים לבתי ספר יסודיים ועל-יסודיים. לפי התקנות, בית ספר על-יסודי של 30 כיתות דורש 12 דונם ו-8,200 מ"ר בנוי; בית ספר יסודי של 24 כיתות דורש 7.2 דונם ו-4,500 מ"ר בנוי. התכנית הנוכחית מציעה ארבעה מבני חינוך על שטח של 12 דונם בלבד ובהיקף בנייה של כ-32,000 מ"ר – נתון שאינו עומד בשום תקן רשמי. לטענת התושבים, מדובר בהתעלמות מוחלטת מהוראות מחייבות של מנהל התכנון. התכנית מציעה זכויות בניה לשימושים שונים והבנייה בפועל תהיה בהתאם לכל הנהלים המקובלים של משרד החינוך ומנהל התכנון

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין בעיות תחבורה, בטיחות וחניה התכנית אינה מספקת פתרון אמיתי לעומסי התנועה הצפויים. מאות כלי רכב יגיעו בכל בוקר וצהריים להוריד ולאסוף תלמידים, דבר שייצור "אנדרלמוסיה בלתי נסבלת". הרחובות הצרים אינם מאפשרים תנועה בטוחה, והצומת לנקין-ים המלח כבר היום מסוכנת. בנוסף, מאות תלמידים ינועו בין כלי רכב בתנועה – מצב המהווה סכנת חיים. גם נושא החניה אינו מוסדר: לא ברור אם החניון המוצע יספיק לצוות, להורים ולמבקרים. נספח התנועה אינו מחייב, אלא נותן פתרון עקרוני לנושא התנועה. הנושא יבחן ברמה מפורטת בשלב היתרי הבנייה מול הגורמים הרלוונטיים. ביחס לבטיחות בדרכים, לפי האמור לעיל, התכנית המוצעת אינה מציגה הסדרי תנועה הנוגעים בין היתר לנושא בטיחות שייקבעו בשלב היתר הבניה. יש לציין כי שימושים ציבורים אינם אלה שמייצרים בעיות תנועה אלא נותנים מענה לתושבי השכונה ללא צורך בנסיעה למקומות מרוחקים יותר.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין היעדר חוות דעת ביטחונית – סמיכות לשגרירות ארה"ב

המתחם סמוך לשגרירות האמריקאית, מתקן אסטרטגי הנתון לאיומי טרור. התושבים מציינים כי "לא הוגש סקר בטחוני" וכי מדובר במחדל חמור. הם מזכירים את אירוע הירי לעבר בניין השגרירות בתל אביב (2025) ומדגישים כי ריכוז של אלפי ילדים בסמיכות למתקן רגיש מהווה סכנה ממשית. הם דורשים חוות דעת מקצועית של גורמי ביטחון- התכנית המאושרת 9086 משנת 2005 שנקראת "תכנית שלוחת הקונסוליה הכללית האמריקאית" מאפשרת בנייה של מבני חינוך בסמוך לשגרירות. התכנית דן המוצעת אינה משנה את יעוד השטח, אלא מוסיפה שימושים והיקפי בנייה. על כן אין בסיס לטענה זו וכי בהתאם לצורך בשלב הרישוי ייעשו תיאומים – קיימת מגבלה ידועה של בנייה במרחק של עד 300 מטר ממתקנים כאלה לבניה של עד 21 מטר גובה ממפלס הקרקע כפי שקובעת התכנית.

12. לדחות את ההתנגדות בעניין תקופת בנייה ממושכת ומזיקה

התכנית מאפשרת לעירייה לבנות את המתחם בשלבים, לאורך שנים רבות, בהתאם לצרכיה. התושבים טוענים כי הדבר ייצור מפגע מתמשך של רעש, אבק, לכלוך וסכנות בטיחותיות. הם דורשים לחייב את העירייה לבנות את כל המתחם "בהינף אחד", כדי למנוע פגיעה ממושכת בחיי התושבים. - מדובר על מתחם גדול ושטחי בנייה מרובים ולכן אין הגיון לבנות את כל השטחים בשלב אחד ולכן הבניה תעשה בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים בהתאם לכל התקנות בעניין מניעת מטרדים.

13. לדחות את ההתנגדות בעניין שאישור התכנית יגרום לירידת ערך משמעותית של הדירות הגובלות במתחם. הם מצטטים את סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, המאפשר הגשת תביעות פיצויים, ומודיעים כי בכוונתם להגיש תביעות כאלה. הם דורשים שהעירייה תפקיד בטוחה כספית להבטחת הפיצוי- התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י הוועדה המקומית ונמצאה ראויה תכנונית, ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

14. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית מאפשרת הצבת מתקנים רבים על הגגות, כולל חדרי מכונות, מתקני תקשורת, מערכות פוטו־וולטאיות ועוד. התושבים שואלים "עבור מי כל המתקנים האלה?" וטוענים שמדובר בפועל בקומה נוספת שתבלוט מעל הגובה המותר. בנוסף, מבנים בני שבע קומות מחייבים מעליות, אך החוק אוסר על ילדים צעירים להשתמש בהן. הדבר מעלה חששות בטיחותיים משמעותיים. - לעניין בטחון העלייה במעלית לילדים בני יסודי, כאשר יקודם הבינוי, התכנון המפורט יתנן מענה ביחס לתקן ולחוק תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש, כפי שמקובל בכל בנייה יש בכל בניין מתקנים טכניים המוצבים על גג הבניין ומשרתים את הפונקציות הקיימות בבניינים המוצעים והם ייבחנו בשלב היתרי הבניה בהתאם לצרכים

ולתקנות.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבסביבת המתחם נבנו פרויקטים רבים של תמ"א 38 ופינוי-בינוי, חלקם ללא חניה. תוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה כבר היום יוצרת עומס על התשתיות. בנוסף, קיימת תכנית פינוי-בינוי בהתהוות ברחוב אדם, שתוסיף עוד בניינים וכלי רכב. לטענת התושבים, התכנית החדשה אינה מתחשבת במצב הקיים ובתכניות העתידיות. מטרת התכנית היא לתת מענה לתוספת יחידות הדיור המוצעים בבניינים אלה.

16. **לדחות** את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1276328
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מ.ק. איסלנד מקסיקו בע"מ
עורך התכנית:	לזרוביץ נוי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/02/2025
כתובת	מכסיקו 2 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	67	כן
30436	60	כן
30436	57	כן
30436	4	כן
30436	2	כן
30436	42	לא
30436	31	לא
30435	52	כן
30435	32	כן
30435	87	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
06/01/2026	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.02.2025 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. בפני הוועדה הוצג הבינוי הכולל קומות מסד עם שימושי תעסוקה בארבע קומות כלפי רח' סאלד על ציר הרק"ל וכן מסד עם שימושי מסחר כלפי רחוב מקסיקו ומעליהם שלושה מבנים בני 44-43 קומות, ולצדן שלושה מבנים בני 10 קומות, שני תאי שטח למבנה ציבור וביניהם שטח לשביל להולכי רגל וכן שטחים עבור שצ"פ והרחבות דרך. 3. הוצג היקף יח"ד הנדרש לשימושי הכלכלית של התכנית העומד על 685, ובנוסף 44 יח"ד המותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי לעניין קרן תחזוקה ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 4. בהתייחס לסעיף 16 בהחלטת הוועדה מתאריך 24.02.2025, לאחר תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה נקבע פתרון תנועתי אשר אינו מחייב חיבור של חניון התכנית לחניון בתכנית 1300805, אלא מבוסס על מעגל תנועה בצומת עם רחוב חלמית וכן הרחבה של זכות הדרך ברחוב מקסיקו. 5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.02.2025 והחלטה זו.
13/08/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה

המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד המתחמים "המיוחדים" בהתאם לתכנית האב, תוספת יח"ד ושדרוג המרחב הציבורי. הוועדה סבורה כי תכנית זו, יחד עם התכניות המצרניות במקום, עתידות לייצר מוקד עירוני חדש בסמוך לתחנת רק"ל, מעורב שימושים הנשען על שלד ציבורי מיטבי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע הכולל שלושה מגדלים בגובה של כ- 40 קומות ושני מבנים בגובה עשר קומות, הממוקמים על גבי מסד. בהתאם להחלטת מליאת הוועדה בדבר החשיבות בתוספת שטחי תעסוקה לרובע, ולאור מיקום המתחם בסמוך לתחנת הרכבת הקלה, הוועדה קובעת כי התכנית תציע הגדלה של שטחי התעסוקה בדופן הפונה כלפי תחנת הרק"ל, וזאת על ידי קביעת מסד משותף למבנים a ו-b. גובה המסד יהיה עד 4-6 קומות בתיאום עם לשכת התכנון, היקף שטחי התעסוקה יקבע בהתאם.
2. מבנה a הסמוך לתחנת הרק"ל יקבע לגובה של עד 40 קומות, וכנגדו מבנה d הממוקם ברחוב מקסיקו יונמך לגובה 10 קומות.
3. על מנת להבטיח את הנגישות לתחנת הרכבת ולפארק אסבסטונים ייקבעו ארבעה מעברים רגליים בתחום התכנית בהנחיית לשכת התכנון, מצפון ומדרום לתא השטח לאורך רחוב מקסיקו, ממזרח ומערב לתאי השטח לאורך רחוב איסלנד. המעברים יקבעו בייעוד זיקת הנאה או שביל ויקשרו בין מפלסי רחוב איסלנד למפלסי הרחובות הנרייטה סאלד ומקסיקו.
4. גבול התכנית יורחב כך שיכלול את חלקה 52 בייעוד שטח למבנה ציבור. ייעוד החלקה ייקבע לייעוד שצ"פ, זאת בהתאם למצב המפותח הקיים.
5. היקף הבינוי בתא שטח 400 המיועד למבני ציבור יהא 240% עד 6 קומות.
6. יקבעו קווי בניין בנפרד לקומות המסד ולמגדלים בהנחיית לשכת התכנון.
7. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור בתכנית יהיו עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.
8. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשות עבור אשכול מעון יום בן 3 כיתות בגודל 440 מ"ר ועם חצרות בגודל 305 מ"ר, שש כיתות גני ילדים כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר כל אחד ושלושה בתי כנסת, בשטח 250 מ"ר כל אחד. אופן הקצאת ההפרשות האמורות במגרשי המגורים או במגרש הציבורי ומיקומן יתואם עם לשכת התכנון. הוראות התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לנוהל הפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.
9. היקף יח"ד ומספר הקומות במגדלים יצומצם בתיאום עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס לשימושים התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית.
10. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי רחוב מקסיקו כלפי רחוב איסלנד והשצ"פ בתכנית 101-0879577 יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה כניסות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת.
11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה ו/או מסחר מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.
12. יקבעו הוראות להבטחת איכות, נגישות ורציפות המרחב הציבורי בהנחיית

לשכת התכנון לרבות קביעת מפלסי הבינוי בהתייחס למפלסי הפיתוח הסמוכים.

13. תיקבע בתחום התכנית זיקת הנאה לכניסה ברכב עבור תכנית 879577 ועבור התכנית ברחוב מקסיקו 1300805, בהתאם להנחיות היועץ התחבורה של הוועדה, וזאת דרך כניסה משותפת לחניון התת קרקעי מכיוון רחוב מקסיקו.

14. תקבע שלביות ביצוע המבטיחה את מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים, ההפרשות המבונות, שטחי המסחר והתעסוקה. כן תיקבע שלביות אשר תבטיח את מימוש הבינוי המוצע כלפי השצ"פ בתכנית המצרנית 879577. השלבויות תיקבע במתחמי מימוש נפרדים אשר יאפשרו את מימוש החלק הדרומי של התכנית בשלב ראשון.

15. יקבעו בהוראות התכנית הוראות אשר יאפשרו מרפסות מקורות ומרפסות שאינן מקורות וזאת במסגרת עיצובית אחידה בתיאום עם אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

16. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה בחינת הרחבת זכות הדרך ברחוב מקסיקו ואיסלנד, להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות, קביעת תקן החניה וכן בחינת הצורך בכניסה העליונה המוצעת לחניון. בנוסף יקבעו הוראות אשר יחייבו חיבור של החניון המוצע בתכנית עם החניון בתכנית הסמוכה ברחוב מקסיקו 1300805.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום עם אגף לעבודה חברתית בעיריית ירושלים.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

19. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים. כמו כן יובטחו לכל מבנה שני זרמי אשפה.

כללי

20. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות גובה המסד, יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית.

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

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

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

24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

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

26. בהתאם לס' 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום

שנמסרה למגיש התוכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באחד המתחמים "המיוחדים" בהתאם לתכנית האב, תוספת יח"ד ושדרוג המרחב הציבורי. הוועדה סבורה כי תכנית זו, יחד עם התכניות המצרניות במקום, עתידות לייצר מוקד עירוני חדש בסמוך לתחנת רק"ל, מעורב שימושים הנשען על שלד ציבורי מיטבי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:	
1. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע הכולל שלושה מגדלים בגובה של כ- 40 קומות ושני מבנים בגובה עשר קומות, הממוקמים על גבי מסד. בהתאם להחלטת מליאת הוועדה בדבר החשיבות בתוספת שטחי תעסוקה לרובע, ולאור מיקום המתחם בסמוך לתחנת הרכבת הקלה, הוועדה קובעת כי התכנית תציע הגדלה של שטחי התעסוקה בדופן הפונה כלפי תחנת הרק"ל, וזאת על ידי קביעת מסד משותף למבנים a ו-b. גובה המסד יהיה עד 4-6 קומות בתיאום עם לשכת התכנון, היקף שטחי התעסוקה יקבע בהתאם.	
2. מבנה a הסמוך לתחנת הרק"ל יקבע לגובה של עד 40 קומות, וכנגדו מבנה d הממוקם ברחוב מקסיקו יונמד לגובה 10 קומות.	
3. על מנת להבטיח את הנגישות לתחנת הרכבת ולפארק אסבסטונים ייקבעו ארבעה מעברים רגליים בתחום התכנית בהנחיית לשכת התכנון, מצפון ומדרום לתא השטח לאורך רחוב מקסיקו, ממזרח ומערב לתאי השטח לאורך רחוב איסלנד. המעברים יקבעו בייעוד זיקת הנאה או שביל ויקשרו בין מפלסי רחוב איסלנד למפלסי הרחובות הנרייטה סאלד ומקסיקו.	
4. גבול התכנית יורחב כך שיכלול את חלקה 52 בייעוד שטח למבנה ציבור. ייעוד החלקה ייקבע לייעוד שצ"פ, זאת בהתאם למצב המפותח הקיים.	24/02/2025
5. היקף הבינוי בתא שטח 400 המיועד למבני ציבור יהא 240% עד 6 קומות.	
6. יקבעו קווי בניין בנפרד לקומות המסד ולמגדלים בהנחיית לשכת התכנון.	
7. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור בתכנית יהיו עד 55 מ"ר כולל מ"ד.	
8. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשות עבור אשכול מעון יום בן 3 כיתות בגודל 440 מ"ר ועם חצרות בגודל 305 מ"ר, שש כיתות גני ילדים כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר כל אחד ושלושה בתי כנסת, בשטח 250 מ"ר כל אחד. אופן הקצאת הפרשות האמורות במגרשי המגורים או במגרש הציבורי ומיקומן יתואם עם לשכת התכנון. הוראות התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לנוהל הפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.	
9. היקף יח"ד ומספר הקומות במגדלים יצומצם בתיאום עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס לשימויות התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית.	
10. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי רחוב מקסיקו כלפי רחוב איסלנד והשצ"פ בתכנית 101-0879577 יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה כניסות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת.	
11. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון,	

וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה ו/או מסחר מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.

12. יקבעו הוראות להבטחת איכות, נגישות ורציפות המרחב הציבורי בהנחיית לשכת התכנון לרבות קביעת מפלסי הבינוי בהתייחס למפלסי הפיתוח הסמוכים.

13. תיקבע בתחום התכנית זיקת הנאה לכניסה ברכב עבור תכנית 879577 ועבור התכנית ברחוב מקסיקו 1300805, בהתאם להנחיות היועץ התחבורה של הוועדה, וזאת דרך כניסה משותפת לחניון התת קרקעי מכיוון רחוב מקסיקו.

14. תקבע שלביות ביצוע המבטיחה את מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים, ההפרשות המבונות, שטחי המסחר והתעסוקה. כן תיקבע שלביות אשר תבטיח את מימוש הבינוי המוצע כלפי השצ"פ בתכנית המצרנית 879577. השלבויות תיקבע במתחמי מימוש נפרדים אשר יאפשרו את מימוש החלק הדרומי של התכנית בשלב ראשון.

15. יקבעו בהוראות התכנית הוראות אשר יאפשרו מרפסות מקורות ומרפסות שאינן מקורות וזאת במסגרת עיצובית אחידה בתיאום עם אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

16. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה בחינת הרחבת זכות הדרך ברחוב מקסיקו ואיסלנד, להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות, קביעת תקן החניה וכן בחינת הצורך בכניסה העליונה המוצעת לחניון. בנוסף יקבעו הוראות אשר יחייבו חיבור של החניון המוצע בתכנית עם החניון בתכנית הסמוכה ברחוב מקסיקו 1300805.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום עם אגף לעבודה חברתית בעיריית ירושלים.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

19. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים. כמו כן יובטחו לכל מבנה שני זרמי אשפה.

כללי

20. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות גובה המסד, יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית.

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

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

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

24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

25. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות

התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 26. בהתאם לס' 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (4.86) גבוה יחסית לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד, זכויות הבניה והקומות בהתאם. בתיאום עם מנהל קהילה יש להשלים את הנושאים הבאים : * עדכון לדו"ח החברתי והגשת תוכנית ליווי מיפוי קשישים ואנשים עם צרכים מיוחדים * ?קיום כנס שיתוף ציבור * ?תיעוד הסמכת עו"ד דיירים באיסלנד 20 * ?הגשת מיפוי צרכי תרגום ותוכנית למתן מענים התוכנית המוצעת ממוקמת בסמוך לכיכר מקסיקו המהווה את הכניסה הראשית לשכונה, מעל תחנת רכבת קלה, מול פארק אסבסטונים המתחדש בימים אלו ובסמיכות למתחמי פינוי בינוי גדולים המקודמים בסמוך ומוסיפות אלפי יח"ד לשכונה, על כן יש לתכלל את כלל הנתונים התכנוניים ברמת מאקרו כולל הליכיות וקישוריות, שצ"פים, מבני ציבור ותנועה בתיאום וייעול תכנוני עם התוכניות הסמוכות ולישמש בתחום התוכנית ברמת המאקרו כדלהלן : יש להראות בתוכנית צל את התוכניות להתחדשות עירונית הסמוכות לתוכנית המוצעת- תוכנית מס' 879577 מצפון, תוכנית מס' 885392 מדרום ותוכנית מס' 1072446 מעבר השני של רחוב איסלנד. יש לכלול את חלקה 31 מצפון אשר צמודה לתחנת רכבת של הקו האדום ונמצאת בתחום תוכנית מס' 879577 ומיועד לשטח ציבורי פתוח ולהסיט למקום את הבינוי המוצע בתא שטח 141. כך שהבינוי ישב עם דופן מסחרית על רחוב הנרייטה סולד ועל ציר רק"ל ובפנים השכונה על רחוב איסלנד לקבוע שטח למבנים ומוסדות ציבור המשכי לשב"צ המוצע לתא שטח 400 ליצירת שטח בגודל אפקטיבי להקמת מבני ציבור לטובת השכונה. - אין הגיון תכנוני ביצירת שטח ציבורי פתוח נרחב על ציר הרקל.- יש לציין כי ממילא לא ניתן לבנות את הבניינים המוצעים בתא שטח 141 מכיוון שמדובר על מגרש צר והתכנית מציעה קו בניין אפס לכיוון חלקת מגורים קיימת מצפון בקו בניין אפס- בניינים בגובה של 40 ו 10 קומות – ככול ולא יבוצע קודם פינוי בינוי של החלקה מצפון לא ניתן לאשר בניה בקו אפס כאמור ולכן יש להציע את חלופי השטחים כמבוקש בין שתי התכניות. ככול והוועדה המחוזית לא תקבל הצעה זו יש לסגת בקו הבניין הצפוני של תא שטח 141 ולהציע קו בניין של 4 מטר לבניין של ה 10 קומות ו 8 מטר לבניין של ה 40 קומות. בהמשך לסעיף הקודם יש לקבוע קו בניין מערבי בתא שטח 141 מינימום 8 מ' כלפי מגרש ביעוד שב"צ בחלקה 51	23/12/2024

יש לכלול את שטח 52 ממערב ולהסדיר את היעוד בו לשצ"פ בהתאם לקיים בפועל ובהתאם להמלצת הפרוייקטור .

בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרוייקטור שטח התוכנית נמצא במוקד חשוב מבחינת קישוריות והלכתיות בשכונה יש לקבוע בתוכנית מעבר מכני בין רחוב איסלנד לרחוב הנרייטה סולד מצפון בתיאום עם תוכנית מס' 879577 ובאופן המשכי למעבר מוצע לרחוב קולומביה מדרום בתיאום תוכנית מס' 1072446. יש לסמן מעבר זה בתשריט ולקבוע הוראות בהתאם בתקנון התוכנית

בנוסף התוכנית גובלת למעבר המאושר בתוכנית מס' 885392 ונמצא בשלב היתר בניה יש לקבוע שביל בחלק הדרומי ברוחב 2 מ' לטובת הרחבת המעבר ולהקטין תא שטח 143 בהתאם. יש לקבוע קו בניין של 3 מ' לכיוון השביל .

התוכנית מציעה חיבור נוסף לרחוב מקסיקו המסומן ע"י גרם מדרגות בין תא שטח 143 ו-142 בתוכנית בינוי. יש לסמן מעבר זה בתשריט בזיקת הנאה להולכי רגל ולקבוע סטיה ניכרת לכך בהוראות התוכנית

התוכנית מסמנת שטחי מסחר ותעסוקה לכיוון רחוב מקסיקו ממזרח ולרחוב הנרייטה סולד מצפון יש לקבוע כי חלק משטחים אלו יהיו במפלס כניסה מרחוב איסלנד לכיוון השצ"פ המוצע על מנת לעודד דופן פעילה ומתן שרות גם כלפי פנים השכונה.

בהמשך לסעיף הקודם יש למחוק סעיף 4.3.2 א המתיר בניה בתחום שצ"פ למסחר בהיקף 25%

להרחיב את זכות הדרך של רחוב מקסיקו ב-1 מ"ר בחלק המערבי ולסמן הרחבה זו בשטח התוכנית.

יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים ברחוב מקסיקו וברחוב איסלנד על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי, בתיאום תושביה ותוכנית אב לתחבורה.

התוכנית מציעה הפרשה מבונה בסך 2,095 מ"ר עיקרי ו- 400 מ"ר שרות ומסמנת אותם במפלס קרקע של כניסה מרחוב איסלנד ובמפלס מתחת ללא חצרות.

יש לסמן הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון עבור

אשכול מעון יום בן 3 כיתות בגודל 440 מ"ר ועם חצרות בגודל 305 מ"ר, שש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ'. עבור שלושה בתי כנסת, כל אחד בסדר גודל של כ- 250 מ"ר כל אחד

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים

התכנית מציעה הריסה בית כנסת קיים. בטרם הריסתו, יש למצוא פתרון עבור בית הכנסת, בתיאום עם קהילת בית כנסת ומר יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת. במידת הצורך יינתן מבנה זמני על חשבון היזם. תנאי למתן היתר הריסה של בית הכנסת הינו מציאת פתרון עבור בית הכנסת הקיים. - בית הכנסת הזה הוא מעבר לבתי הכנסת הנדרשים בהתאם לפרוגרמה

יש לסמן בתשריט ונספח בינוי עצים לשימור עקירה בהתאם לסקר עצים כמקובל

יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, ולהרחיק קו בניין תת קרקעי בהתאם, בתיאום אגרונום

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 התוכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר

בהמשך לשיוניים התכנוניים הנדרשים לפי המלצה זו יש לתכנן את החניון מחדש ולבטל את הכניסה מרחוב איסלנד ותוך חפיפה מינימלית של חניון מתחת לשצי"פ מוצע

חניית הורדה והעלאה המסומנת במספח תנועה ברחוב איסלנד מבטלת את המדרכה במקום. יש לתאם עם תושי"ה ותוכנית אב לתחבורה.

קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית למעט עבור מרפסות סוכה.

הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם

דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.

נספח בינוי כולל 2 חתכים בלבד, יש להוסיף חזיתות לאורך הפרויקט המסבירות את הממשקים לתוכניות הסמוכות ופרוגרמות השונות בתוכנית עצמה

על מנת להבטיח את מימוש התוכנית יש לקבוע כי פרק זמן למימוש התוכנית יהיה 7 שנים, לתקן סעיף מימוש התוכנית בהתאם.

לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי יש למחוק סעיף א' בהוראות לטבלה 5

התוכנית מציעה בינוי בגובה חורג מכל מדיניות קיימת יש למחוק סעיף ט' בהוראות התוכנית לעניין תוספת 2 קומות נוספות עבור עיצוב אדריכלי

לאור מיקומה של התכנית במרחק של 300 מ"ר מתחנת רק"ל רק"ל, תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה, וזאת במטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית + 10 אחוז לחניית אורחים

לטובת עידוד שימוש בחלופות לרכב פרטי יש לקבוע כי התוכנית תציעה שטח מוגדר כחניון אופניים במידה ויהיה בתחום תת"ק שטח זה יהיה בסמוך למעתית בגודל תואם לאופניים עם לקישוריות מיטבית לרחוב.

יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.

תנאי להיתר הריסה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך יבחנו היבטים סביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים לרבות האמצעים

למיגון דירתו. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

יש לקבוע בפרק 4 בהוראות התוכנית התייחסות למגרש התלת מימדי לפי חו"ד מחלקת מידע תכנוני

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.

יש לקבוע שלביות ביצוע בתיאום מהנדס העיר ומחלקת תכנון

יש לקבוע 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 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 4 כוכבים על פי תקן בניה ירוקה ת"י 5281.

נבקש 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

תנאי להפקדה יהיה השלמת מסמך סביבתי הבוחן השפעות סביבתיות – רעש וזיהום אוויר – כתוצאה מהגברות תנועה ברחובות המובילים לחניון, לאישור הרשות לאיכות הסביבה יש להשלים בחינה מיקרו אקלימית לתכנית: בחינת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה מיוני 2024 והצללה לפי תקן בניה ירוקה. הדוח יועבר לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית.

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

מסחר בתיאום מחלקת איכות סביבה

להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. תקבע סטייה ניכרת לנושא זה

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

תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

תנאי להפקדת התוכנית אישור אגף הנכסים.

שווי הקרקע ביעוד מגורים בבעלות עיריית ירושלים יקבע בטבלת האיזון.

תנאי להפקדה אישור האגף למבני דת, אגף חירום וביטוח בנוגע לאישור מבנה בית הכנסת והמקלט הציבורי. בנוסף אישור האגף לפיתוח אסטרטגי.

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, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי.

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:

א. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

ב. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

ג. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבינוי 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.

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.

הוועדה מחליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

בפני הוועדה הוצגה התנהלות היזם מהבחינה החברתית על ידי מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור

27/11/2024

באגף רווחה על פי הפירוט הבא : היזם פועל שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. על אף הוראות מפורטות, תקשורת במייל ובטלפון וכן מכתב שנשלח ליזם ב-5.9.2024 על אופן פעילותו – המשיך לפעול שלא על פי הנוהל החברתי העירוני. קיבלנו פנייה ממנהל פרויקטים בחברת טעמן שטוען לפעילות מתקדמת במתחם במקביל באחד הבניינים. יש לוודא. התרשמות מהבדיקה החברתית משיחה עם בעלי הדירות – תמונת מצב מעורבת. חלק מרוצים מהעדכונים ומעו"ד הדיירים, חלק לא. נושאים שעלו מספר פעמים : בקשה לתקשורת יותר שוטפת עם היזם, בעיקר מול קשישים. התנגדות וחשש להיקף בינוי גבוה והבטחה שחזרה על עצמה לשכן את הדיירים שנמצאים בבניין של ה-10 קומות. ניכרת בחלק מהמקרים אי היכרות עם התכנון. בקשה לתרגום – אמהרית, ספרדית, רוסית. הסמכת נציגות בחלק מהמקרים לא לפי הנחיות הרשות הממשלתית ולא כנדרש. קיום כנסים, הסבר על זכויות בסה"כ, שביעות רצון מעורכי הדין. לאור התנהלות זו מבקש מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה מהוועדה לדחות את התכנית . הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה לתהליך החברתי כחלק בלתי נפרד מתהליך קידום התכנית ומבקשת מיזם התכנית לפעול בהתאם לנוהל בצורה מסודרת מול המחלקה בעירייה.	
החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן כתריאל, ענת ישראל, אליעזר ראובברגר. החלטה : הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר שהוועדה המקומית תדון בתכנית, וזאת בפרק זמן של 45 יום ממועד מתן החלטה זו. כמו כן יושלמו הבדיקות הסביבתיות לתכנית וכן הצגת ההיבטים החברתיים לוועדה המקומית.	14/10/2024

תיאור חדש להתנגדויות

תכנית איסלנד מקסיקו מבקשת לייצר "ירושלים של חצר", שבה שפה, תרבות וזהות נפגשות במרחב עירוני-קהילתי פתוח, שוויוני ומחבק.

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במשולש הרחובות איסלנד מקסיקו הנרייטה סולד, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה בירושלים, ולצומת עירונית מרכזית ומתפתחת.

התכנית כוללת הוראות להריסת המבנים הקיימים, ולהקמה במקומם מבני מגורים חדשים, מבני ציבור,

ושטחים ציבוריים פתוחים רחבי היקף, תוך יצירת מרקם עירוני מגוון ומעורב שימושים וביניהם מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

במסגרת התוכנית מוצע חיבור להולכי רגל בין הרחובות מקסיקו והנרייטה סולד לאיסלנד וכן שטח ציבורי פתוח נרחב לטובת הציבור בכלל ותושבי השכונה בפרט. התכנית תוכננה מתוך מטרה לייצר תכנון מיטבי עבור המתחם, כזה שיאפשר חיים חדשים של קהילה, קירבה, וחזון משותף

התכנית המופקדת מציעה פינוי בינוי למתחם הכולל 5 בניינים התכנית מציעה שינוי של ייעודי הקרקע, תוספת של שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור והקמת 5 בנייני מגורים – 3 מגדלים בגובה של כ 400 קומות מעל קומות מסד ועוד 2 בניינים של 10 קומות כלפי הרחובות הפנימיים.

התכנית מציעה סה"כ 676 יחידות דיור ועוד 44 יחידות מותנת לתחזוקה ארוכת טווח (הריסה של 123 יחידות דיור – מכפיל של 5.5).

**20 אחוז מהדירות יהיו עד 55 מ"ר
יותר הקמת דיוריות ב 30 אחוז מהדירות**

**התכנית מציעה הפרשות מבובות לצורכי ציבור עבור:
אשכול מעון יום בן 3 כיתות בגודל 440 מ"ר, עם חצרות בגודל 305 מ"ר וכן
שלושה בתי כנסת, בשטח 250 מ"ר כל אחד**

**בנוסף מוצע מגרש לצורכי ציבור הכולל 1927 מ"ר עיקרי ו 825 מ"ר שרות מעל לקרקע
והוא מיועד ל 6 כיתות גני ילדים כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר כל אחד, זאת
בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה וכן שימוש ציבורי נוסף בהתאם להיקף הזכויות הכולל
לתא השטח**

התוכנית הופקדה בתאריך 23/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/03/2026 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : נתנאל וסל מרחוב איסלנד 16

עיקרי ההתנגדויות :

1. ריבוי פרויקטי פינוי-בינוי בשכונה יוצר עומס גדול וצפוי להקשות על מציאת דירה חלופית לתקופת הבנייה, "מצב זה יוצר דאגות רבות עבורי ועבור שאר הדיירים..."
2. למשפחה יש ארבעה ילדים הלומדים בבתי ספר וגנים בשכונה, והמעבר לשכונה אחרת יפגע בשגרת חייהם החברתית והלימודית.
3. המשפחה היא דתית וחלק מקהילה מקומית, ולכן מעבר לשכונה אחרת יפגע ביכולת להגיע לבית הכנסת בשבת.

4. הכותב מבקש לדחות את תחילת הפרויקט, עד ששני בניינים אחרים שכבר נמצאים בתהליך פינוי-בינוי יקבלו טופס 4, כדי לאפשר פתרונות דיור בתוך השכונה.

התנגדות מספר 2: ישעיהו (שי) ישורון מרחוב איסלנד 16

עיקרי ההתנגדויות:

1. ההתנגדות מתמקדת בתכנון החניון התת-קרקעי ובהשלכות התחבורתיות הצפויות ממנו. כבר בתחילת הדברים מדגיש הכותב כי הוא משתמש 'יומיומי' בתחבורה ציבורית, ולכן כל ניסיון לטעון נגדו שהוא "מגן על רכב פרטי" אינו רלוונטי. לטענתו, הדיון חייב להתבסס על היכרות אמיתית עם המציאות בשטח.
2. התוכנית כוללת שתי יציאות לחניון: אחת לרחוב איסלנד ואחת לרחוב מקסיקו. היציאה לרחוב איסלנד חסרת משמעות מעשית, משום שהרחוב צר מאוד, דו-סטרי בקושי, ואינו מסוגל לשמש עורק תחבורתי עבור מאות כלי רכב. לכן, בפועל, כל תנועת הרכבים תתנקז ליציאה לרחוב מקסיקו בלבד.
3. הבעיה המרכזית, היא שהיציאה למקסיקו מאפשרת רק פנייה ימינה, חזרה לתוך השכונה. כל רכב שירצה לצאת לכיוון הנרייטה סולד יאלץ לבצע מסלול של כ-500 מטר: נסיעה עד כיכר, סיבוב של 180 מעלות, וחזרה עד הרמזור, הקטע צר, חד-נתיבי ברובו, ומסוגל להכיל לכל היותר 50-60 רכבים בהמתנה. הרמזור עצמו מאפשר מעבר של עד 20 רכבים בכל מופע ירוק, ומחזור הרמזור נמשך כשתי דקות. מכאן רק עבור דיירי הפרויקט עצמו – כ-560 רכבים בשעות הבוקר – זמן ההמתנה הצפוי יעמוד על כ-56 דקות.
4. החישוב הזה אינו כולל כלל את שאר השכונה: פרויקטים סמוכים עם מאות חניות נוספים, תושבים קיימים, אוטובוסים העוצרים לאורך המסלול, ורכבים הנכנסים לשכונה. לטענתו, בשקלול כל הגורמים מדובר בפקק מובנה של שעות, שאינו מאפשר תפקוד בסיסי של שכונת מגורים מודרנית.
5. דיירים שיגלו שאינם יכולים לצאת לעבודה בזמן ינסו למכור את דירותיהם במהירות, מחירי הדירות יקרו, אוכלוסייה חזקה תעזוב, אוכלוסייה חלשה תיכנס, והפרויקט יהפוך ל"פיל לבן" ובהמשך ל"סלמס" מזנח, "השארית התכנון בצורתו הנוכחית היא אסון ידוע וצפוי מראש".
6. יש להציע יציאה ישירה להנרייטה סולד, ניתן לעשות זאת בקלות יחסית באמצעות חיבור תת-קרקעי לחניון פרויקט ניו איסלנד – פרויקט של אותו יזם, הגובל בפרויקט הנוכחי – או באמצעות יציאה חדשה, או בשיתוף פעולה עם פרויקט טעמן הסמוך.

התנגדות מספר 3: יואל נתן כהן, תושב השכונה

עיקרי ההתנגדויות:

1. אינני מתנגד להתחדשות עירונית כשלעצמה, אך התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית אינה מידתית, אינה מותאמת למאפייני השכונה, ועלולה לגרום נזק בלתי הפיך למרקם החברתי, התחבורתי והקהילתי.
 2. כשלי תשתית תחבורה והיעדר מענה עומק לצרכי הניידות**
 3. התכנית מציעה בינוי אינטנסיבי בהיקף חריג – מגדלים בני 44 קומות – אשר יוסיפו מאות יחידות דיור באזור המאופיין ברחובות צרים, תשתיות ותיקות ומערכת דרכים מוגבלת.
- הוספת מאות יחידות דיור... תיצור עומס תחבורתי חסר תקדים שיוביל לקריסת מערך התנועה בשכונה**.
- א. אין הרחבה של צירי תנועה קיימים או יצירת צירים חדשים.

- ב. אין פתרון חניה מספק לתושבים הקיימים והעתידיים.
ג. ההסתמכות על הרכבת הקלה אינה ריאלית: כבר כיום קיימים עומסים, תקלות והשבתות תדירות.
ד. אין תכנון כולל של רשת שבילי הולכי רגל ואופניים.
ה. התכנית תיצור עומס תחבורתי קיצוני, תגדיל זיהום אוויר ורעש, ותפגע באיכות החיים של כלל תושבי השכונה.
4. פגיעה חמורה במרקם הקהילתי ובחוסן החברתי
5. קריית מנחם היא שכונה בעלת אופי קהילתי מובהק, קשרים בין-דוריים, פעילות קהילתית ענפה ומוסדות חינוך המשמשים עוגן חברתי.
הקמת מגדלים גבוהים ומנותקים מהמרחב הציבורי צפויה לשנות את אופי השכונה מן היסוד.
ההשלכות הצפויות:
- א. אובדן תחושת קהילה ושייכות.
ב. ירידה באינטראקציה בין שכנים.
ג. פגיעה במוסדות החינוך המקומיים עקב פיזור משפחות מחוץ לשכונה.
ד. שינוי דמוגרפי חד ומהיר שאינו מאפשר הסתגלות הדרגתית.
6. היעדר פתרונות דיור זמניים – סכנת הגליה של תושבים ותיקים
7. נכון להיום, בשכונה אין מלאי דירות להשכרה, ובוודאי לא למשפחות.
ללא פתרונות דיור זמניים בתוך השכונה, התכנית תגרום ל"הגליה דה-פקטו" של עשרות משפחות.
משמעות אישור התכנית היא הגליה... הרחק מהקהילה המוכרת ומוסדות החינוך של ילדיהם למשך שנים רבות".
ההשלכות:
- א. ניתוק ילדים ממסגרות חינוך – נזק חברתי ורגשי משמעותי.
ב. פגיעה במשפחות מוחלשות שאינן יכולות לממן מעבר לשכונות אחרות.
ג. אובדן קהילה שלמה למשך שנים.
8. היעדר שלביות ביצוע – יצירת "אתר בנייה אחד גדול בשכונה כבר אושרו מספר פרויקטים משמעותיים.
אישור פרויקט נוסף בהיקף כה גדול ללא שלביות ביצוע יגרום לשיתוק מוחלט של השכונה.
9. מבקשים לקבוע שלביות ביצוע מחייבת שתאפשר:
- א. שמירה על רציפות מגורים בשכונה.
ב. יצירת מלאי דירות זמניות לתושבים המפונים.
ג. מניעת עומס בנייה בלתי סביר על המרחב הציבורי.
10. מבקש מהוועדה הנכבדה:
- א. לבצע סקר חברתי מעמיק שיבחן את השפעת הפינוי על הקהילה, על מוסדות החינוך ועל יכולת התושבים להישאר בסביבתם הטבעית.
ב. לקבוע שלביות ביצוע קשיחה ומחייבת**, שתמנע ביצוע סימולטני של כלל הפרויקטים ותבטיח היצע דירות זמניות בתוך השכונה.
ג. להתאים את היקף הבינוי למאפייני השכונה**, תוך בחינת חלופות נמוכות-קומה או בינוי מדורג.
ד. להציג פתרונות תחבורה מלאים ומפורטים**, כולל הרחבת צירים, תוספת קווי תחבורה ציבורית ותכנון חניה.

התנגדות מספר 4: מנהל קהילתי גינות העיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות מינהל קהילתי גנים לתכנית פינוי-בינוי מקסיקו-איסלנד מציגה תמונה רחבה ומדאיגה של תכנון שאינו עומד בקנה אחד עם הצרכים האמיתיים של שכונת קריית מנחם. התכנית מציעה להרוס 123 יחידות דיור ולבנות במקומן 676 יחידות בשלושה מגדלים עצומים, בני 43-44 קומות מעל רחוב איסלנד, ובפועל — כפי שמצוין במסמך — "ישנם עוד 8 קומות מרחוב הנרייטה סאלד", כך שהבינוי עשוי להגיע כמעט ל-50 קומות. כל זאת בלב שכונה שכבר היום נמצאת תחת עומס תכנוני כבד, עם כ-4,000 יחידות דיור נוספות המקודמות סביבה.
2. המינהל מתאר כיצד פיצול התכנית המקורית לשתי תכניות נפרדות, בעקבות חוסר הסכמה בין היזמים, יצר פגיעה ממשית במרחב הציבורי. במקום תכנון כולל ורציף, נוצרו שטחים ציבוריים מפורקים, קירות תמך גבוהים, ביטול שצ"פים חיוניים ופגיעה בנראות הכניסה הראשית לשכונה. בהדמיות המצורפות למסמך ניתן לראות כיצד רחוב מקסיקו, שהיה אמור להיות מרחב ציבורי איכותי, הופך למעבר צר בין מגדלים. גם בנושא השטחים הירוקים, ההתנגדות מדגישה פער גדול בין מה שמוצג בתכנית לבין המציאות. אף שהתכנית מציגה הגדלה של שטחי השצ"פ, בפועל חלק מהשטחים המוצגים כ"חדשים" הם שטחים שכבר קיימים היום, כמו תא שטח 675, שעליו נכתב כי "מתפקד כבר כיום בפועל כשטח פתוח לציבור". תאי שטח אחרים, כמו 673 ו-674, הופכים לטרסות צרות ולא שימושיות, ושטח נוסף נחתך על ידי כביש וכניסה לחניון — מה שמבטל את הרציפות ואת האפקטיביות של השטח הירוק. התוצאה, כפי שמסכם המינהל, היא ש"בפועל מתקבל שטח ירוק אפקטיבי הקטן במחצית מן השטח המוצג בתכנית", וזאת דווקא כאשר הפרויקט מוסיף כ-2,500 תושבים חדשים.
4. בתחום התחבורה, ההתנגדות מצביעה על בעיה חמורה עוד יותר: כל הבדיקות שעליהן התבסס התכנון מיושנות ואינן משקפות את היקף הבינוי העצום שמתוכנן כיום. הדוח השכונתי התבסס על הנחה של 12,000 יחידות דיור במרחב יובלים-גנים, אך בפועל כבר היום מקודמות מעל 24,000. גם בדיקת ההשפעה התחבורתית (בה"ת) התייחסה לתוספת של 8,000 יחידות בלבד — מספר שכבר מזמן אינו רלוונטי. המשמעות, לפי המינהל, היא שתשתיות הכבישים והתחבורה הציבורית "לא יוכלו לעמוד בעומסים הצפויים".
5. הבעיה בולטת במיוחד ברחוב מקסיקו, שהוא הכניסה המרכזית לשכונה. במקטע קצר אחד עתידות להיפתח ארבע יציאות חניונים של פרויקטים סמוכים, המשרתים יחד כ-1,400 יחידות דיור. המינהל מזהיר כי ריכוז כזה של יציאות חניונים ייצור עומסי תנועה כבדים, יפגע ביכולת הכניסה לשכונה ויפגע בבטיחות. לכן הוא דורש בדיקה תחבורתית מרחבית חדשה, יציאה נוספת לרחוב סאלד, ותכנון מחדש של מיקום הכניסות לחניונים כך שלא יפגעו בשצ"פים ולא יעמיסו על הרחוב.
6. גם תקן החניה המוצע בתכנית נתפס כלא ריאלי. התקן עומד על חניה אחת ליחידת דיור, ו-0.2 בלבד ליחידות קטנות. המינהל מסביר כי מדובר בשכונה הררית ומרוחקת יחסית, שבה התלות ברכב פרטי גבוהה, ולכן תקן כזה יגרום להצפת הרחובות ברכבים ולפגיעה באיכות החיים. הדרישה היא להעלות את התקן ל-1.5 חניות ליחידת דיור.
7. בתחום הבינוי, ההתנגדות מדגישה את החריגות של המגדלים המוצעים. גובה של כמעט 50 קומות בלב שכונה של בנייה נמוכה יוצר מסה בנויה דומיננטית, שתגרום להצללה, לפגיעה באוויר ולתחושת עומס כבד במרחב הציבורי. גם משך הביצוע —

- 14 שנים — נתפס כבלתי סביר, שכן הוא יהפוך את האזור לאתר בנייה מתמשך. המינהל דורש לקצר את משך הביצוע למחצית.
8. נושא נוסף שעולה הוא המרווח בין מבני הציבור למבני המגורים. לפי התכנית, המרחק בין המבנים הוא 10 מטרים בלבד, אך בפועל כל המרווח נלקח משטח הציבור, משום שקו הבניין של המגורים נקבע על גבול המגרש. הדבר פוגע ביכולת לתכנן מבני ציבור איכותיים. המינהל מציע להסיג את קו הבניין של המגורים או לשנות את קו הבניין של המגרש הציבורי.
9. בנוסף, התכנית מציעה כריתה של עצים רבים דווקא בשטחים הירוקים — דבר שהמינהל מתנגד לו בחריפות ודורש לשמר את העצים הבוגרים. גם חוות הדעת האקלימית, כך נטען, אינה משקפת את כלל המתחמים הסמוכים ולכן אינה מציגה תמונת צל אמיתית.
10. בסיום ההתנגדות מובאות דרישות נוספות, ובהן איסור ניווד שטחים, ספירת קומות טכניות במניין הקומות, והגדרה ברורה של כל תוספת זכויות — מתוך רצון למנוע הגדלה נוספת של הבינוי מעבר למה שכבר מוצע.
- התנגדות מספר 5: חברת רוטשטיין בע"מ

עיקרי ההתנגדויות:

1. לאחר הגשת ההתנגדות הגיעו יוזמי -התכנית להסכמה עם רוטשטיין לפיה מקרקעי התכנית יורחקו ב-4 מטר לפחות, בנקודה הצרה ביותר בין קו הבניין של מקרקעי התכנית לבין גבול המגרש השכן שבו רוטשטיין עתידה להקים את הפרויקט שלה (חלקות 7 ו-8 בגוש (30436)). בדרך זו בתא שטח 142 לכיוון זיקת ההנאה בקצה הדרומי של התכנית קו הבניין יהיה ו/או כל כמסומן בתשריט וכל הפחות 4 מ' בנקודה הצרה כאמור. לא תותר הבלטת מרפסות אלמנט אחר, מעבר לקו בנין זה.
2. ההסכמה תגובה בהטמעת סעיף תקנוני בטבלה 5 של התכנית אשר יגביל את המרחק המינימאלי של הבינוי מגבול המגרש של פרויקט מקסיקו ב 4 מטר לפחות.
3. לאור ההסכמה הנייל, רוטשטיין מודיעה כי היא מסירה את ההתנגדות שהיא הגישה ב- 12.3.2026 לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים לדחות את תחילת הפרויקט, עד ששני בניינים אחרים שכבר נמצאים בתהליך פינוי-בינוי יקבלו טופס 4, כדי לאפשר פתרונות דיור בתוך השכונה- לא ניתן לקבוע שלביות ביצוע של פרויקט פינוי בינוי כתלוי בבנייה של פרויקטים אחרים, המענים לדירות להשכרה ניתנים בדרכים אחרות הן בפרויקטים הכוללים דירות להשכרה על פי החלטות הוועדה או בשוק הדירות הכללי הכולל כ 25 אחוז דירות להשכרה.
2. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהתוכנית כוללת שתי יציאות לחניון: אחת לרחוב איסלנד ואחת לרחוב מקסיקו. היציאה לרחוב איסלנד חסרת משמעות מעשית, משום שהרחוב צר מאוד, דו-סטרי בקושי, ואינו מסוגל לשמש עורק תחבורתי עבור מאות כלי רכב. לכן, בפועל,

כל תנועת הרכבים תתנקז ליציאה לרחוב מקסיקו בלבד.

הבעיה המרכזית, היא שהיציאה למקסיקו מאפשרת רק פנייה ימינה, חזרה לתוך השכונה. כל רכב שירצה לצאת לכיוון הנרייטה סולד יאלץ לבצע מסלול של כ-500 מטר: נסיעה עד כיכר, סיבוב של 180 מעלות, וחזרה עד הרמזור, הקטע צר, חד-נתיבי ברובו, ומסוגל להכיל לכל היותר 50-60 רכבים בהמתנה. הרמזור עצמו מאפשר מעבר של עד 20 רכבים בכל מופע ירוק, ומחזור הרמזור נמשך כשתי דקות. מכאן רק עבור דיירי הפרויקט עצמו – כ-560 רכבים בשעות הבוקר – זמן ההמתנה הצפוי יעמוד על כ-56 דקות.

החישוב הזה אינו כולל כלל את שאר השכונה: פרויקטים סמוכים עם מאות חניות נוספים, תושבים קיימים, אוטובוסים העוצרים לאורך המסלול, ורכבים הנכנסים לשכונה. לטענתו, בשקלול כל הגורמים מדובר בפקק מובנה של שעות, שאינו מאפשר תפקוד בסיסי של שכונת מגורים מודרנית.

דיירים שיגלו שאינם יכולים לצאת לעבודה בזמן ינסו למכור את דירותיהם במהירות, מחירי הדירות יקרסו, אוכלוסייה חזקה תעזוב, אוכלוסייה חלשה תיכנס, והפרויקט יהפוך ל"פיל לבן" ובהמשך ל"סלמס" מוזנח, "השארת התכנון בצורתו הנוכחית היא אסון ידוע וצפוי מראש".
הפרויקט מצוי בקרבה מיידית לרכבת קלה והמטרה המוצהרת, ולא כסיסמא היא שדיירים שמתגוררים על ציר רק"ל ישתמשו בתחבורה ציבורית שהיא המענה לציפוף המוצע בשכונה, מי שיבחר לנסוע ברכב פרטי יוכל לעשות זאת ויצטרף לקחת את העומסים בחשבון.

3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות שיש להציע יציאה ישירה להנרייטה סולד, ניתן לעשות זאת בקלות יחסית באמצעות חיבור תת-קרקעי לחניון פרויקט ניו איסלנד – פרויקט של אותו יזם, הגובל בפרויקט הנוכחי – או באמצעות יציאה חדשה, או בשיתוף פעולה עם פרויקט טעמן הסמוך- ניתן לבחון חיבור תת קרקעי של הפרויקטים שיאפשרו נגישות לחנייה בתכנית גם מרחוב הנרייטה סאלד אך זה מצריך בחינה של עומסים על הכניסה הקיימת ולבחון האם היא יכולה לתת מענה בכניסה המוצעת ליחידות הדיור של שני הפרויקטים בתיאום עםאגף תושיה.

4. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית אינה מידתית, אינה מותאמת למאפייני השכונה, ועלולה לגרום נזק בלתי הפיך למרקם החברתי, התחבורתי והקהילתי- התכנית מקודמת על ידי הדיירים הקיימים בפרויקטים והוועדה השתכנעה כי התכנית המוצעת תואמת למדיניות בעניין פינוי בינוי והיא מאפשרת לצד טיפול בבניינים עצמם ומתן מענה לדיירים גם שיפור של המרחב הציבורי והשטחים הציבוריים והנגישות לרכבת לכל הסביבה.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבקשי מהוועדה הנכבדה לבצע סקר חברתי מעמיק שיבחן

את השפעת הפינוי על הקהילה, על מוסדות החינוך ועל יכולת התושבים להישאר בסביבתם הטבעית – עיריית ירושלים רואה חשיבות רבה בתהליך החברתי המלווה פרויקטים להתחדשות עירונית הן בשלב הדיונים בתכנית והן בשלב של הביצוע וכך ייעשה גם בתכנית זו, פרוגרמה לצורכי ציבור נבחנת באופן שוטף גם במסגרת פרוגרמה לכל תכנית ותכנית והן בעדכון של הוועדה המחוזית באופן שוטף בצרכים הציבוריים בהתאם להחלטות שהתקבלו במסגרת עדכון תכנית האב.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש לקבוע שלביות ביצוע קשיחה ומחייבת שתמנע ביצוע סימולטני של כלל הפרויקטים ותבטיח היצע דירות זמניות בתוך השכונה – לא ניתן לקבוע שלביות ביצוע בין פרויקטים שונים, הוועדה המחוזית קבעה את התנאים לאישור יחידות דיור בשכונה בהתאם לעדכון תכנית האב.

7. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שיש להתאים את היקף הבינוי למאפייני השכונה, תוך בחינת חלופות נמוכות קומה או בינוי מדורג – התכנית מציעה גם בינוי גבוה וגם בינוי נמוך בהתאמה לתכניות אחרות בשכונה ומתוך מטרה לתת מהיל מגוון של פתרונות, ההיקפים נגזרים בסופו של דבר גם מהבדיקות השמאיות.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמינהל מתאר כיצד פיצול התכנית המקורית לשתי תכניות נפרדות, בעקבות חוסר הסכמה בין היזמים, יצר פגיעה ממשית במרחב הציבורי. במקום תכנון כולל ורציף, נוצרו שטחים ציבוריים מפורקים, קירות תמך גבוהים, ביטול שצ"פים חיוניים ופגיעה בנראות הכניסה הראשית לשכונה. בהדמיות המוצגות למסמך ניתן לראות כיצד רחוב מקסיקו, שהיה אמור להיות מרחב ציבורי איכותי, הופך למעבר צר בין מגדלים – היו נסיונות רבים לקדם תכנית אחת לכל המתם ללא הצלחה ולכן בסוף הוחלט על קידום שתי תכניות נפרדות, במגרת קידום שתי התכניות נבחן המרחב הציבורי יחדיו ושתי התכניות נבחנו בראיה כוללת כדי לאפשר את המרחב הציבורי הטוב ביותר האפשרי.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין השטחים הירוקים, ההתנגדות מדגישה פער גדול בין מה שמוצג בתכנית לבין המציאות. אף שהתכנית מציגה הגדלה של שטחי השצ"פ, בפועל חלק מהשטחים המוצגים כ"חדשים" הם שטחים שכבר קיימים היום, כמו תא שטח 675, שעליו נכתב כי "מתפקד כבר כיום בפועל כשטח פתוח לציבור". תאי שטח אחרים, כמו 673 ו-674, הופכים לטרסות צרות ולא שימושיות, ושטח נוסף נחתך על ידי כביש וכניסה לחניון – מה שמבטל את הרציפות ואת האפקטיביות של השטח הירוק. התוצאה, כפי שמסכם המינהל, היא ש"בפועל מתקבל שטח ירוק אפקטיבי הקטן במחצית מן השטח המוצג בתכנית", וזאת דווקא כאשר הפרויקט מוסיף כ-2,500 תושבים חדשים – התכנית מציעה ריכוז של שטחים ציבוריים פתוחים על ידי שינוי של העמדת הבניינים הקיימים ומבחינה סטטוטורית מגדילה

את היקף השטח משטח של כ 2.7 דונם לשטח מוצע של מעל 5 דונם.

מדובר בתוספת משמעותית של שטחים פתוחים הן בכמות והן במיקום שלהם, יחד עם זאת התכנית מציעה כניסה לחניה שחוצה את השצ" באופן לא נכון יש לבטל את הכניסה לחניה במיקום זה ולהציע אותה בתחום מגרש המגורים מספר 141 או בשולים הדרומים ביותר של השצ"פ בחלק הדרומי בצמוד מגרש מגורים בתא שטח 143.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין התחבורה, ההתנגדות מצביעה על בעיה חמורה עוד יותר: כל הבדיקות שעליהן התבסס התכנון מיושנות ואין משקפות את היקף הבינוי העצום שמתוכנן כיום. הדוח השכונתי התבסס על הנחה של 12,000 יחידות דיור במרחב יובלים-גנים, אך בפועל כבר היום מקודמות מעל 24,000. גם בדיקת ההשפעה התחבורתית (בה"ת) התייחסה לתוספת של 8,000 יחידות בלבד – מספר שכבר מזמן אינו רלוונטי. המשמעות, לפי המינהל, היא שתשתיות הכבישים והתחבורה הציבורית "לא יוכלו לעמוד בעומסים הצפויים". הבחינה הכללית של השכונה נעשית במסגר עדכון תכנית האב ולא במסגרת תכנית נקודתית כמו זו, לעניין תכנית זו יא נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתקן החניה המוצע בתכנית נתפס כלא ריאלי. התקן עומד על חניה אחת ליחידת דיור, ו-0.2 בלבד ליחידות קטנות. המינהל מסביר כי מדובר בשכונה הררית ומרוחקת יחסית, שבה התלות ברכב פרטי גבוהה, ולכן תקן כזה יגרום להצפת הרחובות ברכבים ולפגיעה באיכות החיים. הדרישה היא להעלות את התקן ל-1.5 חניות ליחידת דיור- מדובר כאמור על תכנית שממוקמת בקרבה מיידית לקו רכבת קלה, המדיניות בתכניות במיקומים כאלה היא להפחית כמה שניתן את תקן החנייה כדי לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית ולהקטין את השימוש ברכב הפרטי.

12. **לדחות** את ההתנגדות שמדגישה את החריגות של המגדלים המוצעים. גובה של כמעט 50 קומות בלב שכונה של בנייה נמוכה יוצר מסה בנויה דומיננטית, שתגרום להצללה, לפגיעה באוויר ולתחושת עומס כבד במרחב הציבורי- השכונה כולה עוברת שינויים משמעותיים לרבות בנייה לגובה, אין מדובר באזור הער ההיסטורית או אזורים רגישים ולכן אין מניעה להציע עליה בגובה והגדלת השטחים הציבוריים.

13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין גם משך הביצוע – 14 שנים – נתפס כבלתי סביר, שכן הוא יהפוך את האזור לאתר בנייה מתמשך המינהל דורש לקצר את משך הביצוע למחצית- אין משמעות לסעיף 7.2 הקובע זמן משוער לביצוע התכנית והוא לא מעיד על משך הבנייה, יחד עם זאת יש להוסיף לתכנית סעיף השמדה עצמית של 7 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכפי שהוחלט בהחלטה להפקדה של התכנית.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין המרווח בין מבני הציבור למבני המגורים. לפי התכנית, המרחק בין המבנים הוא 10 מטרים בלבד, אך בפועל כל המרווח נלקח משטח הציבור, משום שקו הבניין של המגורים נקבע על גבול המגרש. הדבר פוגע ביכולת לתכנן מבני ציבור איכותיים. המינהל מציע להסיג את קו הבניין של המגורים או לשנות את קו הבניין של המגרש הציבורי. מכיוון שבניין ציבור כולל חצרות אין מניעה לקבוע את הבינוי כפי שנקבע בתכנית.

15. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה כריתה של עצים רבים דווקא בשטחים הירוקים – דבר שהמינהל מתנגד לו בחריפות ודורש לשמר את העצים הבוגרים. גם חוות הדעת האקלימית, כך נטען, אינה משקפת את כלל המתחמים הסמוכים ולכן אינה מציגה תמונת צל אמיתית. יש לבחון את הטענה וככול וניתן לשמור על חלק מהעצים יש להטמיע זאת במסמכי התכנית.

16. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלפיה מקרקעי התכנית יורחקו ב-4 מטר לפחות, בנקודה הצרה ביותר בין קו הבניין של מקרקעי התכנית לבין גבול המגרש השכן שבו רוטשטיין עתידה להקים את הפרויקט שלה (חלקות 7 ו-8 בגוש 30436). בדרך זו בתא שטח 142 לכיוון זיקת ההנאה בקצה הדרומי של התכנית קו הבנין יהיה ו/או כל כמסומן בתשריט וכל הפחות 4 מ' בנקודה הצרה כאמור. לא תותר הבלטת מרפסות אלמנט אחר, מעבר לקו בנין זה. יש לתקן את המסמכים בהתאם.

17. בתחום התכנית חלקות 42 ו-60 בגוש 30436 וחלקה 87 בגוש 30435 המצויות בבעלות עיריית ירושלים, כ- 2,085.0 מ"ר מחלקות אלו הינו בייעוד מגורים ע"פ תוכניות 1035 ו-2561.

שטחים המצויים בייעוד מגורים יימצאו מעל הקו בטבלת האיזון שתצורף לתכנית זו. יש לערוך את התכנית בהתאם לנדרש ע"פ סימן ז' לפרק ג' כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה

18. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו אישור אגף הנכסים לנספח האיחוד והחלוקה.

19. בתחום התכנית נכסי ציבור בנויים 4344 - מקלט ציבורי מספר 827 בחלקה 60 ו-4931 – בית כנסת "והאמת והשלום אהבו" בחלקה 57.

יש לקבל חוות דעת האגף לחירום ובטחון בדבר הימצאותו של המקלט הציבורי

יש לקבל חוות דעת אגף מבני דת לעניין בית הכנסת הבנוי המצוי בתחום התכנית.

20. התכנית כוללת רישום בתלת מימד ומציעה חניה פרטית מתחת לכל השטחים הציבוריים הפתוחים המוצאים בתכנית – יש לתאם נושא זה מול מחלקת נכסים כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה.

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

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1339043
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	רובינשטיין יצחק שמעון
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/02/2025
כתובת	דון יוסף הנשיא 1 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	212	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/05/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. תנאי להפקדת התוכנית הצגת גג בשיפוע תקני בתיאום לשכת התכנון. 2. תנאי להפקדת התוכנית, התאמת הבינוי להנחיות הקבועות באזור, מסמכי התוכנית יתוקנו בתיאום לשכת התכנון. 3. תנאי להפקדת התוכנית הצגת חזיתות ופתחים בקו אחיד, ובגודל אחיד ובהתייחס לקומות הקיימות, בתיאום ובהנחיית לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התוכנית הצגת מרפסות עוקבות בתיאום לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התוכנית כי יותר הבלטת מרפסות בעומק של עד 1.2 מטר מעל הדרך, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 6. תנאי להפקדת התוכנית הצגת פתרונות מיגון ראויות ככל הניתן, מסמכי התוכנית יתוקנו בתיאום לשכת התכנון. 7. יקבע בהוראות התוכנית, מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. תינתן גישה חופשית ומשותפת לכלל הדיירים לתשתיות הגג מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 8. יקבע בהוראות התוכנית כי לאור שימור המבנה ולאור הקרבה לציר רק"ל יינתן פטור מחניה, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 9. תנאי להפקדת התוכנית קביעת האלמנטים ההיסטוריים לשימור וקבלת

הנחיות מיועצת השימור של הוועדה, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 10. תנאי להפקדה הגשת תיק תיעוד. 11. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה בתחום מגיש הבקשה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת, מים וביוב וכו', מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 12. יקבע בהוראות התוכנית כי לא יותר חריגה עבור חיזוקים הנדסיים מחוץ לקווי הבניין אלא במעטפת הבנייה בלבד, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 13. ייטמעו בהוראות התוכנית הנחיות לטיפול במי נגר והוראות לחיזוק מבנים בהנחיית לשכת התכנון. 14. יקבע בהוראות התוכנית, שלביות הביצוע יהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם. 15. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 17. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 18. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: הגג יהיה בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו ולא יותר חלק שטוח בראש הגג . מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. תנתן גישה חופשית ומשותפת לכלל הדיירים לתשתיות הגג. חזיתות- פתחים יוצעו בקו אחיד, ובגודל אחיד, בהתייחס לקומות הקיימות. מרפסות - יש להוסיף סעיף מרפסות בהוראות התוכנית כי תינתן אפשרות להבלטת מרפסות בעומק של 1.2 מ' מעל דרך. לאור קרבה לציר רק"ל ונתוני המגרש לרבות שימור, יינתן פטור חניה לתוספי ח"ד מוצעת.	19/03/2025

התכנית לא מציגה פתרונות מיגון בתחומה, לאור העובדה כי אין מקום בתחום המגרש לתוספת ממ"דים, יסומנו חדרים מחוזקים ליח"ד, זה מעל זה, ככל הניתן.

שימור:

תיק תיעוד: יש להשלים תיעוד צילומי של המבנה. בהתאם לתיעוד זה יוגדרו פרטים ואלמנטים יידרשו לשימור ו/או תותר הריסתם, ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.

חזיתות- פתיחת פתחים חדשים בחזית הדרומית: יש לתקן שרטוטי החזית שאינם משורטטים באופן תואם לקיים.

נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול).

להוסיף להוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגיש/י הבקשה להיתר.

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל התוספות המסומנות להריסה של מגיש הבקשה להיתר.

נספח הבינוי יוגדר כמנחה, ומחייב בנושאי שימור.

להוסיף סעיף סטיה נכרת להוראות השימור.

תצ"ר זו מידת קו הגבול הצפוני של חלקה 212 הינה 13 מ' בעוד במפת המדידה קו הגבול הינו 13.3 מ', יש להמציא מכתב הבהרה מהמודד מדוע לא נצמד למידת הגבול המוצגת בתצ"ר.

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

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים, חלקה 208,209 בגוש 69300.

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

הערות טכניות:

יש לתקן שרטוטי החזית שאינם משורטטים באופן תואם לקיים. שינויים בפתחים הקיימים ו/או פתחים חדשים ככל ויוצעו יתואמו מול מח' שימור.

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

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת בניה חדשה ולהכשרה ותוספת קומה יח"ד. רחוב דון יוסף הנשיא 1, מקור ברוך. 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'. 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 682 מ"ר. מתוכם 604 מ"ר שטח עיקרי ו-78 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע, המהווים 445.7% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע. בנוסף, 41 מ"ר שטח למרפסות. 3. גודל יח"ד ממוצע 86 מ"ר עיקרי (בקומת הקרקע שתי יח"ד קטנות של 1-2 חדרים). 4. הגדלת מס' יח"ד מ-4 ל-7. 5. הגדלת מס' קומות מ-4 ל-5 קומות וגג רעפים מוגבה. 6. ביטול חזית מסחרית. 7. קביעת קווי בניין מרביים חדשים. 8. הכשרת עבירות בנייה שכוללות - תוספת קומה ד' שלא נבנתה לפי ההיתר, סגירת מרפסות, השלמת קומה ב' וג' לקומות מלאות. 9. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה. 10. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית. התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/12/2025.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: אסתר ויצמן, דירה מס' 4 בקומה א, בבניין ברחוב דון יוסף הנשיא 1, שטח התכנית המוצעת.

עיקרי ההתנגדויות:

מוגשת התנגדות שברובה התנגדות עצמית לתכנית.

נוסיף שהתכנית עברה מסע ארוך של מ"מ בין דיירי הבניין, ועולה חשש כי התכנית כפי שהופקדה, לא תבשיל למתן היתרי בניה.

1. התכנית קובעת הינף אחד, מה שיגרום לכך, ולא נראה שהדיירים יגיעו להסכמות לבניה ביחד, מה גם שמדובר בחזיתות שונות וקומות שונות, וכן בהכשרות בניה ישנה, שלא נמצא לה היתר, ומדובר גם ביורשים. לכן, נבקש לבטל הוראה זו.
2. כשחתמנו על התכנית, לא היתה כל בקשה לשימור החזיתות, ואילו התכנית המופקדת קובעת הוראות שימור די מחמירות. היות ומדובר בבנין סתמי וישן ללא כל ערכים מיוחדים, נבקש להסיר התניה זו ולאפשר את חיזוקו מבחוץ.
3. יתרה מכך, נראה מההוראות השימור של התב"ע כי הקונסטרוקציה תהיה פנימית. נבקש להבהיר בפירוש כי הדבר איננו כולל פירוק האבן מבחוץ, וכי הדבר יתכן בשלב ההיתר בתיאום עם אדריכל השימור.
4. בנוסף, נבקש להוסיף בקומה הראשונה מרפסת לאורך החזית הדרומית. נוסיף כי להבנתנו, נספח הבינוי נוגד את החלטת הועדה המחוזית להפקדה שאישרה מרפסות עוקבות. ודאי שתוספת מרפסת זו מהווה שיפור אדריכלי לצורתו החיצונית של הבניין.
5. מסומן על המרפסת בחזית המזרחית כי יש לפרק את הסגירה לפני טופס 4. נציין כי המרפסת היתה סגורה רבות בשנים, לא רק זו, אלא שבעבר כלי הנדסי של עבודות עירוניות פגע בסגירה והעירייה בעצמה שילמה 50,000 ₪ לחידוש הסגירה. לכן, נבקש את הכשרת הסגירה וממילא ביטול תנאי זה.
6. בנוסף, היות והדבר אינו מופיע בנספח הבינוי שפורסם ואף בתקנון ובהערות לטבלה 5 לא נכתב בפירוש, נבקש להבהיר בתקנון התכנית, שההוראה בדבר הבלטת מרפסות מעל הדרך, מכוונת גם למרפסת זו.

התנגדות מספר 2 :

מאת: חנה ויצחק רובינשטיין – מגיש התכנית, דירה 5 קומה ב', נתן אריה לוי – דירה 6 קומה ג'. רחוב דון יוסף הנשיא 1, שטח התכנית המוצעת.

עיקרי ההתנגדויות:

מוגשת התנגדות שברובה התנגדות עצמית לתכנית. ההתנגדות מבוססת על ההתנגדות של משפחת ויצמן.

נוסיף שהתכנית עברה מסע ארוך של מ"מ בין דיירי הבניין, ועולה חשש כי התכנית כפי שהופקדה, לא תבשיל למתן היתרי בניה.

1. התכנית קובעת הינף אחד, מה שיגרום לכך, ולא נראה שהדיירים יגיעו להסכמות לבניה ביחד, מה גם שמדובר בחזיתות שונות וקומות שונות, וכן בהכשרות בניה ישנה, שלא נמצא לה היתר, ומדובר גם ביורשים. לכן, נבקש לבטל הוראה זו.
2. כשחתמנו על התכנית, לא היתה כל בקשה לשימור החזיתות, ואילו התכנית המופקדת קובעת הוראות שימור די מחמירות. היות ומדובר בבנין סתמי וישן ללא כל ערכים מיוחדים, נבקש להסיר התניה זו ולאפשר את חיזוקו מבחוץ.
3. יתרה מכך, נראה מההוראות השימור של התב"ע כי הקונסטרוקציה תהיה פנימית. נבקש להבהיר בפירוש כי הדבר איננו כולל פירוק האבן מבחוץ, וכי הדבר יתכן בשלב ההיתר בתיאום עם אדריכל השימור.
4. מסומן על המרפסת בחזית המזרחית כי יש לפרק את הסגירה לפני טופס 4. נציין כי המרפסת היתה סגורה רבות בשנים, לא רק זו, אלא שבעבר כלי הנדסי של עבודות עירוניות פגע בסגירה והעירייה בעצמה שילמה 50,000 ₪ לחידוש הסגירה. לכן, נבקש את הכשרת הסגירה וממילא ביטול תנאי זה.

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 לשלביות הביצוע בתכנית שקובעת הינף אחד, אשר תקשה על מימוש התכנית – מבוקשת בתכנית הכשרה של שטחים קיימים ושינוי חלוקה פנימית של הדירות בין הקומות ובקונטור המבנה. רק בקומות ג', ד' מוצעת תוספת בניה חדשה להרחבת יח"ד. בנוסף, מוצעות מרפסות זיז חדשות או להכשרה. בהתאם לכך, ניתן להגדיר בשלבי הביצוע כי הבניה בקומת הקרקע תתאפשר בנפרד מהבניה בקומות האחרות, היות ומבוקשת חלוקה פנימית חדשה ליצירה של יח"ד והכשרה של שטחים קיימים. הבניה בקומות א', ב', ג', תהיה בהינף אחד, היות ומבוקש איחוד וחלוקה חדשה של הדירות בקומות אלו, ליצירה של כל דירה במפלס עצמאי. תוספת הבניה והכשרה בקומה ד' תתאפשר רק לאחר השלמת הבינוי של קומה ג'. תוספת ו / או הכשרה של מרפסות הזיז תהיה בלי תלות בשאר הבניה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של כל עבירות הבניה של מגישי הבקשה להיתר.
2. **לדחות** את הבקשה לביטול הוראות השימור בחזיתות, ולאפשר את חיזוק הבנין מבחוץ, היות ומדובר בבנין סתמי וישן ללא ערכים מיוחדים – מדובר במבנה בעל חשיבות היסטורית מתקופת המנדט הבריטי, אשר כולל פרטי בניה אופייניים לשנות ה – 30 של המאה הקודמת אשר ראוי לשמרם. במסגרת התכנית

הוגדרו אלמנטים בחזית הצפונית, דרומית ומזרחית לשימור בקומות קרקע ו- א', ונקבעו הוראות לשימור.

בנוסף, נקבע כי קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית ובתיאום מול מחלקת השימור.

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות כי בשל דרישות השימור הקונסטרוקציה תהיה פנימית, והדבר אינו כולל פירוק האבן מבחוץ, וכי הדבר יתכן בשלב ההיתר, בתיאום עם אדריכל השימור – חיזוק המבנה ושימור החזיתות בקומות קרקע וראשונה הוא בשלב היתר הבניה. ככל ויוצעו פתחים חדשים בחזיתות לשימור, יהיה צורך להתאים את האבנים החדשות עם חיפוי אבן קיים, באישור מחלקת השימור או יועץ שימור מקצועי, זאת בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בהוראות התכנית.

4. **לקבל חלקית** את הבקשה להוסיף בקומה הראשונה מרפסת לאורך החזית הדרומית. גם בהתאם להחלטת הועדה המחוזית להפקדה שאישרה מרפסות עוקבות – ניתן לבחון תוספת מרפסת זיז לכל אורך החזית הדרומית בקומה א', בתנאי שתורחק 50 ס"מ לפחות מקצה המבנה ותתאים למרקם ההיסטורי. תוספת המרפסת יהיה בתיאום מול מחלקת השימור.

5. **לדחות** את ההתנגדות לדרישה לסימון פירוק הסגירה של המרפסת בחזית המזרחית כתנאי לטופס 4 ובקשה להכשירה במסגרת התכנית. המרפסת היתה סגורה שנים רבות, ובעבר כלי הנדסי של עבודות עירוניות פגע בה והעירייה שילמה 50,000 ₪ לחידוש הסגירה – גם אם העירייה נתנה בעבר פיצוי על נזק שנגרם לסגירה הקלה, ולא ידוע לנו שכך היה, אין הצדקה להכשיר בתכנית סגירת מרפסת בבניה קלה. ובפרט שמדובר בחזית לשימור במבנה עם ערכים היסטוריים.

6. **לדחות** את הדרישה להבהיר בתקנון התכנית, שההוראה בדבר הבלטת מרפסות מעל הדרך, מכוונת גם למרפסת הקיימת בחזית המזרחית – בצד הצפוני של המרפסת הקיימת בקומה א' בחזית המזרחית, ישנה הבלטה מעל הדרך של חלק קטן ממנה. עם זאת, המרפסת עצמה אינה מסומנת להריסה במסמכי התכנית. לאור זאת, אין צורך לציין במפורש במסמכי התכנית כי תותר הבלטה של מרפסת זו מעל הדרך.

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

מספר סידורי: 6

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

גוש	חלקה	בשלמות
30067	44	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/4/2026	לדחות את ההכרעה
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.
15/05/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית כוללת 2 אגפים נפרדים, אחד לרחוב אלשיך ואחד לרחוב ראשית חוכמה , בגלל הפרשי הטופוגרפיה מספר הקומות שונה בשני האגפים. יש לצמצם את הבינוי המוצע לרחוב אלשיך באופן שיותר לשנות את גג הרעפים לקומה רגילה ומעליו יותר גג רעפים ללא הגבהה וזאת כדי לא לייצר חריגה משמעותית בגובה הבניין. האגף המוצע לרחוב ראשית חוכמה יהיה בגובה של הבניין הצמוד בחלקה 45 ממערב בתיאום עם מחלקת התכנון. גגות הרעפים יתואמו עם מחלקת התכנון בהתאם לאופי השכונה. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון . לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית עוסקת במגרש ברח' ראשית חכמה 19, זכרון משה, חלקה 44 בגוש 30067.

התכנית החלה בשטח המגרש:

התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 2784 משנת 1989, תכנית 2783 א משנת 1988 ותכנית 2783 ב משנת 1995.

התכנית המאושרת קובעת הוראות לאזור מגורים מיוחד: 2 קומות וגג רעפים כולל שימוש מותר בחלל הגג

להרחבת יחידות הדיור שמתחת.

תאור מצב קיים:

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.

התכנית מציעה:

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 חוו"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. לדחות את ההתנגדות לטענה כי התכנית פוגעת במרקם העירוני בגובה הבינוי: ומציעה בינוי

מעבר למדיניות באזור -

הוועדה סבורה כי החריגה מהמדיניות היא לא משמעותית וניתן לאשרה. יש לעשות תיאום בין גובה הבניין המוצע עם גובה הבניין המוצע בחלקה הסמוכה במסגרת תכנית 1328871 ולהציע את שני הבניינים בגובה זהה בתיאום עם מחלקת התכנון.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תפר הבניה בין המבנים:

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס מוסמך על תקינות התפר בין המבנים.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הקמת הגדר והמעבר הצר:

הוועדה סבורה כי יש לקבוע מעבר משותף בין שתי החלקות בתכנית זו ובתכנית הסמוכה ללא גדרות או מחסומים באופן שיהיה מעבר משותף לכניסה לשני הבניינים – שתי התכניות יתוקנו בהתאם.

4. לקבל את ההתנגדות לעניין הפגיעה בנגישות:

המעבר המשותף המוצע ייתן פתרון גם לעניין הנגישות.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות שמסמכי התכנית מייצרת מצג שווא:

מבדיקה שנערכה, אכן ישנם חוסרי התאמה במפלסי קומת הקרקע בנספח הבינוי שהוגש לעומת היתר מאושר מס' 2019/0287 – יש לכלול במסגרת התכנית את השינוי המוצע במפלסים ולסמן בתכניות בהתאם.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין חריגות הבניה:

ככול וקיימות עברות בניה מעבר למבוקש בתכנית יש להציג אותם בברור בתכנית ולסמן אותם להריסה.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1328871
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הורביץ יהודה לייב
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26/8/2024
כתובת	ראשית חכמה 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30067	45	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/02/2026	לדחות את ההכרעה ב 14 יום לצורך דיון בין הצדדים בניסיון להגיע להסכמות
09/07/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : כל הסעיפים בעניין גדרות בהחלטה הקודמת יבוטלו גובה גדרות יהיה עד 1.20 . יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 25/9/2024 ימשיכו לחול.
25/09/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

תכנון וקווי בניין

יש לצמצם את הבינוי המוצע לחמש קומות מעל לקומת המרתף וגג רעפים ללא הגבהה, בהתאם למדיניות. יש לבטל את הגבהה גג הרעפים הן היות וזה נוגד מדיניות והן בגלל קומת מרתף גלויה מעל הקרקע שיוצרת מופע של 6 קומות.

תוכנית פיתוח- בחזית לרחוב אשתורי הפרחי יש להציע גינה ו-3 עצים בוגרים, וגדר נמוכה בהתאמה לסביבה השימורית הקיימת.

יש לסמן להריסה את הבניה בקו אפס בחזית הרחוב, תנאי להיתר בניה לתוספת הקומה במפלס זה יהיה הריסת עברות הבניה כדי לאפשר את פתיחת החלונות המוצעים, גובה הגדר לא יעלה על גובה של 2 מטר.

גג- לא ברור לאיזה צורך מוצעת הגבהה גג לא שורטט בנספח הבינוי המפלס של עליית הגג- נדרש לבטל את ההגבה במדלפות ל- 0 ויותר שימוש בחלל גג הרעפים ככל שיתאפשר בהתאם לגובה ראש.

תשריט- יש לתקן קווי בניין לפי מרפסות, עלי ותת קרקעי בהתאם לקיים בהיתר תמ"א 38.

תנאי להפקדה תיאום אפשרות לתוספת מרפסות סוכה בבניין.

פתרון מיגון- יש להציג ממ"ד עפ"י עמודות קיימות בתמ"א לכל יחידות הדיור.

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

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

עבירות בניה

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

שונות

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

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

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: כבאות,

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

הוראות נוספות יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניין יש להטמיע התיקונים בנספח הטכני. יש להוסיף הנחיית שלבי ביצוע- בניה בהינף אחד לגג והינף נפרד לתוספת השטח מתחת לבניין. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל. יתוסף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן- תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות. 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. הערות טכניות יש למלא סעיפים 1.8.2, יש להוסיף בטבלה 5 טור שטחים למרפסות	

תיאור חדש להתנגדויות	
התכנית מבוקשת במגרש ברח' ראשית חכמה 17, גאולה, גוש חלקה- 30067/45. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' 2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 912.67 מ"ר מתוכם 764.3 מ"ר שטח עיקרי ו- 11.73 מ"ר שטחי שירות	

המהווים 339% בניה מרבי

3. הגדלת מספר הקומות מ- 3.5 ל- 5
4. קביעת מספר יח"ד ל- 8 יח"ד.
5. הרחבת יח"ד מאושרות בהיתר. שטח דירה ממוצע 82 מ"ר
6. קביעת קווי בניין מרבים חדשים
7. קביעת הוראות לעצים לשימור ולעקירה.
8. קביעת תנאים להיתר, הוראות הריסה ובינוי ושלביות ביצוע.

מצב קיים:

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

התכניות החלות בשטח המגרש:

14499 – תמ"א 38 תוספות מ 2017

תכניות קודמות בשטח התכנית:

19.8.1983: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד

22.6.1995: תכנית 2874: אזור מגורים מיוחד (תואם לתכנית 2874)

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לתת לצדדים 14 יום להגיע להסכמות.

במסגרת דיון בתכנית הצמודה עלה כי לא הגיעו להסכמות והתכנית חוזרת לקבלת החלטה בהתנגדויות של הוועדה.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

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

עיקרי ההתנגדויות:

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

4. הגבהת בניין 17 תגרום להצללת בניין 19 מכיוון מערב ובכך לפגיעה במערכת קולטי שמש.
5. חוסר סמכות הוועדה לדון בתכנית לאור "הלכת איזון" בעניין מחלוקת קניינית.

המלצת מהנדס העיר

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 חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

8. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין הבנייה על שטח בבעלות המתנגד:**
לכלל נושא חריגות בניה שבוצעו בשטח שלא ע"פ היתר הבניה ומעבר לגבולות החלקה יש לפנות למח' מידע תכנוני ולבדוק את הגבול בין שתי החלקות.
9. **לקבל חלקית את ההתנגדות לטענות בעניין חריגות הבינוי שבוצעו:**
יש לוודא כי כל עבירות הבניה הקיימות בפועל יסומנו בתכנית להריסה/ הכשרה בתיאום עם מחלקת התכנון.
10. **לקבל את ההתנגדות לטענה בעניין חדר אשפה:**
יש ליישם בפועל דרישה לחדר אשפה שהופיע בהיתר הבניה כתנאי לתחילת עבודות.
11. **לדחות את ההתנגדות לטענה כי תוספת הבינוי תייצר הצללה:**
הוועדה סבורה כי החריגה מהמדיניות היא לא משמעותית וניתן לאשרה.
יש לעשות תיאום בין גובה הבניין המוצע עם גובה הבניין המוצע בחלקה הסמוכה במסגרת תכנית 1299031 ולהציע את שני הבניינים בגובה זהה בתיאום עם מחלקת התכנון .
12. **לדחות את ההתנגדות לעניין סמכות הוועדה:**
הטענה היא קניינית ולא מוסברת.
13. הוועדה סבורה כי יש לקבוע מעבר משותף בין שתי החלקות בתכנית זו ובתכנית הסמוכה ללא גדרות או מחסומים באופן שיהיה מעבר משותף לכניסה לשני הבניינים – שתי התכניות יתוקנו בהתאם.
14. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 8

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1401348
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	לוי לורנט
עורך התכנית:	עדס יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/03/2025
כתובת	זאב ז'בוטינסקי 19 , טלביה/המורגרים

גוש	חלקה	בשלמות
30021	21	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/05/2025	הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית, ושמעה את עורכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה להפקיד את התכנית כמפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את נפחי הבינוי המוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב למושב אשר סימנה את המגרש לשימור מרקמי ותוספת מתונה ומצאה כי נפחי הבינוי המוצעים תואמים את עקרונות תכנית האב. 2. בהמשך לאמור יצויין כי התכנית מציעה שימושים למלונאות בנוסף לשימושים למגורים. יובהר כי מדיניות הוועדה היא לעודד שימושים ותוספת זכויות עבור אכסון מלונאי וזאת ביחוד במבנים לשימור. בהתייחס למסמכי התכנית דגן וכן להתייחסות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי השימוש למלונאות יהיה מחייב ל-10 שנים ולאחר מכן יותר להסב את המבנה לשימוש מגורים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 3. בהתייחס לממ"ק המוצע בחזית האחורית של המבנה יצויין כי הוצג אישור פקע"ר לממ"ק המוצע כיחידה מלונאית נוספת. הוועדה סבורה כי פתרון המיגון המוצע ומיקומו נמצא כמיטבי מבחינה שימורית. 4. קו הבניין למבנה ההיסטורי יעקוב אחר קונטור המבנה והתוספת המוצעת בחזית האחורית. 5. יוטמעו הערות מח' השימור בתיאום לשכת התכנון. 6. תנאי להפקדה יהא תיאום עם משרד התיירות. 7. יוספו סעיפי סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי, שימור. 8. תיקונים טכניים יבוצעו בתיאום עם לשכת התכנון. 9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית. 10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

11. 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 12. את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה תוספת שימוש למלונאות בבניין מגורים, יש לקבוע בצורה ברורה במסמכי התכנית את כמות חדרי המלון המתאפשרים בתכנית. מכיוון שהתכנית שומרת על האפשרות למגורים בבניין יש לקבוע את מספר יחידות הדיור על פי המאושר ולא להוסיף יחידות דיור ל 18 יחידות דיור בבניין כפי שמוצע בטבלה חמש בתקנון. יש לקבוע שימוש אחד בלבד בהיתר הבניה לבניין או מגורים או מלונאות לא יותרו שני השימושים בהיתר בניה אחד על פי חלוקה לקומות כפי שמוצע בתקנון – כל המסמכים יתוקנו בהתאם. בהתאם להחלטת וועדת הערר בבקשה להיתר מס' 2006/0148.02, יש לצמצם את חדרי הממקי"ם לגודל מינימום של ממ"ק אשר הינו 15 מ"ר בכדי להקטין את מופע הבינוי של עמודת הממקי"ם. יש לקבל את אישור של פיקוד העורף המאשר כי ידוע שהממ"ק עבור האכסון המלונאי אינו משמש כמבנה מיגון בלבד אלא כיחידת אירוח העומדת בפני עצמה, ככול ולא יתקבל אישור כאמור הממ"ק לא ישמש כיחידת אירוח. התכנית תציע שימוש נוסף למלונאות ולא אכסון מלונאי – כל המסמכים יתוקנו בהתאם. סעיף החניה המופיע בתכנית אינו ברור וזאת מכיוון שהתכנית אינה מציעה כלל חניה – יש להבהיר. יש לתקן את סימון קווי הבניין ולהתאימם לקונטור המבנה המוצע. יש לסמן על גבי הנספח בינוי את המרפסות וזיז המוצעות בחזית הקדמית. כמו"כ, יש לציין בהוראות טבלה 5 סעי' ו' כי עומק מרפסת מרבי יהיה לפי קו חזית קדמית. בסעיף 7.2. יש לציין כי זמן משוער למימוש לתכנית יהיה עד 7 שנים. שימור : בסעיף 4.1.2. א. (1), יש לדייק את תיאור חלקי הבניה ההיסטורית לשימור קומת המרתף וקומת הקרקע. בסעיף 6.1.1. יש להוסיף הנחיות לשיקום הגדר הקיימת לשימור בהתאם למצב המקורי. כמו"כ יש לציין כי גדר מסגרות לא תהיה גדר אטומה. עצים :	23/04/2025

יש לשמר עצים בוגרים בשטח התכנית, ולהגיש סקר עצים. כמו"כ יש לסמן את העצים בתשריט מצב מוצע לפי הסימונים המקובלים. יש להוסיף סעיף בדבר עצים לשימור ונטיעות חדשות עפ"י עקרונות שכונת גנים, בתיאום עם אגף שפ"ע. כללי: יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד מידע תכנוני. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף שפ"ע. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנ"ל בפועל. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תוש"ה, רשות העתיקות, כבאות והצלה, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם. תנאי להיתר בניה יהא תאום הבינוי ותכנית הפיתוח עם מהנדס העיר. יש 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 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 גודל החלקה בטבלת השטחים 3.2 והגודל המצוין בטבלה 5 שבהוראות התכנית אינו תואם, יש לתקן לפי הגודל הקיים לפי תכנית המדידה.	

תיאור חדש להתנגדויות

בחלקה קיים בניין לשימור אופייני כהגדרתו בתכנית שימור טלביה, תכנית מס' 3137. הבניין שוכן במרכז של רחוב ז'בוטינסקי, בין משכנות שאננים לגבעת הנשיא ומתפקד כשדרה משמעותית בתחום תכנית המושבות.

מיקום הבניין, נגישותו למוקדי תרבות, תיירות ופנאי בלב העיר ההיסטורית וכן קרבתו לציר הרק"ל המתוכנן לאורך קרן היסוד.

אלה, בשילוב יחודו של הבניין ההיסטורי, מהווים פוטנציאל להגדלת תשתית התיירות בעיר ולתרום לפיתוחה.

על הבניין לשימור נבנה בניין בן 4 קומות וקומה מובלעת בגג רעפים, בהתאם לתכנית טלביה, התכנית מציעה הוספת שימוש מלונאי לבניין הקיים

התכנית מציעה תוספת של ממ"ק בחזית האחורית.

התכנית קובעת הוראות שימור.

התכנית קובעת כי לא יותר היתר בניה למלונאות ומגורים ביחד אלא רק לאחד מהם.

ככול ויוצע היתר בניה למלונאות הוא יהיה למינימום 15 שנה.

התקנון קובע סעיף השמדה עצמית כ 5 שנים, שניתן להאריך אותו על ידי הוועדה המחוזית מנימוקים שיובאו לפניה.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי גינות העיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. נפתח ונאמר כי קבלנו פניות מתושבי רחוב ז'בוטינסקי שמתנגדים לתוכנית שבנידון. מדובר על תכנית המקודמת כבר מספר שנים, בצורות שונות ובניסיונות מגוונים להעביר תכנית שאינה מתאימה לשכונה, אינה מקובלת על השכונה, תכנית שאינה תורמת שום דבר לשכונה וגם עלולה לפגוע באיכות החיים של תושבי השכונה. התכנית לא מתחשבת בשכונת טלביה המיוחדת ומגבלות המקום עקב האופי ההיסטורי והמיוחד של השכונה והמדיניות שנקבעה לה.
2. לאחר עיון במסמכי התכנית באתר מינהל התכנון מתברר כי מדובר בתכנית המציעה להפוך בנין ממועט יחידות דיור למלון בעל 26 יחידות דיור ללא פתרונות לתשתיות ראויות של מלון. כמו כן, כאשר התכנית מציעה תוספת ממ"דים למבנה אופייני עד כמעט קו אפס לשכנים ומציעה להשתמש בממ"דים כחדרי מלון – במקום כמקום הגנה לדיירים / אורחים במבנה.
3. המנהל מתנגד לתכנית כי מדובר על תכנית עם השלכות למרחב הציבורי וחריגות ממדיניות שחלה בשכונה (תכנית אב למושבות) שגם יבלטו במרחב השכונה והרחוב ויתנו תמריץ לעוד תכניות לחרוג עוד יותר.
4. התכנית נתפסת כזרה לחלוטין לאופי ההיסטורי והמרקמי של טלביה.
5. הטענה המרכזית: הפרויקט אינו מתאים לשכונה, אינו מקובל על התושבים, ואינו תורם לה.

"תכנית שאינה מתאימה לשכונה תכנית שאינה תורמת שום דבר לשכונה וגם עלולה לפגוע באיכות החיים."

6. הסיבות לכך:

- טלביה מוגדרת כאזור שימור מרקמי עם מגבלות ברורות על גובה, נפח בנייה וקווי בניין.
 - התכנית חורגת כמעט מכל פרמטר אפשרי.
 - השימוש המוצע – מלון – אינו תואם את אופי הרחוב ואת המדיניות המרחבית.
7. תנועה וחניה – היעדר פתרונות בסיסיים
8. אין פתרון לפריקה וטעינה, משאיות שירות, כביסה, פינוי אשפה, או עצירת מיניבוסים.
9. "התכנית אינה נותנת פתרון ראוי לחנייה... תעמיס על החנייה לאורך המדרכה, שהיא כבר במצב של מחסור ומצוקה."

10. בחזית המגרש יש שורת עצים ותיקים, ולכן לא ניתן לייצר מפרצי עצירה.

11. מלונות אחרים בשכונה גורמים לחניה על מדרכות וחצרות – והתושבים חוששים מהישנות התופעה.

12. חריגות בזכויות הבנייה – 26% מעבר למותר

המדיניות מאפשרת: 115% בנייה

התכנית מציעה: 145.6% בנייה

חריגה של 30 מ"ר = 26%... ללא סיבה מוצדקת וללא תועלת לשכונה."

13. המשמעות:

- נפח בנייה גדול בהרבה מהמקובל באזור שימור.
- יצירת תקדים מסוכן לתכניות נוספות שיבקשו לחרוג.

14. חריגה מהגובה המותר – 17.10 מ' במקום 13.5 מ'

15. המדיניות מאפשרת: 13.5 מ'

התכנית מציעה: 17.10 מ'

כלומר: חריגה של 3.6 מ' = 26%

16. "המינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לחריגה מהגובה... כי זה תמריץ לעוד חריגות בהמשך."

17. המשמעות בשטח:

- המבנה יהיה גבוה משמעותית מהמרקם הקיים.
 - פגיעה בקו הרקיע של הרחוב.
 - הצללה על מבנים סמוכים.
18. חריגה מקווי בניין – שימוש פסול בממ"דים:
- התכנית מציעה לבנות ממ"דים רחבים במיוחד.
 - בפועל, הממ"דים אמורים לשמש חדרי מלון ולא מרחבים מוגנים.
 - כדי לאפשר זאת, הם מתוכננים ברוחב מקסימלי – מה שיוצר חריגה משמעותית מקווי הבניין.

- "לחרוג מקווי בנין כדי לייצר עוד חדרים לשימוש פרטי לחלוטין – מנוגד לכל הגדרה של ממ"ד."

19. עצים לשימור – היעדר סקר עצים

התכנית אינה כוללת סקר עצים, למרות עצים ותיקים ברחוב.

"יש להגיש סקר עצים מסודר ולסמן את כל העצים בחלקה ובמדרכה לשימור."

20. המשמעות:

- חשש לפגיעה בעצים קיימים.

- החמצת הזדמנות לטפל בעצים הזקוקים לטיפול.

21. שימור מבנה אופייני – פגיעה חמורה במבנה ההיסטורי

התכנית מציעה לשמר רק את החזית, אך להרוס את כל פנים המבנה.

"הריסה של כל קירות הפנים... פגיעה משמעותית באופי המבנה."

22. בהתאם למדיניות תכנית האב:

- אסור לפגוע בחזיתות, פתחים, סורגים, גדרות ועצים.

- יש לבחון גם את רמת השינויים הפנימיים – כאן מדובר בהריסה כמעט מלאה.

23. מתנגדים גם לגרסה החדשה של התכנית במסלול של תב"ע מסיבות דומות להתנגדותינו לגרסאות

הקודמות. התכנית אינה משתפרת, אלא רק משנה את הכותרת. כל הבעיות שהיו בגרסאות

קודמות חוזרות גם בגרסה הנוכחית: חריגות מתכנית אב למושבות, שימוש בממ"דים כחדרי מלון

בחריגה משמעותית מקו הבנין, החניה ותשתיות למלון ועוד. עד שהתכנית לא תפתור את כל

הבעיות האלה, אין מה להמשיך ולהגיש אותה שוב ושוב במסלולי דיון ורישוי שונים.

התנגדות מספר 2: דיירים מרחוב ז'בוטינסקי 21, הבניין הסמוך.

עיקרי ההתנגדות:

1. בנייה חריגה

הדיירים טוענים כי התוכנית כוללת חריגות שאינן תואמות את אופי השכונה.

2. ציטוט: "מדובר בתוכנית שהיזם מנסה לקדם כבר מספר שנים ואינה תואמת לאופי השכונה."

3. החמרת בעיות חניה ותשתיות

המלון המוצע צפוי להעמיס על שכונה שכבר כיום סובלת ממחסור בחניה ומעומס תשתיות, ללא

פתרון מספק מצד היזם.

4. פגיעה בנוף, באוויר ובמרחב של בנין 21

הקמת ממ"דים (מרחבים מוגנים) בסמיכות למגרשי השכנים תגרום לפגיעה משמעותית באיכות

החיים של דיירי בנין 21.

5. היעדר הידברות מצד היזם

הדיירים מציינים כי היזם לא ניסה להגיע להבנות או לצמצם את הפגיעה בדיירים, למרות פניות קודמות.

6. עבירת בנייה חמורה

היזם החל בבניית הממ"דים – כולל חפירה ויציקת תשתית – ללא היתר בנייה. הדיירים מזהירים כי הכשרת עבירה בדיעבד תיצור תקדים מסוכן.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדובר על תכנית המקודמת כבר מספר שנים, בצורות שונות ובניסיונות מגוונים להעביר תכנית שאינה מתאימה לשכונה, אינה מקובלת על השכונה, תכנית שאינה תורמת שום דבר לשכונה וגם עלולה לפגוע באיכות החיים של תושבי השכונה. התכנית לא מתחשבת בשכונת טלביה המיוחדת ומגבלות המקום עקב האופי ההיסטורי והמיוחד של השכונה והמדיניות שנקבעה לה- מדובר על תכנית המקודמת זמן לא רב במוסדות התכנון כתכנית חדשה, ההליכים הקודמים היו במסגרת היתרי בניה ושימושים חורגים וכללו דיוניים בוועדה המקומית ובוועדת ערר.

מדובר על תכנית שמוסיפה שימוש למלונאות, שימוש שהוועדות סברו כי הוא ראוי במיקום זה.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמנהל הקהילתי מתנגד לתכנית כי מדובר על תכנית עם השלכות למרחב הציבורי וחריגות ממדיניות שחלה בשכונה (תכנית אב למושבות) שגם יבלטו במרחב השכונה והרחוב ויתנו תמריץ לעוד תכניות לחרוג עוד יותר- מדובר על תכנית שמבקשת להוסיף שימוש למלונאות בבניין קיים, לא נראה כי מדובר על תקדים לבניינים אחרים בשכונה, מדובר על יזם שמעוניין להציע תוספת שימוש למלונאות בבניין מגורים בשולי השכונה בלבד.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית נתפסת כזרה לחלוטין לאופי ההיסטורי והמרקמי של טלביה- התכנית לא מציעה שינוי משמעותי בבינוי בבניין הקיים ולכן לא מהווה פגיעה באופי ההיסטורי והמרקמי של השכונה.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין תנועה וחניה – היעדר פתרונות בסיסיים אין פתרון לפריקה וטעינה, משאיות שירות, כביסה, פינוי אשפה, או עצירת מיניבוסים. "התכנית אינה נותנת פתרון ראוי לחנייה... תעמיס על החנייה לאורך המדרכה, שהיא כבר במצב של מחסור ומצוקה."

בחזית המגרש יש שורת עצים ותיקים, ולכן לא ניתן לייצר מפרצי עצירה. מלונות אחרים בשכונה גורמים לחניה על מדרכות וחצרות – והתושבים חוששים מהישנות התופעה- מדובר על בניין קיים המציע תוספת שימוש לחדרי מלון קטנים בבניין לשימור, מדובר על מלון עירוני קטן שאינו אמור להיות מבוסס על רכסים פרטים
בחזית המגרש קיימת סימון של חניה בכחול לבן שיכולה לשמש במידת הצורך ובשעות מסוימות לפריקה וטעינה לא משמעותית עבור מלון בהיקף כזה אם בכלל.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חריגות בזכויות הבנייה – 26% מעבר למותר

המדיניות מאפשרת: 115% בנייה

התכנית מציעה: 145.6% בנייה

חריגה של 30 מ"ר = 26% ... ללא סיבה מוצדקת וללא תועלת לשכונה."

המשמעות:

נפח בנייה גדול בהרבה מהמקובל באזור שימור.

יצירת תקדים מסוכן לתכניות נוספות שיבקשו לחרוג- התכנית מציעה חריגה קטנה מאוד ביחס למדיניות וזאת בעיקר בעקבות תוספת של מיגון בחזית האחורית של הבניין שישמש את כל השימושים המוצעים בבניין.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חריגה מהגובה המותר – 17.10 מ' במקום 13.5 מ'

המדיניות מאפשרת: 13.5 מ'

התכנית מציעה: 17.10 מ'

כלומר: חריגה של 3.6 מ' = 26%

"המינהל קהילתי גינות העיר מתנגד לחריגה מהגובה... כי זה תמריץ לעוד חריגות בהמשך."

המשמעות בשטח:

המבנה יהיה גבוה משמעותית מהמרקם הקיים יגרום לפגיעה בקו הרקיע של הרחוב והצללה על מבנים סמוכים- התכנית אינה מציעה הגבהה של הבניין ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לתכנית.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חריגה מקווי בניין – שימוש פסול בממ"דים:

התכנית מציעה לבנות ממ"דים רחבים במיוחד.

בפועל, הממ"דים אמורים לשמש חדרי מלון ולא מרחבים מוגנים.

כדי לאפשר זאת, הם מתוכננים ברוחב מקסימלי – מה שיוצר חריגה משמעותית מקווי הבניין.

"לחרוג מקווי בנין כדי לייצר עוד חדרים לשימוש פרטי לחלוטין – מנוגד לכל הגדרה של ממ"ד."

התכנית מציעה תוספת של ממ"ק בחזית האחורית של הבניין במידה מינמלית הנדרשת שישמש גם את השימוש למלונאות וגם את השימוש למגורים בתיאום עם הגורמים המתאימים במסגרת היתר הבניה.

8. **לקבל** את ההתנגדות בעניין עצים לשימור – היעדר סקר עצים התכנית אינה כוללת סקר עצים, למרות עצים ותיקים ברחוב ובחלקה. "יש להגיש סקר עצים מסודר ולסמן את כל העצים בחלקה ובמדרכה לשימור." – יש להכין כתנאי למתן תוקף עצים ולסמן עצים מעבר לבינוי המוצע לשימור.
9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שימור מבנה אופייני – פגיעה חמורה במבנה ההיסטורי התכנית מציעה לשמר רק את החזית, אך להרוס את כל פנים המבנה. "הריסה של כל קירות הפנים... פגיעה משמעותית באופי המבנה." – התכנית תואמה עם מחלקת השימור וההערות הוטמעו במסגרת תקנון התכנית.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בנוף, באוויר ובמרחב של בנין 21 הקמת ממ"דים (מרחבים מוגנים) בסמיכות למגרשי השכנים תגרום לפגיעה משמעותית באיכות החיים של דיירי בנין 21 – הממק המוצע שומר על קווי בנין מקובלים וראויים מבנין המתנגדים ואינו אמור להוות הפרעה כול שהיא לבנין המתנגדים.
11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין היעדר הידברות מצד היזם הדיירים מציינים כי היזם לא ניסה להגיע להבנות או לצמצם את הפגיעה בדיירים, למרות פניות קודמות- אין חובה בחוק להגיע להסכמות עם הדיירים השכנים, התכנית נבחנה על ידי הוועדות ונמצאה בראויה.
12. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין עבירת בנייה חמורה היזם החל בבניית הממ"דים – כולל חפירה ויציקת תשתית – ללא היתר בנייה. הדיירים מזהירים כי הכשרת עבירה בדיעבד תיצור תקדים מסוכן- יש לקבל הבהרות מיזם התכנית לגבי עניין זה ולקבל את חוות הדעת של היועמת המשפטית לוועדה בהתאם.
13. **לדחות** את יתר ההתנגדויות והמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1250729
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אל עמי ייזום והשקעות ובניה בע"מ
עורך התכנית:	בוטבול אבירם
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/05/2024
כתובת	אורוגואי 3, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	128	כן
30413	129	כן
30413	123	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי שטח התכנית ממוקם על ציר רק"ל הקו הסגול ומסומן בתכנית האב כמתחם לפרויקטים מיוחדים - שדרוג מרכז מסחרי קריית יובל. כמו כן, יובהר כי המצב הקיים כולל חניון גלוי כלפי רחוב גולומב ללא חזית פעילה כלפי ציר הרק"ל ואינו מאפשר את הנגשת המרכז המסחרי אל ציר הרק"ל. 2. בהמשך לאמור ובהתייחס למיקום התכנית כחלק ממרכז מסחרי משמעותי בשכונה ובסמוך לציר הרק"ל, הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת הכוללת דופן מסחרית כלפי רחוב גולומב וכן השלמת הבינוי בקומות העליונות מהווה שיפור של המרחב הציבורי בהתייחס למצב הקיים הבנוי בפועל וכן הזדמנות תכנונית להנגשת המרכז המסחרי אל ציר הרק"ל וזאת תוך ניצול טופוגרפיית המגרש. 3. הוועדה סבורה כי יש לשפר את הנגשת קו הרק"ל אל רחוב אורוגואי. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי ייבחנו חלופות שונות למעברים בתחום הבניין אשר יכללו הנגשות מכניות. כמו כן, יש להציע שיפור של דופן זו בחלקה הדרומי על ידי טיפול נופי ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 4. קו הבניין המוצע עבור בניין המגורים וכן עבור תא השטח למסחר ותעסוקה יהיה בהתאם לקונטור הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להחלטה זו לעיל. 5. תקבע בהוראות התכנית הפרשה מבונה עבור שטח ציבורי בגודל של 400 מ"ר כלפי רחוב גולומב. שטח זה ישמש עבור צרכי תרבות, קהילה וחברה, כגון אולם רב תכליתי, חדרי חוגים והרצאות וכן עבור אמצעי ההנגשה המוצע. 6. הוועדה תציין כי התכנית המאושרת (תכנית מס' 5074) קבעה הוראות עבור חניון ציבורי בתחום התכנית. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי תנאי לאישור התכנית יהיה פתיחת החניון הציבורי כפי שנקבע, בחינת הגדלתו והנגשתו למרכז המסחרי ברחוב אורוגואי בתיאום יועץ התנועה של לשכת התכנון.

29/09/2024

7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית. לרבות קביעת זכות דרך עבור מדרכה ברוחב של 3.5 מ' וכן קביעת יציאה/כניסה מהחניון לגולומב. 8. מפלסי החזית המסחרית יותאמו ככל הניתן למפלסי המדרכה הסמוכה כלפי ציר הרק"ל, הפרשי גובה נקודתיים יפתרו באמצעות טיפול נופי או דירוג נקודתי ובתיאום לשכת התכנון. 9. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והשימושים. 10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות יזם התכנית, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החלטה לשוב ולדון בדיון פנימי.	10/09/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : במקום בנוי מבנה מכח תוכנית מאושרת מספר 5074 שמכוחה נבנה הבניין, התכנית קבעה בין היתר חניון ציבורי הפתוח לקהל הרחב מנוהל ומתוחזק ע"י מגישי התוכנית. חניון זה מעולם לא נפתח. תנאי להפקדת התוכנית המוצעת יהיה פתיחת החניון בתיאום עם אג"ף תושייה, בנוסף ככול ויש אפשרות מבחינת יזם התכנית להגדיל את החניון הציבורי יש להציע זאת במסגרת התכנית, יש להציע בכל מקרה חיבור בין החניון הציבורי למפלס העליון של המרכז המסחרי. יש לקבוע בתוכנית הפרשות מבונות עבור שטח ציבורי בגודל של 400 מ"ר בחלק שמוצע להרחבת הבניין לאורך חזית רחוב גולומב. שטח זה ישמש עבור צרכי תרבות, קהילה וחברה, כגון אולם רב תכליתי, חדרי חוגים והרצאות, ויאפשר פעילויות שונות ומגוונות לאורך שעות היום. בתיאום עם מדיניות תכנון תנאי לטופס 4 של הבניין יהיה השלמת הבנייה של השטח הציבורי. השטח הציבורי ייוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף נכסים. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין	10/07/2024

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים

התוכנית מציעה חיבור בין שני הבניינים בקומות המסחר – יש לערוך את התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה בתיאום מחלקת מידע תכנוני או לחילופין לקבוע קוו אפס משותף ללא פתחים בין הבניינים.

הכניסות לבינוי המוצע יוצעו ללא מדרגות ובתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת

יש לפתור הפרשי גובה בין הבינוי המוצע לרחוב גולומב באמצעות טיפול נופי ללא קירות תמך.

התוכנית מציעה בינוי של אגף חדש בצמוד לרחוב גולומב בגובה 5 קומות עד מפלס מגורים מבנה קיים, אין להציב מתקנים טכניים על גג אגף חדש על מנת לא לפגוע במגורים הסמוכים וכן יותר שימוש בגג או בחלק ממנו ליח"ד במפלס זה.

חזית מסחרית לרחוב גולומב תצומצם בהתאם לסעיף 2 בחו"ד זה

יש להגדיל את רוחב האפקטיבי של המדרגה ברחוב גולומב ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך

יש לקבוע בהוראות כי תנאי להיתר בניה יהיה קיום מעבר ציבורי מכני בין רחוב גולומב למפלס כניסה ברחוב אורוגאי.

יש לסמן בתשריט עצים הסמוכים לגבול התוכנית לשימור בהתאם לסקר עצים

תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, בתיאום עם אגף שפ"ע. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יוותר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות מתחת למפלס הפיתוח לנטיעת עץ בוגר וזאת על מנת להמנע משתילת עצים באדניות מוגבהות.

התוכנית המוצעת מציעה בינוי של אגף חדש בצמוד לחזית הצפון מזרחית שבחלקה התחתון ישנם פתחים לאוורור חניון. בנספח בינוי מסומן פיר אוורור חניון בתחום הבינוי החדש בלבד עד לקומת מגורים קיימת במפלס +6.67. יש להראות בתוכנית היתכנות למעבר פתחי פליטת האוורור המאולץ מחניון מעל גג המבנה, לפי סעיף 6.1 י בהוראות התוכנית.

יש לתקן את נספח תנועה לפי חו"ד תושייה.

חיבור החניון לרחוב גולומב ישמש ליציאה מהחניון בלבד.

תוכנית מציעה זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך חזית דרום מזרחית יש לסמן שטח זה ביעוד מעבר.

בתא שטח 1 יש לסמן קו בניין לפי קונטור בינוי קיים

קו בניין בתא שטח 2 ו-3 זהה לקו בניין עילי ותת"ק, יש לתקן נספח בינוי בהתאם ולתאם בין תוכניות

שלביות ביצוע- שלב ראשון הקמת אגף חדש כולל מעבר ציבורי שלב שני תוספת קומות, כל שלב יתבצע בהינף אחד. יש לעדכן הוראות תוכנית בהתאם.

יש להטמיע את חווי"ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות והצללה ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למשרדים, מסחר ומבני ציבור.

יש לקבוע כי החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בתת הקרקע במלואן, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות מכל סוג מעל פני הקרקע, ולא תותר הבלטה של קומות אלה מעל פני הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת

השלמות חווי"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, מחלקת היטל השבחה, תוכנית אב לתחבורה.

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.

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית חלה במתחם ששטחו הכולל כ-2.14 דונם, המכיל שלוש חלקות, בין הרחובות אורוגואי וגולומב, במרכז המסחרי של שכונת קריית יובל ירושלים.

בתחום התוכנית ישנו בניין קיים המשקף את המצב התכנוני המאושר על חלקה 123, הפונה לרחוב אורוגואי והמיועד למסחר ומגורים. שתי החלקות 128+129 הפונות לרחוב גולומב מיועדות למסחר. לבניין הקיים כ-11 קומות מעל למפלס הכניסה הקובע. התכנית מציעה תוספת 5 קומות מגורים מעל ועוד קומה טכנית למערכות וליציאה לגג.

בבנין הקיים 6 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה הקובע. התכנית מציעה הרחבה בדרך של תוספת מבנה בגובה 6 קומות מעל למפלס רחוב גולומב, על חלקות 128+129 הפונות לרחוב גולומב לשימושי מסחר ותעסוקה והפרשה מבונה לצורכי ציבור. התוכנית מיועדת בין השאר גם לשדרוג החזית הצפונית של החניון הפונה לרחוב גולומב כחזית מסחרית עם פיתוח נופי.

סה"כ מוצע בתוכנית כ-168 יחידות דיור, שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ושטחים להפרשה מבונה לצרכי ציבור. כמו כן רצועת דרך מוצעת עם זיקת הנאה להולכי רגל, המאפשרת להרחיב את המדרכה הקיימת ברחוב גולומב לרחוב כולל של כ-3.5 מטר. בנוסף גם שטחים המיועדים להנגשה לציבור בין הרחובות גולומב לאורוגואי בתוך תחום הבניין ומחוצה לו

התכנית מציעה תוספת של 44 יחידות דיור ב 5 קומות מעל הבניין הקיים

התכנית מציעה בינוי של אגף חדשה שיסתיר את קומות החניה הקיימות לכיוון רחוב גולומב וכולל מסחר ותעסוקה ובניין ציבור הכולל 400 מ"ר.			

התוכנית הופקדה בתאריך 16/01/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 17/03/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי קריית יובל באמצעות אסף שפיינר יו"ר המנהל

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית אינה עומדת ביעדים שקבע הפרויקטור לחיזוק המרכז המסחרי של קריית היובל.
2. הפרויקטור המליץ להוסיף:
 - 2,000 מ"ר משרדים
 - 1,800** מ"ר מסחר
 כדי להפוך את המרכז המסחרי ל-Mini City Center (MCC) — מוקד עירוני משמעותי שיכול להתחרות במוקדים החדשים המתפתחים לאורך ציר טהון-הנטקה.
 התכנית הנוכחית מוסיפה רק חלק קטן מהנדרש, ולכן המינהל טוען שהיא מחטיאה את מטרתה העיקרית.
3. תוספת יחידות דיור – העמסה על השלד הציבורי
4. השכונה כבר נמצאת בעומס אדיר של התחדשות עירונית, והתכנית מוסיפה עוד 44 יח"ד ללא בחינת ההשלכות.
 התכנית... מוסיפות לדרום השכונה כ-4,800 יח"ד... בנוסף ל-4,000 יח"ד הקיימות."
 כלומר — הכפלה של מספר הדירות בדרום השכונה.
 הבעיות שהמינהל מצביע עליהן:
 - אין תכנית כוללת לשלד הציבורי (חינוך, תחבורה, חירום, תרבות).
 - אין תקן 21 כי זו לא תכנית פינוי-בינוי — ולכן אין בדיקת ישימות כלכלית.
 - אין התייחסות לדיור בר-השגה.

יש לבטל את תוספת היח"ד או לצמצם משמעותית.

אם יאושרו – לייעד אותן לדיור להשכרה/דירות קטנות.

5. לפני כ-15 שנה היזם התחייב להעמיד 40 חניות ציבוריות. בפועל:

- החניות חסומות.

- חלקן מושכרות לעובדים.

- הציבור אינו יכול להשתמש בהן.

המינהל דורש:

- להתנות את אישור התכנית בפתיחת החניון.

- לחבר את המעלית הציבורית לקומות החניון.

6. התכנית מציעה כ-400 מ"ר שטחי ציבור בתוך קומות המסחר.

שטחי ציבור הם מבורכים.

אבל אסור שהם יבואו על חשבון שטחי מסחר ותעסוקה – שהם קריטיים לחיזוק המרכז המסחרי.

קודם כל יש להשלים את היעדים המסחריים והתעסוקתיים, ורק אחר כך לשלב שטחי ציבור.

7. עצים – דרישה לשקיפות

בתכנית:

- עץ אחד לכריתה.

- עץ אחד להעתקה.

המינהל דורש:

- פירוט מלא על מיני העצים.

- תכנית נטיעות חלופית.

העצים הם חלק מהמרחב הציבורי המתחדש, ויש חשיבות לשקיפות סביב פגיעה בנוף.

8. המעבר הנגיש בין הרחובות הוא קריטי ליצירת רצף הליכתי בשכונה.

הבעיה:

המעבר המרכזי נמצא בצד המזרחי של הבניין, לא בחזית.

המעבר כולל זיגזגים ושינויי מפלס שמקשים על הולכי רגל.

9. דרישת המינהל: מעבר ישיר, נוח, נגיש וללא עיקופים.

10. חיבור לפארק דניה – צורך במעבר חציה נוסף

11. בבניין יש בעלי דירות רבים.

המינהל דורש:

לקבל את הנספח החברתי שבוצע כחלק מהתכנית.

הסיבה: הנספח חיוני להבנת ההשפעה על הדיירים, על תהליכי פינוי, על קונפליקטים חברתיים ועל יכולת המימוש.

התנגדות מספר 2 : עו"ד יעל אזולאי קורקין בשם חברת פצלי שמן אנרגיה בע"מ.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות זו הינה אך ורק להרחבת המבנה וצירופן של חלקות 128 ו-129- בגוש 30413 והיא אינה נוגעת לתוספת המגורים שבחלק 123 בגוש 30413.
2. יאמר בפתח הדברים, כי בניגוד לקבוע בהחלטת ההפקדה ובניגוד לדין, לא נמסרה לחברה ההודעה אישית אודות הפקדת התכנית על אף היותה נפגעת מרכזית מהבינוי המוצע בגדרה ונדע לה אודות ההפקדה באקראי ובאיחור ניכר. בקשת ארכה שהוגשה מטעם זה ומשום מצב המלחמה השורר כעת לא נענתה ועל כן, למען הזהירות מוגשת ההתנגדות במועד הקבוע בחוק, אך מלוא זכויות המתנגדת שמורות בעניין זה.
3. המתנגדת היא נפגעת ישירה מהתכנית, שכן תוספת המבנה מתוכננת בצמידות לנכס המופיע בתכנית בסימון "מסחר קיים" אך מהווה בפועל את שטח המשרדים של החברה, תוך אטימת כלל החלונות בחזית זו הפונה לרח' גולומב, ללא רווח מינימלי של 6 מ' בין המבנים ולמעשה תוך מרווח בלתי סביר של כ- 0.5 מ' ואף פחות מכך בין הבניינים- שלא כדין, באורח העולה כדי חוסר סבירות קיצונית ולא ברור כיצד התאפשרה הפקדת התכנית באופן שכזה.
4. יאמר בפתח הדברים, כי המדובר במקרה קיצוני וחריג של תכנון בלתי סביר המהווה פגיעה חמורה ובלתי מידתית בזכות הקניין של המתנגדת באופן שאינו מתיישב עם עקרונותיו של חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.
5. ככל שתאושר תוספת המבנה המסומנת על גבי חלקה 129 באופן בו סומנה בנספח הבינוי- הנכס המהווה כאמור את משרדי המתנגדת- יהפכו לשטח אטום ללא חלונות, ללא אוורור, אור, שמש, נוף וכדומה.
6. בינוי כאמור לו יאושר, צפוי להיגרם למתנגדת פגיעה קשה בתנאי החיים, פגיעה חמורה בערך הקניין, בהנאתה מקניינה וביצירת מטרדים חריגים שאינם סבירים.
7. פגמים בתכנית :
8. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה:
כידוע, צירוף מספר חלקות בתכנית אחת עם בעלויות שונות מצריך הליך של איחוד וחלוקה, שכן מהותו של הליך זה היא קניינית ונועדה לשנות ולהסדיר את מערך הזכויות בקרקע בין בעלים שונים [ר' נא עת"מ 36897-10-24 חטר ישי נ' הועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית ואח']פורסם בבבון].

9. המתנגדת תטען כי לא ניתן לאשר את התכנית באופן בו הופקדה מבלי שננקט הליך איחוד וחלוקה כמשמעותו בסימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965- בהיתן ריבוי הבעלויות- קק"ל וכן בעלויות פרטיות בתחום הקו הכחול של התכנית אך בפועל, מסמכי התכנית אינם כוללים הוראות איחוד וחלוקה.
10. יודגש, כי המתנגדת, שהנכס כאמור בבעלותה הפרטית, מתנגדת מכל וכל לצירופן של חלקות 128 ו-129 לקו הכחול של התכנית ותתנגד גם להליך איחוד וחלוקה ככל ויינקט.
11. התכנית אינה כוללת נספח סביבתי ולעניין זה אין אלא להפנות לחוות דעת מהנדס העיר.
12. תכנון חלקי ומטעה:
13. התכנית מציגה באופן חלקי ומטעה חלונות קיימים במשרדי המתנגדת - בחתך א-א ובמיוחד תכנית קומה המסחר במפלס 3.43 + בקיר שבחזית הצפון מזרחית לא מוצגים החלונות הקיימים במשרדי המתנגדת, שחלקם גדולים מאוד (קירות מסך) -
14. המדובר בחלונות שצפויים להיחסם כליל ללא מראה נוף, תוך פגיעה באור ובאוויר ויש להניח שלא בכדי לא סומנו חלונות אלה בנספח הבינוי.
15. חוות הדעת הסביבתית המצורפת להתנגדות זו ממחישה את הפגיעה הסביבתית הנרחבת הצפויה לו תאושר התכנית, שכן ניתן להיווכח בפער בין מצב הנכס כיום בהיבטי נוף, אור, אוויר למול המצב הצפוי לו תאושר התכנית- חסימה מוחלטת של החלונות במשרדים.
16. התנהלות מגיש התכנית:
17. המתנגדת תטען, כי אין לתת "פרס" למגיש התכנית אשר פעל בניגוד מוחלט לקבוע בתכנית שאושרה לבקשתו ויש לראות התנהלות זו במלוא החומרה.
18. היזם התחייב באופן מפורש לפתוח את החניון לרווחת התושבים, התחייבות זו היוותה תנאי למתן טופס 4 נדרשת התחייבות כספית, ערבות וכדומה, כל אלה לא הועילו והיזם עשה דין לעצמו בנושא זה.
19. לעניין זה נרשם בחוות דעת מהנדס העיר:
"במסגרת התכנית המאושרת, מספר 5074 נקבע כי יבנה חניון ציבורי לרווחת התושבים, אולם חניון זה נותר סגור עד היום מבלי לאפשר גישה לציבור כפי שסוכם.
20. כעת בתכנית המוגשת מוצע תוספת זכויות ובנייה וזאת מבלי להתייחס לכך שלא נפתח החניון הציבורי כפי שסוכם. יש להתנות קידום תכנית זו בפתיחת החניון הציבורי כפי שנדרש בעבר. כמו כן גם בחוות הדעת של אגף תושיה מצוין כי "קיים במבנה חניון ציבור אשר נעול ואינו משרת את הציבור – יש לפתוח את החניון הקיים באופן מידי וזה תנאי של המחלקה לקבלת חו"ד ד'".
21. המתנגדת תטען כי כל עוד לא נפתח החניון ולא מולאו תנאי התכנית המאושרת, חלף

חלוף למעלה מ- 25 שנים! מאז שאושרה התכנית והונפק היתר בגינה, אין לאשר תכנית זו טרם שהוכח שהחניון אמנם פתוח ופעיל עם גישה לציבור.

22. התכנית מנוגדת למדיניות ציר רק"ל:

מדיניות הבנייה לאורך צירי הרכבת הקלה (רק"ל) בירושלים נועדה לעודד התחדשות עירונית, במטרה לנצל באופן מיטבי את הקרקע ובאותה מידה לאפשר פיתוח מרחב ציבורי איכותי.

למדיניות רק"ל, אותה אימצה הוועדה, קיימים עקרונות והנחיות מהותיות שאין להם מענה

23. המתנגדת תטען כי ככל שיאושר הבינוי המבוקש בתכנית המופקדת- תגרם פגיעה בלתי מידתית ובלתי סבירה בקניינה של המתנגדת ובהנא ה מקניין זה.

24. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לכתב התנגדות זה, בגין הבניה המוצעת בתכנית, ככל שתאושר, צפויות פגיעות משמעותיות בנכס המתנגדת המגיעות כדי ירידת ערך.

25. פגיעות סביבתיות - פגיעה חמורה באיכות החיים-

26. כאמור לעיל וכמפורט בחוות הדעת הסביבתית המצורפת לכתב ההתנגדות, משרדי המתנגדת נהנים כיום: מחשיפה לאור יום וקרנה טבעית-כל 9 חדרי משרדי המתנגדת, הנמצאים בחזית הצפון מזרחית של המבנה , נהנים כיום מחזית פתוחה לחלוטין וללא כל הסתרה.

27. חלונות המשרדים רחבי ידיים ומאפשרים חדירה של אור יום טבעי ואיכותי לכל עומק חלל העבודה. מצב זה מיתר את הצורך בתאורה מלאכותית בשעות היום ומספק סביבת עבודה בריאה ואיכותית.

28. מראה של אופק פתוח: המצב הקיים מתאפיין בהיעדר חסימות פיזיות מול חזית המשרד. כפי שניתן לראות בתמונות, למשתמשי משרדי המתנגדת, ישנו מבט פתוח ללא הפרעה ל- "מרחב האינסופי", דבר המעניק תחושת מרחב, מונע קלסטרופוביה ומאפשר הפוגה חיונית במהלך העבודה.

29. איכות אוויר ואוורור טבעי: חזית המשרד הנוכחית פונה למרחב פתוח ומאוורר ללא כל מקור הפולט מזהמים. פתיחת חלונות במצב הקיים מאפשרת אוורור יעיל של המשרד ללא חשש מחדירת מזהמים מרוכזים או ריחות מטרד.

30. פרטיות ודיסקרטיות עסקית: נשמרת פרטיות מלאה לשוהים בנכס ודיסקרטיות עסקית מוחלטת (מניעת חשיפת צגי מחשב ומסמכים לעוברי אורח או לשכנים) ;

31. שקט סביבתי : למעט מרעש מתנועה בדרך גולומב אין כל מקורות רעש בחזית המשרדים והם נהנים מסביבה אורבנית שקטה יחסית ללא כל הפרעות או החזרות, היות המרחב במצב הנוכחי מתפקד כשטח פתוח המונע החזרי קול (דהוד). כמעט כל מערכת המיזוג של המבנה מותקנת כיום בפיר מרכזי של המבנה הקיים.

32. כל אלה צפויים להיפגע בגין הבינוי המוצע בתכנית, כאשר הפגיעות כוללות- חסימה

- כליל של הנוף הנשקף כיום, חסימת האור ואוורור טבעי, זיהום אויר בגין פליטת מזהמים מהחניון ופליטת מזהמים מקומות המסחר וכן מטרדי רעש בגין מערכות אלקטרומכנית וכן מפעילות על גג הבניין.
33. הפגיעות והמטרדים הצפויים במהלך הבניה:
34. זאת ועוד, ביצוע בניה בהיקף האמור בצמידות ל נכס המתנגדת בעת שמתנהלת בו פעילות משרדית שוטפת- כרוכה אף היא במטרדים רבים לרבות בהיבטי רעש וזיהום אוויר.
35. כפי שנטען לעיל, בהתאם, יש לדרוש כבר בשלב זה של הפקדת התכנית חוות דעת סביבתית מפורטת המתייחסת לכלל ההיבטים הסביבתיים הצפויים מאישור התכנית ובכלל זה ההשלכות במהלך הבניה, שעשויות להיות משמעותיות ביותר גם להיתכנות הבינוי מכוח התכנית.

התנגדות מספר 3 : עו"ד אייל כהן בשם דיירים בבנין

עיקרי ההתנגדויות:

1. אני מתכבד להגיש בשם מרשיי, בהתאם לרשימה מצורפת, כולם בעלי זכויות בבנין ברחוב אורוגואי 3א בירושלים, (להלן: "המתנגדים"), התנגדות בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") לתכנית שבנדון שהופקדה להתנגדויות ביום 8.1.2026 ומועד פרסום אחרון בעיתון ביום 16.1.2026 ואשר בגינה לא נתלו כדין שילוט בעברית בכניסה לבנין לאורך תקופת ההפקדה (להלן: "התכנית המופקדת").
2. מדובר בתמהיל מתנגדים מגוון, הן כאלו שהינם בבעלי דירות ותיקים מאד והן כאלו שקנו דירות לפני מספר שנים במבנה כמייצגים בהתנגדות כוללנית זו את כל המצורפים ברשימה .
3. התנגדות זו אינה התנגדות לכל תכנית באשר היא, אלא לתכנית כפי שהוגשה ואושרה להפקדה שהינה שגויה, לא מידתית, פוגענית, מאסיבית וכבדה באופן שמשנה את מהות הבניין, מחסלת שטחים פתוחים, מייצרת בנייה מאסיבית חדשה על גבי בנין קיים אשר בו מתגוררים דיירים, בניהם רבים מבוגרים וקשישים, מעלה חששות כבדים קונסטרוקטיביים, ואם חלילה תאושר באופן זה, תגרום למטרדים קשים מאד לדיירים, לפגיעה כלכלית קשה בנכסיהם, חשיפה לפריצות ומגורים של שנים ארוכות באתר בניה, ללא בטוחות, והכל ללא הצדקה תכנונית ראויה.
4. כמו כן, ההתנגדות זו הינה גם כנגד טעויות רבות הדורשות תיקון והתייחסות הוועדה הנכבדה.

5. מבחינתם של דיירי הבניין הקיים, המתנגדים, מוגשת תכנית לבינוי, מעל בנינם המאוכלס שנים רבות בהיקף עצום, אך ללא שיש בידיהם הכלים המקובלים להגנה על בעלי דירות בפרויקט להתחדשות עירונית. אל לוועדת התכנון לאפשר ולקדם תכנון ובעתיד חלילה רישוי, כאשר החשיפה של הדיירים הינה מקסימאלית וללא ההגנות המינימליות הנדרשות.
6. מדובר בפרויקט העולה בהרבה על פרויקט כגון תמ"א 38 (1) שם הוספת הקומות מתונה בהרבה וכפופה לבטוחות ותמורות לדיירים הקיימים. ובהשוואה לתכניות לפינוי בינוי, הדברים מתעצמים אף יותר, הן במישור התמורות הנעדרות והן במישור הבטוחות והביטוחות לכך שלא ייצר מצב בו הדיירים יינזקו באופן כבד ללא כל הגנות.
7. עוד ייאמר, כי בניגוד למקומות הנפוצים לפינוי בינוי כאן מדובר בבניין קיים ובצפיפות גבוהה מזו הקבועה בתכנית תמ"א 35.
8. בבניין הקיים ישנן 124 יח"ד על שטח של 1,669 מ"ר – דהיינו צפיפות (נטו-נטו (!)) של 74 יח"ד לדונם!! אין כל הצדקה תכנונית לבוא ולהוסיף 44 יח"ד ושטחי מסחר במקום כה צפוף בעל בעיות נגישות ותנועה קשים תוך החצנת נזקים כבדים לבעלי הזכויות הקיימים וללא כל מענה והגנה. יש חובה לתת מענה מלא להעמסה הכבדה על תשתיות הבניין.
9. אכן במסגרת תכניות לפינוי בינוי, וכמתן תמריץ לקבלנים, מאשרים בניית "מגדלים", אך הנחת המוצא הינה שהדיירים מפונים, ניתנת להם תמורה וכן ניתן פתרון לחיזוק הבניין מרעידות אדמה ותוספות של ממדי"ם וכיוצא בזה. אין כל הצדקה במקרה כאן למתן תוספות כה מאסיביות, תוך יצירת תכנון גרוע ללא מתן פתרונות למטרדים קשים לאורך חיי הפרויקט, ואי ודאות כבדה על הדיירים המאכלסים את הבניין שנים רבות.
10. בתמצית ייאמר כי מבוקש לדחות את התכנית במתכונת כפי שהוגשה מכל וכל. לחילופין, נדרשת הפחתת נפחים רבה לתכנית המוצעת, מתן בטוחות ותמורות לדיירים הקיימים ואשר הבניה מתוכננת כבניה מאסיבית על גבי בנינם, חניה ותנועה, זיהום אוויר ואיכות סביבה, פתרון למעליות והעמסה על תשתיות, ערוב ויצירת מטרדים, ובכלל זה זיהום אוויר, הפרעה לתנועה ולחניה מהמסחר הצפוי.
11. המסמך המכונה מסמך חניה ותנועה שאיננו נספח תנועה!, כבר כעת ייאמר כי יש לחייב עריכת תסקיר תנועה מקיף ולהורות על הוספת מקומות חניה רבים, ביטול מעבר דרך הבניין הקיים לשטחים המצורפים.
12. עוד יבוקש ביטול התקנת מערכות השייכות למסחר על גג בניין המגורים שייצורו זיהום אוויר ורעש, ביטול התרחבות על חשבון השטח הפתוח, ביטול של צירוף החלקה עליה ממוקם הבניין לחלקות נוספות באופן בו נעשתה.
13. יש לקבוע הוראות מחמירות לעניין ההשפעה על הדירות הקיימות ובכלל זה, מתן מענה של תוספת למעליות, מתן מענה והגנה על הדיירים לתקופת הביצוע, מתן פיצויים נקובים מראש

לטובת הדיירים שיפגעו מאישורה של התכנית.

14. מתן הוראות להקמת קרן כספית בגין עלויות כבדות צפויות לדיירים הקיימים בגין תקופת הבניה, עבור מתן בטחונות, ערבויות בנקאיות, ביטוחים בכיסוי מלא של נזקי גוף ורכוש, וכן לאחר הביצוע בגין עלויות כבדות יותר של תחזוקת מערכות נדרשות לבניין רב קומות, ועוד כפי שיפורט להלן.
15. התנגדות ל "שם התכנית " וכן לסע' 1.1 העוסק בשם התכנית שהינו מטעה: "מסגרת תכנונית להוספת זכויות בנה ברחוב אורוגאי 3 ירושלים" – התכנית הינה לבניית תוספת לבניין קיים הפיכתו מ"בניין גבוה" לבניין "רב קומות" ("מגדל"), בניית חדש על גבי ישן, סיפוח שטחים נוספים והפיכת שטח פתוח סמוך לשטח מסחרי (תאי שטח 2 ו-3). התכנית אינה מתוחמת לרחוב אורוגאי 3 בלבד אלא כוללת מקרקעין הגובלים ברחוב גולומב שאינו מוזכר בשם התכנית.
16. נראה כי שם התכנית מטעה ויוצר מראית עין של תוספת מקובלת ולא בהיקף מפלצתי כפי שמבוקש בה בפועל.
17. דברי ההסבר אינם בהירים ולא מציגים בצורה טובה את הפרויקט (כך למשל כלל לא ברור שהבניה הופכת מ "בנין גבוה " ל"רב קומות" ולא ברור מהו מספר היחידות המוספות ועוד).
18. 9 סע' 1.4 נקבע כי סוג התכנית הינו: "ללא איחוד וחלוקה". מאחר והתכנית מספחת חלקות נוספות לבניין לא ברור כיצד ייעשה הדבר "ללא איחוד וחלוקה". בהתאם לחוק חובה יהיה לערוך איחוד החלקות למגרש אחד. דבר שיכביד מאד על הדירות הקיימות אשר במשך שנים רבות המתינו לרישום הבניין בבית משותף בגין מחדלי יוזם התכנית כאן.
19. 10 סע' 1.7 "מסמכי תכנית" בנספח בינוי: נקבע ש" מחייב חלקית ". התנגדות לעניין קביעת גובה, מספר קומות. כל מעבר בשטח הבניין הקיים – יש לבטלו. (יצוין כי בהגדרת חלופות מעבר – לא ברור האם מחייבות אם לאו).
20. 11 עוד לסע' 1.7 – נספח "חניה" המכונה גם נספח "חניה ותנועה" – יש לחייב עריכת תסקיר תנועה ונספח תנועה מקיף. נספח התנועה שצורף איננו נספח תנועה כלל. אין כל התייחסות להשפעה של התוספת הרבה של יח"ד ושל שטחי מסחר על היקף התנועה. כבר כיום התנועה קשה ביותר, ואינו מכיל את התנועה הקיימת.
21. לא ניתן לבצע את התוספות המבוקשות ללא ציווי על עריכת "תסקיר תנועה" אמיתי שיבחן את ההשפעות על דרכי הגישה לבניין וממנו, לא ניתן לאשר תוספת כה רבה של יח"ד ושל שטחי מסחר ללא דרישה לתוספת בפועל של מקומות חניה כאשר הבניה גם כך הינה צפופה ביותר. שימוש בקומות הקיימות בלבד הינו אבסורדי ובמקביל "שורפים" שטחים פתוחים בצמידות לבניין לצרכי מסחר וללא תוספת חניות אפקטיבית.
22. יש לבטל את הנספח הקיים ולתת הוראות והנחיות לעריכת נספחי תנועה וחניה מבוססים על תסקיר תנועה וחניה בסביבה.

23. לחילופי חילופין ניתן לבטל שטחי המסחר המבוקשים והרחבת לפחות 3 קומות חניה מאלו הקיימות כיום לתוך חלקה 129 כפי שניתן לראות בתשריט הנלווה. יצוין כי הקומות הגבוהות במסחר פוגעות במיוחד בדירות בקומות הנמוכות.
24. להלן מתוך נספח התנועה:
25. מתן הוראות לשינוי נספח הבינוי כך שיכלול הרחבה של החניונים הקיימים. יאסור התקנת מתקנים הקשורים במסחר על גג בניין המגורים. גג הבניין ישמש את המגורים ויתן מענה לצרכי הדירות הקיימות.
26. עוד בעניין החניה התנגדות נחרצת לאמור בסעי' 4.1.2(ג) "חניה – על פי נספח התנועה והחניה של תוכנית זו- בתא שטח מס), 2 יוקם חניון ציבורי על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. החניון הציבורי כאמור יכיל 40 מקומות חניה ויהיה פתוח לשימוש הקהל הרחב..."
27. כך גם לעניין סעי' 6.5 "חניה" – להוסיף כי תנאי למתן היתר בניה הינו מניעת כל פגיעה בחניה של הבניין הקיים ושל הדירות הקיימות. מבוקש למחוק את סעי' 6.5(4) בו נאמר: "החניון הקיים/מוצע בתא שטח 1 יהיה משותף לכל הבינוי והשימושים בתכנית" אין לאפשר לשטחי המסחר החדשים להשתמש בחניון הקיים וכי יקבעו פתרונות חניה בתא שטח 2 לצרכי המסחר/תעסוקה/ציבורי חדש. אין צורך להכביר במלים להיקף ההפרעה הצפויה בגין הפיכת חניון המשמש 124 יח"ד לחניון ל - 168 יחידות דיור כולל הקצאה לחניון ציבורי הקיף של 40 חניות וכולל שטחי מסחר בהיקף של אלפי מטרים.
28. תא שטח [1] הינו בפועל חלקה 123 עליה בנוי הבניין בו למתנגדים דירות. חניון ציבורי לציבור הרחב של 40 חניות יהווה מטרד קשה למתנגדים, וסותר את ההנחיות למניעת מטרדים משטחי המסחר התעסוקה וכו'. סעיף זה סותר גם הספירה של החניות הקיימות. כאשר מוספים חניות אלו אין עמידה בתקן החניה לדירות הקיימות והנוספות יחד עם שטחי המסחר. מעבר לכך,
29. בפתיחה לציבור הרחב התנועה הכבדה והקשה הקיימת כיום תהפוך לגרועה עוד יותר ותפגע באופן ספציפי במתנגדים.
30. סעי' 4.1.2(ד)(2) קובע כי: "קומות המגורים המוצעות יכולות להיות רק המשך של הקומות הקיימות מתחת ולא יכולות לבלוט ולהתרחב וללא שבירה של מעטפת החזיתות" מעבר לניסוח המסורבל מבוקש לקבוע קטגורית כי סעיף זה יחול גם על המרפסות של הדירות המוצעות. דהיינו שהן יבנו בנסיגה ולא תבלוט מעבר למגורים של הקומות הקיימות.
31. סעי' 4.1.2(ה) נראה כניסוח רשלני. מהן תקנות חוק התכנון והבניה, היכן הוגדרו בתקנון. יש להורות על תיקון הסעיף ומתן זכות להתייחס אליו על ידי המתנגדים.
32. 20. סעי' 4.1.2(ו) מבוקש לאסור על מיקום ההפרשה המבונה לצרכי ציבור בתא שטח 1 שהינו הבניין המשותף בו דירות המתנגדים.
33. סעי' 4.1.2(ו) חלק שני – יש לקבוע שהגמישות במיקום השטחים הציבוריים כפופה למניעת

המטרדים לתא שטח [1] ולדיירי המגורים.

34. סע' 4.1.2 (ז) וכן סע' 6.3 "זכות מעבר" – להוסיף כי תבטל זיקת ההנאה וזכות המעבר לשטחי המסחר, תעסוקה, ציבורי וכיוצא בזה בתא שטח [1] למניעת מטרדים לבית המשותף.

35. סע' 4.2 (א) יש להוסיף שכל פתרונות החניה לשטחים המסחריים יבוצעו בתוך תא שטח [2] (חלקה 129). הגישה ברכב לשטחי המסחר תתקיים אך ורק מתא שטח [2]. לא יהיה כל זיקה

בין החניון הבנוי והקיים בתא שטח [1] לשטחי המסחר.

36. סע' 4.2 (ד) מבוקש לאסור על מיקום ההפרשה המבונה לצרכי ציבור בתא שטח [1] ש הינו הבניין המשותף בו דירות המתנגדים.

37. סע' 6.1 – התנגדות להוראות הבינוי בהתאם למפורט לעיל. לעניין "מערכות מכניות" התנגדות מלאה. ולחילופין, מבוקש לקבוע הוראות מחמירות למניעת רעש ומטרדי ריח. וכי תופקד קרן כספית מראש לתחזוקת מערכות אלו.

38. סע' 6.2 "פיתוח ונוף" – יש להוסיף: "תקבענה הוראות כי מעל גבי המסחר החדש בתא שטח [2] ו [3] יבוצע פיתוח נופי מלא שיכלול גינת גג מלאה, כולל עצים מדשאה ושטח פתוח לטובת דיירי בניין המגורים".

39. סע' 6.6 (4) מבוקש לקבוע כי בגג שיווצר מעל קומת המסחר בתאי שטח [2] ו-[3] לא יותרו מתקנים פוטו-וולטאים, אלא יהיה גג ירוק שיכלול גינת גג מלאה, כולל עצים מדשאה ושטח פתוח לטובת דיירי בניין המגורים.

40. סע' 6.15 "תנאים בהליך הרישוי" מדובר בסעיף חסר מאד לעומת המקובל בנסיבות בפרט. מדובר בבניית "חדש על גבי ישן" בהיקף עצום וללא מתן מענה ראוי לדיירים הקיימים.

41. יש להוסיף תנאים להבטחת המבנה הקיים מבחינת הקונסטרוקציה, אין להסתפק בחוות דעת מטעם היזם ויש לחייב התלת מגבלות קשות להבטחת הבניין הקיים ורווחת הדיירים בעת הביצוע. יש ליתן הוראות מחמירות לעניין זיהום האוויר ותנאי השקט ואין להסתפק בתקנות החיצוניות.

42. יש להורות על הקמת קרן עם ערבויות, בטחונות, כולל הטלת חובה ביטוחית נרחבת ומלאה להגנה על הדיירים וצדדים שלישיים ועל הדירות והשטחים המשותפים הקיימים.

43. יש לחייב הפקדה כספית בסכומים ראליים להבטחת ביטחונם של הדיירים הקיימים וכן להוסיף קרן לדמי שכירות, הוצאות אריזה והובלה, תיווך ועוד לדיירים הקיימים אשר רבים מהם יאלצו לעזוב את הבניין או שהשוכרים שלהם יאלצו לעזוב את הבניין בגלל המטרדים הקשים שיווצרו תוך גרימת נזקים כלכליים כבדים.

44. ככל ולא תוצב דרישה מתבקשת כבר כיום "לאיחוד וחלוקה" יש לחייב זאת כתנאי למתן היתר.

45. מעליות – התבססות על המעליות הקיימות ללא תוספת מעליות תהווה מטרד קשה לדירות הקיימות. יש להורות על עריכת חוות דעת ספציפית שתבחן את השימוש במעליות קיימות ואת

השפעת התוספות המבוקשות עליהן. ההצעה כיום באופן וודאי פוגענית מאד בקיים ויש להורות על ביטולה.

46. כאמור לעיל, הוועדה מבוקשת להורות על הקמת קרן כספית בסכומים ראליים להבטחת הנזקים העלולים ושיגרמו לדיירים הקיימים בבניין. מדובר ברבים מהדיירים כדיירים קשישים ומבוגרים.

47. העקרונות למתן ההגנות והתמורות לדיירים הנוכחיים צריכים להיגזר מהעקרונות שנקבעו ומקובלים כיום בתכניות של התחדשות עירונית, כולל חובה לעריכת ביטוחים למלוא הסיכונים.

48. לחילופין, אם חלילה לא תבוטל התכנית כליל אזי יש להורות כי התוספת לשטחי מסחר (תאי שטח 2+3) בחלקה 129 תהיה עם גישה מרחוב גולומב בלבד, ללא כל גישה לחניון הבניין הקיים, עם כביש גישה נפרד ועצמאי. תקבענה הוראות כי מעל גבי המסחר החדש תבוצע גינת גג מלאה, כולל עצים מדשאה ושטח פתוח לטובת דיירי בניין המגורים.

49. בכל מקום רלוונטי בתקנון ובתשריט: יש להורות על ביטול זיקת ההנאה וזכות מעבר לצרכי המסחר דרך תא שטח [1] חלקה 123.

50. סע' 4.1.2 (א) התנגדות להיקף התוספות. 4.1.2(א)(3) "הבינוי המוצע יכלול חלק מהוספת 6 קומות למסחר..." מעבר להתנגדות להיקף ולעניין החניות והתנועה לא ברור מדוע נאמר יכלול "חלק"

51. סע' 4.1.2 (א) תחת "עירוב שימושים" הניסוח לא בהיר וחד. ככל שההתנגדות לביטול התכנית לא תתקבל מבוקש לחילופין להורות בצורה קטגורית "לא תתאפשר גישה ולא תתקיים זיקה בין שטחי המגורים ושטחי המסחר, התעסוקה, הפרשה לצרכי ציבור, ולהיפך".

52. לעניין המרפסות יש לחייב שימור מרפסות סוכה קיימות. בנוסף יש להורות על הוספת מרפסות על חשבון היזם לדירות קיימות. כמו כן מבוקש כי בכל דירה קיימת שאין לה ממ"ד יחוייב היזם להוסיף ממדי"ם תקניים. לדירות בעלות ממ"ד יש להוסיף שטחי תמורה אחרים.

53. סע' 4.1.2 (ב) וסע' 2.1 התנגדות לגובה הנקוב. כן מתנגדים להוספת 5 קומות מגורים. מתנגדים להרחבת 6 קומות תחתונות. לחילופין, יש להורות על הרחבת 3 או 4 קומות תחתונות בלבד וזאת לצרכי חנייה.

54. כל שינוי בתקנון צריך לבוא לידי ביטוי גם בתשריט ובנספח הבינוי וכן להפך.

55. למתנגדים לא ברור כיצד בתכנית זו המייצרת זכויות מובהקות לתביעה לפי סע' 197 לחוק התכנון והבניה לא נכללה דרישה לכתב שיפוי (זאת מעבר לדרישה להוספת סעיף להרחבת האחריות בנזיקין בגין כל נזק שיגרם בגוף וברכוש).

56. יודגש כי, התנגדות זו נערכה בקשיים רבים בעיצומה של המלחמה עם אירן ("שאגת הארי") בתוך מצב חירום מתמשך. הוגשה בקשה להארכת מועד אך בהעדר החלטה מוגשת ההתנגדות

כך. בגין נסיבות אלה יתכן כי יהיה צורך בדיוק, הוספה והרחבה של ההתנגדות אשר גם על בסיס הקיים משקפת היטב את הפגמים הרבים בתכנית ובהעדר מענה למכלול הקשיים העולים מתכנית זו.

התנגדות מספר 4 : עו"ד דקלה מוסרי ועו"ד דורון טל בשם קופת חולים מאוחדת

עיקרי ההתנגדויות:

1. בשם מרשתנו, קופת חולים מאוחדת (להלן – "המתנגד ת"), הננו מתכבדים להגיש בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן – "התכנית" או "התכנית המופקדת"), במתכונתה המופקדת, כפי שפורסמה להתנגדויות.
2. בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), הכל כמפורט בכתב התנגדות זה.
3. כפי שיפורט להלן בכתב התנגדות זה, ואף יורחב ויפורט בהמשך במסגרת דיון ההתנגדויות שיתקיים ו/או כל הליך שיידרש, המתנגדת תטען כי אין לאשר את התכנית המוצעת במתכונתה הנוכחית, בשל טעמים ופגמים עליהם נעמוד להלן וכי יש לדחותה או לכל הפחות לתקנה והכל כמפורט בהתנגדות.
4. למען הסר ספק יובהר בזאת, כי המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולהרחיב על האמור והנטען בהתנגדות זו, וכן להגיש חוות דעת מקצועיות וכן מבקשת להיות מוזמנת לכל דיון שיתקיים בפני הועדה הנכבדה בקשר לתוכנית, על מנת שהח"מ יוכלו להציג בפני הועדה הנכבדה את עיקרי ההתנגדות, להרחיב הטיעונים ולהוסיף מסמכים וחוות דעת, ככל הנדרש.
5. המתנגדת היא בעלת הזכויות בתת חלקה 2 (להלן: "יחידת המתנגדת") הרשומה בהיתרים ובבית המשותף כ"אולם".
6. יחידת המתנגדת משמשת כמרפאה של קופת החולים מזה שנים ארוכות, שטחה כ- 862 מ"ר והיא ממוקמת בקומת הקרקע בה ממוקמת הכניסה לבניין הקיים מרח' אורוגואי.
7. ליחידת המתנגדת צמודה מרפסת צפונית לא מקורה הממשיכה את יחידת המתנגדת באותה קומה ושטחה כ- 67 מ"ר וכן מחסן ו- 12 מקומות חניה בקומות החניון.
8. למען הסר ספק, המתנגדת, כמו גם כל יתר בעלי הזכויות בבניין הקיים למעט יזמת התכנית, אינם בין יזמי התכנית ולא נתנו הסכמה לתכנית המופקדת, אשר כפי שיפורט להלן, אינה מהווה תכנית שיזמית התכנית רשאית להגיש ללא צורך בהסכמה, על פי תקנון הבית המשותף.
9. טענה מקדמית – לתכנית אין תימוכין קנייניים : על פי הוראות הדין, יכול בעל יחידה בבית משותף להגיש ללא צורך בהסכמות, תכנית החלה על היחידה שלו ועל השטחים הצמודים לה בלבד. בכל מקרה בעל יחידה בבית משותף אינו רשאי להגיש תכנית ש יוצרת שינוי או פגיעה ביחידות אחרות או בצמוד להן.

10. בענייננו, בנוסף, נקבע הדבר במסמכי הבית המשותף, על פיהם הבעלים של תת"ח 3, היא היזמת היחידה של התכנית (להלן: "היזמת") רשאית ליזום תכנית לניצול זכויות בניה, אולם זאת רק על גג הבניין או על השטחים הצמודים לתת"ח 3. הא ותו לא.
11. היזמת אינה רשאית ליזום, ללא הסכמה, תכנית שמייצרת שינוי או בניה ביחידות אחרות או בשטחים הצמודים להן.
12. והנה התכנית המופקדת, פוגעת, מקטינה, משנה, מבטלת ודורסת זכויות ושטחים קיימים (!) ביחידות והצמודות בבניין הקיים, שאין ליזמית התכנית כל זכויות בהן, לרבות ביחידת המתנגדת ובשטחים הצמודים לה!
13. היזמית הגישה תצהיר שקרי (!) לוועדה הנכבדה, בו הוצהר כי אין שינוי או פגיעה ביחידות אחרות, על אף שבאופן ברור, שאין ולא יכולה להיות עליו מחלוקת, מתקיימת גם מתקיימת פגיעה קשה וקיצונית בנכסים וזכויות של אחרים, שלא הסכימו לכך, בניגוד לכל דין ובניגוד למסמכי הבית המשותף. והכל כמפורט בהתנגדות.
14. לגופו של עניין, התכנית מייצרת פגיעה קשה, חמורה וקיצונית ביחידה של המתנגדת. התכנית מציעה חסימת מוחלטת של הפאה הצפונית הארוכה הפונה אל הנוף ביחידת המתנגדת, ואת כל הפתחים של הפאה הצפונית; בנוסף, התכנית מציגה ביטול של המרפסת הצפונית הקיימת בשטח של 67 מ"ר הצמודה לחלקת המתנגדת, תוך גרימת נזק אדיר ליחידת המתנגדת, וזאת לטובת הרחבת הקומה לצורך האגף המסחרי לכיוון רחוב גולומב. לא זו אף זאת, התכנית מציגה מעבר ציבורי מונגש בתוך יחידת המתנגדת, לטובת מעבר לאגף החדש, תוך "הפקעה" דה פקטו של כשליש משטח יחידת המתנגדת לשם כך! כל זאת, ללא הסכמת המתנגדת!
15. בנוסף, התכנית מציעה, לכאורה, 40 מקומות חניה בתחום החניון הקיים, לטובת "חניון ציבורי". מלבד העובדה שהחניות המוצעות לטובת החניון הציבורי מפוזרות בכל קומות המרתף בערבוב עם החניות הפרטיות, באופן שהופך את החניה הציבורית, הלכה למעשה, לפיקטיבית, החניות לטובת החניון הציבורי מוצעות על/במקום חניות קיימות פרטיות הצמודות ברישום הבית המשותף ליחידות אחרות, שאינן בבעלות יזמת התכנית! זאת, ללא הסכמת בעלי הזכויות האחרים, והמתנגדת (ש-8 ממקומות חניה שלה מסומנים כחניון ציבורי) בתוכם. ברור, אפוא, כי מדובר בסימון פיקטיבי לחלוטין ואין כל היתכנות להתקנת חניון ציבורי בקומות המרתף של הבניין הקיים.
16. הוראות התכנית המופקדת בדבר עמידה בתקן חניה גם הן פיקטיביות, שכן, כל מקומות החניה לכל תוספת הבניה המוצעת (6 קומות מגורים ו-5 קומות מסחר ושטחי ציבור) אמורים להינתן בתחום קומות החניה של החניון הקיים. אלא שכל החניות כבר צמודות ליחידות הבניין במצב הקיים כיום, ולמעט חניות היזמת, לא ניתן להתחשב בחניות צמודות כחלק מפתרונות החניה לטובת השטחים והשימושים המתווספים. בבעלות יזמת התכנית אין די מקומות חניה על מנת ליתן פתרונות חניה

המספיקים לכל השטחים והשימושים המוצעים, במיוחד כשרק עבור החניון הציבורי נדרש להציג 40 מקומות חניה.

17. במצב דברים זה, כאשר התכנית מציעה פתרונות פיקטיביים, תוך התעלמות ממערכת הזכויות בבניין הקיים הרשומות בלשכת רישום המקרקעין ומבלי ליתן פתרונות אמיתיים הדרושים על פי התקן, אין לדון בה ובכל מקרה, אישורה הוא בלתי סביר ולא מתקבל על הדעת.

18. זאת ועוד. התכנית מציעה להקים אגף חדש לבניין הקיים שחלקו בתחום שטח ן של חלקות אחרות (128 ו- 129), תוך ביטול ושינוי שטחים בנויים בבניין הקיים. ואולם, למרות זאת, התכנית אינה קובעת כלל הוראות איחוד וחלוקה. ההתחמקות מהכפפת התכנית לכללים בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה, מעידה על ערפול מכון של היזמת בעניין הטיפול העתידי בזכויות וברישום באופן שעשוי ליצור קשיים משמעותיים (אם לא למעלה מכן) במימוש התכנית בהיבט זה.

19. כמו כן, התכנית המופקדת אינה מגינה על השימוש והמשתמשים בבניין הקיים. כך, לא נקבעו בה הוראות בדבר חובה לבחינה של מצבו ההנדסי של הבניין הקיים (כיום או ליום מימוש התכנית), שכבר נבנו מעליו קומות חדשות בעבר, והצורך בחיזוקו והתאמתו לתוספת של 6 קומות נוספות מעל הקיים. 20. כך, גם לא נקבעו הוראות בדבר מניעת מטרדים בתקופת הבניה, ולא זו אף זו, נקבעו הוראות שמאפשרות בניה בשלבים תוך הארכת תקופת הבניה, ללא הצדקה, ותוך פגיעה בזכות השימוש של בעלי הזכויות בבניין הקיים.

21. לנוכח כל האמור, יש לדחות את התכנית על הסף או לגופה והכל כמפורט בהתנגדות זו. 22. אולם לא זו אף זאת. כפי שניתן לראות מתכנית הקומה הנ"ל בנספח הבינוי, ממש בתוך שטח יחידת המתנגדת, מוצע מעבר ציבורי מרח' אורוגואי לאגף החדש ומשם לרח' גולומב. 23. להלן המקטע הרלבנטי המציג את המעבר הציבורי בתוך יחידת המתנגדת, מתוך נספח הבינוי של התכנית.

24. גם למעבר ציבורי בתוך היחידה שבבעלותה, המהווה הפקעה דה פקטו של כשליש משטח היחידה! המתנגדת לא הסכימה והיא מתנגדת לה נחרצות.

25. כפי שניתן לראות בנקל, מתוך 11 מקומות חניה הצמודים ליחידת המתנגדת בקומה זו, מסומנים 6 מקומות חניה של המתנגדת לטובת החניון הציבורי. מדובר ב"ניכוס" של שטח צמוד פרטי של המתנגדת, ללא הסכמתה.

26. למען הסר ספק, הפגיעה המתוארת לעיל אינה מנת חלקה של המתנגדת בלבד, כי אם של בעלי זכויות רבים נוספים בבית המשותף, שהחניות הצמודות ליחידותיהם, הוצגו כחניות ציבוריות, ללא הסכמתם.

27. וזו לא הפגיעה היחידה. כך, למשל, בקומת חניון 5, - מוצע ביטול של 2 מקומות חניה קיימים המוצמדים ליחידות שאינן יחידת היזמת, לטובת פתח ומעבר יציאה לכיוון רחוב גולומב. סקירה מהירה

של מסמך התנועה והחניה אל מול תשריט הבית המשותף מגלה בקלות את העובדות ואת הפגיעות הרבות בקניינם של בעלי היחידות בבניין הקיים.

28. בנוסף, המחסן הצמוד ליחידת המתנגדת, המסומן בכחול כהה בתשריט הבית המשותף בצמוד לפאה הימנית של הקומה, גם הוא "טופל" במסגרת התכנית, ובנספח הבינוי ניתן להבחין כי שינו את מיקום דלת הכניסה למחסן שהיום היא לכיוון צפון, לדלת לכיוון מערב, הנפתחת אל תוך נתיב הנסיעה של המכוניות בחניון. ניתן להניח שעשו כן, על מנת לאפשר חניה נוספת במיקום בו היום קיימת דלת המחסן.

29. המתנגדת תדגיש, למען הסר ספק, כי היא מעולם לא נתנה הסכמה לשינויים ולפגיעות החמורות וההרסניות ביחידה שלה ובהצמדות לה. אין כל עיגון לטענת היזמת כי יש לה זכות להגיש תכנית הכרוכה בפגיעות אלה, לא בתקנות ולא בתקנון הבית המשותף.

30. המתנגדת טוען כי במצב דברים זה, כשמוצעת בניה ופגיעה ביחידת המתנגדת ובשטחים הצמודים לה, וכן ביחידות נוספות רבות בבית המשותף, מבלי שבעלי הזכויות הם יזמי התכנית ואף לא הוצגה הסכמתם לפגיעה ולשינוי, אזי התכנית הוגשה בהיעדר תימוכין קנייניים, ובניגוד לדין, ואין מקום אף לקיים בה דיון, לא כל שכן, לאשר אותה, חלילה.

31. המתנגדת טוען כי על הועדה הנכבדה להכריע תחילה בטענה המקדמית. ועד שתוכרע טענתה המקדמית של המתנגדת, אין מקום לקיים דיון בתכנית גופה.

32. על אף האמור, ו מבלי לפגוע בטענה המקדמית, תפרוש המתנגדת את טענותיה לגופה של התכנית.

33. התכנית פוגעת קשות ביחידת המתנגדת

34. אף אם היו ליזמת תימוכין קנייניים ל הגשת התכנית (טענה המוכחשת מכל וכל, כמפורט לעיל), הרי שלא היה מקום לאשר את התכנית בשל הפגיעה הקשה והנזקים החמורים שהיא גורמת ליחידת המתנגדת.

35. כמפורט בהרחבה בפרק הטענה המקדמית לעיל, בתכנית מגולמות פגיעות רבות וקשות ביחידת המתנגדת ובשטחים הצמודים לה. הן בביטול והריסת ה מרפסת ביחידת המתנגדת, הן בביטול מקומות חניה הצמודים ליחידת המתנגדת, הן בשינוי מבנה המחסן של המתנגדת, ועוד והכל כמפורט בפרק הקודם וכאמור, בלי הסכמתה של המתנגדת אשר מתנגדת לכל השינויים הללו נחרצות.

36. ואולם, כאילו לא די בפגיעות החמורות שתוארו לעיל, תוסיף המתנגדת, כי הבניה של האגף החדש בחלקות 128 ו- 129 בצמוד לבניין הקיים, בגובה הקומה של יחידת המתנגדת, גורמת ליחידת המתנגדת נזק אדיר נוסף. הבניה המוצעת, מעבר להריסת המרפסת, חוסמת באופן מוחלט פאה שלמה של יחידת המתנגדת - הפאה הצפונית, תוך חסימת פתחים מרובים, דלתות וחלונות, אשר משמשים היום כפתחי אור ואוורור למרפאה הקיימת ביחידה זה שנים רבות, באופן שיבטל את האפשרות להמשיך ולהשתמש במרפאה, כפי שהיא כיום.

37. אשר על כן, טוען המתנגדת כי אין לאשר את התכנית הפוגעת, ויש לבחון חלופות תכנוניות פוגעניות

פחות. כמו למשל, הפחתה של מספר קומות האגף החדש הצפוני, לשלוש קומות בלבד, אשר ייבנו אל מול קומות החניון, אך לא אל מול קומות המשרדים/מסחר ויותר קומות אל ה פתוחות לכיוון צפון, כפי המצב היום.

38. המתנגדת תטען כי תכנון מקומות החניה, ובכלל זאת החניון הציבורי, כפי שהוצג על ידי היזמת בנספח התנועה והחניה, הוא פיקטיבי, וכי היזמת לא יכולה לעמוד בהוראות התכנית בקשר עם תקן חניה נדרש, שכן כל פתרונות החניה אמורים להינתן בתוך החניון הקיים בלבד, וזאת לא ניתן. ונפרט.

39. בראש וראשונה יובהר כי אף אם ניתן היה לתכנן חניון ציבורי בתחום קומות החניה בבניין הקיים (וכפי שיובהר להלן, לא ניתן) הרי שאין לקבל את התכנון שמציעה היזמת של "חניון ציבורי", באמצעות סימון ספורדי של חניות במקומות שונים, בקומות שונות בערבוב, בסמוך ובצמוד לחניות פרטיות, ללא תבנית ברורה או סדורה.

40. חניון ציבורי שאמור לשרת את כלל הציבור, צריך להיות מופרד מהחניון הפרטי המשמש את יחידות הבניין, באופן מובהק וברור, שיאפשר לציבור לאתר בקלות ובמהירות את מקומות החניה העומדים לרשותו ולמנוע קונפליקטים מיותרים בין בעלי היחידות ובין הציבור המשתמש בחניון הציבורי.

41. ה"תכנון" שמציעה היזמת, רחוק שנות אור מתכנון ראוי של חניה ציבורית וכבר מטעם זה אין לאשרו.

42. והעוררת תטען כי די בכך שהיזמת אינה מסוגלת לעמוד במטלה הציבורית של הקמת החניון באופן ראוי, כדי לקבוע כי אין להמשיך ולקיים דיון בתכנית כפי שהוגשה.

43. ואולם, גם לו ניתן היה לקבל את תכנון החניון כפי שהוצג, הרי שבכל מקרה, הסימונים של החניות לטובת החניון הציבורי שהוצגו במסמכי התכנית הם פיקטיביים לחלוטין. ונפרט.

44. על פי מאזן החניות שמציגה היזמת בנספח תנועה וחניה (שאינו מקובל על המתנגדת, ועל כך נרחיב בהמשך), לצרכי התכנית, לא כולל חניון ציבורי, עבור כלל יחידות, המסחר והמשרדים, דרושים 144 מקומות חניה. מתוכם, 56 מקומות חניה מיועדים ליחידות והשטחים המתווספים בתכנית בלבד. בנוסף, נדרשים עוד 40 מקומות חניה לטובת חניון ציבורי. כלומר, לגישת היזמת דרושים 96 מקומות חניה עבור הבניה החדשה המוצעת בתכנית.

45. כעולה ממסמכי הבית המשותף, ליחידת היזמת (תת"ח 3) צמודים 76 מקומות חניה. ואילו כל יתר מקומות החניה בקומות המרתף, כמו גם שטחים נוספים המוגדרים כמשטחים ושטחי אחסנה – הוצמדו קניינית ליחידות אחרות בבניין הקיים.

46. מאחר שליחידת היזמת עצמה נדרש מקום חניה אחד, אזי מתוך 76 מקומות החניה הצמודים לה, 75 "פנויים" וניתנים להצמדה ליחידות אחרות.

ואולם, גם אם כל מקומות החניה הצמודים ליחידת היזמת יופנו לטובת השטחים והיחידות החדשות שיתווספו מכוח התכנית, הרי שאין בהם די. עדיין חסרים לפחות 20 מקומות חניה לפי שיטת המתנגדת עצמה (וכפי שנראה להלן, הרבה יותר מכך).

47. כעולה מהמפורט בפרק "היעדר היתכנות קניינית" לעיל, יזמת התכנית ניסתה לעקוף את היעדר היכולת לתת את מלוא פתרונות החניה (אף לפי גישתה המקלה מאוד), והיא עשתה כן באמצעות סימון מקומות חניה שאינם צמודים ליחידה שלה, אלא צמודים ליחידות אחרות – כמקומות חניה ציבוריים. כך ממש. וזאת ללא תימוכין קנייניים.
48. המתנגדת טוענת כי לא ניתן במסגרת התכנית המופקדת "להפקיע" מקומות חניה פרטיים, המוצמדים לבעלי זכויות בבניין הקיים, שאינם יזמי התכנית ולא נתנו הסכמתם לכך, וממילא, לא ניתן להציג חניות אלה כחלק מחניון ציבורי.
49. משכך, בהכרח, סימון מקומות החניה לטובת החניון הציבורי, הוא סימון פיקטיבי, שאין מאחוריו יכולת אמיתית ליישם את דרישות התכנית והלכה למעשה, אין כל אפשרות להתקין חניון ציבורי בתחום החניון הקיים, בנוסף להתקנת חניות לטובת תוספת השטחים והיחידות המוצעת בתכנית.
50. זאת ועוד, מאזן החניה שמציגה יזמת התכנית גם הוא פיקטיבי לחלוטין. במאזן החניה מייחסת יזמת התכנית ליחידות והשטחים הקיימים בבניין הקיים, רק 99.4 מקומות חניה.
51. אלא שמאזן החניה שמציגה היזמת מתעלם לחלוטין מן העובדה שמתוך כלל מקומות החניה הקיימים בבניין, 108 מקומות חניה כבר צמודים ליחידות הקיימות ולא ניתן להתחשב בהם לצורך חניה לשטחים וליחידות המתווספים מכוח התכנית. כמו כן, בקומת חניון 5- מוצע ביטול של 2 מקומות חניה קיימים המוצמדים ליחידות שאינן יחידת היזמת (זאת לטובת יציאה מהחניון לכיוון רח' גולומב). מאחר שיהיה על היזמת ליתן להם פתרון חניה חלופי, הרי שחסרים שני מקומות חניה נוספים.
52. המתנגדת טוענת, כי כאשר ברור על פניו שאין היתכנות להתקנת מקומות החניה הנדרשים בתחום התכנית, אין מקום לאשר את התכנית. אישור התכנית במצב זה יהווה "עצימת עיניים" של הוועדה הנכבדה, והחלטת האישור בהכרח תהיה בלתי סבירה.
53. המתנגדת טוענת כי די באמור בפרק זה, כדי לדחות את התכנית ולשלוח את היזמת חזרה לשולחן השרטוט למצוא פתרונות אמת לסוגיית החניה.
54. בכל מקרה, ולמען הסר ספק, המתנגדת מתנגדת נחרצות לכל שינוי בשימוש או בהצמדה של איזה ממקומות החניה הצמודים ליחידתה, והיא מבהירה כי היא בלבד רשאית לעשות בהם שימוש לצרכיה.
55. התכנית המופקדת אינה מגינה על הבניין הקיים ועל שימוש ומשתמשים בבניין הקיים.
56. כזכור, בתכנית מוצע להוסיף 6 קומות חדשות על גבי הבניין הקיים, ועוד אגף צפוני החוסם חלונות ופתחים בקומות בבניין הקיים. הבניין הקיים הוא בניין מאוכלס, פעיל ומתפקד ובו 124 יחידות דיור ושטחי מסחר ומשרדים נרחבים המתנהלים באופן שוטף.
57. המתנגדת טוענת כי על אף האמור, התכנית חסרה הוראות שישמרו על זכויותיהם ואיכות חייהם של בעלי היחידות בבניין הקיים, בוודאי בתקופת הבניה.
58. כך, התכנית מאפשרת בניה בשלבים (סעיף 7.1 להוראות התכנית). התכנית מאפשרת בניה של המגורים בנפרד וקומות המסחר (האגף הצפוני) בנפרד.

59. זאת, בהתעלם מן העובדה שביצוע הבניה, בין אם להוספת אגף, ובין אם להוספת קומות מעל הבניין הקיים, בהכרח הופך את הבניין לאתר בניה, על כך הכרוך ומשתמע מכך. מטרדי רעש ורעידות לכל שעות היום ובעיקר לאורך כל שעות הפעילות, מטרדי לכלוך ואבק, כניסה ויציאה של עובדים דרך השטחים המשותפים, הנחת חומרי בניה בשטחים המשותפים, הצבת מנוף בשטחים המשותפים או בסמוך לפתחים קיימים בבניין, כניסה ויציאה של כלי עבודה למגרש ועוד ועוד.
60. כל אלה פוגעים בשימושים הקיימים במגרש, בוודאי כאשר מדובר בשימושי מגורים וכן ולא פחות מכך בשימושים מסחריים, על אחת כמה וכמה שמדובר במרפאה שמטרתה לשרת חולים, אשר עלולים לסבול מהתנאים הירודים שיווצרו במרפאה, כתוצאה מן הבניה וכן מתקיימות בה בדיקות מעבדה ומבדקים רפואיים, אשר עלולים להיות מושפעים מן המטרדים שיווצרו.
61. המתנגדת תטען כי קביעת אפשרות לפיצול הבניה לשלבים, משמעותה שתי תקופות בהן הבניין יהיה אתר בניה בפועל. ועל כן, יש להורות כי הבניה תיעשה בהינף אחד, באופן שבהכרח יצמצם את התקופה בה יתקיימו המפגעים האמורים.
62. בנוסף, תטען המתנגדת, בשל הנסיבות המיוחדות, וכנהוג במקרים דומים, יש לקבוע בתכנית הוראות שמטרתן הגנה על בעלי הזכויות ו על השימושים הקיימים בבניין ביניהן, למשל:
63. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יש להתנות בבדיקה הנדסית באשר לעמידה בעומסים המתווספים ובדבר הצורך בחיזוק לפי הוראות תקן ישראלי 413. אמנם נעשתה תוספת למבנה בשנת 2000 אך כלל לא ברור ש התוספת נבנתה באופן שניתן להעמיס על הקומות הקיימות, 6 קומות נוספות, ללא צורך בחיזוק/התאמת היסודות והמערכת ההנדסית של הבניין.
64. יש לקבוע כי הוצאת היתר בניה תהיה מותנית בהתחייבות של בעל ההיתר למניעת מטרדים בעת הבניה והכנת נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות אשר יתייחס, בין היתר, לנושאים כדלקמן:
- א. אחסון חומרי בניה וגלם בתקופת הבניה – ייעשה במקום שייועד כאתר התארגנות שייקבע על ידי הוועדה המקומית בעדיפות בחלקות 128 או 129 בכל מקרה, חומרי גלם ובניה יורחקו מן הכניסה הראשית לבניין הקיים ויוסתר.
- ב. בעלי ההיתר או מי מטעמם או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטח מסביב לבניין הקיים, במצב תקין, נקי ופנוי מכל מכשול.
- ג. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי ובאי הבניין, ויינקטו כל האמצעים להגנת משתמשי הבניין ולמניעת מטרדי רעש ואבק למשתמשים ולשימושים הקיימים, באופן שיאפשר המשך השימושים ללא הפרעה.
- ג. תנאי להיתר יהיה הבטחת פינוי שוטף של עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל

היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנה"ס. בכל מקרה, לא יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניין בתחום הבניין הקיים או בתחומי המגרש, אלא באתר ההתארגנות בלבד. כתב ההתחייבות ונספח מניעת המפגעים יאושרו מול היחידה להגנה"ס של עיריית ירושלים.

65. המתנגדת תטען כי יש לשלב הוראות אלה ואחרות כדוגמתן, בהוראות התכנית, באופן שיגן על זכויותיהם של בעלי היחידות בבניין הקיים.

66. היעדרן של הוראות אלה, הוא בלתי סביר ויש בו פגיעה חמורה בזכויות המתנגדת ובעלי יתר היחידות בבניין הקיים.

67. על כן, תתבקש הוועדה הנכבדה להורות על הוספת ההוראות האמורות, וכן כל הוראה אחרת הנדרשת, לשם הגנה על הבניין הקיים ועל בעלי הזכויות בו.

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 בעניין שלתכנית אין תימוכין קנייניים : על פי הוראות הדין, יכול בעל יחידה בבית משותף להגיש ללא צורך בהסכמות, תכנית החלה על היחידה שלו ועל השטחים הצמודים לה בלבד. בכל מקרה בעל יחידה בבית משותף אינו רשאי להגיש תכנית ש יוצרת שינוי או פגיעה ביחידות אחרות או בצמוד להן.

בענייננו, בנוסף, נקבע הדבר במסמכי הבית המשותף, על פיהם הבעלים של תת"ח 3, היא היזמת היחידה של התכנית (להלן: "היזמת") רשאית ליזום תכנית לניצול זכויות בניה, אולם זאת רק על גג הבניין או על השטחים הצמודים לתת"ח 3. הא ותו לא.

היזמת אינה רשאית ליזום, ללא הסכמה, תכנית שמייצרת שינוי או בניה ביחידות אחרות או בשטחים הצמודים להן.

והנה התכנית המופקדת, פוגעת, מקטינה, משנה, מבטלת ודורסת זכויות ושטחים קיימים (!) ביחידות והצמודות בבניין הקיים, שאין ליזמת התכנית כל זכויות בהן, לרבות ביחידת המתנגדת ובשטחים הצמודים לה!

היזמת הגישה תצהיר שקרי (!) לוועדה הנכבדה, בו הוצהר כי אין שינוי או פגיעה ביחידות אחרות, על אף שבאופן ברור, שאין ולא יכולה להיות עליו מחלוקת, מתקיימת גם מתקיימת פגיעה קשה וקיצונית בנכסים וזכויות של אחרים, שלא הסכימו לכך, בניגוד לכל דין ובניגוד למסמכי הבית המשותף. והכל כמפורט בהתנגדות- יש לקבל חוות דעת מחודשת של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לעניין

היכולת של מגיש התכנית להציע את כל השינויים המוצעים בתכנית המופקדת, על פניו נראה שאין למגיש התכנית לייצר את השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית ללא הסכמה של יתר בעלי הקרקע- החניון הציבורי והמעבר המחבר בין רחוב גולומב לרחוב אורוגואי, יש לציין כי אחד מהנימוקים המרכזיים לקידום התכנית היה חיבור בין הרחובות ועמידה בהוראות התכנית המאושרת לעניין החניון הציבורי

וככול ולא ניתן להציע זאת במסגרת התכנית המוצעת יש לדחות את התכנית.

2. **לקבל** את ההתנגדות לעניין כי התכנית מייצרת פגיעה קשה, חמורה וקיצונית ביחידה של המתנגדת. התכנית מציעה חסימת מוחלטת של הפאה הצפונית הארוכה הפונה אל הנוף ביחידת המתנגדת, ואת כל הפתחים של הפאה הצפונית; בנוסף, התכנית מציגה ביטול של המרפסת הצפונית הקיימת בשטח של 67 מ"ר הצמודה לחלקת המתנגדת, תוך גרימת נזק אדיר ליחידת המתנגדת, וזאת לטובת הרחבת הקומה לצורך האגף המסחרי לכיוון רחוב גולומב. לא זו אף זאת, התכנית מציגה מעבר ציבורי מונגש בתוך יחידת המתנגדת, לטובת מעבר לאגף החדש, תוך "הפקעה" דה פקטו של כשליש משטח יחידת המתנגדת לשם כך! כל זאת, ללא הסכמת המתנגדת!- יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שהאגף החדש יונמך ויציע תוספת קומות עד למפלס הכניסה בלבד ללא פגיעה במרפסת ובחלונות של המתנגדים ולא יוצע מעבר ציבורי בשטחים בבעלות המתנגדת.

3. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה, לכאורה, 40 מקומות חניה בתחום החניון הקיים, לטובת "חניון ציבורי". מלבד העובדה שהחניות המוצעות לטובת החניון הציבורי מפוזרות בכל קומות המרתף בערבוב עם החניות הפרטיות, באופן שהופך את החניה הציבורית, הלכה למעשה, לפיקטיבית, החניות לטובת החניון הציבורי מוצעות על/במקום חניות קיימות פרטיות הצמודות ברישום הבית המשותף ליחידות אחרות, שאינן בבעלות יזמת התכנית! זאת, ללא הסכמת בעלי הזכויות האחרים, והמתנגדת (ש- 8 ממקומות חניה שלה מסומנים כחניון ציבורי) בתוכם. ברור, אפוא, כי מדובר בסימון פיקטיבי לחלוטין ואין כל היתכנות להתקנת חניון ציבורי בקומות המרתף של הבניין הקיים.- יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שיציעו 40 מקומות חניה ציבוריים במקום אחד מרוכז ובשטחים של מגיש התכנית ולא על שטחים של בעלי קרקע אחרים בבניין.

4. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה להקים אגף חדש לבניין הקיים שחלקו בתחום שטחן של חלקות אחרות (128 ו- 129), תוך ביטול ושינוי שטחים בנויים בבניין הקיים. ואולם, למרות זאת, התכנית אינה קובעת כלל הוראות איחוד וחלוקה. ההתחמקות מהכפפת התכנית לכללים בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה, מעידה על ערפול מכוון של היזמת בעניין הטיפול העתידי בזכויות וברישום באופן שעשוי ליצור קשיים משמעותיים (אם לא למעלה מכן) במימוש התכנית בהיבט זה.- אין חובה לקבוע בתכנית הוראות איחוד וחלוקה וניתן להציע את הבניה בקווי בניין אפס בין שתי החלקות ליצירת תכנון מיטבי, יחד עם זאת לא ניתן להציע במסגרת התכנית שינויים בשטחים שהם אינם בבעלות של מגיש התכנית ויש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

5. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהתכנית המופקדת אינה מגינה על השימוש והמשתמשים בבניין הקיים. כך, לא נקבעו בה הוראות בדבר חובה לבחינה של מצבו ההנדסי של הבניין הקיים (כיום או ליום מימוש התכנית), שכבר נבנו מעליו קומות חדשות בעבר, והצורך בחיזוקו והתאמתו לתוספת של 6 קומות נוספות מעל הקיים. הנושא ההנדסי ייבחן בשלב היתר הבניה.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא נקבעו הוראות בדבר מניעת מטרדים בתקופת הבניה, ולא זו אף זו, נקבעו הוראות שמאפשרות בניה בשלבים תוך הארכת תקופת הבניה, ללא הצדקה, ותוך פגיעה בזכות השימוש של בעלי הזכויות בבניין הקיים. כל בנייה או תוספת כרוכה בהפרעה מסויימת לדיירים הקיימים בתקופת הבניה, הנושא יתואם בשלב היתר הבניה עם הרשות לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.
7. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שכפי שניתן לראות מתכנית הקומה הראשונה בנספח הבינוי, ממש בתוך שטח יחידת המתנגדת, מוצע מעבר ציבורי מרח' אורוגואי לאגף החדש ומשם לרח' גולומב- יש להציע במסגרת התכנית מעבר ציבורי בתחום שטחי הבעלות של מגיש התכנית ולא בשטחים בבעלות המתנגדות או בעלים אחרים שלא התקבלה הסכמתם לכך.
8. **לקבל** את ההתנגדות לעניין המחסן הצמוד ליחידת המתנגדת, המסומן בכחול כהה בתשריט הבית המשותף בצמוד לפאה הימנית של הקומה, גם הוא "טופל" במסגרת התכנית, ובנספח הבינוי ניתן להבחין כי שינוי את מיקום דלת הכניסה למחסן שהיום היא לכיוון צפון, לדלת לכיוון מערב, הנפתחת אל תוך נתיב הנסיעה של המכוניות בחניון. ניתן להניח שעשו כן, על מנת לאפשר חניה נוספת במיקום בו היום קיימת דלת המחסן. אין להציע שינויים בתכנית בשטחים שאינם מוצמדים למגיש התכנית.
9. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שעל פי מאזן החניות שמציגה היזמת בנספח תנועה וחניה, לצרכי התכנית, לא כולל חניון ציבורי, עבור כלל יחידות, המסחר והמשרדים, דרושים 144 מקומות חניה. מתוכם, 56 מקומות חניה מיועדים ליחידות והשטחים המתווספים בתכנית בלבד. בנוסף, נדרשים עוד 40 מקומות חניה לטובת חניון ציבורי. כלומר, לגישת היזמת דרושים 96 מקומות חניה עבור הבניה החדשה המוצעת בתכנית.
- המתנגדת תטען, כי כאשר ברור על פניו שאין היתכנות להתקנת מקומות החניה הנדרשים בתחום התכנית, אין מקום לאשר את התכנית. אישור התכנית במצב זה יהווה "עצימת עיניים" של הוועדה הנכבדה, והחלטת האישור בהכרח תהיה בלתי סבירה- יש להציג באופן ברור במסמכי התכנית את כל החניות הקיימות כיום וצמודות לבעלים השונים בחלקה ולהציג את 40 המקומות הציבוריות שהם חובה על פי התכנית המאושרת והיו אמורים לשמש לפני שנים לחניון ציבורי, בהמשך לכך יש להציג כמה מקומות חניה נוספים ניתן להציג בחניון ובהתאם לכך ייקבעו תוספת יחידות הדיור החדשות בחלקה, לא ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור נוספות ללא מענה של חניה בהתאם לתקן.
10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מאפשרת בניה בשלבים (סעיף 7.1 להוראות התכנית).

התכנית מאפשרת בניה של המגורים בנפרד וקומות המסחר (האגף הצפוני) בנפרד- מדובר בבנייה בשתי חלקות שונות ובמיקומים שונים ובייעודים שונים ואין מניעה שייבנו בנפרד, התכנית קובעת בסעיף 7.1 כי הבנייה של המסחר והתעסוקה ייבנו בכל מקרה בשלב הראשון וזה מקובל וראוי.

11. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית אינה עומדת ביעדים שקבע הפרויקטור לחיזוק המרכז המסחרי של קריית היוכל.

הפרויקטור המליץ להוסיף:

- 2,000 מ"ר משרדים

- **1,800 מ"ר מסחר

כדי להפוך את המרכז המסחרי ל-Mini City Center (MCC) – מוקד עירוני משמעותי שיכול להתחרות במוקדים החדשים המתפתחים לאורך ציר טהון-הנטקה.

התכנית הנוכחית מוסיפה רק חלק קטן מהנדרש, ולכן המינהל טוען שהיא מחטיאה את מטרתה העיקרית. במסגרת העבודה הרבה שהושקעה בשכונה עלתה ההנחיה לחזקת את המרכז המסחרי הקיים והמוצלח בשכונה בתעסוקה ומסחר נוספים, הנחיה זו נכונה וראויה אך היא מתייחסת לכלל המרכז המסחרי ולא רק לבניין הזה ולכן במסגרת תכניות שיוגשו בעתיד על המרכז המסחרי יינתן מענה מלא ואף מעבר לכך.

12. לדחות את ההתנגדות בעניין שתוספת יחידות דיור – תהווה העמסה על השלד הציבורי
השכונה כבר נמצאת בעומס אדיר של התחדשות עירונית, והתכנית מוסיפה עוד 44 יח"ד ללא בחינת ההשלכות.

קיימות תכניות שמוסיפות לדרום השכונה כ-4,800 יח"ד... בנוסף ל-4,000 יח"ד הקיימות."

כלומר – הכפלה של מספר הדירות בדרום השכונה.

הבעיות שהמינהל מצביע עליהן:

- אין תכנית כוללת לשלד הציבורי (חינוך, תחבורה, חירום, תרבות).

- אין תקן 21 כי זו לא תכנית פינוי-בינוי – ולכן אין בדיקת ישימות כלכלית.

- אין התייחסות לדיור בר-השגה.

יש לבטל את תוספת היח"ד או לצמצם משמעותית.

אם יאושרו – לייעד אותן לדיור להשכרה/דירות קטנות- התכנית מציעה תוספת לא משמעותית של יחידות דיור שאין לה כל השפעה על השלד הציבורי בשכונה מצד אחד אך מצד שני יש לה תרומות ציבוריות משמעותיות הן ביצירת חיבור בין הרחובות, הן בשטח בנוי ציבורי והן בטיפול במפגע תכנוני של קומות חניה חשופות על ציר הרכבת הקלה.

13. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שלפני כ-15 שנה היזם התחייב להעמיד 40 חניות ציבוריות.
בפועל:

החניות חסומות, חלקן מושכרות לעובדים והציבור אינו יכול להשתמש בהן. יש להתנות את אישור התכנית בפתיחת החניון ולחבר את המעלית הציבורית לקומות החניון- החלטת הוועדה קובעת כי תנאי לאישור התכנית יהיה פתיחת החניון הציבורי כפי שנקבע, בחינת הגדלתו והנגשתו למרכז המסחרי ברחוב אורוגואי בתיאום יועץ התנועה של לשכת התכנון, יחד עם זאת כפי שעלה בהתנגדויות אחרות יש להציג את ההיתכנות של החניון והחיבור המוצע בשטחים בבעלות מגיש התכנית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מציעה כ-400 מ"ר שטחי ציבור בתוך קומות המסחר. שטחי ציבור הם מבורכים. אבל אסור שהם יבואו על חשבון שטחי מסחר ותעסוקה – שהם קריטיים לחיזוק המרכז המסחרי. קודם כל יש להשלים את היעדים המסחריים והתעסוקתיים, ורק אחר כך לשלב שטחי ציבור- שטחים ציבורים לא פחות חשובים משטחי מסחר ותעסוקה ואף חשובים יותר כי הם משמשים את הציבור, כאמור שטחים נוספים עבור מסחר ותעסוקה יינתנו בתכניות עתידיות על כל המרכז המסחרי.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין המעבר הנגיש בין הרחובות הוא קריטי ליצירת רצף הליכתי בשכונה. הבעיה: המעבר המרכזי נמצא בצד המזרחי של הבניין, לא בחזית. המעבר כולל זיגזגים ושינויי מפלס שמקשים על הולכי רגל, דרישת המינהל: מעבר ישיר, נוח, נגיש וללא עיקופים. יש חשיבות לייצירת חיבור בין הרחובות בכל דרך אפשרית וזאת מכיוון שמדובר על בניין קיים ואילוצים קיימים ולכן עצם קיום המעבר הוא החשוב ופחות המיקום שלו שניתן יהיה לשלט אותו בצורה ברורה, יחד עם זאת כפי שעלה בהתנגדויות אחרות יש צורך בשינוי המעבר המוצע במסגרת שטחים בבעלות מגיש התכנית.

16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הצורך בחיבור לפארק דניה – צורך במעבר חציה נוסף- נושא של מעברי חציה הוא נושא המטופל בהסדרי תנועה ולא במסגרת התכנית והוא ייבחן בשלב התכנון המפורט.

17. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שככל שתאושר תוספת המבנה המסומנת על גבי חלקה 129 באופן בו סומנה בנספח הבינוי- הנכס המהווה כאמור את משרדי המתנגדת- יהפכו לשטח אטום ללא חלונות, ללא אוורור ואור, שמש, נוף וכדומה.

בינוי כאמור לו יאושר, צפוי להיגרם למתנגדת פגיעה קשה בתנאי החיים, פגיעה חמורה בערך הקניין, בהנאתה מקניינה וביצירת מטרדים חריגים שאינם סבירים- יש להנמיך את האגף החדש המוצע באופן של יעלה מעל מפלס המתנגדים וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

18. **לדחות** את ההתנגדות לעניין כי המתנגדת, שהנכס כאמור בבעלותה הפרטית, מתנגדת מכל וכל לצירופן של חלקות 128 ו- 129 לקו הכחול של התכנית ותתנגד גם להליך איחוד וחלוקה ככל ויינקט. אין מניעה תכנונית לצירוף החלקות לתכנית ולאחר קבלת ההתנגדות בעניין גובה האגף

נראה שלא תהיה מניעה אף מצד המתנגדת לשיפור התכנוני המצוה בתכנית בחזית זו.

19. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית מנוגדת למדיניות ציר רק"ל:

מדיניות הבנייה לאורך צירי הרכבת הקלה (רק"ל) בירושלים נועדה לעודד התחדשות עירונית, במטרה לנצל באופן מיטבי את הקרקע ובאותה מידה לאפשר פיתוח מרחב ציבורי איכותי. למדיניות רק"ל, אותה אימצה הוועדה, קיימים עקרונות והנחיות מהותיות שאין להם מענה- התכנית לא מקודמת מכוח מדיניות ציר הרקל אלא קובעת תוספת לא משמעותית של יחידות דיור מעל לבניין בתמורה לשיפורים תכנוניים המוצעים בתכנית – מעבר ציבורי וטיפול במפגע של קומות חניה מעל לקרקע על ציר הרקל.

20. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנית כפי שהוגשה ואושרה להפקדה

הינה שגויה, לא מידתית, פוגענית, מאסיבית וכבדה באופן שמשנה את מהות הבניין, מחסלת שטחים פתוחים, מייצרת בנייה מאסיבית חדשה על גבי בניין קיים אשר בו מתגוררים דיירים, בניהם רבים מבוגרים וקשישים, מעלה חששות כבדים קונסטרוקטיביים, ואם חלילה תאושר באופן זה, תגרום למטרדים קשים מאד לדיירים, לפגיעה כלכלית קשה בנכסיהם, חשיפה לפריצות ומגורים של שנים ארוכות באתר בניה, ללא בטוחות, והכל ללא הצדקה תכנונית ראויה. - הוועדה סבורה כי התכנית תואמת למדיניות וראוי לקדמה.

21. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמדובר בפריקט העולה בהרבה על פריקט כגון תמ"א 38 (1) שם הוספת הקומות מתונה בהרבה וכפופה לבטוחות ותמורות לדיירים הקיימים. ובהשוואה לתכניות לפינוי בינוי, הדברים מתעצמים אף יותר, הן במישור התמורות הנעדרות והן במישור הבטוחות והביטחונות לכך שלא ייצר מצב בו הדיירים יינזקו באופן כבד ללא כל הגנות- לא מדובר על תוספות על בניין לצורך חיזוק מכיוון שמדובר על בניין מחוזק, התכנית מציעה תוספת קומות על גג הבניין בשטח הצמוד למגיש התכנית ללא נגיעה בדירות הקיימות.

22. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבבניין הקיים ישנן 124 יח"ד על שטח של 1,669 מ"ר – דהיינו צפיפות (נטו-נטו (!)) של 74 יח"ד לדונם!! אין כל הצדקה תכנונית לבוא ולהוסיף 44 יח"ד ושטחי מסחר במקום כה צפוף בעל בעיות נגישות ותנועה קשים תוך החצנת נזקים כבדים לבעלי הזכויות הקיימים וללא כל מענה והגנה. יש חובה לתת מענה מלא להעמסה הכבדה על תשתיות הבניין. - כמות יחידות הדיור היא גבוהה יחסית וזאת מכיוון שמדובר על דירות קטנות מהמקובל בבנייה חדשה ויש חשיבות בייצירת תמהיל של יחידות דיור מגוונות בשכונה.

23. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבמסגרת תכניות לפינוי בינוי, וכמתן תמריץ לקבלנים, מאשרים בניית "מגדלים", אך הנחת המוצא הינה שהדיירים מפונים, ניתנת להם תמורה וכן ניתן פתרון לחיזוק הבניין

מרעידות אדמה ותוספות של ממדי"ם וכיוצא בזה. אין כל הצדקה במקרה כאן למתן תוספות

- כה מאסיביות, תוך יצירת תכנון גרוע ללא מתן פתרונות למטרדים קשים לאורך חיי הפרויקט, ואי ודאות כבדה על הדיירים המאכלסים את הבניין שנים רבות- לא מדובר על תכנית פינוי בינוי ולא על הריסת הבניין הקיים אלא על תוספת קומות על גג הבניין כפי שנעשה בתכניות רבות בעיר.
24. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמסמך המכונה מסמך חניה ותנועה שאיננו נספח תנועה!; כבר כעת ייאמר כי יש לחייב עריכת תסקיר תנועה מקיף ולהורות על הוספת מקומות חניה רבים- תוספת שטחי הבניה המוצעים בתכנית הם בהיקף לא משמעותי שלא מצריך הכנת חוות דעת תחבורתית.
25. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מתן הוראות להקמת קרן כספית בגין עלויות כבדות צפויות לדיירים הקיימים בגין תקופת הבניה, עבור מתן בטחונות, ערבויות בנקאיות, ביטוחים בכיסוי מלא של נזקי גוף ורכוש, וכן לאחר הביצוע בגין עלויות כבדות יותר של תחזוקת מערכות נדרשות לבניין רב קומות, ועוד כפי שיפורט להלן.- מדובר בנושאים שאינם מטופלים במסגרת תכנית אלא במסגרות אחרות.
26. **לדחות** את ההתנגדות ל"שם התכנית" וכן לסעי' 1.1 העוסק בשם התכנית שהינו מטעה: "מסגרת תכנונית להוספת זכויות בנה ברחוב אורוגאי 3 ירושלים" – התכנית הינה לבניית תוספת לבניין קיים הפיכתו מ"בנין גבוה" לבניין "רב קומות" ("מגדל"), בניית חדש על גבי ישן, סיפוח שטחים נוספים והפיכת שטח פתוח סמוך לשטח מסחרי (תאי שטח 2 ו-3). התכנית אינה מתוחמת לרחוב אורוגאי 3 בלבד אלא כוללת מקרקעין הגובלים ברחוב גולומב שאינו מוזכר בשם התכנית. נראה כי שם התכנית מטעה ויוצר מראית עין של תוספת מקובלת ולא בהיקף מפלצתי כפי שמבוקש בה בפועל.- אין שום משמעות לשם התכנית מבחינה חוקית, מסמכי התכנית מציגים באופן ברור את כל המבוקש במסגרת מסמכי התכנית.
27. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שדברי ההסבר אינם בהירים ולא מציגים בצורה טובה את הפרויקט (כך למשל כלל לא ברור שהבנייה הופכת מ"בנין גבוה" ל"רב קומות" ולא ברור מהו מספר היחידות המוספות ועוד)- דברי ההסבר הם לא חלק ממסמכי התכנית.
28. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שניתן לבטל שטחי המסחר המבוקשים והרחבת לפחות 3 קומות חניה מאלו הקיימות כיום לתוך חלקה 129 כפי שניתן לראות בתשריט הנלווה. יצוין כי הקומות הגבוהות במסחר פוגעות במיוחד בדירות בקומות הנמוכות.- אחת ממטרות התכנית היא לייצר בניין חדש בחלקה 29 כדי להסתיר את קומות החניה העליות הקיימות כיום בבניין והם לא ראויים מבחינה תכנונית ולכן הרחבת קומות החניה לבניין החדש רק תחזק את המפגע התכנוני.
29. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתא שטח [1] הינו בפועל חלקה 123 עליה בנוי הבניין בו למתנגדים דירות. חניון ציבורי לציבור הרחב של 40 חניות יהווה מטרד קשה למתנגדים, וסותר את ההנחיות למניעת מטרדים משטחי המסחר התעסוקה וכו. סעיף זה סותר גם הספירה של החניות הקיימות. כאשר מוספים חניות אלו אין עמידה בתקן החניה לדירות הקיימות והנוספות יחד עם שטחי המסחר. מעבר לכך,

בפתיחה לציבור הרחב התנועה הכבדה והקשה הקיימת כיום תהפוך לגרועה עוד יותר ותפגע באופן ספציפי במתנגדים - היום על פי התכנית המאושרת החלקה צריך להיות חניון ציבורי של 40 מקומות חניה בבניין זה ולכן לא מדובר על תוספת חדשה שדיירי הבניין לא ידעו עליו כאשר עברו לגור בבניין.

30. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין כי סע' 4.1.2 (ד)(2) קובע כי: "קומות המגורים המוצעות יכולות להיות רק המשך של הקומות הקיימות מתחת ולא יכולות לבלוט ולהתרחב וללא שבירה של מעטפת החזיתות" מעבר לניסוח המסורבל מבוקש לקבוע קטגורית כי סעיף זה יחול גם על המרפסות של הדירות המוצעות. דהיינו שהן יבנו בנסיגה ולא תבלוט מעבר למגורים של הקומות הקיימות. יש לקבוע במסמכי התכנית שלא יותר לקרות מרפסות סוכה של דירות קיימות בבניין.

31. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שסע' 4.1.2 (ה) נראה כניסוח רשלני. מהן תקנות חוק התכנון והבניה, היכן הוגדרו בתקנון. יש להורות על תיקון הסעיף ומתן זכות להתייחס אליו על ידי המתנגדים. הסעיף מבוטל ויש לבטלו.

32. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין סע' 4.1.2 (ו) מבוקש לאסור על מיקום ההפרשה המבונה לצרכי ציבור בתא שטח 1 שהינו הבניין המשותף בו דירות המתנגדים. יש לקבוע בסעיף כי ההפרשה היא בבניין החדש בלבד.

33. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סע' 4.2 (א) ומבוקש שיש להוסיף שכל פתרונות החניה לשטחים המסחריים יבוצעו בתוך תא שטח [2] (חלקה 129). הגישה ברכב לשטחי המסחר תתקיים אך ורק מתא שטח [2]. לא יהיה כל זיקה בין החניון הבנוי והקיים בתא שטח [1] לשטחי המסחר. לא מוצעת חניה מתחת לחלקה זו ולכן כל פתרונות החניה צריכות להיות בחניון המשותף.

34. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סע' 6.2 "פיתוח ונוף" – יש להוסיף: "תקבענה הוראות כי מעל גבי המסחר החדש בתא שטח [2] ו [3] יבוצע פיתוח נופי מלא שיכלול גינת גג מלאה, כולל עצים מדשאה ושטח פתוח לטובת דיירי בניין המגורים". מדובר באגף פרטי וממילא אין נגישות לגג זה לכלל דיירי הבניין.

35. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שסע' 6.15 "תנאים בהליך הרישוי" מדובר בסעיף חסר מאד לעומת המקובל בנסיבות בפרט.

מדובר בבניית "חדש על גבי ישן" בהיקף עצום וללא מתן מענה ראוי לדיירים הקיימים - מדובר על תכנית לא מורכבת והסעיף הוא סטנדרטי כמקובל.

36. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שיש להורות על הוספת מרפסות על חשבון היזם לדירות קיימות. כמו כן מבוקש כי בכל דירה קיימת שאין לה ממ"ד יחוייב היזם להוסיף ממדי"ם תקניים. לדירות בעלות ממ"ד יש להוסיף שטחי תמורה אחרים. מטרת התכנית אינה להוסיף מרפסות סוכה או ממדים לדירות הקיימות- דיירי הבניין רשאים להגיש תכנית ולהציע זאת ככול ויתאפשר מבחינה תכנונית.

37. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא ברור כיצד בתכנית זו המייצרת זכויות מובהקות לתביעה לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה לא נכללה דרישה לכתב שיפוי (זאת מעבר לדרישה להוספת סעיף להרחבת

האחריות בנזיקין בגין כל נזק שיגרם בגוף וברכוש). - בהתאם להחלטת הוועדות וכמקובל בתכניות

המוגשות על ידי יזמים פרטים, הוגש כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים על פי סעיף 197 כמקובל.

38. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים על פי

ההחלטה המצורפת ובתנאי שניתן להבטיח את קיום החניון הציבורי והמעבר המחבר בין הרחובות.

מספר סידורי: 10

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

גוש	חלקה	בשלמות
30109	32	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/03/2025	הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל. לפיכך, הוועדה קובעת כי : א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד. הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו. יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.
09/06/2024	החלטה : לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית ראויה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת גג הרעפים המשכי לחלקה הסמוכה ובתיאום יועצת השימור של הוועדה. 2. ייקבע פטור מחניה לתוספת היחיד לאור ומדובר בשטחים הקיימים בהיתרי בניה קודמים ותוספת חניה תהיה על חשבון חניה ציבורית. 3. קווי הבניין המוצעים יבחנו בתיאום לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדה יהיה אישור יועצת השימור של הוועדה. 5. ככל ויש עצים בחלקה יש לסמנם ע"ג התשריט ולשמרם. 6. שלביות הביצוע יהיה בהינף אחד.

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

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, 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 והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל. לפיכך, הוועדה קובעת כי : א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד. הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו. יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.	
הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל. לפיכך, הוועדה קובעת כי : א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל. ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד. הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו. יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.	

הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת חלק מבעלי הזכויות בבניין, השתכנעה שניתן לתקן את החלטתה מיום ה-09.06.2424 ולשנות את שלביות הביצוע של התכנית על מנת לאפשר גמישות ומימושה בפועל.

לפיכך, הוועדה קובעת כי :

- א. הוראת סטייה ניכרת בעניין שלביות ביצוע הליך הבניה יבוטל.
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי תותר בניה בשלבים ; ההרחבות בהינף אחד והתוספת בגג בהינף אחד.

הוועדה תציין כי אין בשינוי זה לפגוע במטרה לייצר בינוי ראוי, אחיד ורציף. מאחר וכל אגף עומד בפני עצמו לכן במקרה זה אין הכרח לקשור את הקמת העמודות יחדיו.

יתר הוראות התכנית עומדים בעינם.

תיאור חדש להתנגדויות

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

התוכנית הופקדה בתאריך 13/06/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 12/08/2025 .
לתוכנית הוגשה התנגדות אחת.

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

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניין כולל 3 דירות בלבד.
2. המתנגדת (כרמלה לוי) מחזיקה 2 מתוך 3 הדירות :
תת חלקה 1 – 24 מ"ר (קרקע תחתונה).
תת חלקה 2 – 62 מ"ר (קרקע).
תת חלקה 3 – 69 מ"ר (קומה ראשונה) בבעלות משפחת לויין.
3. משפחת לוי מתגוררת בנכס מאז 1965.
4. בעלה של כרמלה לוי נפטר לאחרונה, והיא הדיירת הוותיקה והמרכזית בבניין.
5. מהות הבקשה
6. בעל תת חלקה 3 מבקש :
7. להרחיב את דירתו.

8. לבנות קומה נוספת על הגג.
9. הבקשה הוגשה ללא תיאום, ללא עדכון וללא הסכמה מצד בעלי רוב הדירות בבניין.
10. זכויות הבנייה בבניין הן משותפות, לא פרטיות.
11. התכנית מאפשרת לבעל תת חלקה 3 לבנות עצמאית, ללא תלות בשאר הדיירים.
לעומת זאת, מימוש זכויות הבנייה של מרשך מותנה בהסכמתו – מצב היוצר :
חוסר שוויון.
תלות בלתי סבירה.
פגיעה בזכות הקניין של המתנגדת.
12. הדבר מנוגד לעקרונות יסוד בדיני בתים משותפים – אין בעל דירה אחד יכול לכפות תכנון המשרת רק אותו תוך פגיעה בזכויות האחרים.
13. חוסר סימטריה בתכנון
על תת חלקה 3 יכול לבנות מיידית.
המתנגדת יכולה לבנות רק אם הוא יסכים לבנות 17 מ"ר נוספים מעל תוספותיה.
המשמעות :
הוא מקבל זכות בנייה מלאה.
היא מקבלת זכות תיאורטית בלבד, שאינה ניתנת למימוש.
זהו ליקוי תכנוני מהותי – תכנית שאינה מאפשרת מימוש זכויות לכלל בעלי הדירות אינה עומדת בדרישות הדין.
14. פגיעה בחזות ובערך הבניין הבניין קטן, בעל אופי אחיד.
15. תוספת קומה תהפוך אותו ל :
 - א. לא פרופורציונלי.
 - ב. חריג לסביבה.
 - ג. בעל מראה "מגדלון" מעל מבנה קטן.
 - ד. פגיעה אדריכלית = פגיעה בערך הדירות.
16. חלוקת זכויות לא הוגנת
17. זכויות הבנייה אינן מחולקות באופן פרופורציונלי בין בעלי הדירות.
18. המתנגדת מחזיקה 2/3 מהדירות, אך מקבלת פחות זכויות בפועל.
19. פגיעה מיסויית
אישור התכנית יגרום למתנגדת :
 - א. היטל השבחה גבוה.
 - ב. מס שבח.
 - ג. חיובים על זכויות בנייה שהיא לא ביקשה, לא רוצה, ולא יכולה לממש.

20. זהו נזק כלכלי ישיר.

21. חסימת חלון אמבטיה

התכנית כוללת סגירת חדר מדרגות והפיכתו לחלק מדירת המבקש.

22. פעולה זו תחייב את המתנגדת :

א. לסגור חלון אמבטיה.

ב. לאבד אור טבעי.

ג. לאבד אוורור.

ד. זהו ליקוי תכנוני חמור הפוגע בבריאות ובאיכות החיים.

23. סיכונים הנדסיים

24. לפי חוות דעת המהנדס:

25. תוספת הקומה תגרום ל :

א. עומס יתר על יסודות ישנים.

ב. סכנת שקיעה.

ג. סדקים.

ד. פגיעה במערכות תומכות.

ה. המשמעות:

הבנייה מסכנת את דירות מרשך ואת יציבות הבניין כולו.

ו. היעדר פתרון לממ"ד

התכנית אינה מספקת מיגון לתת חלקה 2.

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

לפי תקנות פיקוד העורף — זהו פגם מהותי המהווה עילה לדחייה

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהתכנית מוגשת על ידי דירה אחת בבניין מתוך שלוש ללא הסכמה של שתי דירות בבניין כאשר התכנית מציעה תוספות לדירות אלה- לא ניתן להציע שינויים בדירות המתנגדת ללא קבלת הסכמה ותיאום התכנית עם המתנגדת- יש לערוך תיאום זה עם המתנגדת.
2. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שלא התקבלה הסכמה של המתנגדת לבנייה ברכוש המשותף-

יש לבחון נושא זה מול היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מטפלת בכל הבניין ומציעה תכנון שאינו מקובל-
התכנית מציעה תכנון ראוי ושלם לכל הבניין והתוספות המוצעות תואמות למדיניות.

4. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלביות הביצוע שמתנה את התוספות בקומות הראשונות בבניה בהינף
אחד יחד עם הדייר נוסף- ניתן לשנות את שלביות הביצוע ולקבוע כי הבניה תעשה מלמטה למעלה
ללא דילוג על קומה.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בחזות ובערך הבניין הבניין קטן, בעל אופי אחיד.

ותוספת קומה תהפוך אותו ל:

לא פרופורציונלי.

חריג לסביבה.

בעל מראה "מגדלון" מעל מבנה קטן.

פגיעה אדריכלית = פגיעה בערך הדירות- מדובר על תוספות לא משמעותיות בבניין בהתאמה
למדיניות, הבניין לא יהיה חריג מבניינים אחרים בשכונה.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחלוקת זכויות לא הוגנת

וזכויות הבנייה אינן מחולקות באופן פרופורציונלי בין בעלי הדירות.

והמתנגדת מחזיקה 2/3 מהדירות, אך מקבלת פחות זכויות בפועל- הרחבות דיור ניתנות על פי
תנאי המגרש ובהתאם לאפשרויות בחלקה ובדרך כלל התוספת האפשרית באמצעות תוספת קומה
היא גדולה יותר מתוספת זכויות בניה שניתן לאפשר בקומות הקיימות.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סיכונים הנדסיים

וכי תוספת הקומה תגרום ל:

-עומס יתר על יסודות ישנים.

-סכנת שקיעה.

-סדקים.

-פגיעה במערכות תומכות- מדובר על תוספת זכויות בניה מקובלת רואיה ואין מניעה להוסיף אותה,
במסגרת היתר הבניה ייבחן הנושא ההנדסי ויינתנו פתרונות בהתאם.

8. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין היעדר פתרון לממ"ד התכנית אינה מספקת מיגון לתת חלקה
2.- יש לבחון במסגרת התכנית לתת מענה למיגון לכל הדירות באמצעות ממדים או חדרים
מחוזקים.

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

מספר סידורי: 11

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1161488
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בן ויקטור מתיא מרום מתיא
עורך התכנית:	נחלה נסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/11/2023
כתובת	אצ"ל 19 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/04/2024	החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עורך התכנית, והמלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. הוועדה קובעת כי תותר הגדלת אחוזי בניה עד 160% שטחים מרביים, בתוספת של 3 קומות מעל המבנה הקיים, עד 6 קומות מעל הקרקע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון. 2. הוועדה מאמצת חלקית את חוות דעת מחלקת שימור ויועצת השימור לוועדה לעניין בנייה מעל קונטור הבניין בלבד, בחזית דרומית ומזרחית. ומקבלת את ההצעה התכנונית של העורך לתוספת חלקית במעטפת של חזית צפונית ומערבית. בתנאי שישמר מרחק של 3 מ' מגבולות המגרש. 3. בחזית המזרחית של המבנה המקורי, בעלת ערכים לשימור משמעותיים יותר כגון חדר המדרגות האנכי עם חלונותיו. התכנית תכלול הוראות שימוש לחזית זו לא תותר בניה שתסתיר פרטיים אדריכליים מקוריים המאפיינים את תקופת הקמת הבית. 4. פתרון החניה ומיקום כניסה לחניה יתואם עם אגף תושבי"ה ויועץ התנועה של הוועדה. מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חניה שניתן לספק במגרש. 5. מוצע לשקול ניצול חלק מהשטח הקבור של החצר בחזית הדרומית להקמת חזית מסחרית ו/או חניה בקו 0 לרחוב. מסמכי התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון. 6. התכנית תכלול הוראות בעניין שימור חלק מהמבנה בהתאם לחו"ד יועצת שימור של הוועדה ובהנחיית לשכת התכנון. 7. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.
04/02/2024	החלטה: לאחר עיון במסמכי התכנית, שמיעת עורכת התכנית, והמלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת חוות דעת בנושא השימור בתאום עם לשכת התכנון.
24/01/2024	

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

מדיניות ושימור המבנה

המבנה הקיים בן 2 קומות וגג שטוח הוקם בשנות ה- 60 של התקופה הירדנית והינו בעל אלמנטים אדריכליים יחודיים המאפיינים את התקופה. פרטים היסטוריים של בטון, פרזול ונגרות נשמרו ברובם המוחלט. חזית ראשית הכוללת חדר מדרגות אנכי עם חלונות המזכירים חלון טרטמומטר המקבל השפעה ערבית עם עמוד אבן המחלק אותו לשניים לכל ארכו. המבנה נבנה בסגנון מודרני המשלב השפעות של מודרניזם מנדטורי עם אלמנטים וחומרים מקומיים ערביים ותכנון פנים בסגנון אמריקאי של אמצע המאה ה-20.

המבנה נבנה בפאתי שועפט ולידו מבנה דומה מאותה תקופה (מחוץ לתחום התכנית). שניהם ממוקמים כמבנים בודדים בלב שכונת הגבעה הצרפתית ומהווים עדות לתחילת תהליך ההתפתחות של השכונה.

ההרחבות המבוקשות בתכנית מסתירות את חזיתות המבנה ופרטיו האדריכליים המאפיינים את התקופה, ניתן להוסיף בינוי מעל הקונטור הקיים בלבד ולא בצידי הבניין.

למרות המדיניות הקיימת לתוספת של 2 קומות מעל הקיים, ניתן להחריג במקרה של תכנית זו ולאפשר תוספת של 3 קומות מעל הקונטור וזאת על מנת לשמור על חזיתות הבניין לשימור.

חצר הבניין מוגבהת ביחס לרחוב ונתמכת בקיר תמך לכיוון רחוב האצ"ל. התכנית מציעה פריצת פתח בקיר התמך לטובת מקומות חניה מתחת לחצר קיימת. מתקבל חניון מקורה מעל מפלס הרחוב המייצר מופע של קומה נוספת לרחוב בקו אפס. פתרון החניה לא קובל. יש להנמיך את החצר עד למפלס הרחוב, לסמן להריסה את הקיר תמך ולהציג גדרות אופייניות לאזור.

פתרון חניה יהיה בתחום החצר הפתוחה.

לאור הנמכת החצר ניתן לשקול קומת מגורים או מסחר מתחת למבנה בשטח של קומת המסד הגלויה ובתחום קווי הבניין.

קווי בניין

קווי בניין יסומנו על גבי הקונטור של הבינוי ולא כקו כללי.

עפ"י חתך ב-ב ניתן לראות כי הבינוי במפלס 2.17- כלפי חזית מערבית מוצע מחוץ לקווי בניין ועד קו אפס. יש לצמצם את הבינוי לתחום קווי הבניין ולסמן מפלס השכן בצמוד לחתך.

עצים

עץ מס' 6 יסומן לשימור ולא לעקירה לאור כך כי לא ניתן להוסיף הרחבות בחזיתות הבניין.

יש להציע שתילת עצים כלפי חזית הרחוב.

הצגת מסמכי התכנית

מאחר ולמבנה ישנם ערכים שימוריים ואדריכליים והוא מאפיין תקופתי ובין הבודדים שנותרו בשכונה זו המבנה יסומן בתשריט מצב המוצע לשימור בצבע סגול.

התכנית אינה קריאה יש לסמן קיים, מוצע וכיו"ב בהתאם לסימונים המקובלים.

תכנית פיתוח – יש להציג תכנית פיתוח מפורטת בצבע כמקובל. יש להסיר את המדידה ולהציג מפלסים סופיים. לסמן עצים בצבע כמקובל.

הוראות התכנית - יש לקבוע הוראות שימור :

לא תותר הריסת המבנה.

לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות : סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בקונטור המבנה הקיים. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקנ"מ 1:20 ולהטמיעו בהרמוניקה.

חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.

תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.

שימור העצים הבוגרים בתחום החלקה.

תנאים שירשמו בהיתר הבניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור.

היתר זה כפוף לאישור מחלקת השימור.

חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים.

יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.

לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המבנה.

חוו"ד גורמים :

מידע תכנוני - התכנית מוצעת על חלק מחלקה , יש לבצע הקמה של החלקה והקו הכחול בצורה אנליטית ברמת תצ"ר ולהיצמד לנק' הגבול הרשומות שבתצ"ר 87/1976.

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

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

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 ופיקוחי – המחלקה להיטל השבחה.

תיאור חדש להתנגדויות

מצב מוצע

הוספת זכויות לבניין קיים בן 3 קומות המוגבה מעל הרחוב ע"י הרחבות ותוספת 2.5 קומות, סה"כ 5 קומות בכל חתך. תוספת של 7 יח"ד ל 5 יח"ד קיימות.

מצב מופקד

תוספת קומות למבנה מגורים קיים סה"כ 6 קומות ו 16 יח"ד, הוספת חזית מסחרית תוך התייחסות להיבטי שימור, 2-3 קומות תת קרקעיות לטובת מקומות חניה ומחסנים.

התוכנית הופקדה בתאריך 19/09/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/11/2025 .

לתוכנית הוגשה התנגדות 1 – התנגדות עצמית ע"י המגיש התכנית בשם עו"ד ענר חפץ ועו"ד אביה סקלסקי :

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבוקש לאפשר בשטח המגרש בינוי בן 10 קומות בהתאם למדיניות התקפה מתאר 2000 – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות ובשטח מעל 1 דונם ניתן לאשר בינוי בן 8 קומות, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה ניתן לאשר בניה של עד 12 קומות.
בעניין התכנית דן, ההגבלות על הבינוי משיקולי שימור, מגבילים את התכסית הבינוי ומקשים מאוד על אפשרות לממש בינוי מלא של 8 קומות בהיקף של 320%, לפיכך מבקש המגיש לאפשר לו בינוי של 10 קומות במגרש בהתאם למדיניות התקפה תכנית מתר 2000.
וזאת לאור העובדה כי המגרש נמצא בסמוך לציר הרכבת הקלה כך שבין אם חלה עליו מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל ובין אם לא , חל עליו הרציונל לפיו בציר הרכבת הקלה מתאפשר בינוי מאסיבי והוא – הסמיכות לצר תחבורתה ראשי.
2. מבקשים לקבוע קו בניין אפס הגובל עם שצ"פ ממערב לשטח התכנית.

3. מבוקש להטמיע בטבלה 5 הערות גמישות סטנדרטיות לעניין תוספת קומות חניה תת קרקעיות לטובת עמידה בתקן חניה בנוסף הבא: "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה ושטחי הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה". זאת על מנת שמגיש התכנית יוכל לעמוד בתקן החניה גם במסגרת הגדלת הבינוי.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדות העצמית המבקשת לאפשר בינוי של 10 קומות (עד 320% שטחי בנייה עליים) בהתאם למדיניות התכנונית התקפה - מתאר 2000 ולאור העובדה כי התכנית נמצאת בסמוך לרכבת הקלה בין אם חלה עליו מדיניות בינוי לאורך ציר רק"ל ובין אם לא, חל עליו הרציונל לפיו בציר הרכבת הקלה מתאפשר בינוי מאסיבי.**
תכנית מתאר 2000 מהווה מדיניות באזור וקובעת כי במגרשים שמעל 1 דונם ניתן להקים בניין חדש של 8-12 קומות ובינוי מירבי של 280%-320%.
התכנית דנן אינה מציעה הקמת בניין חדש אלא תוספות למבנה הקיים, ולמרות המדיניות הקיימת לתוספת של 2 קומות מעל הקיים, הוחלט להחריג במקרה של תכנית זו ולאפשר תוספת של 3 קומות מעל הקונטור וזאת על מנת לשמור על חזיתות הבניין לשימור.
לעניין קביעת זכויות בניה לפי תכנית מתאר 2000 יצויין, כי גודל המגרש בתכנית דנן יחסית קטן וגבולי - 1,082 מ"ר ומתקרב יותר ל 1 דונם לצורך קביעת זכויות בניה (6 קומות ועד - 240%).
בנוסף לכך, לעניין הטענה כי התכנית נמצאת בסמוך לציר רכבת הקלה ולכן קיים רציונל לאפשר בינוי מאסיבי, ככל והתכנית לא נמצאת על ציר רק"ל לא ניתן להחיל עליה מדיניות נפחית.
2. **לדחות את ההתנגדות העצמית המבקשת לאפשר קו בניין אפס כלפי השצ"פ בחזית המערבית – קו בניין על קרקעי כלפי החזית המערבית יהיה 3 מ', אין הצדקה לאפשר בנייה בקו בניין אפס לשצ"פ.**
3. **לדחות את ההתנגדות העצמית המבקשת הוספת הערה מתחת לטבלה 5 לעניין תוספת קומות חניה תת קרקעיות לטובת עמידה בתקן חניה - במסמכי התכנית המופקדת נקבעו 2 קומות חניה תת קרקעיות, אין צורך להוסיף קומות חניה נוספות מעבר לכך במגרש יחסית קטן.**
4. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 12

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1106871
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	נכסים בע"מ שלוש גי אס
עורך התכנית:	שוהט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/07/2024
כתובת	הרב ש.ל. אליעזרוב 1, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	117	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/09/2024	החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה קובעת כי תותר תוספת קומה לשם תוספת יח"ד. 2. הוועדה קובעת כי תותר הכשרת החללים בקומות התחנות עבור מסחר באופן המאפשר אוורור חללים בהתאם לתקנות. 3. ישמרו הוראות התכנית החלות בחלקה לעניין המסחר והתוספות המאושרות בתכנית קודמות בהנחיית לשכת התכנון. 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום מול יועץ התחבורה של הוועדה. 5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר. 6. יקבע בהוראות התכנית סעיפי סטיה ניכרת לעניין קווי בנין ומס קומות. 7. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 תמא 7. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 9. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית.
11/09/2024	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

במקום חלה תכנית מס' 804732 שאושרה בשנת 2022. בדיון במתן תוקף בוועדה המחוזית מתאריך 13/09/2022, הוועדה קבעה כי המתנגדים יוכלו לקדם תכנית משמעותית יותר, המציעה תוספת של יחידות דיור. ככל שתוגש תכנית על ידי המתנגדים, המציעה תוספת של יחידות דיור, היא תיבחן על ידי הוועדה תוך התייחסות למדיניות התכנון.

בהתאם לכך, התכנית המוצעת מבקשת להוסיף 2 יח"ד בקומה חדשה שמינית, על הגג והסבה של שטחי חניה ומחסנים בקומה 2- לשימושים של מסחר ותעסוקה. התכנית מבטלת מקומות חניה מאושרים ואינה מציעה מקומות חניה חדשים עבור יח"ד החדשות והרחבת המסחר ותעסוקה.

יש לבטל את השטחים המוצעים לתעסוקה (משרדים ומרפאות) שאין להם פתרון אור ואוויר בקומה 2-. ניתן להציע שטחי מסחר בקומה 2- ככל ומחוברים לקומה שמעליה 1-.

לא תותר תוספת של יח"ד ותוספת שטחים למסחר ותעסוקה בלי פתרון חניה. תוספת שטחי תעסוקה ויח"ד לא יבואו על חשבון מקומות חניה מאושרים. יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן ובאישור אגף תוש"ה.

יש לקבל אישור אגף תוש"ה לחניה המוצעת בתכנית עבור המגורים, מסחר ותעסוקה.

התכנית מציעה שטח למרפאות כמצוין בהוראות התכנית ומסעדה, כפי שמוצג בנספח הבינוי בקומה 1-. יש להוסיף שימושים אלו בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

בתכנית המאושרת נקבעו הוראות הריסה לעבירות בניה הקיימות בבניין, אשר מסומנות להריסה גם בתכנית זו. תנאי להתחלת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת העבירות הקיימות של אותם מבקשים.

ככל ותאושר תוספת יח"ד בתכנית, יש לתקן את שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית - הבנייה בקומת הגג תבוצע לכל דירה בנפרד, ללא תלות ביתר הקומות – יש להבהיר כי מדובר בקומה ו' המוצעת בתכנית זו, מעל קומה מאושרת ולא קיימת בתכנית 804732. וכי לא ניתן יהיה לממש את הבניה בקומה ו', כל עוד הבניה המאושרת בתב"ע 804732 לא תמומש. הכשרת השימושים בקומות 1-, 2- תהיה בנפרד מתוספת הבינוי והקומות למגורים..

בנספח הבינוי מופיעים שטחי דירות כמסומנים "לא כלול בתכנית-בנוי ללא היתר". יש להסיר מלל זה ולסמן שטחים אלה להכשרה. יש לציין על גבי התכנית "מאושר בתכנית 804732 בנוי ללא היתר".

קיימת קומה חמישית לבניין (קומה ה'), שלא נמצא לה היתר. במידה שאין, יש לסמן אותה להכשרה ובמידה שיש, יש לציין את מספרו ע"ג התכנית.

יש להוסיף בסעיף 4.1.2 ב' גגות כי "תישמר גישה חופשית לגג החדש לכלל הדיירים".

יש לבטל את ההערה מתחת לטבלה 5 לעניין חישוב עובי קירות. אין צורך להתייחס לזה בתכנית.

לא ברור איפה מוצעים ולמה משמשים 1,543.51 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת המצוינים בטבלה 5 בהוראות התכנית. מבדיקת חישובי השטחים

המצורפים למסמכי התכנית לא קיימים שטחים אלה. יש לתקן את שטחי הבניה בתכנית בטבלה 5 בהוראות התכנית.

יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות ומספר יח"ד.

יש להטמיע סעיף חיזוק מבנים לנושא חיזוק המבנה ע"פ הוראות ת"י 413.

לתקן את קו הבניין התת קרקעי בתשריט לקו בניין לקומות מסחר וחניה מתחת הכניסה הקובעת.

לא ברור למה משמש השטח המסומן להכשרה המוצע בתכנית בקומה 1- בחלק הדרום-מערבי של התכנית, יש לציין את השימוש ע"ג התכנית.

יש להציג תכנון בנספח הבינוי לפי היתרים מס' 1998/0465.05, 1998/0465.06 לציין היתר בתהליך ולכלול במניין שטחי המרפסות.

ככל ויצומצמו שטחי המסחר ויבוטלו שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית, יש לשקול לקבוע את יעוד הקרקע כמאושר מגורים ד' ולסמן חזית מסחרית בצד הצפוני והמערבי של המגרש. במקרה זה, לאור השינוי בחוק התכנון והבנייה והמלצת הוועדה המקומית כמפורט לעיל, יש לבחון האם ניתן לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א 14.

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

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

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

תקנון

בסעיף 1.4 יש לתקן ולכתוב שהתכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.

בסעיף 4.1.1 יש להוריד את סעיף ה' ולהוסיף שימוש למרפאות.

בסעיף 4.1.2 ג' יש לתת חניה לפי התקן. יש לקבל אישור אגף תושייה לחניה שמוצעת וגם לחניה המבוטלת.

בטבלה 5, יש לתקן את שטח המגרש מ- 1,351.74 מ"ר ל- 1355.00 מ"ר. בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין.

בסעיף 7.1 יש להוסיף כשלב ראשון, הריסת עבירות בנייה.

בסעיף 7.2 יש להוסיף זמן מימוש התכנית - 10 שנים למימוש התכנית".

תשריט	
יש לתקן בתשריט את המקרא ולהתאים את קווי הבניין לקונטור הבניין הקיים ותוספת הבינוי המוצעת בתכנית במוצג בנספח הבינוי.	
יש להוסיף סימון הריסת עבירות בנייה.	
נספח בינוי	
יש לציין את השימוש בכל החללים המוצגים בתכניות בנספח הבינוי. להראות באופן ברור מה השימוש והתכנון המוצע בחלק הדרום-מערבי במפלס 2.80-.	
יש לסמן להריסה את הסככה במפלס 0.00+.	
יש לסמן בצבע ירוק את המוצע הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי בצד דרום ובצד צפון במפלס 12.00+.	
יש לסמן בצורה ברורה מה מממשים מתב"ע קודמת ולהבדיל ממה שכבר קיים בפועל במפלס 15.00+.	

תיאור חדש להתנגדויות
על חלקה 117 בגוש 30105 ברחוב אליעזרוב 1 קיים בניין משנת 2000. הבניין הינו בן 5 קומות ו 18 יח"ד, מעל קומת הכניסה, ו 2 קומות תת קרקעיות לטובת חניה ומסחר, בהתאם לתוכניות 101-0804732 ותכנית 7514 המאושרות בחלקה. התכנית מציעה תוספת קומה, תוספת יח"ד ותוספת שטח עבור מסחר בהתאם למפורט במסמכי התכנית התכנית מציעה תוספת של קומה ותוספת 2 יחידות .

התוכנית הופקדה בתאריך 17/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/12/2025 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מנס אברהם ואחרים מרחוב אליעזרוב 11

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים הם בעלי דירות בבניין.
2. המצב המוצג בתכנית אינו תואם את המצב בפועל מתוך כוונה להטעות את הוועדה .
3. המבקשים הציגו בתכנית מקומות חנייה פנויים בטח קומת הכניסה בזמן שכל החניות שייכות לדייר הבניין ולא קיים מקום חניה אחד פנוי.

4. המבקשים הציגו בקומת המחסנים כניסות ומחסנים המשמשים למגורים בזמן שבתשריט הבית המשותף לא מופיעים כלל ככול הנראה כדי להכשיר בדיעבד מצב שאינו מקבול על המתנגדים.
5. המתנגדים הם כל דיירי הבניין למעט המבקשים וכולם מתנגדים בתוקף לתוספת של יחידות דיור בבניין מכיוון שהדבר יעמיס על תשתיות הבניין , פגיעה ברכוש המשותף וחוסר היתכנות למקומות החנייה.
6. הבניין נבנה במקור עם 16 יחידות דיור ובעבר נוספו כבר 2 יחידות ותשתית הבניין לא תואמת לכך.
7. במסגרת תכנית קודמת הוחלט שלא להוסיף יחידות דיור לבניין (תכנית 804732).
8. שישה דיירים שלחו מכתב הסרת התנגדות מתוך 12 דיירים שחתומים על המסמך התנגדות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שהמצב המוצג בתכנית אינו תואם את המצב בפועל מתוך כוונה להטעות את הוועדה .
המבקשים הציגו בתכנית מקומות חנייה פנויים בטח קומת הכניסה בזמן שכל החניות שייכות לדייר הבניין ולא קיים מקום חניה אחד פנוי. התכנית מציעה תוספת של קומה ויחידות דיור חדשות שהם מקובלות מבחינה תכנונית, יחד עם זאת תוספת של יחידות דיור מצריכה פתרונות חניה על פי התקן בתחום החלקה, כפי שעולה ממסמכי התכנית וגם מההתנגדויות לא נראה שהתכנית מציעה מקומות חניה חדשים בחלקה ואף נראה שחלק ממקומות החניה המאושרים לא קיימים- לא ניתן להוסיף יחידות דיור ללא פתרון חניה, ככול וניתן להציג מקומות חניה חדשים ומקובלים בשטח שצמוד למגשי התכנית יש להציג זאת בברור במסמכי התכנית , ככול ואין אפשרות בזאת לא ניתן להוסיף יחידות דיור ויש לבטל את הקומה החדשה המוצעת.
מעבר לכך יש לבחון את השנויים המוצעים בתכנית ואת המצב בפועל בבניין ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. **לקבל** את התנגדויות לעניין שהמבקשים הציגו בקומת המחסנים כניסות ומחסנים המשמשים למגורים בזמן שבתשריט הבית המשותף לא מופיעים כלל ככול הנראה כדי להכשיר בדיעבד מצב שאינו מקובל על המתנגדים- יש לבחון את השינויים המוצעים בהתייחס להסכמות להגשת תכנית וההתנגדויות שהוגשו ולבחון האם יש היתכנות להגשת התכנית כפי שהוגשה.
3. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים הם כל דיירי הבניין למעט המבקשים וכולם

מתנגדים בתוקף לתוספת של יחידות דיור בבניין מכיוון שהדבר יעמיס על תשתיות הבניין , פגיעה ברכוש המשותף וחוסר היתכנות למקומות החנייה- הוועדה סבורה כי תוספת הקומה אינה מעמיסה בצורה משמעותית על הבניין וככול ויממצא פתרון חנייה ניתן לאשר קומה זו.

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

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1570621
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	גליק חיים זבולון
עורך התכנית:	לסינגר רבקה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/3/2026
כתובת	מזל אריה 5 , פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30628	33	כן

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

מטרת התכנית תוספות בניה, תוספת מרפסות ותוספת קומה רביעית לשם הרחבת יח"ד קיימות כולל תוספת דיורית, רחוב מזל אריה 5 ירושלים. עיקרי הוראות התכנית 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'. 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בנייה ומרפסות בקומת הקרקע (+0.00), בקומה א' (+3.00), בקומה ב' (+6.00) ובקומה ג' (+9.00) לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל המבנה הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. ג. קביעת בינוי לתוספת דיורית לדירה 5 בקומה ג' כמפורט בנספח הבינוי. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כמפורט בתשריט. 4. הגדלת שטחי הבניה מירביים ל-975.58 מ"ר. 5. הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל הקרקע ל-4 קומות מעל הקרקע. 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב	6	559.27	100	975.58	מהווים 174.43% בניה מירביים.
סה"כ	6	559.27	100	975.58	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 4 קומות עם מספר עבירות בנייה בכלל החזיתות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 4430 מאושרת משנת 2000. מגרש 10 ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד. מאושרים 1290 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-155 מ"ר שרות מעל ו-135 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 290 מ"ר שרות. סה"כ 1580 מ"ר. 14 יח"ד. 4 קומות. קווי בניין קדמי 5 מטר וצדדי ואחורי 3 מטר. עבור 2 בניינים במגרש. לבניין בנדון אושרו 3 יח"ד					
תב"ע 3340 מאושרת משנת 1990. מגרש 451 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד מיועד לצמודי קרקע. שטח בניה מירבי יהיה 50% משטח המגרש. דרישה לאישור תכנית מפורטת לבניה בשטח.					
היתרים: 2000/0955.01 – הופק היתר בשנת 2002. אישר 536.79 מ"ר ו-113.79 מ"ר שרות. סה"כ 650.58 מ"ר. 6 יח"ד. 3 קומות. 2000/0955.02 – הופק היתר בשנת 2004. תכנית שינויים ללא שינוי בסל השטחים. 2000/0955.03 – הופק היתר בשנת 2004. תכנית שינויים ללא שינוי בסל השטחים.					
עבירות בניה: לא אותר תיק עבירה					
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 - אין ג. תקן חנייה עירוני - גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

שימוש	נדרש עפ"י 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
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1570621 שכ' פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בינוי ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות רח' מזל אריה 5 התכנית חלה בחלקה 33 בגוש 30628, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 33 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 305/2011 הרשומה מתאריך 14.12.11. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיוקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבות דיור, תוספת יחידות דיור	הכשרת עבירות בניה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. הבינוי המוצע בתכנית נבחן ונמצא תקין ומקובל תכנונית, לרבות תוספת הבנייה, המרפסות ותוספת הקומה העליונה, למעט המפורט בסעיפים הבאים.
2. על מנת לשמור על חזית אחידה וסימטרית, יש להוסיף מרפסת לדירה 6 בחזית המערבית, בתיאום מחלקת תכנון.
3. התכנית מציגה הכשרת עבירות בנייה, אך מסמנת שטחים אלו כתוספות בנייה מוצעות ולא כשטחים להכשרה. יש לסמן באופן ברור בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי את כלל עבירות הבנייה הקיימות ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל.
4. התכנון המוצע לממ"ד של דירה 5 אינו תקין, לרבות הצעת שתי כניסות נפרדות לאותו ממ"ד לצורך חלוקה בין יחידות שונות (יחידת אם ודירות). יש לתקן את התכנון כך שיעמוד בדרישות פיקוד העורף והדין החל, ולהציג פתרון מיגון תקין עם כניסה אחת בלבד.
5. יש לעדכן את מסמכי התכנית כך שישקפו באופן ברור את הבינוי המוצע, לרבות הבחנה בין מצב קיים, מוצע ומיועד להכשרה, ולהבטיח התאמה מלאה בין כלל מסמכי התכנית.
6. לא תותר בנייה בשלבים של תוספות הבנייה בעמודות. כל עמודת בנייה תבוצע בהינף אחד מן הקומה התחתונה ועד העליונה, ללא דילוג על קומה כלשהי. תוספת הקומה העליונה תיבנה בהינף אחד בלבד, ותותר בנפרד מהעמודות אך לא בחלקים.
7. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה
להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

11. סעיף 1.8.4 – יש לציין פרטי הקשר האמיתיים של כל בעלי העניין בתכנית.

12. סעיף 1.6.4 – יש להסיר סעיף זה מהסיבה שהוא הכ[לה של סעיף 1.6.3.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1542463
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יבגני בריק
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/03/2026
כתובת	יעקב אליאב 5, אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30186	160	כן

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

1. שינויי ייעוד מתעשייה לתעשייה ומסחר 2. הרחבת קומות קיימות ותוספת קומות ברח' אליאב 3 בשכונת גבעת שאול, ירושלים 3. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות הקיימות. ב. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות חדשות. ג. תוספת קומה עבור עליה לגג העליון. 4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 5. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 6. הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל למפלס 0.00 ל-8 קומות מעל למפלס 0.00. 7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, 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	%	
מסחר ותעשייה		1718	100	המהווים 579 אחוז

		100	1718		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין הכולל 5 קומות לכיוון מערב ו 3 קומות לכיוון מזרח הבניין משמש למשרדים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 3254 שאושרה בשנת 1992 וקבעה את יעוד הקרקע לתעשייה. 224 אחוז עיקרי ב 4 קומות על פי מתאר 62.					
היתרים:					
01/02/1990 1990/0068.00		בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה 08/05/1991			
13/06/1993 1990/0068.01		תוכנית שינויים הופק-הוצא היתר בניה 05/12/1993			
07/02/1994 1990/0068.02		שינויים בבנין קיים הוכנה טיוטת היתר בניה 20/03/1994			
03/12/2025 1990/0068.03		תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית נפתח תיק רישוי חברה אליאב 3			
23/02/2026					
עבירות בניה: אין על פי המערכת					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר: ייעוד תעשייה					
ה. התייחסות לתכנית הבנייה: בניה עד 8 קומות					
ו. תכנית שכונתית: אין					
ז. תקן חנייה עירוני: בהתאם לתקן החניה תכנית 5166 לאזורי תעשייה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		תואם			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

המחלקה לאיכות הסביבה	15/4/2026 אל : יוסף שלום אזנקוט -אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1542463- א.ת גבעת שאול 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 5 מתאריך 12/1/2026 ולמונה תשריט מוצע 4 מתאריך 25/12/2025. 3. מיקום התכנית רח' יעקב אליאב 3. השטח בייעוד אזור תעשייה. סה"כ שטח 1.718 דונם. מציעים שינוי לייעוד למסחר ותעשייה, הרחבת קומות קיימות והוספת 4 קומות. מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. השימושים הם: מסחר, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, משרדים וכיוצ"ב. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, אומנם מדובר בבניין קיים אך יש תוספות הנוגעות בקרקע. יש להיוועץ עם המשרד להגנת הסביבה בדבר הצורך בעריכת סקר או תכנית דיגום. במידה ותידרש בדיקת קרקע לעת היתר יש לקבוע בהוראות התכנית בנושא זה. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 7. כיוון שהתכנית נמצאת במרחק של פחות מ-50 מ' מיייעוד של מגורים, מסחר ותעשייה מדרום התכנית המוצעת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה לתוספות הבנייה. 9. לפי סעיף 4.1.2.א. כתוב: "תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 5 מטר גובה קומה". ככל והמבנה יעלה על גובה 40 מטר יש להגיש נספח מיקרו אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס לקראת הוצאת היתר בנייה. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. 10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית: יהיה גג מועיל ושימשו עובר גג חי/ירוק/כחול- להשעיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או על גג המבנה באופן מוסתר. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 13. במידה ומתוכנן אוורור מאולץ יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 14. 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. 15. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת

מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	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
תוספת קומות לתעסוקה	אין תכלול כולל של האזור	
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. החלקה נמצאת בתחום אזור שלום בייעוד תעשייה שמנסים בשנים האחרונות לקדם תכניות לכלל המתחם לביטול אזור התעשייה ולהציע שימושים מעורבים, אך ללא הצלחה בינתיים ולא נפתח תיק.
2. אין מניעה תכנונית לאשר תוספת קומות על הבניין למרות שבראיה רחבה יותר זה ייקשה יותר על התכנון הכולל אך לאור העובדה שהתכנית הכללית לא מצליחה להתקדם ניתן לאפשר את קידום התכנית.
3. יש לרשום במטרות התכנית שינויי ייעוד מתעשייה לתעשייה מסחר ומשרדים מכיוון שהיקף

- המשרדים המותר באזור תעשייה על פי תכנית המתאר הוא מוגבל ל 150 אחוז.
4. יש לסמן את קוו הבניין בתשריט בקונטור הבניין הקיים + התוספות המוצעות.
5. התכנית אינה מתייחסת כלל לנושא החניה – אומנם מדובר על שימושים של משרדים ותעשייה אך הבניין אינו ממוקם על ציר רכבת קלה או ציר תחבורה ציבורי ראשי אלא על ציר הכניסה לעיר-יש להציג פתרונות חניה בתחום המגרש על פי תקן החנייה.
6. גובה הקומות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות .
7. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, אומנם מדובר בבניין קיים אך יש תוספות הנוגעות בקרקע. יש להיוועץ עם המשרד להגנת הסביבה בדבר הצורך בעריכת סקר או תכנית דיגום. במידה ותידרש בדיקת קרקע לעת היתר יש לקבוע בהוראות התכנית בנושא זה.
8. כיוון שהתכנית נמצאת במרחק של פחות מ-50 מיעוד של מגורים, מסחר ותעשייה מדרום התכנית המוצעת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכובב אחד לתקן בנייה ירוקה לתוספות הבנייה.
10. לפי סעיף 4.1.2.4 א. כתוב: "תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 5 מטר גובה קומה." ככל והמבנה יעלה על גובה 40 מטר יש להגיש נספח מיקרו אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס לקראת הוצאת היתר בנייה. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
11. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גג התכנית: יהיה גג מועיל ושימשו עובר גג חי/ירוק/כחול-להשתייך מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או על גג המבנה באופן מוסתר. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
14. במידה ומתוכן אוורור מאולץ יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
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. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

18. יבוטל סעיף 1 מתחת לטבלה 5 אין סיבה לאפשר חריגה של 4 מטרים בגובה הבניין.
19. יש להוסיף זמן משוער לביצוע התכנית בסעיף 7.2 ל 15 שנה.
20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
21. 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.
22. 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.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1350313
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מרמלשטיין דורין קרול
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/01/2026
כתובת	נחלת צדוק 11, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30041	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 4

תוספת קומה וגג רעפים מוגבה, הרחבת בינוי בקומה ב, תוספת מרפסת והרחבת קומת מרתף במבנה קיים לשם הרחבת יח"ד אחת, רחוב נחלת צדוק 11, כדלקמן: - קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ב', תוספת קומה ג והגבהת גג רעפים בשימוש. הסבת שטי שירות לעיקרי ותוספת בניה בקומת המרתף. הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 734 מ"ר כוללים המהווים 281% בניה - הגדלת מס' קומות מ- 2 ל 3 וגג רעפים מוגבה בשימוש מעל קומת מרתף - קביעת קווי בניין לבניה - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה - קביעת הוראות לשימור עצים - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	1	260.85	100	281% בניה מרביים
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
המבנה ממוקם בכניסה הדרום מערבית לשכונת נחלת צדוק. מבנה היסטורי בן 2 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים, שבוצעו בו הרחבות (האחרונה שבהם עפ"י היתר משנת 2025)				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

א. 2138 משנת 1977- תוכנית המתאר לשערי חסד ונחלת צדוק, קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 מיוחד. חזית דרומית לשימור, ובניה בשתי קומות.			
ב. 2138א משנת 1984-התרת שימוש למגורים בקומת המסד הבולטת מפני הקרקע ב1.5 מ' (בהרחבה לדירה קיימת), הוראות בגין בניית גג רעפים והוראות עיצוב.			
ג. 2138ב משנת 1992-התרת שימוש למגורים בחלל גג הרעפים.			
ד. 2138ג משנת 2000-תיקון בגין טעות סופר לתוכנית 2138ב לעניין גובה מירבי לקומה א'.			
היתרים: 1993/0242.00 הופק היתר בניה בשנת 1994 להקמת מבנה חדש בן 2 קומות וגג רעפים מוגבה, תוך שימור חזית אחת בצד הדרומי בקומת הקרקע. חדר ביטחון בתת הקרקע וחניה אחת בחזית צפונית. 1993/0242.02 הופק היתר בניה בשנת 2025 לחפירת שטח בתת הקרקע קומת מרתף, ותוספת בניה בחזית צפונית בקומה ראשונה, ביחד עם שינויים פנימיים.			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי, שנת בניה 1911-1925 חזית דרומית מסומנת לשימור בתכנית תקפה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר-אזור מגורים עירוני לשימור.			
ט. התייחסות לתכנית הבנייה-בנייה טורית רציפה ומדורגת בהתאם לחתך הרחוב.			
י. תכנית שכונתית- בשל ערכה המיוחד של השכונה, המדיניות באזור היא לא לאפשר חריגה מהתב"ע התקפה-2138(על תיקוניה).			
יא. תקן חנייה עירוני-גבוה ע"פ תקן 5166 ב.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		

		לא	עתודות / אחר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1350313. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יחידת דיור ברח' נחלת צדוק, 11 שערי חסד. התכנית חלה בחלקה 15 בגוש 30041, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 15 נוצרה במפת גוש סופית 30041 מתאריך 23/7/2007 מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה במפת הגוש. הערות על תשריט התכנית: מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 27/2/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	דחיית התכנית מהטעמים הבאים: מדיניות הבנייה בשכונה זו (בנוגע לגובה הבינוי), המעוגנת גם בתכנית המתאר (שבתוקף), הינה בינוי עד 2 קומות לכל היותר. מדיניות זו נובעת מאופי הבינוי המקורי ושמירה על "שפת המקום" לדורות הבאים. הקפדה יתרה על גובה הבינוי נכונה במקרה זה, מאחר והמבנה הינו חלק מהכניסה הדרום מערבית לשכונה כולה. בנוסף, תוספת קומה תיצור פגיעה משמעותית בדירוג הבינוי הקיים כיום לאורך שורת המבנים בדופן הדרומית של רח' נחלת צדוק. במבנה בוצעו הרחבות ע"ב היתר שהתקבל לפני כשנה.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	
המחלקה לאיכות הסביבה	
אגף תברואה	
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	הרחבת יחידת דיור	חריגה במספר הקומות ביחס למדיניות
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		הצעת שטחים עיקריים בתת הקרקע לא תקנים
אחר:		מסמך הוראות התכנית דליל ביותר

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מדיניות הבינוי בשכונה המעוגנת בתכניות התקפות, קובעת בינוי של עד שתי קומות בלבד, לשם שמירה על אופייה ההיסטורי ודירוג הבינוי הייחודי לאורך הרחוב. גובה הבינוי המוצע של תוספת קומה שלמה וגג רעפים מוגבה חורג ממדיניות זו, פוגע בקו הרקיע ועלול ליצור תקדים תכנוני בלתי רצוי.
- עם זאת, ובאיזון בין שיקולי פיתוח לשימור, וכן לאור קיומן של תכניות מאושרות בסביבה הקרובה בהיקפים דומים, ניתן לאשר תוספת של קומה אחת בלבד עם גג רעפים ללא הגבהה (מדלפות יתחילו מאפס) ללא קומת גג רעפים מוגבהה, באופן שישתלב במרקם הקיים ולא יפגע בדירוג הבינוי. יש לצמצם את הבינוי המוצע ולעדכן את מסמכי התכנית.
- יש לבטל את תוספת הבנייה בדופן הדרומית בקומת המרתף, מאחר ומדובר בשטח עיקרי שאינו עומד בדרישות התקנות לעניין אוורור ותאורה טבעית בתת הקרקע.
- התוספת המוצעת בדופן הצפונית תאושר בכפוף למתן פתרונות אוורור תקינים, לדגמה חצר אנגלית תקנית שתהיה על חשבון החצר.
- מאחר והתכנית מציעה הרחבת יח"ד, יש לבטל את הגישה הנפרדת בעזרת המדרגות המוצעות בקומת הקרקע היורדות לקומת המרתף.
- יש לוודא שגבול התכנית אינו פולש לתחום דרך מאושרת וחופף לגבולות החלקה.
- יש לסמן את החזית הדרומית לשימור בהתאם לתכנית התקפה.
- תכנון גג הרעפים החדש יהיה בהתאם להוראות התכנית התקפה.
- לקבוע בהוראות התכנית שהשימוש הינו למגורים בלבד.
- מסמך הוראות התכנית הינו דליל ביותר ואינו מכיל פירוט לסעיף שימושים, הוראות בינוי, גגות, שימור, קווי בניין, סטייה ניכרת, עצים לשימור, תנאים למתן היתר בניה וכד'. יש לתקן.
- יש לקבוע בהוראות שהרחבת קומת המרתף תהיה מותנית בחו"ד הנדסית הנוגעת להיתכנות

- הרחבת מפלס זה, מבלי לפגוע בחזיתות לשימור ו/או אלמנטים לשימור.
10. יש לקבוע סעיפי סטייה ניכרת בנושא שימור כדלקמן: " עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום : לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או אלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
11. להשמיט מנספח הבינוי טבלת בדיקת שטחים להתאמה לקידום תכנית בסמכות הועדה המקומית. התכנית מקודמת בסמכות הועדה המחוזית.
12. להתאים שטח התכנית המצוין בהוראות התכנית בכל הסעיפים 1.2, 3.2 (מצב מאושר ומצב מוצע) וטבלה 5.
13. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 27/2/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
14. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
15. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד: איכות הסביבה, כבאות, תברואה , עתיקות.
16. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1351048
סוג דין:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות המקומית – עיריית ירושלים וחברת הגיחון
עורך התכנית:	אמואל אודי יהודה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/02/2026
כתובת	ברכת קולחין - גבעת המטוס

גוש	חלקה	בשלמות
30287	91	לא
30287	122	לא
30287	94	לא
30287	90	לא
31657	2	לא

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

מטרת התכנית: הקמת מאגר מי קולחין וחדר משאבות תת קרקעי בשצ"פ. עיקרי והוראות התכנית: 1. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ליעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ומתקן הנדסי. 2. קביעת הוראות להקמת מאגר מי קולחין תת קרקעי, חדר משאבות תת קרקעי וחדרי שירות ועזר למאגר. 3. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית. 4. קביעת הוראות לבינוי וקביעת תנאים למתן היתר. 5. קביעת הוראות בעניין מבנים וגדרות ומדרגות להריסה בתחום המגרש.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (שצ"פ)		1,709.85	100	מהווים 58.48% בניה מירבי למתקנים הנדסיים.
סה"כ		1,709.85	100	
תיאור המצב הקיים				
מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח באתר בניה רחב לשם הקמת שכונת גבעת המטוס.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תב"ע 5834 מאושרת משנת 2011. אישרה מגרש הנמצא בין מתחמי בינוי 21 ל22 ביעוד שצ"פ. תותר בשטחים אלה הקמת תחנות שנאים, הצבת מתקנים לחלוקת דואר, זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל.			
היתרים: לא הופק היתר בניה באזור זה.			
עבירות בניה: לא נמצאו נתונים המערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור למגורים לפי תכנית כוללת, אזור מגורים ג'. יג. תכנית אב : כלות במסגרת תכנית גבעת המטוס שחלה על כל האזור יד. תקן חנייה עירוני – גבוה טו. טבע עירוני – בגבול אתר טבע עירוני מתחם גבעת המטוס.			
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 עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	26/3/2026

אל : יוסף שלום אזנקוט- אגף תכנון עיר

חוות דעת ראשונית מהרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1351048- גבעת המטוס

1. כללי
2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 ולמונה תשריט 6 מתאריך 29/1/2026.
3. תכנית בשכונת גבעת המטוס. מדובר בשטח בייעוד שצ"פ, שטח התכנית : 1.800 דונם. לא משנים ייעוד. הקמת מאגר מי קולחין בנפח 2,500 מ"ק וחדר משאבות תת קרקעי בשצ"פ. קומה אחת מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. השימושים : שצ"פ, גן ציבורי, תחנת שנאים, מתקנים לחלוקת דואר.
4. דו"חות ותסקירים : נספח סביבתי - מחברת אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ מתאריך יולי 2025.
5. הדו"ח שהועבר הציג פרק איכות אוויר ובו בדיקה של מודל פיזור ריח מהמאגר המתוכנן ופרק אקוסטי שהציג חישובי רעש מהמתקנים המתוכננים.
6. בדיקת הדוח העלתה שאלות רבות לגבי התכנון המוצע ומרכיביו הנילווים ושאלות לגבי בסיס הנתונים באמצעותם בוצעו החישובים שהוצגו בדו"ח.
7. בוצעה פגישה עם הצוות המתכנן בתאריך 9/3/202 יצוין כי צוות התכנון מטעם הגיחון לא נכח בשיבה. במהלך הפגישה הוצגו הפערים המסוכמים בחוות דעת זו, אותם יש להשלים כתנאי להפקדה.
8. הערות הרשות לתכנית
9. התכנון מצוי בתחום שצ"פ אינטנסיבי. הבדיקות שהוצגו לא התייחסו להשפעת המתקן על שהיית האנשים במרחב הציבורי.
10. יש להציג את כלל המתקנים הנדרשים לתפעול המאגר לרבות מחוץ לתחומי התכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית
12. בהתאם לתכנית מתאר טבע עירוני מס' 292870 ומכיוון שחלק מהתכנית המוצעת חל בתחום אתר טבע עירוני, יש להגיש סקר טבע מקדמי לרבות תמונות מהאתר.
13. יש להציג תיאום עם רשות המים ועם משרד הבריאות.
14. יש להשלים נספח סביבתי בהתאם להערות בסעיף 4 להלן ולקבל את אישור הרשות.
15. הערות למסמך הסביבתי :
יש להשלים את המסמך הסביבתי לפי ההערות הבאות, ולהעבירו לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים :
- 16.
17. הנספח הסביבתי יכלול הצגה של פרשה טכנית לאיוורור, גם בהתייחס למצבי תחזוקה ובהתייחס גם למצב תקלות.
18. הנספח הסביבתי יכלול פרשה טכנית לטיפול במים (ננו בועות, הכלרה), כמויות, אחסון, אופן הטיפול במים, האיוורור הנדרש אם נדרש, גם בהתייחס למצבי תקלות אפשריים.
19. הנספח הסביבתי יציג ויפרט את כלל המערכות הנילוות למאגר, מיקומן הפיזי ותפקידן (גם כאלו הנדרשות מחוץ לגבולות התכנית).
20. הנספח הסביבתי ייתן הסברים על הצורך בהכלרה, כמויות, אופן טיפול, אחסון חומ"ס, איוורור נדרש, אופן האיוורור ומניעת זיהום קרקע ומי תהום. יש להציג גם את עמדת משרד הבריאות בהקשר לנושאים אלו.
21. יוצג תכנון פליטות האיוורור והשלמת חתכים המציגים את נקודות האיוורור גובהן ומרחקן ביחס למפלס שצ"פ וביחס לבינוי.
22. יש לבסס את החישוב לקצב פליטת הריח המוצג במסמך הסביבתי והאם חישוב זה

לוקח בחשבון את ההכלרה הנדרשת במאגר והעומס הביולוגי במים, לפי הנתונים שיוצגו בפרשות הטכניות לעיל. 23. הבדיקות יתייחסו גם לשהות אנשים במרחב השצ"פ במצב שגרה מחמיר, ובחירום. 24. אמצעים למניעת זיהום מי תהום יש להציג תכניות איטום למניעת זיהום מי תהום מהמתקן ומרכיביו. 25. אמצעים למניעת ריח לרבות במקרי חירום. 26. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 27. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 28. יש לקבוע בהוראות תכנית כי במידה ונמצאו ערכי טבע תנאי למתן להיתר יהיה אישור מרשות הטבע והגנים בנושא ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית. 29. בהתייחס להוראות התכנית לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים כגון הסרת מינים פולשים ומניעת התבססותם, זיהום אור, שתילת מינים מקומיים, גידור וכו'. 31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה/בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. 32. יש לקבוע תנאי בהוראות התכנית לעדכון הבדיקה הסביבתית בהתאם לתכנון המפורט לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1351048, גבעת המטוס. כללי - מדובר בתכנית המבקשת בריכת קולחין - גבעת המטוס. התכנית חלה בחלקות 90-91,94,122 בגוש 30287 מדובר בגוש מוסדר. התכנית חלה בחלקה 2 בגוש 31657 מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 2 נוצרה במפת גוש סופית 31657 מתאריך 10.01.2022. - חלקות 90-91 נוצרו במפת גוש סופית 30280 מתאריך 24.01.1962. - חלקה 94 נוצרה במפת גוש סופית 30280 מתאריך 24.01.1962. - חלקה 122 נוצרה במפת גוש סופית 30280 מתאריך 24.01.1962. - חלקה 2 קיימת בתצ"ר עירונית מס' אליפסה 985/2022 הכשרה לרישום מתאריך 10/2022. - חלקה 94 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1233/2015 הכשרה לרישום מתאריך 13/12/2016. - חלקה 122 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1233/2015 הכשרה לרישום מתאריך 13/12/2016. - חלקות 90-91 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1233/2015 הכשרה לרישום מתאריך 13/12/2016.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- במקום קיימת תצ"ר עירונית גובלת מס' אליפסה 986/2022 הכשרה לרישום מתאריך 10/2022. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.5.7 יש להתייחס למגרש 604 מתכנית גבעת המטוס. - סעיף 1.2 שטח התכנית הרשום אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן בהתאם. - סעיף 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר 985/2022 ותצ"ר 627/2018. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול תשריט התכנית: - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב17.07.2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - יש לתקן את שטח התכנית עפ"י השטח המדוד. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 6 שם התכנית: ברכת קולחין - גבעת המטוס מטרת התכנית: הקמת מאגר מי קולחין וחדר משאבות תת קרקעי בשצ"פ בדיקת בעלויות ונכסים חלק מנכס 11952 שצ"פ ליד רחוב גבעת המטוס 264 גוש/ חלקה 30287/90 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 956 מ"ר הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 10071 מיום 19.12.2021 עמ' 2172-2173 30287/91 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 982 מ"ר הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 10071 מיום 19.12.2021 עמ' 2172-2173 30287/94 העתק רישום פנקס זכויות, בעלות מדינה, הערה על הפקעה 5 ו7 י.פ. 10071 מיום 19.12.2021 עמ' 2172-2173 30287/122 העתק רישום פנקס זכויות, רישום בעלות לאחר הסדר, בעלות עירייה,	אגף נכסי עיריה

בשלמות, שטח החלקה 4,842 מ"ר. 31657/2 בעלות פרטיים, בשלמות. הערות הנכסים נדרש הסכם חכירה עבור הגיחון- הנושא נמצא בטיפול מול הממונה על רישום והפקעות באגף הנכסים.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	פיתוח תשתיות	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	הקמת תשתית מי קולחין לטובת הציבור	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
לאור העובדה שמדובר על שטח ביעוד של שטח ציבורי פתוח ולאור הצורך בהקמת המתקן הוועדה המקומית מחליטה להצטרף לחברת הגיחון כמגישת תכנית.	04/08/2025

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע תכנוני.
2. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר 985/2022 ותצ"ר 627/2018.

איכות הסביבה:

4. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 ולמונה תשריט 6 מתאריך 29/1/2026.

5. דו"חות ותסקירים: נספח סביבתי - מחברת אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ מתאריך יולי 2025.
6. הדו"ח שהועבר הציג פרק איכות אוויר ובו בדיקה של מודל פיזור ריח מהמאגר המתוכנן ופרק אקוסטי שהציג חישובי רעש מהמתקנים המתוכננים.
7. בדיקת הדוח העלתה שאלות רבות לגבי התכנון המוצע ומרכיביו הנילווים ושאלות לגבי בסיס הנתונים באמצעותם בוצעו החישובים שהוצגו בדו"ח.
8. בוצעה פגישה עם הצוות המתכנן בתאריך 9/3/202 יצוין כי צוות התכנון מטעם הגיחון לא נכח בישיבה. במהלך הפגישה הוצגו הפערים המסוכמים בחוות דעת זו, אותם יש להשלים כתנאי להפקדה.
9. הערות הרשות לתכנית
10. התכנון מצוי בתחום שצ"פ אינטנסיבי. הבדיקות שהוצגו לא התייחסו להשפעת המתקן על שהיית האנשים במרחב הציבורי.
11. יש להציג את כלל המתקנים הנדרשים לתפעול המאגר לרבות מחוץ לתחומי התכנית.
12. תנאי להפקדת התכנית
13. בהתאם לתכנית מתאר טבע עירוני מס' 292870 ומכיוון שחלק מהתכנית המוצעת חל בתחום אתר טבע עירוני, יש להגיש סקר טבע מקדמי לרבות תמונות מהאתר.
14. יש להציג תיאום עם רשות המים ועם משרד הבריאות.
15. יש להשלים נספח סביבתי בהתאם להערות בסעיף 4 להלן ולקבל את אישור הרשות.
16. הערות למסמך הסביבתי:
17. יש להשלים את המסמך הסביבתי לפי ההערות הבאות, ולהעבירו לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים:
18. הנספח הסביבתי יכלול הצגה של פרשה טכנית לאיוורור, גם בהתייחס למצבי תחזוקה ובהתייחס גם למצב תקלות.
19. נספח הסביבתי יכלול פרשה טכנית לטיפול במים (ננו בועות, הכלרה), כמויות, אחסון, אופן הטיפול במים, האיוורור הנדרש אם נדרש, גם בהתייחס למצבי תקלות אפשריים.
20. הנספח הסביבתי יציג ויפרט את כלל המערכות הנילוות למאגר, מיקומן הפיזי ותפקידן (גם כאלו הנדרשות מחוץ לגבולות התכנית).
21. הנספח הסביבתי ייתן הסברים על הצורך בהכלרה, כמויות, אופן טיפול, אחסון חומ"ס, איוורור נדרש, אופן האיוורור ומניעת זיהום קרקע ומי תהום. יש להציג גם את עמדת משרד הבריאות בהקשר לנושאים אלו.
22. יוצג תכנון פליטות האיוורור והשלמת חתכים המציגים את נקודות האיוורור גובהן ומרחקן ביחס למפלס שצ"פ וביחס לבינוי.
23. יש לבסס את החישוב לקצב פליטת הריח המוצג במסמך הסביבתי והאם חישוב זה לוקח בחשבון את ההכלרה הנדרשת במאגר והעומס הביולוגי במים, לפי הנתונים שיוצגו בפרשות הטכניות לעיל.
24. הבדיקות יתייחסו גם לשהות אנשים במרחב השצ"פ במצב שגרה מחמיר, ובחירום.
25. אמצעים למניעת זיהום מי תהום יש להציג תכניות איטום למניעת זיהום מי תהום מהמתקן ומרכיביו.
26. אמצעים למניעת ריח לרבות במקרי חירום.
27. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
28. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
29. יש לקבוע בהוראות תכנית כי במידה ונמצאו ערכי טבע תנאי למתן להיתר אישור מרשות הטבע והגנים בנושא ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית.
30. בהתייחס להוראות התכנית 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.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים כגון הסרת מינים פולשים ומניעת התבססותם, זיהום אור, שתילת מינים מקומיים, גידור וכו'.
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה/בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
33. יש לקבוע תנאי בהוראות התכנית לעדכון הבדיקה הסביבתית בהתאם לתכנון המפורט לאישור

הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

כללי:

34. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון כבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות.
35. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.
36. 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

37. בתשריט מצב מוצע ביחס למוצע בנספח הבנוי, נראה כי קיימת טעות בסימון הפוליוגון של המתקן ההנדסי ביחס הפוליוגון של ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. יש לתקן.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1431311
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הוד הבירה פרויקטים בע"מ חזי בינה
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/03/2026
כתובת	שד' הרצל 72 / דגניה 1-5 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30153	146	כן
30150	116	לא
30150	117	לא
30150	129	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 25 תשריט 15

מטרת התכנית: הריסת ארבעה בנייני מגורים הכוללים 40 יחידות דיור, והקמה של מגדל חדש בן 30 קומות ובניין בן 11 קומות, סה"כ 135 יח"ד וכן שימושי מסחר ותעסוקה. בנוסף, התכנית כוללת שטחים לשימושים ציבוריים, לרבות הפרשה מבונה, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח, וכן מציעה שיפור קישוריות למעבר הולכי רגל. עיקרי הוראותיה: - שינוי יעוד מאזור מגורים 1 ושצ"פ למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושצ"פ. - קביעת השימושים ושטחי הבניה המותרים בכל יעודי הקרקע. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה. - קביעת הוראות בדבר זכויות בנייה, גובה בינוי, מס' קומות - 30 קומות ו 11 קומות, קווי בניין ומס' יח"ד – 135.

5. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור עבור כיתות גן.
6. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
8. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
9. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
11. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
12. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדל.

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		209.28	6.79		
מבנים ומוסדות ציבור		310.84	10.09		
מגורים ה'	30	469.13	15.23	3,286	700%
מגורים מסחר ותעסוקה	105	1,263.36	41	13,306	1,053%
שטח ציבורי פתוח		828.53	26.89		
סה"כ		3,081.25	100		
תיאור המצב הקיים					
4 מבנים בני 4 קומות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1122 משנת 1693 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 ו-75% שטחים עיקריים תכנית 16000 תכנית מתאר לשכונה נגנזה ולא התקדמה					
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואזורים לשימור					
שימור – המבנים אינם מסומנים לשימור בכרססת העירונית עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני					
ב. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 18 קומות ועד 450% בינוי מירבי					

- ג. תכנית שכונתית – תכנית 16000 תכנית מתאר לשכונה אשר לא התקדמה למתן תוקף ונגנזה אך מהווה מדיניות תכנונית באזור מגורים ג' תא שטח 146 בינוי של 6 קומות ו200-240 אחוזי בניה, התכנית קבעה שמי שיהיה מעוניין בזכויות מעבר לזה יהיה צריך להגיש תכנית נוספת.
- ד. התכנית מצויה על ציר רק"ל.
- ה. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
אזור מוטת תחבורה			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		בקרבה ליער לפי תמ"א 22	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	נדרש	מוצע	
מבני ציבור	נדרש	מוצע	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1431311- התחדשות עירונית ברח' דגניה 1,3 והרצל 72, ירושלים 1. כללי התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית מבוססת על מדיניות רק"ל. התכנית חלה על בניינים קיימים הנמצאים ברח' ברח' הרצל 72 ודגניה 1,3 בשכונת בית הכרם בירושלים. כיום מצויים בתחום התכנית 3 מבנים, הכוללים 32 יח"ד, על ציר הרכבת הקלה (הקו האדום). תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע כדי לאפשר פרויקט התחדשות עירונית עבור תכנון מגורים, מסחר ותעסוקה, והקמת מגדל בגובה של 30

קומות. התכנית מציעה כ-102 יחידות דיור, שימושי מסחר, גן ילדים בהפרשה מבונה, שטח ציבורי פתוח, וכן הרחבת רחוב דגניה. בנוסף, יתוכנן מעבר ציבורי שיאפשר חיבור רגלי בין שד' הרצל לרח' דגניה. שטח התכנית הינו כ- 2.5 דונם. חוו"ד המחלקה מתייחסת למונה תדפיס 8 להוראות התוכנית ו-6 לתשריט. 2. הערות המחלקה לנספח הסביבתי : 3. הוקצה שטח חלחול בשצ"פ במגרש 301 בתוכנית ובתכנון המפורט יידרש לנהל את כל הנגר לתא שטח זה. 4. הנספח הסביבתי מציין שישנם בעיות קרינה מקרבה למקורות קרינה של הרק"ל- באחריות יועץ הסביבה להציג את נתוני סקר הקרינה של הרק"ל, לבצע את ההתאמה הנדרשת לאור התוכנית המוצעת ולהציע פתרונות בהתאם. 5. יש להלשים דו"ח מיקרואקלים כתנאי להפקדה. 6. הבחינה האקוסטית אינה מלאה – יש לערוך חיזוי רעש מכבישים ולהציע פתרונות קונקרטיים שאינם מיגון דירתי. 7. יש לערוך חיזוי זיהום אוויר מתחבורה בשלב זה כתנאי להפקדה . 8. בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום חצרות של גני הילדים פונים דרומה ולא יופנו אל רמפת החניה. 9. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית : 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים 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- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. 13. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 14. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 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 מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות	

להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה. 19. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים ואדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.	
לבניין עם 100 יח"ד יש לתכנן שוט אשפה ושוט לאריזות בקומת הקרקע יש לתכנן דסנית אשפה עבור אשפה רגילה ולאריזות בנפרד לבניין הקטן יש צורך בחדרי עגלות אשפה יש להחזיק חברת ניהול אשפה תעביר את האפה לבניין הגדול - להביא מכתב התחייבות מסחר ומשרדים בנפרד בשלב קבלת ההיתר יש לקבוע פגישה נוספת	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 25 מונה תדפיס תשריט 15 שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם דגניה- שד' הרצל 72 , דגניה 1,3,5 מטרת התכנית: הריסת 4 בנייני מגורים הכוללים 40 יחידות דיור, ובניה של מגדל חדש בגובה 30 קומות, שיכלול כ 100 יחידות דיור למגורים וכן שימושי מסחר ותעסוקה ומבנה נוסף של 10 קומות מעל קומת כניסה ברח' דגניה שיכלול 30 יח"ד. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 30150/118 רישום בית משותף 30150/116 רישום בית משותף 30150/117 העתק רישום מפנקס הזכויות, חלק מנכס – שצ"פ 1383 מכר ללא תמורה, בעלות עירייה, בשלמות, שטח החלקה 371 מ"ר. בתחום התכנית _____ מ"ר. 30150/119 העתק רישום מפנקס הזכויות, מכר ללא תמורה, בעלות עירייה, בשלמות, שטח החלקה 414 מ"ר. בתחום התכנית _____ מ"ר. 30150/129 רישום בית משותף 30153/146 רישום בית משותף	אגף נכסי עיריה

היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית הנו: במצב מאושר שצ"פ 110 מ"ר ובמצב מוצע 828.53 מ"ר שצ"פ 209.28 מ"ר דרך.

הערה: תאי שטח 301 ו-302 ביעוד שצ"פ חפורים בתת הקרקע.

הערות הנכסים

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

יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף שטח השצ"פ הנכנס יוצא כשטח ציבורי פתוח נקי.

נראה כי ישנה פגיעה בערך השמאי (שצ"פ מול דרך): אף על פי שקיים מאזן שטחים אקוויוולנטי מבחינת מ"ר, התוכנית מציעה שטחים ביעוד דרך על חשבון שטחים ביעוד שצ"פ.

מבחינה שמאית ופרוגרמטית, מדובר בירידה בערך הנכסי ובפגיעה באיכות המענה לציבור.

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

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

בהוראות התכנית ירשם- תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.

3. יש לקבל חו"ד שפ"ע לעניין איכות השצ"פ המוצע.

3. ההפרשות לצרכי ציבור לרבות 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

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 מ"ר אשר ישמש עבור (צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

איחוד ו/או חלוקה

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

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

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

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

3. יש לציין בתנאים למתן היתר 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. 4.החזניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1431311 – רח' שד' הרצל 72, דגניה 1,3, בית הכרם כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית על-ידי הריסת שלושה בנייני מגורים הכוללים 32 יחידות דיור, ובניה של מגדל חדש בגובה של 30 קומות, שיכלול 102 יחידות דיור למגורים וכן שימושי מסחר ותעסוקה. התכנית חלה על החלקות הבאות : גוש מוסדר 30150 – חלק מחלקות 116-117,129, חלקות 116,129 רשומות כבית משותף. גוש מוסדר 30153 – חלקה 146, חלקה זו רשומה כבית משותף. יש לערוך את התקנון בהתאם להנחיות הבאות : יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4.3 – מבנים ומוסדות ציבור בתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות': - תא שטח 201 כולל מגרש תלת ממדי מספר a201, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים, מסחר ותעסוקה ויתרו בו השימושים הבאים: 1. חניון תת קרקעי. 2. חללים טכניים. 3. מחסנים. 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!

תלת ממד :

- את סעיף 2 יש להשמיט מהתקנון ולציין אותו בנספח תלת ממד עצמו מתחת לטבלת הקואורדינטות.

- את סעיף 3 יש להוסיף כהערה בטבלת איזון והקצאה של השמאי בנוגע לנפח מגרש התלת ממד.

- בסעיף 4 בפרק זה לאחר המילה 'לביצוע' יש לצרף את המשפט "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, במידה ומתעקשים לציין נפח בטבלאות הקצאה הנפח יחושב במ"ק ויש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרשום הוא במקורב ולא מחייב. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

תנאים בחליך הרישוי :

- יש להשמיט את סעיף 4 היות ובתכניות הקובעות הוראות תלת ממד הפרצלציה הדו ממדית והתלת ממדית ירשמו באותו מעמד.

- יש להוסיף תחת פרק זה את ההוראה הבאה: "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

הערות – נספח תלת ממד :

- יש להראות איזומטריה של מגרש מס' 201a.

- יש לצרף את ההערות הבאות תחת הטבלה בנספח:

4. הקואורדינטות ביחס לציר x ו-y יקבעו בהתאם לתצ"ר הכשרה לרישום.

5. במקרה של סתירה בין הגבהים המצוינים בתכנית לבטלה, יובהר כי הטבלה גוברת.

- ישנה אי התאמה בין המפלסים המצוינים בתנוחה לבין המפלסים המצוינים בטבלה בנספח, יש לתקן כי המפלסים שבתנוחה ובטבלה יהיו תואמים אחד לשני.

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :

גוש 30150 : - חלקות 116-117 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 295/1960. - חלקה 129 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 295/1960. גוש 30153 : - חלקה 146 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 78/1988 הרשומה מתאריך 15.09.1988. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבתצ"רים. הערות לתיקון תשריט מוצע : - יש לסמן בתשריט המוצע סימון מגרש תלת ממדי בתאי שטח 201,301,302. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 25 מתאריך 11.12.25, ולגרסת תשריט מוצע 15 מתאריך 11.12.25.] 1. מיקום התכנית: שדרות הרצל 72 ורח' דגניה 1,3,5 יפה נוף. גוש 30150, חלקות בשלמותן 118 חלקות בחלקן 116-117,119,129, גוש 30153 חלקה בחלקה: 146. שטח התוכנית 3.08 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מחליפה את תכנית 1122 לפיה ייעודי הקרקע הינם מגורים 1 ושצ"פ. ניתן לבנות עד 3 קומות, זכויות הבנייה הם 75%. מצב קיים: 4 מבנים בני 4 קומות המשמשים למגורים, סה"כ 40 יח"ד. 3. מצב מוצע: • הריסת המבנים הקיימים והקמת שני מבנים חדשים, אחד בן 30 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת, והשני בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. • התוכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע מ "מגורים 1" ושצ"פ ל"מגורים, מסחר ותעסוקה" (תא שטח 101 גודל 1,263 מ"ר) מבנה בן 30 קומות הכולל 105 יח"ד, לצד שימושים נוספים של מסחר ותעסוקה והפרשה מבונה לכיתת גן של 130 מ"ר, "מגורים ה" (תא שטח 102 גודל 469 מ"ר) מבנה בן 11 קומות הכולל 30 יח"ד "מבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 201 בגודל 310 מ"ר) לשימוש חצר כיתת גן, שימושים נלווים למגורים ובתת הקרקע ישמש לחניון ומעבר לתשתיות. "שצ"פ" (תא שטח 301,302 גודל כולל של 830 מ"ר) לשימוש תלת מימד עם חניון, "דרך מוצעת" (תא שטח 401,402 בגודל של 159 מ"ר). • התוכנית מציעה 135 יח"ד, תוספת של 95 יח"ד למצב המאושר לא כולל את הדיוריות,	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

עם 20% דיוריות תוספת של 121 יח"ד.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתוני מחלקתנו, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. ע"פ עבודת הפרויקטור מדובר על תוספת של 1200 יחידות דיור בחומש 1 ועוד תוספת של 2305 יח"ד חומש 2, חומש 3 תוספת של 2108, סה"כ תוספות של יח"ד בחומשים 1-3 5,613.
- לפי מדיניות רק"ל ניתן לבנות נפחית+ מגדלים. גודל המגרש הוא מעל 1.5 דונם, הוא 40% משטח התוכנית. התכנית המוצעת לא עומדת במדיניות זאת ונותנת רק 33%, לאור זאת, נדרשת הגדלת השטח הקרקעי לשטחי ציבור (שצ"פ).
- לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, בהתחשב במצב המאושר בשטח, בהתאם לצרכי השכונה ולאחר התייעצות עם מחלקות העירייה והמנהל הקהילתי נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:
- 1. שתי כיתות גני ילדים/מעון יום כל כיתה 130 מ"ר וחצר צמודה לכל כיתה בגודל 175 מ"ר, סה"כ בנוי 260 מ"ר וחצרות 350 מ"ר, ניתן לקבל את גני הילדים/מעונות היום כהפרשה בנויה. מיקום גני הילדים/מעונות היום ימוקמו בצידו המזרחי של הבנין בסמוך לשצ"פ, הגנה על החצרות מפני נפילת חפצים, יצירת חצרות אשר לא יהיו מעל חניון.
- 2. שטח רגולרי בגודל 500 מ"ר עבור צרכי חברה, תרבות ופנאי, רוחחה קהילה. ניתן לקבל את השטח כהפרשה בנויה. השימוש המוגדר ייקבע לעת הכנת היתר הבנייה ע"י המחלקה למדיניות התכנון ויאושר ע"י האגף למבני ציבור בתנאים הבאים: הפרדה מלאה ככל הניתן ממערכות הבנין, כניסה נפרדת מבניין המגורים, יש להסיט את תא שטח 101 ("מגורים מסחר ותעסוקה") לכיוון מערב ולהצמידו לתא שטח 102 ("מגורים ה"). יש להצמיד לשטח השצ"פ בחלקה המזרחי של התכנית (חלקה 301), ולהגדילו בהתאם שני שטחים שיועתקו ממקום בגודלם: תא שטח 201 ("מבנים ומוסדות ציבור" אשר יש לשנות ייעודו לשצ"פ) ותא שטח 302 ("שצ"פ")
- בתכנון המוצע בתת הקרקע של השצ"פ מוצע מעבר לרכב וחניות תת קרקעיות. יש לבטל את התכנון בתת הקרקע של השצ"פ, עליו להיות נקי ממערכות תשתית תת קרקעיות. כמו כן לא ימוקמו בו תשתיות הנדסיות.
- באזור הכניסה לחנייה ישנה כריתה של עצים בוגרים. יש להימנע מכריתת עצים אלו ולהשאירם וישמשו את ציבור התושבים. עצים אלו כבר בוגרים ויחסכו את ההשקעה בנטיעת עצים צעירים שייקח זמן עד שיגדלו לגדלים אלו.
- לאחר שינוי השטחים יש לשמר את העצים הממוקמים בחלק המזרחי של התוכנית בתא שטח מוצע 101 (שצ"פ עתידי לפי סעיף ה).
- בהוראות טבלה 5 סעיף י"א כתוב: "תותר תוספת של עד 20% מהיקף יחידות הדיור לעת פתיחת בקשה להיתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי." יש להוריד את סעיף זה או לחלופין להוסיף כמטלה ציבורית עוד כיתת גן ילדים/מעון יום.
- יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.

• כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לתאם מול עו"ד אלעד גונן אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. • השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבנות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות. • בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתב"ע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות. • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם מול התוכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. • נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. יש 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.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון

מבני ציבור	
התחדשות עירונית מתחם דניה שדרות הרצל 72 דגניה 1, ו 3 אנו מתנגדים לתכנית המוצעת 1. אגף שפ"ע דורש לאחד את 2 השטחים הירוקים (301, 302) וליצר שצ"פ לגינת משחקים כ 200 מר' למתקנים שטח אפקטיבי. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 3. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל. התחדשות עירונית מתחם דניה שדרות הרצל 72 דגניה 1, ו 3 אין לנו התנגדות לתכנית החדשה המוצעת התוכנית תוקנה ואוחדו השצפים לשצפ אחד. 4. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 5. יש לעשות הכנות לעמדות טעינת רכבים חשמליים בחניות הבניין. 6. יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. 7. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 8. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
	מוצע מסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:

השפעות חברתיות:	מוצע שטח לטובת מבני ציבור	
תשתיות ותחבורה:	מוצע חניון תת קרקעי השומרת על מעבר עתידי לחניון התת קרקעי בחלקה 147 הסמוכה לכשתוגש בה התכנית	
סביבה ונוף:	מוצעים שטחים ירוקים מעבר למאוסר בתכנית	מוצעים עצים בוגרים לעקירה לטובת הבינוי החדש
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גבול התכנית

התכנית מקודמת על ציר ראשי של שד' הרצל במגרש יחסית קטן כ - 3 דונם ובצמוד לתכניות ויוזמות נוספות המקודמות בשלבים שונים במסלול של התחדשות עירונית/ מדיניות רק"ל כדלקמן: ממערב נפתחה תכנית מס' 1428184 שד' הרצל 74-76, יוזמה במגרש שד' הרצל 78 תכנית טרם נפתחה.

ראוי היה להגיש תכנית אחת גדולה (שד' הרצל 72-78) עם חשיבה כוללת לתכנון אחיד תוך בחינה של צרכים ציבוריים מספקים, בחינה רחבה של מעברים להולכי רגל המקשרים בין רחוב דגניה לציר הרצל, כניסה ויציאה אחת לחניון תת קרקעי ועוד. קיימת עדיפות תכנונית לתכנון מתחם על פני קידום תכניות קטנות במגרשים לא רגולריים אשר נותנות מענה נקודתי ותכנון מאולץ ללא בחינה כוללת.

2. מדיניות

התכנית ממוקמת על ציר רק"ל ומקודמת מכוח המדיניות רק"ל. התכנית לכאורה מפרישה 40% לטובת שטחים ציבוריים על מנת לעמוד במדיניות רק"ל, אך ההפרשות אינן אפקטיביות ואף לא משמשות את היעוד המוצע, כדלקמן:

תא שטח 201 ביעוד מבני ציבור, בפועל מוצע כחצר גן ילדים של הפרשה מבונה.

תאי שטח 302 ו303 ביעוד שצ"פ אינם אפקטיביים בשל גודלם ומיקומם.

לאור האמור, התכנית לא עומדת במדיניות רק"ל מאחר ולא מצליחה להפריש את המינימום הנדרש לפי המדיניות. יש לבחון קידום התכנית במסלול של התחדשות עירונית תוך בחינה של תקן שמאי

והמכפיל המקובל באזור בהתאם לתכניות המקודמות בשכונה.

3. תכנון

- בהתייחס למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף, מוצע מגרש לא רגולרי עם תכנון לא מיטבי, הפרשות ציבוריות לא אפקטיביות כאמור בסעיף 2. יש לתקן את מסמכי התכנית באופן הבא:
- א. לבטל תאי שטח 201 ו 302 ולהרחיב על חשבונם את תא שטח 101 בייעוד שימוש מעורב. יש לשמור על קו בניין של 10 מ' לכיוון חלקה 71.
- ב. יש לבטל את הבניין בן 10 קומות בתא שטח 102 ולהציע שצ"פ רחב בתא שטח הנ"ל.
- ג. לאור ביטול הבניין בתא שטח 102, יש להעביר את יח"ד שבוטלו למגדל המוצע או במקום שטחי תעסוקה או לחלק הצפוני של המגדל הפונה לרחוב מגדים תוך השלמת קומות מעל 6 קומות המוצעות.
- ד. מוצע מסחר לכיוון רחוב דגניה בקו אפס, מדובר על כביש שרות פנימי שמתאים פחות למסחר יש לבטלו ולהציע קו בניין של 3 מ' כלפי הרחוב.

4. קו כחול

התכנית מייצגת חלק מרצועת השצ"פ מצפון לדרך (תא שטח 401) ובכך ממשיכה רצף של הדרך המאושרת מזרחית לתא שטח. יש להמשיך את ההסדרה של הדרך ולצרף את השצ"פ מערבית לתא שטח 401 על מנת לייצר המשכיות.

לצורך כך יש להגדיל את הקו הכחול מצפון ולכלול רצועת שצ"פ שנשארה בתחום חלקה 119 מערבית לתא שטח 401.

5. פרוגרמה

לאור היקפי הבנייה המוצעים, ובהתאם לצרכי השכונה נדרשות הפרשות מבונות כדלקמן:

שתי כיתות גני ילדים/מעון יום כל כיתה 130 מ"ר וחצר צמודה לכל כיתה בגודל 175 מ"ר, סה"כ בנוי 260 מ"ר וחצרות 350 מ"ר, ניתן לקבל את גני הילדים/מעונות היום.

מיקום גני הילדים/מעונות היום ימוקמו בצידו המזרחי של הבניין בסמוך לשצ"פ, תוך יצירת חצרות אשר לא יהיו מעל החניון.

שטח רגולרי בגודל 500 מ"ר עבור צרכי חברה, תרבות ופנאי, רווחה קהילה.

השימוש המוגדר ייקבע לעת הכנת היתר הבנייה ע"י המחלקה למדיניות התכנון ויאושר ע"י האגף למבני ציבור בתנאים הבאים: הפרדה מלאה ככל הניתן ממערכות הבניין, כניסה נפרדת מבניין המגורים.

תנאי להיתר בנייה יהיה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

6. חניה

- א. התכנית מציעה מעבר תת קרקעי לרכב לחלקה הסמוכה ממזרח מס' 147, אומנם התכנית ממזרח טרם נפתחה אך נשמרת האופציה לכניסה לחניון עתידי מתכנית דנן מאחר ואין היתכנות לכניסה לחניון בתכנית שתוגש בחלקה 147, על כן המעבר התת קרקעי מקובל.
- כמו כן, יש להציג אפשרות למעבר תת קרקעי לחניון הסמוך ממערב המקודם בתכנית 1428184 על מנת למנוע יצירת פתח נוסף לחניון תת קרקעי בתכנית 1428184.
- ב. התכנית מציעה רמפת כניסה חיצונית לחניון תת קרקעי. נוצר מופע בעייתי של רמפה אשר מצמצמת את התכסית ומצריכה עקירת עצים בתחומה. רמפת כניסה תהיה חלק ממסת הבינוי ככל הניתן.

7. בינוי ואדריכלות

- א. 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.
- ב. 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
- ג. 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.
- ד. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
- ה. 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.

8. עצים

- א. בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים שלא כולם סומנו בתחום התכנית. יש לתת התייחסות לכלל העצים בתחום המגרש.
- ב. התכנית מציעה לעקירה חורשת עצים בוגרים בגבול התכנית בחלק המערבי. יש לסמן את העצים הנ"ל לשימור ולהתרחק עם הבינוי מהעצים גם בתת הקרקע.
- ג. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל

50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.

ד. 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).

ה. יש לשמור על מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים לשימור.

9. מי נגר

20% משטח המגרש יישאר כקרקע טבעית או שהכיסוי בשטח זה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר לתוך תת הקרקע.

10. תשתיות

א. יש לקבוע בהוראות התכנית, 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.

ב. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט).

ג. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.

ד. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.

ה. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

ו. תברואה - יש לתכנן שוט אשפה ושוט לאריזות. בקומת הקרקע יש לתכנן דחסנית אשפה עבור אשפה רגילה ולאריזות בנפרד. לבניין הקטן יש צורך בחדרי עגלות אשפה. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אגף תברואה.

11. איכות הסביבה

א. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים התוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

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

- ג. 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'.
- ד. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
- ה. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.
- ו. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
- ז. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- ח. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

12. נכסים

- א. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף שטח ציבורי הנכנס יוצא כשטח ציבורי פתוח נקי מעומק עד רום.
- ב. התוכנית מציעה שטחים בייעוד דרך על חשבון שטחים בייעוד שצ"פ. נראה כי ישנה פגיעה בערך השמאי (שצ"פ מול דרך) מבחינה שמאית ופרוגרמטית, מדובר בירידה בערך הנכסי ובפגיעה באיכות המענה לציבור. יש להגיש טבלאות איזון לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף. תנאי למתן היתר יהיה אישור אגף נכסים.
- ג. ההפרשות לצרכי ציבור יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה ובהתאם לנוסח המקובל לעניין השימושים, שטחם ושטחי החצרות.
- ד. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הינו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
- ה. איחוד וחלוקה - 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 הציבורי.

ו. יש להוסיף סעיפי 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.

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

ח. תנאי להיתר יהיה תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

ט. יירשם בתנאים להיתר כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

י. תחת שלביות ביצוע ירשם כי תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.

13. כללי

א. בסעיף 4.1.1 יש לפרט את השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה שנקבעה.

ב. יש להסיר סעיף 4.1.2 א.1 כי תותר הקמת מבנה מרקמי עד 9 קומות ומעליו מגדל עד 30 קומות. 30 קומות יקבעו מעל מפלס הרחוב.

ג. בסעיף 4.2.1 יש לבטל שימוש של דיוריות להוסיף שימושים עפ"י הפרוגרמה.

ד. יש להוסיף הוראות עבור דיוריות עפ"י נוהל דיוריות.

ה. יש להסיר סעיף 4.2.2 ב.3 כי קומת הכניסה תבנה בנסיגה של 2 מ' לאורך רחוב דגניה. קווי בניין יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע.

ו. יש לבטל זכות מעבר רגלי בתחום תא שטח 101. ניתן לעבור דרך השצ"פ ליד.

ז. יש להסיר סעיף 6.1.3 כי תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לגבול מגרש. אין להציע מרפסות מחוץ לגבול מגרש או מעל דרך, לא אופייני לאזור. באופן כללי, לא ניתן לאשר מרפסות בעומק של 2.5 מ'.

ח. להסיר סעיף 6.1.3.4 כי תותר הקמת מצללה.

ט. להסיר סעיף י' מתחת לטבלה 5 אשר מפרט כי: "תותר תוספת של עד 20% מהיקף יחידות הדיור לעת פתיחת בקשה להיתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי". יש לציין בטבלה 5 מס' יח"ד סופי.

14. חוו"ד גורמים

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע תחזוקה וגננות, תוש"ה .

15. 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.

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

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

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

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1506542
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	עליאן יאסר
עורך התכנית :	עומר מוהנד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	24/03/2026
כתובת	אל צפא סמטה 2, בית צפפה.

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

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

מטרת התכנית: הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב' עם זכות מעבר למעבר ברכב. 2. קביעת שטחים בתכנית לסה"כ 2,421 מ"ר מתוכם : 3. תא שטח 1 - 876 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 778 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 4. תא שטח 2 - 406 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 361 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת 11 יח"ד, 8 יח"ד בתא שטח 1 (מתוכם 2 קיימות בפועל ללא היתר בניה) ו- 3 יח"ד בתא שטח 2. 6. קביעת מספר הקומות ל - 3 קומות. 7. קביעת קווי בניין חדשים. 8. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה. 9. קביעת הוראות בגין עצים לכתיחה/ העתקה. 10. קביעת הוראות בגין זכות מעבר למעבר ברכב.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		30.95	1.95	
שביל		148.67	9.38	
מגורים ב	11	1,404.86	88.66	מהווים כ- 91.25% בניה מירביים.
				1,282

סה"כ		1,584.48	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה בן שתי קומות ללא היתר, שביל להולכי רגל ומספר עצים בוגרים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 2317 משנת 1990, ייעדה את שטח התכנית לשטח גלעין הכפר ושטח נוף פתוח. תכנית מס' 3801 משנת 1993, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד, מעבר ציבורי להולכי רגל ושטח נוף פתוח.					
היתרים:					
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.					
עבירות בניה:					
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ו. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ז. תכנית אב בית צפפה ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג, גלעין היסטורי, 90% בניה ב- 3 קומות. ח. תקן חנייה עירוני – בינוני.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30					
תואם, אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		תואם			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	לא			
מבני ציבור	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד המוצעות בתכנית יינתן ברמת השכונה.		
עתודות / אחר	ל"ר				

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	
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
תוכנית 1506542	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
קיים מבנה קיים ושטח עבור מבנה מגורים חדש החוצה אותם שביל הולכי רגל מוצע הסדרה והרחבה שביל הולכי רגל באמצעות זיכאת הנאה למעבר לרכב עבור גישה למגרש. מוצע הגדלת זכויות שטחי הבניה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד 4- הערות לתקנון : - סעיף 1.7.1 יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות כ "מנחה" - סעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית (יועץ תנועה- אחמד אבו ניע)	
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. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות. 4. מגורים : יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים

		ותכנון
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יח"ד.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה הסדרה והרחבת שביל להולכי רגל	מוצעות מס' חניות מעל הקרקע.
סביבה ונוף:		
אחר:		

תאריך דיון	החלטה
18/02/2026	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את הסדרה והרחבת השביל להולכי הרגל, תוך מתן זיקת הנאה לרכב הנוטן מענה תפקודי ליישום התכנית כנדרש בתיאום עם אגף תושי"ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות. הוועדה מבהירה כי ההצטרפות אינה מחליפה את היקף ההסכמות הנדרש על פי התקנות.

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: - התכנית מציעה הקמת שני מבני מגורים בני 3 קומות ו- 9 יח"ד כל אחד בכ- 90% בניה וכן שביל ומעבר למעבר רכב, התכנון המוצע עומד במדיניות תכנית האב בית צפאפא בעניין אחוזי הבנייה ומס' הקומות. - בשטח התכנית בתא שטח 1 ממערב לתכנית, קיים מבנה ללא היתר בן שתי קומות ושתי יח"ד. לא ניתן להכשיר מבנה זה מאחר והינו יושב בקו 0 לגבול החלקה. יש לסמנו להריסה. כמו"כ, יש לסמן להריסה את הבנייה אשר אינה מוצעת להכשרה בתכנית. - תנאי לתחילת עבודות יהא ביצוע הריסה בפועל של הבינוי שאינו מוכשר בתכנית. - גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.

5. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב התחתון, תותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר.
6. תכנית החניון התת קרקעית תהיה עד 80 אחוז משטח התכנית ותוצע אדמה גננית בעומק של 1.5 מטר לצורך נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית. לחילופין היות ומדובר על חלקה קטנה ניתן יהיה לאפשר תכנית של 100 אחוז תוך מתן מענה לחלחול מי נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.
7. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע כתנאי בהליך הרישוי נטיעות עצים בגורים בהיקף של כל 50 מ"ר פנוי מבינוי. תנאי לטופס אכלוס ביצוע הנ"ל לשביעות רצון אגף שפ"ע.
8. יש לתאם בשלב קבלת ההיתר את מיקום האשפה וגודל החדר מול אגף תברואה.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

תנועה וחניה :

10. אין להציע מק"ח מעל הקרקע. יש להסיר את החניות בת"ש 2 ולהציעם בתת"ק.
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
12. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
13. יש לקרות ככל הניתן את רמפת החנייה ולהימנע ממופע גלוי.

נגישות:

14. יש לקבוע 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.
15. 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.
16. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות.
17. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.

כללי :

18. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות : שפ"ע תחזוקת כבישים, תברואה, רשות העתיקות, מידע תכנוני, , כבאות, חברת חשמל ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
19. 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.
20. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

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

הערה :

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

הערות טכניות

בהוראות התכנית :

22. בטבלה 3.2 יש פער גדול בסה"כ בין המצב המאושר למצב המוצע יש לצמצם כך שלא יהיה פער גדול יותר מ- 3%
23. בטבלה 5 יש להסיר את שטחי המרפסות המקורות מסה"כ שטחי הבניה המוצעים.
24. בסעיף 1.7.1 יש להוסיף את נספח התנועה לרשימת התוכניות כ "מנחה".
25. בסעיף 1.8.4 יש להוסיף את יועץ התנועה לתוכנית.

מספר סידורי: 19

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

גוש	חלקה	בשלמות
30100	132	כן

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

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

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

תיאור המצב הקיים			
בניין בן 3-5 קומות אשר נמצא בהליך בניית תוספות עפ"י תמ"א 38 ו-31 יח"ד			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1439א משנת 1976 הקובעת במקום אזור מגורים 3 תכנית מתאר לשכונה 90% ו-3 קומות. תכנית 15001 תמ"א 38/1 משנת 2018 לתוספת 2.5 קומות ו-21 יח"ד חדשות			
היתרים: היתרי בניה למרפסות בין שנים 1992 ל-2010 היתר בת.ב. 18/479 לתמ"א 38/1 לתוספת 2.5 קומות ו-21 יח"ד סה"כ 52 יח"ד			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - ל"ר עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. י. התייחסות לתכנית הבנייה – תוספת שתי קומות מעל בניין קיים והרחבות דיור. יא. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. יב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1, בתוספות 1:3.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני אזור מוטה תחבורה ציבורית			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		

מבני ציבור	ל"ר	
עתודות / אחר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

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

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

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

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. חילופי שטחים של הקרקע לצורך הסדרה במקום יצא היתר בניה במסלול של תמ"א 38 עם עמודת ממ"דים מדרום בתחום מעבר ציבורי להולכי רגל. התכנית הנ"ל מסדירה את הקרקע ע"י החלפת שטחים ומשנה את המעבר למגורים – תא שטח 2 ומחזירה שטח הנ"ל ממערב מגורים לשצ"פ תא שטח 3. תא שטח 3 שבו מתבצעות עבודות פיתוח להנגשה במסגרת ההיתר יישאר ביעוד מעבר ציבורי להולכי רגל, יש לתקן את היעוד בתשריט מצב המוצע בבתשריט המאושר – מעבר להולכי רגל ולא שצ"פ.
2. קווי בניין
 - ניתן לאשר את התכנית המתוקנת הכוללת תוספת מרפסות לכיוון שטחים ציבורים או לכיוון חלקות מגורים בקוו הבניין הקיים.
 - יש לציין מרווחים בתשריט מצב המוצע עבור קווי בניין של המרפסות.

- עומק המרפסות יהיה עד 2 מ', יש לציין מידות עבור המרפסות המוצעות להרחבה.
- 3. תכנון
 - התכנית מציעה מחסנים בתת הקרקע, אין מניעה לאשר מחסנים בתת הקרקע בתחום הקונטור של הבינוי בלבד. יש להוסיף את קומת המחסנים בנספח הבינוי.
 - יש להסיר קורות קונסטרוקטיביות בין המרפסות זיז ככל ולא מופיעות בהיתר הבניה.
 - מרפסות זיז בין 3 קירות יחושבו במניין שטחים עיקריים.
 - אין להציע מרפסת זיז נוספת לדירה אחת. בכל דירה תהיה מרפסת זיז אחת. מדובר בבניין גדול ומאסיבי כבר במצב ההתחלתי, תכנון 2 מרפסות ביח"ד אחת יעמיס על החזיתות.
- 4. כללי
 - בסעיף 3.2 יש לציין שטח ציבורי במצב המאושר אשר יהיה זהה לשטח ציבורי במצב המוצע.
 - סה"כ שטח יהיה זהה בין מצב מאושר למוצע ובין טבלה 5.
 - סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית: נדרש להוסיף: טבלת הקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייבת. נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
 - בטבלה 5 להוסיף מס' יח"ד מאושר.
 - יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא:
איחוד וחלוקה
השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
 - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 - השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 - לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 - לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
- 5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית

באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1478601
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קבוצת ISA
עורך התכנית:	אבוחצירא מרים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/02/2026
כתובת	בתי פרבשטיין , קרית משה מתחם טחנת הקמח לשעבר בקריית משה, ממערב לרחוב פרבשטיין ומדרום לרחוב בית הדפוס.

גוש	חלקה	בשלמות
30261	183	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 9

הפרוייקט המוצע ממוקם בשכונת קריית משה, במגרש שישמש בעבר כמתחם טחנת הקמח וגובל בין הרחובות, פרבשטיין (ממזרח) ובית הדפוס (מצפון). כמו כן הפרוייקט גובל בצפון לדרך המחברת את האזור לכביש מס' 16. בתוכנית מס' 101-0888388 אושר הקמת מתחם אינטנסיבי ובו עירוב שימושים עבור תעסוקה, מסחר ומגורים. כמו גם שימושים ציבוריים ושטחים פתוחים. מטרת הבקשה המוצעת: מגדל המשרדים/ תא שטח +500+A100200: - להוסיף 5 קומות במגדל המשרדים, כך שסך קומות המגדל יהיה 30 קומות לא כולל קומות טכניות. - תוספת שטחי בניה עבור תעסוקה. - תכנון 3 קומות פרימיום בגובה כפול של עד 7 מטר בתא שטח A100 ולרבות בגשר של המשרדים מעל תא שטח מס' 500. - הגדלת קונטור הקומות 6+7+8 במגדל המשרדים בתוך המעטפת הקיימת שמעל תא שטח 200. - בקשה להגדלת שטחי תעסוקה (משרדים) בתא שטח 200 בקומות 6+7+8 בתוך מעטפת הקיימת של המחבר שבין מגדל המשרדים לבית ספר. - בקשה להגבהת הלובאים בתוך המעטפת הקיימת בקומת הקרקע של מגדל המשרדים. - בתא שטח 200 התרת שימוש בשטחי שירות בתת הקרקע עבור המסחר. - תוספת של 8155 מ"ר עיקרי משרדים. מגדל מגורים/תא שטח +500B100500: - בקשה להסבה קומות 11+22 במגדל המגורים מקומות טכניות לקומות מגורים.

2. בקשה להגבהת הלובאים בקומת הקרקע עבור הלובאים.
3. שינוי גבולות של מגרשים 500 ו-B-100 עבור הבלטת מבנה המגורים בכ-1.45 מטר. במסגרת התכנון האדריכלי מול אדריכל העיר, דייקנו את הפרופורציות של הכיכר כניסה מצומת כביש 16 ע"י הגדלת התכנית של מגדל המגורים- באופן שהאונה המזרחית של מגדל המגורים גדלה בכ- 145 ס"מ מזרחה
4. תוספת של 23410 מ"ר למגורים.
5. התכנית לא מציעה תוספת יחידות דיור חדשות.
6. הגדלת שטח ממוצע לדירה מ 87 מ"ר עיקרי ל 95 מ"ר עיקרי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		683	5		
מבנים ומוסדות ציבור		2212	16.29	2000	
עירוני מעורב		8186	60.30	52069	
שטח ציבורי פתוח		2493	18.37		
סה"כ		13575	100		
תיאור המצב הקיים					
המתחם נמצא בבניה מכוח התכנית המאושרת					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 888388 אושרה בשנת 2023 שקבעה את החלוקה למגרשים וקבעה את השימושים ואת החלוקה למגרשים וכן את זכויות הבניה למסחר תעסוקה ומגורים . מסחר ותעסוקה- 31325 מ"ר עיקרי ו 9400 מ"ר שרות מעל לקרקע מגורים – 360 יחידות דיור, 31325 מ"ר עיקרי ו 9400 מ"ר שרות שטחים מבונים לצורכי ציבור – 2000 מ"ר שטח למבני ציבור במגרש החום – 5075 מ"ר עיקרי ו 1525 מ"ר שרות					
היתרים:					
2017/1007.00	04/12/2017	עבודות בדרכים	הופק-הוצא היתר בניה	26/10/2020	מוריה -
2017/1007.01	25/03/2026	עבודות בדרכים, פיתוח שטח ציבורי פתוח, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, גדר בגובה עד 1.50 מטר	הגשה מקוונת הושלמה	25/03/2026	מוריה -
2021/0032.00	20/01/2021	עבודות הריסה, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן	הופק-הוצא היתר בניה		
	08/08/2021	מצפה בית הכרם מצפה בית הכרם			
2021/0032.01	14/04/2021	בניה חדשה / בניין חדש	הופק-הוצא היתר בניה	04/07/2023	-

מצפה בית הכרם מצפה בית הכרם		
09/07/2024 2021/0032.02	בניה חדשה / בניין חדש	נדונה ברשות הרישוי - 22/05/2025
אלון מצפה בית הכרם		
06/08/2024 2021/0032.03	בניה חדשה / בניין חדש, תוכנית שינויים	נדונה ברשות הרישוי
אלון מצפה בית הכרם		
27/10/2024 2021/0032.04	תוכנית שינויים	נדונה ברשות הרישוי - 22/05/2025
אלון		
מצפה בית הכרם		
01/03/2021 2021/0098.00	בניית קיר תומך/מגן, עבודות בדרכים, עבודות הריסה	הבקשה נסגרה
מוריה מוריה		
- 24/12/2023		

עבירות בניה:

אין תיקים פתוחים

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

יג. ייעוד לפי תכנית המתאר: תעשייה

יד. התייחסות לתכנית הבנייה: על פי תכנית מאושרת

טו. תכנית שכונתית: תכנית אב גבעת שאול – שערי כניסה, קודמה תכנית שונה ואושרה

טז. תקן חנייה עירוני: על פי התכנית המאושרת

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

תואם

התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית

תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	יש תחנת דלק צמודה ממערב ויש התניות בנושא בתכנית המאושרת
אחרת	

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל

לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1478601 שכ' קרית משה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת טחנת הקמח ירושלים- תוספת שטחים. התכנית חלה בחלקה 183 בגוש 30261, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-196 בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 183 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 609/2003 הרשומה מתאריך 15/12/05. - חלקה 183 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1003/2025 הכשרה לרישום מתאריך 25/11/25. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. תיקונים נדרשים בתקנון התכנית : - סעיף 1.7 לתחולת מסמכי התכנית נדרש להוסיף ועל התחולה להיות מחייב : 1. טבלת הקצאה. 2. נספח איחוד וחלוקה . 3. נספח תלת ממד. 4. קביעת מגרש תלת מימדי. - פרק 4 יש להכניס ולמלא את ההוראות הבאות תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן : תא/י שטח x כוללים מגרש/ים תלת ממדי/ם מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית	

ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר בו/הם השימושים עבור....

- סעיף 5

יש לתקן את שטח 'תאי השטח' בגודל מגרש מוחלט - בהתאם לשטח המדוד.

- פרק 6

יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא/י שטח מס' x כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.

- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי ($z1, z2$) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.

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.

במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק.

בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.

דוגמא לנספח תלת מימד :

רצוי לא לציין רום עליון ותחתון בתנוחה

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 טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר.

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 והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים לתשריטים : - התכנית לאיחוד וחלוקה - נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה: - יש לצרף: 1. טבלת הקצאה 2. נספח איחוד וחלוקה 3. נספח תלת ממד - התכנית תלת ממדית - טבלת הקצאה תתייחס גם למגרשים התלת-ממדיים דוגמא : יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
2.3.26 אל : יונה כהן, מחלקת תכנון עיר. מאת : יעל שסקין לב ארי, המחלקה למדיניות התכנון. הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1478601, "הוספת שטחים טחנת הקמח ירושלים" { חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 מתאריך 4.8.25 ולגרסת תשריט מוצע 7 מתאריך 4.8.25 } 1. מיקום : רחוב בית הדפוס 1. גושים : 30261 חלקות בשלמותן 183. שטח התוכנית 13.57 דונם. 2. מצב סטטורי : התכנית משנה רק את מפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0888388 ממשיכות לחול. - מצב מאושר : בתכנית 888388 ייעודי הקרקע הינם דרך , שטח ציבורי פתוח (2534 מ"ר) , עירוני מעורב (8145 מ"ר) לשימוש מסחר , תעסוקה, תרבות, פנאי , מגורים – 360 יח"ד, חינוך ודת , מבנים ומוסדות ציבור (2122 מ"ר) – לשימוש מבני תרבות, בית ספר וגני ילדים. בינוי של עד 30 קומות מעל הכניסה הקובעת .	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- מצב קיים: בשטח התוכנית מתבצעות עבודות בינוי שאושרו בתוכנית 888388 3. תיאור התכנית : - התוכנית מציעה תוספת שטחים לייעוד עירוני מעורב : מגורים תוספת בינוי של 3400 מ"ר עיקרי ו 1500 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, מבנים ומוסדות ציבור תוספת של 700 מ"ר לשימוש משרדים, ומשרדים ותעסוקה תוספת של 8600 מ"ר עיקרי ו 3400 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. - התוכנית מציעה הקטנת השטח ציבורי פתוח מ 2534 מ"ר ל 2493. - תוספת לגובה הבינוי המאושר מ 30 קומות מעל הכניסה הקובעת ל 34 קומות מעל הכניסה הקובעת. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - שכונת גבעת שאול וקריית משה עתידות לגדול באלפי יחידות דיור ע"פ תוכנית האב ובהתאם לאחוזי המימוש השונים, כפועל יוצא מכך גם צרכי האוכלוסייה עתידים לגדול. - אין בנתוני התוכנית מידע על תוספת יחידות הדיור ומתייחסת לתוספת של 3400 מ"ר עיקרי ו 1500 מ"ר שירות לשימוש מגורים. - התוכנית הנ"ל מגדילה את כמות השטח הבנוי לשימוש מגורים מחד ומאידך מקטינה את השטחים הציבוריים הפתוחים ומשאירה באופן זה את השטחים הציבוריים המבונים. בעקבות האמור לעיל מחלקת מדיניות התכנון ממליצה לדחות את התוכנית נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים העתקים : אדרי' ענבר וייס עברי - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי. מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר. מר עופר אהרון- מנהל מחלקה בכיר מדיניות תכנון. אדרי' ענת קליינמן- מנהל המח' לתכנון מבני ציבור. אדרי' ליאור שלם -מתכנן רובע.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
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 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 פרבשטיין תשמר מדרכה רציפה. 5. לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.	
19 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' 1478601- טחנת הקמח ירושלים- תוספת שטחים. להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1478601 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון
כפי שרשמנו בתכנית קודמת 888388, וכן בתכנית 1478601 זו לא הופרשה קרקע לצרכי ציבור. קיימת הפרשה מבונה מתכנית קודמת לבי"ס באופן שאינו מיטבי, שכן תופס את כל חזית הרחוב לשימושי מסחר ומשאר כניסה "מזערית" דרך מעבר מדרגות צדדי. יש ליעד את כל קומת הקרקע ללובי כניסה לבית ספר ולהעביר המסחר למיקום אחר. שטח זה לא יוגדר ביעוד מבני ציבור, על מנת שלא יוצג מצג שווא, שכן כולל שימושים שאינם לצרכי ציבור אלא כהפרשה מבונה בלבד (המלצנו בתכנית קודמת להפריש קרקע לצרכי ציבור, אולם, כיוון שאינה פנויה לשימושים פרטיים מסחריים והוועדה לא המליצה ולא ממליצה על כך, אנו סבורים שמצג זה אינו עומד בקנה אחד עם הוראות המבא"ת). לעניין השצ"פ- השטח משמש כולו לשימושים פרטיים מסחריים ולפיכך לא ראוי להשית את עלויות התחזוקה על הרשות המקומית אלא על בעלי המסחר ולהצמיד זאת ברישום הבית המשותף לבעלים של השטחים המסחריים. יעוד הקרקע של שטח ציבורי פתוח הנו מצג שווא שכו תפוס ע"י שטחי מסחר. כן יש לקבוע כי בשטח פרטי זה תהא זיקת מעבר לציבור	מחלקת נכסים

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת משרדים לבניין שנמצא בביצוע	התאמה לחזון העיר

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת של משרדים בפרויקט המצוי בתהליכי בנייה- לאור החשיבות של תוספת משרדים בעיר בכלל ובאזור בפרט ולאור העובדה שהפרויקט מצוי בבנייה – ניתן לאפשר את תוספת המשרדים המוצעים.
2. גם תוספת שטחי מגורים ללא שינוי בבינוי על ידי ביטול קומות טכניות מאושרות וללא שינוי בגובה הבניין – מקובלת.
3. יש לבטל את סעיף : תמהיל השימושים שיבוצע בפועל, ייקבע על-ידי מגיש הבקשה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה- התכנית קובעת את חלקות שטחי הבניה בין השימושים השונים בצורה ברורה.
4. יש לבטל את סעיף 11.א.4.1.2 -לעניין קומות טכניות, מטרת התכנית היא לבטל את הקומות הטכניות ולשנות אותם לקומות מגורים- יש להבהיר מה הכוונה.
5. יש להרחיב את הגישה לשטח בית הספר בתיאום עם אגף מבני ציבור ומחלקת נכסים, שטחי המסחר בקומת הקרקע יצומצמו בהתאם.
6. התכנית מציעה שינוי בגבולות של המגרשים ללא איחוד וחלוקה -לא ברור כיצד ניתן להציע זאת, ככול ומוצע שינוי במגרשים המאושרים יש לקבוע הוראות איחוד וחלוקה ולכלול סעיפים מתאימים ומסמכים מתאימים במסמכי התכנית.
7. סעיף 4.3.2-א- "תחזוקת השטח הציבורי הפתוח תהיה באחריות בעלי הזכות בתאי השטח המיועדים לעירוני – יבוטל , מדובר בסעיף שלא צריך להיקבע במסגרת תכנית ואין לכלול אותו בהוראות התכנית.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
9. 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.

10. 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.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1448620
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אשכול רענן תשפ"ג בע"מ
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/02/2026
כתובת	המון 6, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	18	כן

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 8 קומות, ברחוב המון 6, רוממה. 1- הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בהתאם לנספח הבינוי. 2- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 3,816 מ"ר. מהם 1,765 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 2,051 מ"ר שטחי שירות (583 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 1,468 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) . בנוסף, 245 מ"ר שטחים למרפסות. 3- הגדלת מס' יחידות הדיוור מ- 20 יח"ד. 4- הגדלת מספר הקומות מ- 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה וקביעתן ל- 8 קומות מעל הכניסה ו- 3 קומות מתחת לכניסה. 5- קביעת קווי בניין. 6- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה. 7- קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים בהליך הרישוי. 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 9- קביעת הוראות בגין הריסה.

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	20	600.98	100	2,348	390.7% היקפי בניה מרבית
סה"כ	20	600.98	100	2,348	
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים בניין בן 3 קומות עם גג רעפים. קיימים עצים בוגרים בחלקה. המבנה אינו היסטורי ולא מוגדר לשימור.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
14033 מאושרת משנת 2013 הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה רביעית. קביעת סה"כ שטחים מאושרים ל-1205.17 מ"ר כוללים. 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 9 יח"ד. 2267 מאושרת משנת 1985 קבעה את החלקה לאזור מגורים 2 ואזור לשימור. אין להתיר הריסה של ביניים קיימים, אין להתיר עקירת עצים, אין להתיר הריסת גדר אלא בתנאי שמיד אחרי הריסת גדר תוקם תחתיה גדר אבן.					
היתרים: 1959/0150.00 הופק בשנת 1959 הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף (מקלט) וגג רעפים. סה"כ שטחים מאושרים 514.86 מ"ר.					
עבירות בניה: לא רלוונטי					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
הבניין נמצא באזור לשימור לפי תכנית 2267. על פי חו"ד יחידת השימור הבניין אינו היסטורי, אין ערכים לשימור וניתן להרוס.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים ג, לפי תוכנית כוללת. יח. תכנית שכונתית: בתחום העיר ההיסטורית – לפי חתכי רחוב. מתחם לשימור רומה לפי תכנית 2267. יט. תקן חנייה עירוני: בינוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35	תואם				
תמ"א 1	תואם				
תמ"א 18	ל"ר				

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			אחרת
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן		מבוקשת הפרשה מבונה של 70 מ"ר עבור חינוך / רווחה / קהילה, כגון: דירה לאנשים עם מוגבלות. על פי חו"ד מדיניות תכנון.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1448620 שכ' רוממה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת מבנה והקמת מבנה ברחוב המון 6. התכנית חלה בחלקה 18 בגוש 30075, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 18 נוצרה במפת גוש סופית 30075 מתאריך 4/7/1947 - במקום קיים תצ"רים גובלים: - מס' אליפסה 804/2009 הרשומה מתאריך 27.1.11. - מס' אליפסה 639/2014 הרשומה מתאריך 15.1.18. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר 804/2009, ואינם תואמים לגבולות תצ"ר 639/2014 - יש לתקן. תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - בתשריט מאושר-נדרש לתקן את הייעוד ל מגורים ב. - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 01/02/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).

- יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 639/2014. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
בשטח החלקה קיים מבנה שאינו היסטורי ואינו מסומן לשימור בן 3 קומות. קיים היתר בניה במערכת העירונית משנת 1959. התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בן 8 קומות. מאחר ולא מדובר על מבנה היסטורי או מבנה המסומן לשימור, אין למחלקת השימור עניין בבקשה המוצעת. פטור. לתשומת לב מחלקת תכנון: התכנית מציעה בינוי החורג מהוראות תכנית האב.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
1. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת. 2. 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. 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 היתר.	המחלקה לנגישות
25/3/2026 אל: נורה שקור- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1448620- רוממה 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 7 מתאריך 2/7/2025 ולמונה תשריט 4 מתאריך 30/6/2025. 3. תכנית ברח' המון 6 בשכונת רוממה. מדובר בשטח בייעוד מגורים ג' עם 9 יח"ד, שטח התכנית: 0.592 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד'. מוצע הריסה ובנייה מחדש, מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 20 יח"ד. השימושים:	המחלקה לאיכות הסביבה

מגורים. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית ממוקמת בתחום הזנה של מעיינות לכן יש לצמצם את קו בניין תחתי/תת קרקעי וכך שיאפשר חלחול מי נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 7. 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. 8. תנאי להפקדה התכנית 9. בתשריט מסומנים 3 עצים לעקירה אך בפועל נראה שיש יותר, יש צורך להגיש סקר עצים. 10. לפי סעיף 4.4.1 א. כתוב: "תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 4 מטר גובה קומה." הרשות מבקשת כי יש לקבוע את גובה המבנה מראש, ככל והמבנה יעלה על גובה 40 מטר יש להגיש נספח מיקרו אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. 11. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 14. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 15. 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. 16. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 17. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/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 תכנון העיר -

המחלקה למדיניות התכנון	אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: דני פייזר, רפרנט המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1448620 – רוממה מונה תדפיס: הוראות 7, תשריט 4 1. מיקום: רחוב המון 6, רוממה גוש: 30075 , חלקה: 18 שטח: כ-0.6 דונם 2. מצב סטטוטורי: 14033 - מצב מאושר: תכנית 14033 מגדירה את ייעוד הקרקע בשטח התכנית כ: מגורים ב' ולפיה מותר 9 יח"ד ב-4 קומות מעל הכניסה הקובעת. סך שטחי הבניה העיקריים המאושרים הם 1,028 מ"ר מעל ומתחת לכניסה הקובעת. - מצב קיים: במגרש קיים מבנה מגורים בן 3 קומות עם 9 יח"ד. יש לציין כי בשנת 2013 אושרה במקום תכנית שאפשרה תוספת של זכויות בנייה, לרבות תוספת קומה, מבלי שנדרשה כל הפרשה ציבורית. תכנית זו לא מומשה. 3. תיאור התכנית: התכנית מציעה הריסת מבנה המגורים הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות חניון תת-קרקעי. הבניין המוצע כולל 20 יח"ד וסך שטחי הבניה העיקריים המוצעים הם כ-2,000 מ"ר שזה כ-1,000 מ"ר מעבר למאושר כיום. התכנית אינה מציעה הפרשה לצרכי ציבור. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - 20 יח"ד (תוספת של 11 יח"ד) - כ-2,000 מ"ר בנוי עיקרי (תוספת של כ-1,000 מ"ר) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת - לא מוצעת הפרשה לצרכי ציבור 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הפרשה מבונה בגודל 70 מ"ר עיקרי לשימושי חינוך/קהילה/רווחה, כגון: דירה לאנשים בעלי מוגבלות. - יש לתאם את ההפרשה המבונה המבוקשת לעיל מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתה בתאי השטח הרלוונטיים. - יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גישה נפרדת, הפרדה ממערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות.

- יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול מחלקת תכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון העתקים: אדר' ענבר וייס עברי, אדריכלית העיר וסגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר מר עופר אהרון, מנהל בכיר מחלקת מדיניות התכנון גב' יעל בדיחי, מנהלת צוות אזורי, מחלקת תכנון העיר אדר' ענת קליינמן, מנהלת האגף למבני ציבור אדר' דניאל פרוינד, ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור גב' יעל גמדני, רפרנט בכיר לבקרת תכנון, אגף נכסים גב' עדי גולדמונץ פרי, מתכננת רובע	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מהמדיניות לעניין מספר הקומות.	הקמת בניין חדש עם ממ"דים, ותוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
מבוקשת תוספת של 11 יח"ד באזור עם מחסור בצרכי ציבור, בלי הפרשות לצורכי ציבור.		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
מוצעת תכנית בניה מלאה, ללא שטח		סביבה ונוף:

נטיעות וחלחול.		
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- 1- התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 3 קומות חניון תת-קרקעי. על פי המדיניות בעיר ההיסטורית, גובה הבניין ייקבע על פי חתך הרחוב האופייני. יש לצמצם מספר קומות ל 6 קומות, זו קומה מעבר למדיניות מכיוון שמוצעת הריסה ובנייה מחדש.
- 2- קו הבניין העילי יהיה 3 מ' מגבול החלקה, כולל מרפסות זיז. תותר הבלטת מרפסות זיז לצד המזרחי, לכוון שטח ביעוד למתקן הנדסי עד 1 מ' מגבול החלקה. יש לתקן בכל מסמכי התכנית.
- 3- לא תותר גמישות בגובה הקומות. גובה הקומה יהיה בהתאם להנחיות מרחביות, ברוטו 3.5 מ'. יש להשמיט סעיף 4.4.1.א: "תינתן גמישות לגובה קומה במבנה - הגמישות תהיה לפחות 4 מטר גובה קומה".
- 4- יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, מספר יח"ד, גובה המבנה, ומספר קומות.
- 5- יש לציין את מספר יח"ד המוצע בתכנית בטבלה 5 בהוראות התכנית.
- 6- התכנית ממוקמת בתחום הזנה של מעיינות לכן לא תותר בניה בתת הקרקע בתכנית מלאה. תיקבע תכנית של 80% באופן שיאפשר חלחול מי נגר ושמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים. יש להוסיף סעיף חלחול מי נגר להוראות התכנית.
- 7- בתשריט מסומנים כל העצים - 3 עצים לעקירה, אך בפועל ועל פי תכנית 14033 (שמאשרת משנת 2013) נראה שיש יותר עצים. בנוסף, בתכנית המאושרת מסומנים 3 עצים לשימור. תנאי להפקדה יהיה הגשת סקר עצים וקבלת אישור שפ"ע. אם ימצא שיש עצים בעלי ערכיות לשימור, הם יהיו בתחום בו לא יוצע בינוי תת קרקעי.
- 8- עצים שאינם בתחום קו הבניין המוצע יסומנו לשימור. יש להוסיף סעיף לעניין עצים לשימור / כריתה / העתקה.
- 9- יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת האתר בזמן העבודות.
- 10- על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
- 11- 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.

- 12- החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת היתר הבניה, בתחום המגרש ובתת הקרקע. יש לתקן סעיף 4.1.2(ו).
- 13- מוצעת רמפה חד סטרית לירידה אל החניון ברוחב של כ- 3 מ'. ומסומן אזור המתנה בשטח המוצע כחדר אשפה.
- 14- תנאי להפקדה יהיה אישור אגף תושי"ה לגבי התחברות לרחוב ורמפת ירידה אל החניון, מספר חניות, ותקן חניה.
- 15- יש להציג מיקום אחר לחדר אשפה. תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקומו עם אגף תברואה.
- 16- מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
- 17- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הבניין יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
- 18- גג המבנה יהיה גג מועיל וישמש כגג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים. עבור גג חי וירוק, בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
- 19- מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- 20- תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- 21- התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
- 22- יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין: הצבת מערכות טכניות על הגג, עיצוב אדריכלי, הריסה, היטל השבחה, עתיקות, רישום השטחים הציבוריים.
- 23- תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור הגורמים הבאים: חח"י, רשות העתיקות, המחלקה להיטלי השבחה.
- 24- יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 639/2014.
- 25- יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- 26- תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
- 27- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
- 28- 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

- 29- יש לתקן גודל מגרש בסעיף 1.2 ובטבלה 5 על פי מצב מוצע.
- 30- סעיף 1.5.7 – להשמיט ציון מגרש 1 בתכנית 14033. מדובר בחלקה שלמה בגוש מוסדר.
- 31- סעיף 1.6 להוסיף תכנית 2267. יחס ביטול.
- 32- להשלים נתונים בסעיף 1.8.
- 33- טבלה 3.2 להתאים שטח התכנית במצב המאושר והמוצע, כולל בסעיפים 1.2, 5.
- 34- טבלה 5: יש לציין מספר יח"ד וגובה מבנה.
- 35- יש לתקן בסעיף 7.2 - לציין זמן משוער למימוש התכנית ל - 7 שנים.

תשריטים

- 36- בתשריט מצב מוצע, לסמן כל העצים בחלקה.

נספח בינוי

- 37- יש להראות מפלסים בפיתוח ולהראות דרך נגישה המובילה ממדרכה אל הכניסה הראשית לבניין.
- 38- יש לתקן גרפיקה, קו אדום לבניה מוצעת.

מספר סידורי: 22

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

גוש	חלקה	בשלמות
30087	176	כן

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

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

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

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים ד'	823	100	231.28	8	356% מירבית
סה"כ		100	231.28		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת עם גג רעפים מוגבה לא היתר. בבניין קיימות עבירות בניה כגון סגירת מרפסות ובינוי ארעי מחומרים קלים בחזית האחורית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4214 משנת 1994 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד המאפשרת בינוי של 3 קומות בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט.					
תכנית 801423 משנת 2020 הוגשה לתוספת קומה ושימוש בחלל הגג רעפים סה"כ 4 קומות עם חלל הגג 60 יח"ד. הוחלט להפקידה בכפוף לתנאים גם בועדה המקומית וגם בועדה המחוזית.					
אולם, לאחר הגשת ההתנגדויות ולאור המלצת החוקר, הועדה המחוזית החליטה לדחות את התכנית. להלן ההחלטה:					
לאחר שמיעת המלצת החוקר, הועדה, לאחר שדנה בהמלצות, מקבלת את המלצות החוקר ומחליטה לדחות את התכנית, מהנימוקים שנרשמו.					
מצ"ב דו"ח החוקר:					
רקע					
1. התכנית עוסקת במגרש ששטחו 0.233 דונם, הנמצאת ברח' קארו יוסף 31, שכונת בית ישראל בירושלים. גוש 30087 חלקה 176 (לא מוסדר).					
2. במקום קיים בניין בן 2 קומות + גג רעפים שנבנה עפ"י היתר בניה מספר: 1957/0310.00					
3. התכנית מציעה תוספת קומה חדשה כך שסך הקומות יעמוד על 4 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים עם בינוי בהתאם למדיניות החלה באזור.					
4. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 11.08.21 והמליצה על הפקדתה בתנאים. בין היתר הסדרת המצב הקיים ו/או סימון תוספות חריגות להריסה, יש להמציא חו"ד הנדסית לחפירת המרתף מתחת לבניין הקיים ועוד.					
5. ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 05.09.2021 והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים. בין היתר החליטה הוועדה לאמץ את המלצות הוועדה המקומית, הוספת סעיף סטייה ניכרת ותנאים להיתר הבנייה.					
6. לתכנית הוגשו 4 התנגדויות:					
גב' אדל וקנין – בעלת עניין / שכנה					
מר ישראל וקנין – בעל עניין / שכן					
מר אלעזר רז – בעל עניין / שכן					
גב' חנה רז – בעלת עניין / שכנה					
(המתנגדים יוצגו במשותף ע"י עו"ד אברהם שוורץ)					
7. בתאריך 04.05.23 התקיים שימוע חוקר – הח"מ – אסף גולדפרב בוועדה המחוזית בירושלים					
8. השיבו להתנגדות – יזם התוכנית באמצעות עו"ד אריאל ינובסקי ונציג עיריית ירושלים – לשכת מהנדס העיר - אדרי' רביד לוריא.					
9. להלן פירוט נושאי ההתנגדות והמענה עליהם:					

עיקרי ההתנגדות

1. טענת סף - זיוף חתימות המבקשים

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

עיקרי התייחסות לשכת מהנדס העיר

1. טענת סף - זיוף חתימות המבקשים

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

עיקרי התייחסות יזם התוכנית

1. טענת סף - זיוף חתימות המבקשים

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

המלצת חוקר

טענת סף - זיוף חתימות המבקשים – ממליץ לקבל את ההתנגדות

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

עם זאת בעת ההתנגדויות, ארבעה מתנגדים המייצגים יח"ד בבית המשותף (33.3% מהדירות בבית המשותף) טענו כי הם לא חתמו על התכנית וכי חתימתם זויפה. 4. בחנתי את המסמכים שהוגשו בהמשך להחלטת הביניים שניתנה על ידי מיום 04.05.2023, ואף לאחר שנועצתי עם הייעוץ המשפטי של הוועדה, עולה כי גם אם התכנית הוגשה ע"י 66% מבעלי הדירות בבית המשותף (בעלי דירות בתת חלקה 1 ו-3), לא ניתן לבחון את שאלת הפגיעה בבעלי הזכויות בתת חלקה 2, אליה מוצמד הגג – שכן לא ברור מה מצב הבעלות בדירה בשל המחלוקות הקנייניות בין הצדדים. הצדדים המציאו מסמכים רבים אשר מעידים על מחלוקות קנייניות משמעותיות ביחס לזכויות הקנייניות בדירה אשר הגג, עליו מציעה התכנית בינוי – מוצמד לדירה, כפי שאף עולה בבירור מנסח הטאבו. לאור האמור, ובשים לב לכך שהמסמכים שהוגשו בעקבות החלטת הביניים, ממילא לא העלו תשתית קניינית ברורה אלא נהפוך הוא – הראו על פני הדברים כי ניטשות מחלוקות קנייניות בין הצדדים אשר ממילא מוסד התכנון או חוקר התכנית בוודאי אינם מוסמכים להכריע בהן - השתכנעתי כי לא ניתן להתעלם מטענות המתנגדים – טענות שלו היו ידועות למוסד התכנון בשלב הגשת התכנית – לא היה ניתן להגישה, על כן אני ממליץ לוועדה לדחות את התכנית.	
היתרים: ת.ב. 57/310 משנת 1959 להקמת הבניין. ת.ב. 84/382 משנת 1985 לתוספת בניה לדירות. ת.ב. 09/708 משנת 2011 לתוספת בניה לדירות. ת.ב. 09/708.1 משנת 2012 לתוספת בניה – תוספת מחסנים בקומת מרתף, פיצול יח"ד, הרחבה בקומה הראשונה, תוספת קומה במפלס +6 ותוספת ממ"דים. סה"כ 3 קומות ללא הגבהת חלל הגג ויח"ד, בנוסף הבקשה כשירה חומת אבן כלפי הרחוב בחזית קומת מרתף מוגבהת.	
עבירות בניה: קיימים תיקי עבירה ללא הליך משפטי.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
שימור – המבנה לא מסומן לשימור לפי כרטסת השימור העירונית, אבל נמצא במתחם לשימור. עיר היסטורית – המגרש בתחום העיר היסטורית.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
כ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור פיתוח עירוני. כא. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. כב. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית מע"ר צפון המגרש בתחום 4 קומות והגבהה של קמת הגג. כג. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך, בתוספות 1:3.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
אזור פיתוח עירוני	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	

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

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

יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון : הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות. תיקונים בתשריט וקבצים 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.	
תכנית עבור תוספת קומה והרחבות במבנה קיים. התוספת מבוקשת ע"ג תוספת מאושרת מעל מבנה היסטורי. המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים: 1. לא תותר הריסתה של החזית הצפונית ההיסטורית בכניסה לחלל המדרגות, את המעלית המוצעת יש להכניס לתחום הבינוי הקיים ולא להציע את תכנונה במעבר ע"ג החזית ההיסטורית. 2. יש להתאים את מספר הקומות למדיניות התקפה- 4 קומות והגבהה של מדלפות הגג ל-1.2 בלבד. המופע המתקבל מהתוספת המבוקשת הוא של 5 קומות ואינו תואם למדיניות. 3. את המרפסות המוצעות בחזית דרומית יש להציע מעל הבינוי בלבד ללא תוספת זיזית.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

2. מדיניות

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

הבינוי יותאם למדיניות ומסמכי התכנית יתוקנו באופן הבא:

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

3. קווי בניין

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

4. חניה

עפ"י תקן חניה במקום, נדרש מקום חניה 1 עבור תוספת של 3 יח"ד. לאור תנאי המגרש ומיקום התכנית ניתן להמליץ על פטור ממקום חניה.

5. פיר מעלית

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

6. מרפסות

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

7. כללי

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

8. חוו"ד גורמים

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע – תחזוקה.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית

ובמגרשים המצרניים.

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

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

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

מספר סידורי: 23

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			
כד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני. כה. התייחסות לתבנית הבנייה – עד 6 קומות. כו. תכנית שכונתית כז. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		ל"ר	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	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.

מספר סידורי: 24

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.

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים, מעבר ציבורי להולכי רגל, דרך מאושרת, למגורים ה', שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך מאושרת ודרך מוצעת.

2. קביעת השימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, קליניקות ומרפאות, שטחים לצרכי ציבור.

3. הגדלת מספר הקומות לעד – 30 קומות מעל הכניסה הקובעת.

4. נספח הבינוי מציג 4 מגדלים – אחד בגובה של 30 קומות ועוד שלושה בגובה של 19 קומות.

5. 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.

6. הגדלת מספר יח"ד מ 65 ל – 299. (מכפיל יח"ד כ – 4.6).

7. שטח ממוצע ליח"ד 99 מ"ר עיקרי.

8. קביעת שטח בנוי לצרכי ציבור עבור יחידות דיור בדיוור 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 מרבית 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 סירת 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 סירת 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 001, 002, 003 ביעוד אזור מגורים. חלות הוראות תכנית 3058. מגרשים 804, 805 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			
כח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כט. תכנית בניה: תכנית המתאר לא קובעת תכנית בניה , זכויות בניה או קומות בתכניות פינוי בינוי. ל. תכנית שכונתית - אין לא. 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
חווות 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
הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1412303 – פסגת זאב מונה תדפיס: הוראות 14, תשריט 10 מיקום: שדרות סיירת דוכיפת 11-21 + רח' הארבעה 1-3, פסגת זאב גוש: 30659 , חלקות: 2,3,4,5,14 + חלק מחלקות 15,19 שטח: כ-4.6 דונם מצב סטטוטורי: 3331 מצב מאושר: תכנית 3331 קובעת את ייעודי הקרקע בשטח התכנית כ-'מגורים כללי' (כ-3.6 דונם), 'דרך' (כ-0.9 דונם) ו-'מעבר ציבורי' (כ-0.14 דונם). מצב קיים: בשטח התכנית קיימים 4 מבני מגורים, כל אחד בן 4 קומות. סה"כ קיימות 65 יח"ד וסך שטחי הבנייה הם כ-5,000 מ"ר. המבנים נמצאים בשיפוע טופוגרפי כאשר החלק המזרחי נמוך יותר. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס את 4 מבני המגורים הקיימים ולהקים במקומם 4 בניינים חדשים הכוללים 3 מגדלים בני 18 קומות ומגדל אחד בן 30 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצעות סה"כ 299 יח"ד וסך שטחי הבנייה העיקריים למגורים המוצעים הם כ-33,155 מ"ר שזה תוספת של כ-28,155 מ"ר. בנוסף, מוצעים 1,400 מ"ר עיקרי למסחר ועוד 300 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור עבור 3 דירות רווחה. התכנית מציעה לשנות את ייעוד המעבר הציבורי לשצ"פ ומגדילה אותו מכ-145 מ"ר לכ-290 מ"ר. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: 299 יח"ד (תוספת של 234 יח"ד) 33,155 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים (תוספת של כ-28,155 מ"ר) קביעת מספר הקומות המרבי ל-30 קומות מעל הכניסה הקובעת הפרשות מבונות למבנים ומוסדות ציבור בגודל 300 מ"ר עיקרי עבור 3 דירות רווחה הפרשת שצ"פ בגודל 290 מ"ר (תוספת של כ-145 מ"ר)	

המלצת המחלקה למדיניות התכנון: בשנים האחרונות מקודמות בכל חלקי פסגת זאב ובמיוחד לאורך צירי הרכבת הקלה מספר רב של תכניות התחדשות עירונית. למרות ההתחדשות המואצת, טרם נקבעה מדיניות תכנון לשכונה אשר מגדירה קווים לאופי וצורת הבנייה העתידית בפסגת זאב ולא נבחנו השפעותיה הפרוגרמטיות. לאור זאת, יש לערוך ניתוח פרוגרמטי מעמיק לפסגת זאב שישקף את התחזיות האפשריות על מנת לתת מענה הולם לצרכים הציבוריים העתידיים שיעלו. בהנחה שהתכנית תקודם במתכונת הנוכחית, להלן הפרוגרמה הנדרשת ל-234 יח"ד. ההנחה היא כי גודל שנתון הינו 2.2% וגודל משק בית ממוצע הוא 3.8:	
מצב מוצע	
מס' יחידות דיור	
234	
גודל ממוצע של משק בית	
3.8	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
890	
(%) שנתון חינוך	
2.2	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
20	
מעון יום	
2 ביתות	
גני ילדים	
2 ביתות	
בי"ס יסודי	
4 ביתות	
בי"ס תיכון	

4 כיתות בתי כנסת 2 מרחב ציבורי פתוח – סף הבית* דונם לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה, תוספת יח"ד המבוקשת ובהינתן ההערה שצוינה לעיל, לגבי המדיניות בשכונה, נדרשות הפרשות כדלקמן: אשכול מעונות יום (3 כיתות) – 510 מ"ר בנוי עיקרי במפלס אחד + 305 מ"ר חצר ע"פ פרוגרמה של משרד החינוך. 2 כיתות גני ילדים – כ"א 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר סה"כ 260 מ"ר בנוי עיקרי + 350 מ"ר חצרות. בית כנסת בגודל 500 מ"ר עיקרי רצוי שבית הכנסת ימוקם על שטח ייעודי לו, אך במידה והיזם יחליט למקמו במסגרת השטחים הבנויים יש להפריש שטח בחלק הדרומי של המבנים על מנת לאפשר לארון הקודש לבלוט לכיוון הר הבית (דרום). יש לייעד את בית הכנסת עבור הדיירים בפרויקט. 500 מ"ר עיקרי עבור חברה/רווחה/קהילה/תרבות ופנאי *הערה כללית - ככל הניתן השטח יאוטר בקומת הקרקע וככל הניתן יהיה מנותק מתשתיות הבניין. ע"פ דרישת סגן מנהל האגף לתכנון עיר הועברה לעיוננו מצגת חלופות בה יזם התכנית מציע 4 חלופות תכנון כאשר בכל אחת מהחלופות מוצע שצ"פ בגודל של כ-1 דונם. במידה ויוחלט לאמץ אחת מהחלופות האלה שבה מפרישים קרקע עבור שצ"פ, להלן ההפרשות המבונות הנדרשות: אשכול מעונות יום (3 כיתות) – 510 מ"ר בנוי עיקרי במפלס אחד + 305 מ"ר חצר ע"פ פרוגרמה של משרד החינוך. בית כנסת בגודל 400 מ"ר עיקרי 300 מ"ר עיקרי עבור חברה/רווחה/קהילה/תרבות ופנאי *הערה כללית - ככל הניתן השטח יאוטר בקומת הקרקע וככל הניתן יהיה מנותק מתשתיות הבניין. בנוגע להפרשות המצוינות מעלה, יש למקם ככל שניתן את מעונות היום ואת גני הילדים בקומת הקרקע בבניינים הנמוכים. יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים. יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה	

שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה ככל הניתן ממערכות בניין המגורים. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
23/3/2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1412303 - פסגת זאב	המחלקה לאיכות הסביבה

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, קלינאות 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 לחלול 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 לבידוק 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 רועשות 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.1.2.4.1.2.2 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.1.2.4.1.2 אשר אומר: "תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בנייה". דבר זה לא מקובל ויכול להשפיע 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 ההפרשות המובנות ירשמו בהתאם לטבלת איזון והקצאה אשר תוכן ע"י שמאי וכן הוראות רישום שבתקנון.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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 19,14-15,2-5 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 סירת 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. 30659/15 בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 69 מ"ר, חלק מנכס 3755 כביש רח' הניידות, בתחום התכנית כ 15 מ"ר.	אגף נכסי עיריה

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 1.2.4 ג.3 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		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	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. לכונן 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 הדיריות המוצעות בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולא רק בהגדרה של דירית, יותרו דיריות 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.ב.4.1.2 אשר אומר: "תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בניה". 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 גבוהה 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 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.
41. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

פרוגרמה וצרכי ציבור

42. להלן ההפרשות המבונות הנדרשות:
43. אשכול מעונות יום (3 כיתות) – 510 מ"ר בנוי עיקרי במפלס אחד + 305 מ"ר חצר ע"פ פרוגרמה של משרד החינוך.
44. 2 בתי כנסת בגודל 200 מ"ר עיקרי כל אחד

45. 300 מ"ר עיקרי עבור חברה/רווחה/קהילה/תרבות ופנאי
46. הערה כללית - ככל הניתן השטח יאותר בקומת הקרקע וככל הניתן יהיה מנותק מתשתיות הבניין.
47. בנוגע להפרשות המצוינות מעלה, יש למקם ככל שניתן את מעונות היום ואת גני הילדים בקומת הקרקע בבניינים הנמוכים.
48. יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים.
49. יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה ככל הניתן ממערכות בניין המגורים.
50. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
51. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.
52. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.
- בינוי, אדריכלות ופיתוח**
53. 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.
54. 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
55. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
56. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
57. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
58. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
59. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
60. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
61. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

62. 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'.
63. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
64. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
65. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
66. 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.

67. 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 – להשלים חו"ד

68. 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.
69. 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.
70. 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.
71. 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.
72. 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.
73. 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.

74. 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.

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

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

77. 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.

78. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

80. 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.

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

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

83. 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.

84. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

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

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

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

תנועה וחניה

89. 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.
90. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
91. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
92. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות

93. 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.
94. 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.
95. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
96. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
97. 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

98. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
99. 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.
100. 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).

101. 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

102. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

כללי

103. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"דים בהתאם לתקנות התכנון.
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 ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
109. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
110. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.

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

112. 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.

113. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
114. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע.

115. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
116. 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
117. 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.

118. 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.

119. 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: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1526193
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	קפיטל גולד א.ג. יזמות (2013) בע"מ
עורך התכנית :	קטורזה יצחק
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	19/03/2026
כתובת	רשב"ג 48, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	51	כן

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

מטרת התכנית :
התכנית מציעה הריסת בניין בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 11 קומות למגורים ומסחר.
עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ומסחר. 2. קביעת קווי בניין חדשים. 3. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית לסה"כ 7,603 מ"ר מתוכם : 5,017 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 2,586 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת מספר הקומות ל- 11 קומות. 5. קביעת 37 יח"ד חדשות, קיימות 4 יח"ד. מדובר על תוספת של 33 יח"ד חדשות. 6. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת מבנה חדש בהתאם למפורט במסמכי התוכנית. 7. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים. 8. קביעת תנאים בהליך הרישוי. 9. קביעת שלביות הביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		194	21.14	
מגורים ומסחר	37	723.67	78.86	מהווים 727.81% בניה מירביים.
סה"כ		917.67	100	
תיאור המצב הקיים				
במגרש נשוא התכנית קיים בניין בן 2 קומות והפקעה של כ- 200 מ"ר משטח התכנית לטובת דרך וכן מספר				

עצים בוגרים.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 2286 משנת 1977, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 והפקעה חלק מהחלקה לדרך חדשה. תכנית מס' 2286 משנת 1988, תיקון טעות לצורך הפקעה.			
היתרים: לא נמצאו היתרי בניה במערכת העירונית.			
עבירות בניה: ל"ר מדובר בהריסה ובנייה מחדש.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. לג. מדיניות גוננים ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג' ולדרך מאושרת, 280% בניה ב- 7 קומות. לד. 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		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1526193- קטמון א-ו
	1. כללי
	2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 3 מתאריך 5/1/2026.
	3. תכנית ברח' רשב"ג 48 בשכונת קטמון א-ו. מדובר בשטח ביעוד אזור מגורים 5 ודרך מאושרת, שטח התכנית: 0.924 דונם, סה"כ 4 יח"ד. מציעים שינוי ביעוד למגורים ומסחר ודרך מאושרת, מבנה בן 11 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 37 יח"ד. השימושים: מגורים ומסחר.
	4. הערות הרשות לתכנית
	5. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין תחתית/תת קרקעי כך שיאפשר

חלחול מי נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 7. 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. 8. תנאי להפקדת התכנית 9. 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. 10. בשטח התכנית ישנם עצים, לכן יש להגיש סקר עצים. 11. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 14. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 15. 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. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 18. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 19. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 20. 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 - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1526193 שכ' קטמונים, ירושלים . התכנית חלה בחלקה 51 בגוש 30143, מדובר בגוש מוסדר. יש שינוי בגבולות ושטח החלקה. • חלקה 51 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 2775/2025 הכשרה לרישום מתאריך 02/2026. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- פרק 6 - יש להטמיע את ההוראות הבאות : - הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. - תנאים בהליך הרישוי : תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1526193, פינוי מבנה מגורים קיים ובניית מבנה חדש ברחוב רשב"ג, קטמונים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 4 מתאריך 05/01/2026 ולגרסת תשריט מוצע 3 מתאריך 05/01/2026] 1. מיקום : מדובר בחלקה אחת, הממוקמת ברחוב רשב"ג 48, שכונת קטמונים א'-ו'. גוש 30143 וחלקה 51, מספר שטח התוכנית הנו : 0.73 דונם. 2. מצב סטטורי : ○ מצב מאושר : תכנית מספר 2286 / א שעל פיה ייעוד מגורים 5 ובה נגרע מהחלקה 194 מ"ר לטובת דרך. ○ מצב קיים : בשטח ישנו מבנה בן 2 קומות, סך הכל 4 דירות. 3. תיאור התכנית : • התכנית באה להחליף את תכנית 2286 / • מטרת התכנית היא הריסת מבני המגורים הקיימים וקביעת תנאים עבור בניית בניין מגורים חדשים בני 11 קומות, משולב מסחר. • התכנית מציעה להגדיל את מספר היחיד על השטח ב-33 יחיד. • התכנית מוסיפה לתא השטח 9 קומות. סה"כ מדובר ב-11 קומות מעל פני הקרקע. 4. חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון : • שכונת גוננים א'-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה, צפי הגידול העדכני מוערך בכ- 5,800 יחיד חדשות ב-50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3,000 יחיד ב-50% מימוש. • התכנית נמצאת בחלקה ביעוד 'מגורים ג' על פי תכנית האב. באזור זה, לפי מדיניות אגף התכנון ניתן לבנות עד 7 קומות מעל כניסה קובעת. התכנית המוצעת חורגת בגובה המבנה ובאחוזי בנייה. בהתאם למדיניות זו, יש לצמצם את מספר הקומות בתכנית. • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. • לאור אילוצי המגרש המדובר והעובדה כי בשטח האמור כבר הופקע שטח לטובת דרך עירונית, נדרשת ההפרשה הציבורית המבונה הבאה : • יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של כ-80 מ"ר, לשימושי חינוך, נוער, קהילה ורווחה, כגון דירה לאנשים בעלי מוגבלות או מעון למגורי אנשים עם מוגבלות וקשיי הסתגלות. • לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יש לתאם את הבינוי מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מחלקת תועלות ציבוריות	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	בנייה חדשה ותוספת יח"ד	חריגה של 4 קומות ביחס למדיניות וחריגה משמעותית באחוזי הבניה
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	- מוצע חניון תת"ק. - יישום ההפקעה לטובת הדרך.	
סביבה ונוף:		חריגה משמעותית ממדיניות (ראה התייחסות מטה בהמלצה)
אחר:	ל"ר.	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- מדיניות תכנית האב גוננים, קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 7 קומות ו-280% בנייה מרביים.
- התכנית המקודמת חורגת באופן משמעותי מהמדיניות, ומציעה הקמת מבנה מגורים חדש בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות חניה בתת"ק, וכ- 725% בניה מרביים, מדובר בחריגה של כ- 445% בניה ו- 4 קומות ביחס למדיניות. לא ניתן לאפשר חריגה זו.
- לאור החשיבות של יצירת מלאי של דירות להשכרה ניתן לאשר חריגה של שתי קומות נוספות לטובת דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה, כך שיתקבל בניין של 9 קומות בסה"כ מעל הכניסה הקובעת. בהתאם לכך יש להוסיף סעיפים נדרשים בהוראות התכנית.
- התכנית מציעה חזית מסחרית כלפי רחוב רשב"ג וכן כלפי הרחוב העתידי מצפון לתכנית. תכנון זה אינו מקובל מאחר ואין מדובר ברחוב ראשי אלא ברחוב צר וקטן בשכונה. יש להסיר את המסחר הנ"ל.
- התכנית מציעה קווי בניין 0 כלפי החזיתות הפונות לרחוב. ניתן לאשר זאת בתנאי שיוצעו מדרכות של 3.5 מ' כלפי רחוב רשב"ג וכן כלפי הרחוב מצפון ולהציע קו בניין בהתאם. ביתר החזיתות, כלפי חלקות מגורים סמוכות יש לסמן קו בניין של 3 מטר מגבול המגרש.
- 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 לכיוון הרחובות בלבד.
- יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים הנ"ל.

בינוי ופיתוח:

- מפלס הכניסה הקובעת יוצע בהתאם למפלס רחוב ניקנור. תותר גמישות ממפלס זה בהיקף של עד 0.5 מ'. בהתאם לכך, יש לתקן את סעיף 3.4.2.2. בהוראות התכנית.

9. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.
10. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
11. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות.
12. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. תנאי לטופס 4, יהיה ביצוע הנ"ל.
13. ככל וידרשו חדרי שנאים צוברי גז וחדרי טרפו, אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע ובתיאום מול חברת חשמל, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.
- 14.

פרוגרמה לצרכי ציבור:

15. בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון ולאור העובדה כי בשטח התכנית כבר הופקע שטח לטובת דרך עירונית, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של כ 80 מ"ר, לשימושי חינוך, נוער, קהילה ורווחה, כגון דירה לאנשים בעלי מוגבלות או מעון למגורי אנשים עם מוגבלות וקשיי הסתגלות.
16. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדת התכנית וכתנאי למתן היתר בנייה.

חניה:

17. נראה מנספחי הבינוי כי מוצע כמון קירוי לכניסה לחניון אשר יוצר מופע חזותי המגדיל את נפח הבינוי כלפי הרחוב. תכנון זה אינו מקובל. יש להציע את רמפת הכניסה לחניון בתוך מסת הבינוי ככל האפשר.
18. יש להשלים חו"ד תושי"ה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

עצים:

19. נראה מצילומי מתצ"א כי קיימים מספר עצים בחלקה אשר לא סומנו ע"ג התשריט. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.
20. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
21. 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.

איכות סביבה:

22. יש לצמצם את קו הבניין התת קרקעי ככל האפשר ע"מ לאפשר חלחול מי נגר ולטובת נטיעת עצים בוגרים.
23. בהתאם להפרשה המבונה הנדרש ע"פ חו"ד מדיניות תכנון, יש לקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
24. יש להגיש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות

זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

28. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
30. 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.
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 גג התכנית יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים. בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף 11.א.4.2.2. מהוראות התכנית.

כללי:

33. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
34. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
35. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.
36. בהתאם למקובל 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.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
38. בהוראות לטבלה 5 יש לציין כי תוספת קומות או שטחי שירות לטובת מחסנים וחניות בתת"ק בלבד.
39. השלמות חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע תחזוקת כבישים, תברואה, רשות העתיקות, תוש"ה, אגף שפ"ע- גננות ועצים, כבאות, חברת חשמל ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
40. 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.
41. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
42. 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

43. בהוראות התכנית גודל המגרש בסעיף 3.2 אינו תואם לכתוב בטבלה 5, יש לתקן בהתאם לנתון הנכון. כמו"כ, יש להתאים את סך שטח מצב מאושר למצב מוצע בטבלה 3.2.
44. בתשריט מצב מוצע יש לציין קווי בניין עם מידות מגבול המגרש.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1421270
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קולר מרדכי שמואל
עורך התכנית:	בוטבול אבירם
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25/03/2026
כתובת	שלמה זלמן דרוק 89 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	42	כן

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

תוספת קומה שישית להרחבת שתי יח"ד קיימות במבנה בן 5 קומות, רח' שלמה דרוק מס' 89, רמת שלמה. 1- קביעת הבינויים הבאים בשטח: תוספת בניה בקומה שישית לשם הרחבת שתי יח"ד קיימות. 2- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 1,339 מ"ר. מהם 1,164 מ"ר שטח עיקרי, 175 מ"ר שרות , מעל הכניסה הקובעת. 3- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות ד' ו-ה', לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן ,בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 4- קביעת קווי בנין. 5- קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתר בנייה. 6- קביעת הוראות בגין עצים לשימור. 7- קביעת הוראות בגין הריסה. 8- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	8	770.44	100	המהווים 173.80% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע

סה"כ	8	770.44	100	1,339	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 5 קומות, מתוכן שתי קומות מעל מפלס הרחוב. קיימות עבירות בניה ובניה קלה בכל חזיתות הבניין ועל הגג. גישה לבניין היא דרך גשר מהרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 1132786 מאושרת משנת 2024 אישרה שינוי הוראות בינוי בתכניות 14,000, 14,000 – 14,000 ט תב"ע 14000 משנת 2015 בתא שטח מספר 03 יעוד אזור מגורים, טיפוס ג'2 מאושרים 1,047.15 מ"ר עיקרי, 8 יח"ד, 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. שטחי בניה מאושרים לפי היתר מספר 94/116. תכנית 1973 אושרה בשנת 1993 שנוי יעוד חלוקה חדשה והוראות בני- מגרש 321 אזור מגורים 2 מיוחד, 3 קומות מעל קומת חניה					
היתרים:					
94/116 הופק בשנת 1994 מגרש 1F מאושר 8 יח"ד, 4 קומות, 722.5 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 76 מ"ר שטח למקלט, 48.88 מ"ר שטח מחסנים, 36.08 מ"ר שטח מבואות וחדרי מדרגות, סה"כ 884.26 מ"ר כוללים. 94/116.03 הופק בשנת 2024 מאושר תוספת של קומה, הרחבה של דירות 7+8, סה"כ 5 קומות ותוספת של 136.06 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 24.91 מ"ר שטח מבואות וחדרי מדרגות. סה"כ 160.97 מ"ר.					
עבירות בניה:					
1996/5666.00 נפתח תיק עבירה ב-2020 - תוספת בניה ללא היתר. 1994/116.03 הופק צו הריסה מנהלי – תוספת שטח עיקרי ותוספת קומה במפלס +15.00. החלטת תובע על המשך טיפול בתיק עבירה לתיק מספר 1994/0116.03 מתאריך 22/04/2025 - בשים לב להיקף העבירה ולחומרתה וכן להסכמות הצדדים בהליך הבב"נ 70674-01-25, התיק אינו מתאים להסדר מותנה ובהתאם יוגש כתב אישום בגין ביצוע עבודה אסורה. על פי GIS נראה שיש עבירות בניה בכל קומות המבנה ובכל החזיתות, לרבות תוספת קומה בלי היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לה. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני לו. התייחסות לתכנית הבניה : אזור ללא ציפוף					

לז. תכנית שכונתית : אין			
לח. 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' 101-1421270 שב' רמת שלמה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה חדשה להרחבת דירות קיימות ברח' הרב דרוק 89. התכנית חלה בחלקה 42 בגוש 30565, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 42 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 478/2000 הרשומה מתאריך 23.05.01. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
יחידת ממג באגף בתכנון	09 אפריל 2026 אל: שקור נורה – אגף תכנון העיר.

מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1421270- תוספת קומה חדשה להרחבת דירות קיימות ברח' הרב דרוק 89, ירושלים. להלן חוות הדעת: התוכנית 1421270 מייצגת בחלקה במזרחי שטח למגורים על שטח המיועד לשצ"פ לפי תוכנית מאושרת 1973. יש לתקן את גבולות התוכנית כך שלא תיגרע משטח לשצ"פ. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור ותוספת יח"ד	הכשרת תוספת קומה שלישית בעבירת בניה לשתי יח"ד בלבד תוך התעלמות משאר עבירות הבניה בבניין.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	הכשרת עבירות בניה	
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

- 1- הועדה רואה בחומרה רבה קידום תכנית שמציעה תוספת קומה שלישית להכשרה של קומה שנבנתה בעבירה להרחבת שתי הדירות העליונות בבניין בלבד, תוך התעלמות מיתר עבירות הבניה הרבות בבניין, ובלי להציע הרחבות דיור מאוזנות לשאר הדירות.
- 2- מדובר בתוספת קומה שלישית לשתי דירות בקומה העליונה, דירות מס' 7, 8, ליצירת דירות גדולות

מאוד.

3- התכנית אינה מסדירה את כל עבירות הבנייה הקיימות ואינה משקפת כהלכה את הבינוי הקיים בשטח.

4- לא ראוי לקדם תכנית שאינה מציעה טיפול והסדרה של כל הבניין ואפשרויות הרחבה מסודרות לכל הדיירים.

5- גם תכנית המדידה אינה מציגה את הקיים בשטח ומציגה שטחים בקומת קרקע שלא ניתן למדוד, אך נראה שקיימות בהם עבירות בניה.

6- ככל שתוגש תכנית מתוקנת אשר מציגה את המצב הקיים כראוי, מציעה טיפול בכל הבניין בצורה מאוזנת, הכוללת הרחבות לכל יח"ד ככל הניתן, והכשרת בינוי ללא היתר, ניתן יהיה לבחון את קידומה.

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1459858
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שקיראת סלאח אחמד
עורך התכנית:	עליאן באסם
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/03/2026
כתובת	א שייאח , ראס אל עמוד השטח נמצא בשכ' ראס אלעמוד (א שייח')

גוש	חלקה	בשלמות
30898	10	כן
30898	8	כן
30898	12	כן

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

מטרת התכנית: תא שטח 1 – תוספת יח"ד בשני מבנים מאושרים אשר נמצאים בהליך בניה , תוך פיצול יח"ד מאושרות ותוך הוספת 2 קומות מעל המבנים המאושרים, כך שסה"כ מתקבלות 36 יח"ד ו 6 קומות כלפי כל חזית. הגדלת חניון תת קרקעי במפלס 9.36-, שינוי גודל מאגר מים. תא שטח 2 – תוספת יח"ד עבור בניין מאושר תוך הוספת קומה אחת מעל בניין מדורג קיים, כך שסה"כ מתקבלות 15 יח"ד 4-6 קומות. הוספת מקומות חניה במפלס 3-. עיקרי התכנית: 1. שינוי ייעוד הקרקע מעירוב שימושים למגורים ד'. 2. קביעת שטחי בניה מירביים - 6,043.2 מ"ר (מתוכם 5,397.2 מ"ר עיקרי ו646 מ"ר שירות). 3. קביעת מס' יח"ד ל- סה"כ 51 יח"ד. 4. קביעת מס' קומות ל6 קומות בכל חתר. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

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

מגורים ד'	51	2,505.73	83.42	6,043.2	המהווים 241.2%
שצ"פ		497.87	16.58		
סה"כ		3,003.61	100		
תיאור המצב הקיים					
שני בניינים מדורגים בני 4 קומות בכל אגף וחניה תת"ק, בחלק הצפוני של התכנית בתא שטח 1. בניין מגורים בן 4 קומות עם גן ילדים בקומת קרקע וקומות חניה תת"ק בחלק הדרומי של התכנית בתא שטח 2.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תא שטח 1 - תכנית 564468 משנת 2019- להקמת שני בנייני מגורים בני 4 קומות, 28 יח"ד ושצ"פ.					
תא שטח 2 - תכנית 13643 משנת 2015- להקמת בניין בן 4 קומות, 14 יח"ד וגן ילדים.					
היתרים:					
תא שטח 1 - 2020/0348.00 משנת 2023- להקמת שני בנייני מגורים בני 4 קומות, 28 יח"ד, חניון תת קרקעי עבור 28 מקומות חניה.					
תא שטח 2 - 2017/0256.00 משנת 2020- להקמת בניין בן 4 קומות, 14 יח"ד, גן ילדים בקומות הקרקע וחניון תת קרקעי עבור 10 מקומות חניה.					
עבירות בניה:					
לא נמצא ת.ע. פעיל במערכת העירונית					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנה אינו לשימור (מבנה חדש).					
עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני.					
מ. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור מגורים עד 6 קומות בתנאים או 4 קומות ללא תנאים.					
מא. תכנית שכונתית – עפ"י תכנית אב ראס אל עמוד מדובר באזור של עירוב שימושים ע"ג צירים ראשיים עם בינוי עד 6 קומות, במגרשים בין 5-1.5 דונם, אחוזי בניה יהיו- 240% מגורים ו- 120% תעסוקה ומסחר ו- 30% הפקעה.					
מב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 3:1.					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור מגורים עירוני					
המגרש נמצא בקרבה לכביש הטבעת המתוכנן					
אזור מוטת תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	

שצ"פ	לא	כן (שצ"פ מאושר)	יש להוציא שצ"פ מתחום התכנית מאחר ולא נדרש בו שינוי
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל	
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל	
אגף תברואה	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 נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2 שם התכנית : תוספת יח"ד ל 2- בניינים קיימים בשכונת ראס אלעמוד ירושלים מטרת התכנית : הרחבת בית העלמין בהר הרצל בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה שטח לא מוסדר היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 499.39 מ"ר ביעוד שצ"פ ובמצב מוצע 497.87 מ"ר. הערות הנכסים 1. בפינה הצפון מערבית עובר כביש הטבעת המזרחי בתת הקרקע, יש לתאם התכנית מול תושייה. 2. יש להבהיר בסעיף 4.2.4 בהוראות כי תחת השצ"פ יותרו מתקנים הנדסיים	

המשרתים את שטחי הציבור בלבד. לא יותרו מתקנים הנדסיים עבור השטחים הפרטיים. 3. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים חלוקה ו/או רישום 4. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 6. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 7. במידה ותידרשנה הפרשות מבונות (כגון דירת רווחה), בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון, הן תירשמנה ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מקודמת בהתאם להוראות תכנית אב ראס אל עמוד.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		התכנית לא מציעה תעסוקה ומסחר בהתאם למדיניות
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	התכנית מציעה פתרון חניה בתת הקרקע.	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. **מדיניות** – במקום חלה תכנית אב ראס אל עמוד אשר קובעת בינוי של עד 6 קומות עם ערוב

שימושים ע"ג צירים ראשים וזכויות בניה מוגדלות של עד 400 אחוז הכוללים תעסקוה ומסחר ו 240 אחוז למגורים, בשני תאי שטח המוצעים יצאו היתרים לבינוי עד 4 קומות ללא ערוב שימושים. עתה מבקשים להוסיף בינוי עד 6 קומות למגורים בלבד באחוזי הבינה המותרים בתכנית האב למגורים. מאחר ומדובר במבנה קיים ובבנייה מסודרת עפ"י היתר, ניתן לאפשר תוספות בינוי עד 6 קומות בתחום הקונטור ללא הוספת שימושים מסחר ותעסקוה ותוך עמידה בזכויות בניה המותרות בתכנית אב כדלקמן: מגרש מעל 1.5 דונם 240% מגורים, מגרש מתחת 1.5 דונם 180% מגורים וזאת תוך עמידה במסלול של סמכות מקומית. יש לצמצם את זכויות הבניה במגרש הקטן בהתאם.

2. **ייעודי קרקע** - לא ניתן לשנות ייעוד קרקע בסמכות הוועדה המקומית. יש להשאיר את ייעודי הקרקע בהתאם למצב המאושר. יש לתקן את המסמכים בהתאם.

3. **מעבר תת קרקע** - בפינה הצפון מערבית בתשריט מצב מוצע מוצג ייעוד עבור מעבר תת קרקעי. יש להסיר את המלל מתשריט מצב מוצע ולהראות מעבר תת"ק מאושר בדיוק כפי שמוצג בתכנית המאושרת (564468). כמו כן יש לציין בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 ביחס ל"מנהרה" כי לא יחול כל שינוי.

4. **קווי בניין** - יסומנו על קונטור הבניינים ולא קו בניין כללי.

5. **קווי בניין** יסומנו בתשריט מצב המוצע בלבד. בנספח הבינוי יסומנו בקו אדום רציף השינויים המוצעים בלבד.

6. **שצ"פ** - התכנית כוללת שצ"פ מאושר בתא שטח 3 ולא מציעה בו שום שינוי, על כן יש להוציא את שטח השצ"פ מתחום התכנית, יש לצמצם את הקו הכחול וכן להסיר סעיף 4.2 "שטח ציבורי פתוח" בהוראות התכנית.

7. **מאגר מים** - התכנית מציעה שינוי גודל מאגר מים מאושר ושינוי מיקום חדר משאבות, יש לקבל אישור כיבוי אש כתנאי להפקדה.

8. יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, שפ"ע תחזוקה, שפ"ע עצים, תושי"ה, צוות בקרת תכנון פיזי.

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

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

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

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

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1467109
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	יד שרה
עורך התכנית:	שפירא משה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/03/2026
כתובת	שדרות הרצל 124, יפה נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30161	236	כן
30161	24	כן

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

מטרת התכנית: שינוי ייעוד שטח ממוסד לדיור מיוחד ומוסדות ציבור. הקמת אגף חדש בן 7-8 קומות למבנה "יד שרה", עבור דיור מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים, לינה למטופלים ובני משפחותיהם, משרדים ושימושים נלווים כגון סדנאות תיקונים למכשור רפואי. עיקרי הוראותיה: א. שינוי ייעוד שטח ממוסד לדיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור. ב. קביעת הוראות בניה לקווי בניין ותכסית. ג. קביעת הוראות למבנים וגדרות להריסה. ד. קביעת מס' קומות לבניה מעל הקרקע ל- עד 8 קומות. ה. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית- 25,450 מ"ר מירבי (23,450 מ"ר עיקרי, ו2,000 מ"ר שירות). ו. קביעת הוראות לעקירת עצים. ז. ביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל ברח' מגדים.

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

	מרבי מעל לקרקע				
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	19,470	100	4,677		
דיוור מיוחד מבנים ומוסדות ציבור (רח' מגדים)	2,650	100	638		
סה"כ	25,450	100	5,315.66		המהווים 478.8%
תיאור המצב הקיים					
על חזית הרחוב שד' הרצל קיים מבנה בן 6-7 קומות של עמותת "יד שרה" ומגרש ריק מבינוי בעורף הבניין המשמש כמגרש חניה של יד שרה ותושבי השכונה. בתחום המגרש הריק קיים מעבר המתפקד בהמשך של רחוב מגדים אשר מתחבר לרחוב תרצה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4549 משנת 2003- תוספת 3 קומות +אגף חדש ליד שרה.					
היתרים: 1994/0205.08 היתר משנת 2005- תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים. 2006/0505.01 היתר משנת 2007- תכנית שינויים. 2006/0505.02 היתר משנת 2009- פיצול היתר למפלסים 0.00-9.35 כולל. 2010/0014.00 היתר משנת 2010- התקנת מתקנים פוטוולטאיים. 2006/0505.03 היתר משנת 2011- תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים.					
עבירות בניה: קיים תיק עבירה פעיל לקירוי מרפסת בחזית ראשית של המבנה הקיים .					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנים אינם מסומנים לשימור עפ"י הכרססת העירונית. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מג. ייעוד לפי תכנית המתאר- 2000- אזור מגורים עירוני מד. התייחסות לתכנית הבנייה- במגרשי מגורים מעל 2.5 דונם ניתן לבנות עד 18 קומות ו450%. מה. תכנית שכונתית- מדיניות תכנית 16000 בית הכרם, שטח למוסד. מו. תקן חנייה עירוני- בהתאם לתקן חניה במוסדות ציבור לעת קבלת ההיתר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני. אזור מוטה תח"צ.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תואם					תמ"א 35
תואם					תמ"א 1
התכנית נמצאת בסמוך לתחנת דלק על רחוב תרצה אשר מיועדת להריסה בתכנית 1080290, התכנית בשלב התנגדויות					תמ"א 18

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	19/3/2026 אל : אילנה מכחל - אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1467109- בית הכרם 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 6 ולמונה תשריט 5 מתאריך 13/1/2026. 3. תכנית בשד' הרצל 124 בשכונת בית הכרם. מדובר בשטח ביעוד מוסד, שטח התכנית: 5.315 דונם. מציעים שינוי ייעוד לדיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור. מציעים תוספות בנייה למבנה הקיים, מבנה בתא שטח 1 עד 8 קומות מעל כניסה קובעת ומבנה בתא שטח 2 עד 7 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת, כנראה סה"כ 70 יח"ד. השימושים: מרפאות ופעילות ארגון יד שרה, דיוור מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים ואכסנה לחולים ובני משפחותיהם. התכנית בסמוך לקו רכבת הקלה. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קן הבניין כך שיאפשר חלחול מי נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. תנאי להפקדת התכנית 7. 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. 8. יש להכין נספח סביבתי - סקירת הנושאים הסביבתיים הכוללים בין היתר אקוסטיקה, קרינה, איכות אוויר וחומ"ס (סקר שימושים למבנה המרפאה). 9. בשטח התכנית ישנם עצים, לכן יש להגיש סקר עצים. 10. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 11. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר. 12. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיוור יהיה c. 15. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 16. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 17. 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. 18. במדיה ויהיה מסחר יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 19. במדיה ויהיה מסחר יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 20. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 21. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 22. 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. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס (שירותי רפואה). 25. 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 מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1467109 שכ' יפה נוף, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת אגף חדש לבניין יד שרה רחוב מגדים. התכנית חלה בחלקות 24,236 בגוש 30161, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 24 נוצרה במפת גוש סופית 30161 מתאריך 11/12/1952 - חלקה 236 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 938/2003 הרשומה מתאריך 24.10.06. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית: תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - סעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש למוסדר. - 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 30.10.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
{ חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 6 מתאריך 13.1.26 ולגרסת תשריט מוצע 5 מתאריך 13.1.26 } 1. מיקום: רחוב הרצל 124 לכיוון רחוב מגדים, שכונת יפה נוף. גוש 30161, חלקות בשלמותן 24, 236, שטח התוכנית: 5.31 דונם. 2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכנית 4549 – רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול. - מצב מאושר: בתכנית 4549 הייעוד: אזור למוסד, עיבוי בינוי של עד 5 קומות. התוכנית גובלת עם בית הכרם ההיסטורית, בו הגובה המקסימאלי לבינוי הינו עד 3 קומות וגג רעפים. - מצב קיים: בחלקה 236 קיימים מבנים של עמותת "יד שרה", חלקה 24 משמשת לחנייה. 3. תיאור התכנית: - שינוי ייעוד מ "מוסד" ל "דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור" לשימוש עמותת יד שרה עבור אכסניה לחולים ומשפחתם ודיור מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים לצד שימושים נוספים כגון משרדים, אזורי המתנה וכדומה. - תוספת בניה של 3 קומות על המבנה הקיים ברחוב הרצל כך שסה"כ יהיו 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ובניה חדשה של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת בשטח חלקה 24 לכיוון רחוב מגדים. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: - מחלקת מדיניות התכנון רואה בחיוב את עיבוי מבנה יד שרה והשימושים המוצעים בו. - הבינוי המוצע ברחוב מגדים הינו חלק מבית הכרם ההיסטורית, הגובה המקסימאלי לבינוי לפי מדיניות הינו עד 3 קומות וגג רעפים יש לוודא שגובה הבינוי המוצע מקובל על ידי מחלקת תכנון עיר. - הפרויקט ממוקם על גבי ציר רקל, יש מקום לבחון תוספת בינוי למבנים בחלקה 236	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הממוקמים על הרקל ובכך לנצל באופן מיטבי את הקרקע. - יש לשמור על המעבר ברחוב מגדים מכיון מזרח מערב. - יש להשאיר את ייעוד הקרקע "מוסד" ולהוסיף את השימושים הנדרשים ל"אכסניה לחולים" + "דיוור מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים" - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבת מבנה לשירות ותועלת הציבור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	מוסד ציבורי	
תשתיות ותחבורה:		התכנית מבטלת מעבר מתפקד לכלי רכב בהמשך לרחוב מגדים
סביבה ונוף:		התכנית מציגה עצים בוגרים לעקירה בתחום המגרש ובכניסה למגרש מרחוב מגדים
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- גובה-** התכנית שעמדה בתנאי סף מציעה בינוי של 7-8 קומות, שהינו חורג ממדיניות בית הכרם מאחר ונמצא בסמוך לאזור בניה נמוך יחסית עפ"י תכנית 16,000 (בחלקות המערביות לתכנית). לאחר תיאום מול עורך התכנית, הוצגה חלופה עם בינוי מצומצם של 6 קומות, התואם לגובה המבנה הקיים של יד שרה. מחלקת תכנון עיר רואה בחיוב את התרחבות מבנה יד שרה הנותנת מענה לצרכי הציבור. לאור כך ולאור צמצום הבינוי המוצע- גובה המבנה אשר הוצג בחלופה המתוקנת, מקובל.
- מעבר ברחוב מגדים-** מוצע בתכנית ביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בהמשך לרחוב מגדים. קיימת חשיבות לשמירת המעבר הנ"ל, לכן יש לשמור על מעבר זה הן בפועל והן סטוטורית. ניתן לצמצם את רוחב המעבר ל-5 מ' בצמוד לגבול הצפון מערבי של זיקת הנאה זו, לטובת מעבר להולכי רגל בלבד.
- לאור האמור, יש לבטל סעיף 2.2.ז. בהוראות התכנית ולשנות את המסמכים בהתאם **חניון-** בנוסף

לכניסה לחניון התת קרקעי הקיים, מוצעת כניסה נוספת לחניון יש לבטל כניסה זו ולהציע כניסה לחניון חדש מחניון קיים, **נראה שאין צורך ביצירת כניסה נוספת לחניון**

4. **עצים** – התכנית מציעה לעקור 7 עצים בוגרים בתחום המגרש.

יש להגיש סקר עצים לבחינת נחיצות עקירת העצים.

בכניסה למגרש מערבית לתכנית על רחוב מגדים קיימים עצי אקליפטוס בוגרים אשר רק אחד מהם סומן והוא לעקירה. מדובר בעצים בוגרים ומרשימים בשולי המגרש, אין לעקור עצים הנ"ל יש לסמנם לשימור בתשריט המצב המוצע.

יש לקבוע הוראות בתכנית בגין שמירת מרחקים מעצים לשימור – 3 מ' לכל הפחות.

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

5. **הערות איכות הסביבה-**

א. **חלחול מי נגר**- התכנית חלה באזור מחלחל בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר. יש לתת פתרון לחלחול מי נגר.

ב. **דו"ח אנרגיה**- יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להיתר, לפי דרישות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

ג. **נספח סביבתי**- יש להכין נספח סביבתי - סקירת הנושאים הסביבתיים הכוללים בין היתר אקוסטיקה, קרינה, איכות אוויר וחומ"ס (סקר שימושים למבנה המרפאה).

ד. **בדיקות קרקע**- התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

ה. **בניה ירוקה**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

ו. **דירוג אנרגטי**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.

ז. **אגירת אנרגיה**- יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

ח. **גגות**- יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' עבור גגות חיים וירוקים.

ט. **מסחר**- במידה ויהיה מסחר יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

י. **אווור ומיזוג**- במידה ויהיה מסחר יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האווור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור

- וכדומה בחזיתות. כמו כן, יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- יא. לא תותר הקמה של שנאי 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.
- יב. **דו"ח אקוסטי** - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
- יג. **נספח מניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה** - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- יד. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בנושאי שימושים רגישים ומחזיקי חומ"ס (שירותי רפואה).
6. **ייעודי קרקע** - יש לקבוע את ייעוד הקרקע לבניין ציבורי ולהוסיף את השימושים הנדרשים ל"אכסניה לחולים" + "דיור מיוחד לבעלי צרכים מיוחדים"
7. **תקנון** - סעיף 1.5.5 לתקנון יש לתקן את סוג הגוש ל"מוסדר".
8. **מדידה** - מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 30.10.24. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
9. **חוו"ד גורמים** - יש להשלים חוו"ד גורמים של המחלקות הבאות: תברואה, כיבוי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע, תושי"ה, ולהטמיע 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 בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
11. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1464346
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	בלומנטל אלי
עורך התכנית:	אפשטיין רנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	10/03/2026
כתובת	שד משה דיין 20-22 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	31	כן
31306	43	כן
31306	49	לא
31306	65	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 9 ולחלופה חדשה שהוגשה בתיאום עם מחלקת התכנון

מטרת התכנית: התחדשות עירונית ברחוב שדרות משה דיין 22,20. הקמת 2 מבני מגורים הכוללים כ-165 יח"ד ב-2 מגדלי מגורים בני כ-22 קומות מעל קומת מסד מסחרית, העתקת חדר שנאים קיים והעברתו לתת הקרקע של הפרויקט ותוספת שצ"פ. עיקרי הוראותיה: - שינוי יעוד מיעוד מגורים 2, שצ"פ, ושטח למתקן הנדסי, ליעוד דרך מוצעת, שצ"פ, מגורים ה' ושטח למתקן הנדסי. - התכנית מציעה חילופי קרקע בין שטח פרטי לשטח ציבורי כדי לאפשר בנייה של שני מגדלים ולכן מוצע איחוד וחלוקה ללא הסכמה. - התכנית מציעה הריסה של 2 בניינים בגובה של 6 קומות הכוללים 29 יחידות דיור והקמת שני מגדלים הכוללים 23 קומות ו-165 יחידות דיור. (ומציעה גמישות של 10 אחוז תוספת יחידות דיור בשלב ההיתר) - התכנית קובעת כי 10 אחוז מהדירות יהיו עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז יהיו בשטח של עד 80 מ"ר. - התכנית מציעה הקמת דיוריות ב 20 אחוז מהדירות המוצעות - התכנית מציעה חזית מסחרית לציר הרק"ל ומעבר ציבורי מונגש המחבר בין ציר הרכבת הקלה בשדרות משה דיין לרחוב מזל דלי. - מכפיל מוצע של יחידות דיור הוא 5.7 ביחידות דיור.

8.	שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 97 מ"ר עיקרי + ממ"ד
9.	צפיפות מוצעת היא 90 יחידות דיור לדונם.
10.	התכנית מציעה 145 מ"ר עבור גן ילדים המוצע בהפרשה מבונה.
11.	התכנית מציעה מסחר בהיקף של 1155 מ"ר
12.	קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
13.	קביעת השימושים המותרים ביעודי קרקע.
14.	קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
15.	קביעת הוראות להפרשות מבונות לצורכי ציבור במגרש מגורים.
16.	קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
17.	קביעת הוראות לפיתוח שטח.
18.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
19.	קביעת הוראות לרישום תלת מימד.
20.	קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
21.	קביעת תנאים להליך הרישוי.
22.	קביעת תנאים לתעודת גמר.
23.	קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או כריתה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		76.94	2.65		
מגורים ה'	165	1,846.7	63.69	24,064	מהווים 1303 אחוזי בניה מעל לקרקע. ועוד 145 מ"ר ציבורי
מתקנים הנדסיים		130.07	4.49		
שטח ציבורי פתוח		845.89	29.17		
סה"כ		2,899.6	100	24,209	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 5-6 קומות, בשני אגפים (29 יח"ד), על ציר רק"ל. בצמוד למבנה המגורים מכיוון צפון קיים חדר טרנספורמציה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 10079 מאושרת משנת 2006. מגרש 15 ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד. מאושרים 4,092.7 מ"ר כוללים, מתוכם 2,170.95 מ"ר עיקרי ו-1,921.75 מ"ר שרות. תכנית זו הציעה המרת שטח שרות לשטח עיקרי בסך שטחים של 51 מ"ר. 6 קומות, 29 יח"ד.					

תב"ע 3381 מאושרת משנת 1995. מגרש 15 ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד. מאושרים 2,125 מ"ר עיקריים מעל הכניסה הקובעת. 5-6 קומות מרביים, בניין אחד במגרש, 28 יח"ד. מגרש 48 ביעוד מתקן הנדסי. מרחק חדר טרפו לא יפחת מ-5 מטר מחזית הבניין הסמוך. מגרש 56 ביעוד שצ"פ.			
היתרים: ל"ר כל הבניינים מסומנים להריסה בתכנית			
עבירות בניה: ל"ר כל הבניינים מסומנים להריסה בתכנית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות מח. התייחסות לתכנית הבנייה- תכנית מתאר 2000 לא קבעה תכנית בניה להתחדשות עירונית מט. לא קיימת תכנית אב בשכונה: קיימת עדיפות לקדם התחדשות עירונית על ציר רק"ל או בקרבתה נ. תקן חנייה עירוני – גבוה על פי תכנית 5166ב, על פי מדיניות מקום חניה אחד לדירה על ציר רקל + 10 אחוז חניות אורחים נא. מדיניות רק"ל – התכנית יושבת על ציר רק"ל (מדיניות רק"ל נפחית + מגדלים).			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	הוצע בחלופה שעמדה בתנאי סף, אך נותר מחוץ לגבולות התכנית בחלופה העדכנית.
מבני ציבור	כן	כיתת גן ילדים	מוצעת כיתת גן ילדים, הממוקמת במפלס רח' מזל דלי, בשטח של 145 מ"ר, וחצר גן בשטח של 185 מ"ר.

עבודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 11 ולמונה תשריט 9 מתאריך 23/2/2026. 2. תכנית התחדשות עירונית ברח' משה דיין 20-22 בשכונת פסגת זאב. מדובר בשטח ביעוד מגורים 2 מיוחד, שצ"פ ושטח למתקן הנדסי, סה"כ 29 יח"ד, שטח התכנית: 899 דונם. מציעים שינוי ייעוד למגורים ה', שצ"פ, מתקנים הנדסיים ודרך מוצעת. הריסת המבנים הקיימים ובניית שני מגדלים בני 22 קומות מעל כניסה ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 165 יח"ד. השימושים: מגורים, מסחר והפרשה ציבורית. התכנית בסמוך לקו רכבת הקלה. 3. מסמכים/דוחות סביבתיים: דוח סביבתי: עורך איתי לנדאו מחברת לשם שפר איכות סביבה בע"מ, בתאריך מאי 2025. נספח ניהול מי נגר: עורך ד"ר דוד זייטון מחברת א.ד. טכנולוגיה, מתאריך 24/8/2025. סקר עצים: עורך יאיר גולדברג מחברת יאיר גולדברג תכנון נוף יערנות אורבנית, מתאריך 27/8/2025. 2. הערות הרשות לתכנית 1. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול מי נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 2. במסוך לתכנית ישנו שצ"פ איכותי וגדול עם עצים בוגרים אשר בתכנית המוצעת חלקים משצ"פ זה נגדעים ועצים מיועדים לכריתה. השצ"פ המוצע בתכנית ממוקם בין המבנים ובתת הקרקע ישנה חנייה. הרשות מתנגדת לשצ"פ המוצע. יש להשאיר את השצ"פ במיקומו הנוכחי ובלי בינוי בתת הקרקע, ישנה חשיבות לחילחול מי נגר בתת הקרקע כדי למנוע הצפות והזנת מי תהום. יש לשמר את עצים מספר 8,9,13,14 אשר נמצאים בשצ"פ הקיים. עצים אלו בוגרים, נותנים צל ומאפשרים את קירור העיר. השצ"פ הקיים חשוב בתקופה של שינויי 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 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. 4. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 5. יש להוריד את סעיף 4.1.2.4.א.3 אשר כותב כי "תותר גמישות בתצורת השטחים לעת היתר בנייה...". יש לקבוע את תצורת השטחים בזמן אישור התכנית. 3. תנאי להפקדת התכנית 1. 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. 2. יש להגיש סקר עצים מתוקן לפי הערות בסעיפים 2 ו-4.1. 3. יש להגיש נספח ניהול מי נגר מתוקן לפי סעיף 4.2. 4. יש להגיש דוח סביבתי מתוקן לפי הערות בסעיף 3 בנושאי מיקרו אקלים, רעש ואיכות אוויר. 5. התכנית מציעה ביטול תחנת טרנספורמציה יש צורך בתיאום ואישור מול חברת חשמל בנדון. כמו כן, יש צורך בהצגת החלופה לשנאי. במידה והשנאי נשאר, יש לשמור על רדיוס של 6 מ' מחדר הטרנספורמציה לקווי הבניין. 4. התקבל מסמך סביבתי/ניהול נגר/סקר עצים 1. סקר עצים- התקבל ברשות, יש לשמר את עצים מספר 8,9,13,14 (עץ מספר 13 מסומן מחוץ לשטח התכנית לכן לא ברור למה סומן לכריתה). העצים שמחוץ לגבולות התכנית לא צריכים להיות מוצגים בסקר ובנוסף ישנם עצים מספר 1,2 אשר ממוקמים מחוץ לגבול התכנית ומוגדרים לא עומד בהגדרת עץ בוגר, בצבע כחול, יש להשאירם ולא לכרות כי נמצאים מחוץ לשטח התכנית. 2. נספח ניהול מי נגר- התקבל ברשות. במחשבון תמ"א 1 המוצג מצוין ש-50% מהנגר הנגרש לניהול הוא 20%, אך הוא צריך להיות 50%. יש לתקן ולהגיש מחדש. 3. דוח סביבתי פרק מיקרו אקלים- נבדק דוח סביבתי של חברת לשם שפר נושא תאריך מאי 2025. הצללה – הערה טכנית – יש לסמן את המבנים המצויים בתחום הטל הצל במספרם המזהה בכל האזורים. הבדיקה נערכה לפי הנחיות הרשות. התכנית אינה גורעת מזכויות השמש של המבנים והמשטחים בתחום חותם הצל. יחד עם זאת, השצ"פ המתוכנן בין המבנים מוצלל בכל שטחו בצורה מלאה. יש לכך השפעה על היכולת לפתח שצ"פ זה כשצ"פ אינטנסיבי איכותי ועל אופי הצמחיה שיכולה להיות בו. יש לתת לכך התייחסות במסמך וכן בתשריט הפיתוח הנופי של התכנית ובהוראות התכנית. הרשות לאיכות הסביבה מבקשת כי ייבחנו חלופות נוספות להעמדת המבנים כך שיווצר שצ"פ איכותי. רוחות – המסמך חסר בהצגה של טבלת הקלט ונקודת הרפרנס כך שלא ניתן לאשר כי החישובים נערכו לפי הנחיית הרשות לעניין נתוני הרוח המוזנים למודל. יש להשלים זאת. זוהו אזורים בהם מתקיימים מטרדי רוח מעל הקריטריון למהירות רוח שקולה 6 במעבר בין המבנים המתוכננים, המשמש ככיכר מסחרית ובפינה הצפון-מערבית של המבנה הצפוני שם מתוכנן שצ"פ. בפינה התקבלו חריגות גם ביחס למהירות רוח שקולה 9.. הדוח אינו מספק פתרונות ואמצעים למיתון רוח, כנדרש בהנחיות הרשות. לאור החריגות המתקבלות האמצעים יהיו אדריכליים כדוגמת פרגולה, קולונדה או שוברי רוח והם יוטמעו גם בנספח הפיתוח המנחה. יש להשלים בדיקה של משטר הרוח בחצר הפרשה ציבורית מבונה במפלס קומה ראשונה. רעש –דו"ח אקוסטי לרעש הכולל חיזוי רעש מתחבורה ופתרונות תכנוניים נעשה בשלב התב"ע ולא בשלב ההיתר כפי שמצוין בסעיף 3.3.1 במסמך הסביבתי (שאר הסעיפים ברעש תקינים). איכות אוויר –בדומה לרעש, יש להתייחס לנתוני איכות אוויר מהסביבה והשפעתם על התוכנית. הרשות מבקשת כי הפרקים המיקרו אקלימיים, רעש ואיכות אוויר במסמך הסביבתי והמסמכים הנלווים יתוקנו ע"פ ההערות לעיל, ויועברו להתייחסות נוספת של הרשות כתנאי להפקדת התכנית.	

5. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. 3. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 4. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 6. הרשות מתנגדת לסעיף 4.ד.1.2 אשר כתוב: "יותר פתחי אוורור ושחרור עשן בכל שטח התכנית, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו." יש להוריד את סעיף זה, אוורור חניונים ושחרור עשן יהיו בגג הבניין. במקום יש לכתוב כי הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 9. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום ואישור מחברת חשמל בנושא חדר טרנספורמציה/שנאי. 10. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 11. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 12. 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. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 14. 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 מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
	אגף תברואה

	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מטרת התכנית: התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 31306/31 רישום פנקס בתים משותפים, בשלמות, שטח החלקה 2,410 מ"ר. 31306/43 בבעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 130 מ"ר. 31306/49 חלק מנכס 12433, שצ"פ, בבעלות מדינת ישראל, בשלמות, שטח החלקה 4,343 מ"ר. בתחום התכנית כ 356 מ"ר, מדוד ע"ג . GIS היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית הנו: במצב מאושר 360 מ"ר ובמצב מוצע 922.83 מ"ר. הערה: 645 מ"ר הינו חפור בתת הקרקע. הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת לצמצם שטח ביעוד שצ"פ ומאידך מבקשת מכפיל מאוד גבוה, יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון להיקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות עבור מענה לתכנית המוצעת. 2. ההפרשות לצרכי ציבור (קרקע ו/או מבונות) בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון ירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. 3. יש לציין בהוראות התכנית כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום. 4. יש להשמיט בסעיף 1.2 ב(6) אפשרות הוספת 10 אחוז תוספת במספר יח"ד ללא צורך בהקלה. יש לך השפעה על היקף ההפרשות לצרכי ציבור הנדרשות. 5. יש להוסיף סעיף הפקעה 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. 6. 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 בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר -	

המחלקה למדיניות התכנון	1. מיקום: שדרות משה דיין 20-22, פסגת זאב גוש: 31306, חלקות: 31,43 + חלק מחלקה 49 שטח: 2.9 דונם 2. מצב סטטוטורי: 10079, 3381א • מצב מאושר: תכנית 10079 קובעת את חלק מייעודי הקרקע בשטח התכנית כ- 'מגורים 2 מיוחד' (2.4 דונם). בשטח זה (מגרש 15) מותר לבנות עד 6 קומות וסך שטחי הבנייה העיקריים המותרים הם 2,171 מ"ר. תכנית 3381א קובעת את שאר ייעודי הקרקע בשטח התכנית כ- 'שטח למתקנים הנדסיים' (130 מ"ר) ו-שצ"פ (340 מ"ר). • מצב קיים: בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בן 6 קומות עם סה"כ 29 יח"ד. בצמוד למבנה המגורים מכיוון צפון קיים חדר טרנספורמציה. קיים שיפוע משמעותי כאשר יש ירידה של 10 מטר מרחוב מזל דלי במערב לכיוון שדרות משה דיין ממזרח לתכנית. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להרוס את מבנה המגורים הקיים ולהקים במקומו 2 מגדלים חדשים – כל אחד בן 22 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצעות סה"כ 165 יח"ד וסך שטחי הבנייה העיקריים למגורים המוצעים הם 17,980 מ"ר שזה תוספת של 15,809 מ"ר מעבר למאושר. בנוסף, מוצעים 1,155 מ"ר למסחר ועוד 145 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. התכנית גם מציעה סה"כ 845 מ"ר לשצ"פ כאשר 645 מ"ר מתוכם בתלת ממד וזו גריעה של 140 מ"ר שצ"פ נקי מהמצב הקיים. לשנות את ייעוד מעבר ציבורי לשצ"פ ומגדילה אותו מכ-145 מ"ר לכ-290 מ"ר. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: • 165 יח"ד (תוספת של 136 יח"ד) • 17,980 מ"ר שטחי בנייה עיקריים למגורים (תוספת של 15,809 מ"ר) • קביעת מספר הקומות המרבי ל-22 קומות מעל הכניסה הקובעת • הפרשות מבונות למבנים ומוסדות ציבור בגודל 145 מ"ר • סה"כ 845 מ"ר לשצ"פ (645 מ"ר מתוכם בתלת ממד) – גריעה של 140 מ"ר שצ"פ נקי 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: בשנים האחרונות מקודמות בכל חלקי פסגת זאב ובמיוחד לאורך צירי הרכבת הקלה מספר רב של תכניות התחדשות עירונית. למרות ההתחדשות המואצת, טרם נקבעה מדיניות תכנון לשכונה אשר מגדירה קווים לאופי וצורת הבנייה העתידית בפסגת זאב ולא נבחנו השפעותיה הפרוגרמטיות. לאור זאת, יש צורך בניתוח פרוגרמטי מעמיק לפסגת זאב שישקף את התחזיות האפשריות על מנת לתת מענה הולם לצרכים הציבוריים העתידיים שיעלו. בימים אלו, העבודה נעשית במחלקת מדיניות התכנון. ○ מעבר לכך, התכנית הנ"ל שנמצאת על ציר רק"ל ובסמוך לשצ"פ גדול ואיכותי אינה נותנת תמורה ציבורית הולמת ואף להיפך – היא גורעת מהשצ"פ הקיים. רוב השצ"פ המוצע בתכנית אינו שצ"פ בפועל אלא כיכר מסחרית מרוצפת שיש מתחתיה חניון תת-קרקעי. בנוסף, מיקום חדר הטרנספורמציה המוטמן בחלק הדרומי של התכנית עלולה להוות בעיה מבחינת שמירת מרחק ממנו ונושא זה דורש התייחסות ממחלקת איכות הסביבה. ○ לאחר פגישה עם מחלקת תכנון עיר, סוכם כי נדרשת חלופת תכנון, לאחריה תינתן חוות דעת מטעם המחלקה.

○ לאור האמור לעיל, אנו מתנגדים לתכנית במתכונתה הנוכחית. ○ על אף האמור, במידה והתכנית כן תקודם במתכונתה הנוכחית, נוציא חוות דעת מעודכנת בהתאם ובה ההפרשות הציבוריות הנדרשות. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
1. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך גישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 3. 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. 4. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 5. ייקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננת, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 6. לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	הרל"י - מינהלת להתחדשות עירונית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת היצע הדיור בשכונה	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעים שטחי מסחר במסגרת התכנית	

		השפעות חברתיות:
	חניון תת"ק	תשתיות ותחבורה:
	גובה הבינוי תואם למדיניות רק"ל	סביבה ונוף:
התכנית שעמדה בתנאי סף מבקשת שני מגדלים בתא שטח קטן יחסית של 1.8 דונם		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 המבנה הקיים, והקמה של 2 מגדלים בני 22 קומות בפינות נגדיות בחלקה. תכנון של 2 מגדלים בתא שטח קטן מייצר צפיפות גבוהה בחלקה, קווי בניין בעייתיים לשטחים הציבוריים ובניינים לא יעילים מבחינת יחס שרות לעיקרי ובנוסף לא מותיר בין הבניינים שטח לתמורה ציבורית הולמת, ואף פוגע בשטח השצ"פ ה'נקי' הקיים.
2. נערכו מס' תיאומים במטרה לשפר את המרחב הציבורי ולצמצם את מספר הבניינים
3. במסגרת אותם תיאומים, הוחלט לשנות את התכנית מגרסתה שעמדה בתנאי סף, באופן הבא:
 - א. צמצום היקף הבניה- מ-2 בניינים לבניין יחיד.
 - ב. שינוי מיקום כניסה לחניון, ע"מ לאפשר קישור בין רח' מזל דלי לרק"ל ברח' משה דיין (ע"י מדרגות ומעלית ציבורית).
 - ד. כיתת גן הילדים ממוקמת במפלס רח' מזל דלי.
4. החלופה המוצעת מציעה התחדשות כוללת של המתחם תוך ניצול מיטבי של הקרקע, הגדלת מלאי יחידות הדיור, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר.
5. החלופה משפרת את הקישוריות העירונית בין רח' משה דיין ממזרח לרח' מזל דלי ממערב, תוך גישור על פער מפלסי משמעותי (כ-10 מ'), בדרך נגישה.
6. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה זו.

בינוי אדריכלות ופיתוח

7. יש לכלול גם בחלופה זו את תחנת הטרנספורמציה הקיימת ולהטמין אותה בתת הקרקע בתיאום עם חברת חשמל, השארית החדר הקיים מעל הקרקע על ציר הרקל פוגע במרחב הציבורי ואינו ראוי תכנונית.
8. האיחוד וחלוקה המוצעים בתכנית יבוטלו כי אין בכך צורך לאור צמצום הקוו הכחול.
9. התכנית מציעה שטח ממוצע של יח"ד בשטח של 97 מ"ר עיקרי + תוספת ממ"ד, מתקבל שטח ממוצע של יח"ד הגבוה מהמקובל בתכניות בעיר. יש לקבוע כי שטח ממוצע של יח"ד יהיה 100

מ"ר פלדלת- מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם

10. התכנית מציעה מכפיל גבוה של כ 5.5 ביחידות דיור , יש לבחון את תקן 21 בתיאום עם השמאי של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה ומספר הקומות בהתאם, כולל התייחסות לתמהיל יחידות הדיור בהתאם להמלצה זו.

11. יש להציג באופן ברור את המעבר המוצע בין הרחבות לצורך הגגשה לרכבת הקלה מרחוב מזל טלה.

12. תנאי לטופס 4 של המבנה יהיה השלמת ביצוע של המעבר בתיאום עם מהנדס העיר.

13. יש להציע מדרכה ברוחב של 3.5 מטרים כמקובל בתכניות לבניה חדשה ולסמן הרחבת דרך במידת הצורך בהתאם.

14. יש להשלים חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון.

15. 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.

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

17. יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

א. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה 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 חניה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חניה על פי החוק.

ה. חדר זה ייחשב כשטח שירות.

18. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס שדרות משה דיין, בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

19. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה מיטבית. 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'.

20. חזיתות הפונות למרחב הציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).

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

22. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלי 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. כמו כן, יש לקבוע כי המסחר יהיה מסחר המלווה את הרחובות.
23. 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.

נכסים

24. יש לציין בהוראות התכנית כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.
25. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
a. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.
b. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבינוי ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.
26. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תנועה וחניה

27. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.
28. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.
29. במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש להציע מפרצי הורדה והעלאה לגני הילדים ומעונות היום.
30. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
31. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
32. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

איכות הסביבה

33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת

דיור יהיה C.

35. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
36. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשקיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,
38. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
40. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום ואישור מחברת חשמל בנושא חדר טרנספורמציה/שנאי.
41. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
42. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
43. 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.
44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

46. תשתיות

47. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת 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.
48. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
49. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
50. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

51. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים

52. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
53. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי על מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית, אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
54. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש, בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).
55. 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 הינו אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. תנאי למתן טופס 4 - ביצוע הנ"ל בפועל.

תברואה

56. שיטת פינוי האשפה תוצע 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

57. עד שיבוצע פינוי בינוי של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
58. במסחר בקומת הקרקע- יש לקבוע כי החנויות המוצעות יהיו בשטח מרבי של 100 מ"ר לצורך מגוון של מסחר שבונתי ולא מעבר לכך.
59. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.
60. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
61. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
62. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
63. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
64. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
65. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
66. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
67. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

68. 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.
69. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
70. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
71. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
72. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת 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.
73. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
74. בשים לב לכך שמדובר בתכנית 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

הוראות התכנית:

75. יש להסיר את סעיף 4.ד.4.1.2 לעניין החניה בתכנית: "יותר פתחי אוורור ושחרור עשן בכל שטח התכנית, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו." יקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
76. יש להשמיט בסעיף 1.2 ב(6) אפשרות הוספת 10 אחוז תוספת במספר יח"ד ללא צורך בהקלה (משפיע על היקף הפרשות לצרכי ציבור).
77. יש להוסיף סעיף הפקעה 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.

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1122241
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית:	עמיקם דר מורן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/6/2025
כתובת	בית צפפה מתחם הנמצא בדרום מערב ירושלים בסמוך לבית צפאפא בין שכונת שראפת-א-דהארה בדרום, דרך דוד בנבנישתי בצפון, שד דב יוסף במזרח ופארק נחל רפאים ושלוחת דיפו הרק"ל בקו הכחול במערב.

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30502	16		כן
30502	43		כן
30502	7		לא
30502	41		לא
30928	1		כן
30928	51		כן
30928	80		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית : איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים על פי תוכנית 101-0969162 וכן חלוקת היחיד להשכרה המאושרות לפי תאי שטח.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/02/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יבוטל הסעיף לעניין הגשת כתב שיפוי.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : יש לתאם ולקבל את אישור מחלקת היטלי השבחה ומחלקת נכסים כתנאי להפקדת התכנית בכל הנוגע לטבלאות ההקצאה ואיזון. יש להשלים את חוות דעת מח' מידע תכנוני ולתקן את התכנית בהתאם לצורך. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עירית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	09/07/2025

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית הופקדה והוגשה התנגדות אחת התקבל מכתב המבקש ארכה להגשת התנגדויות לאור המצב בארץ

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים באמצעות דוא"ל

א.ג.נ.;

הנדון: בקשה דחופה להארכת מועד להגשת התכנון גדות

תכנון יתמס' 101-1122241 'גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנון ית 969162'

בשם מרשינו, ה"ה פקלמן דב וברוך (להלן: "מרשינו"), בעלי הזכויות בחלקה 9 בגוש 30928, מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה בקשה להארכת מועד בת 21 ימים להגשת התכנון גדות לתכנון יתמס' 101-1122241 'גבעת השקד איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנון ית 969162' (להלן: "התכנון ית"), כך שהמועד יוארך עד ליום

והכל מהטעמים המפורטים להלן, 5.5.2026.

בהתאם למידע שהועבר אלי. 1. הנדון האחרון בו פורסמה הודעה על הפקדת התכנון ית בעיתונו הוא לפיכך, בהתאם להוראות סעיף 102 לחוק התכנון. 13.2.2026. נדון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") המועד האחרון להגשת התכנון גדות לתכנון ית הוא עד ליום 14.4.2026.

לצורך בתי. 2. נתאפשרות להגשת התכנון גדות לתכנון ית, נדרשו מרשינו, להתקשר עם גורמי מקצוע מטעמים שמאים ובכלל זה עם הח"מ, לצורך בתי נתת התכנון ית על כל היבטיה, ולגיבוש עמדה מקצועית, מנמקת ומבוססת.

כידוע, בסמוך לאחר פרסום התכנון 3. נתת להפקדה פרץ מבצע "שאגת הארי" והוא עודנו מתנהל. עם פרוץ המבצע, הן במשרד השמאים והן במשרדנו, גויסו אנשי צוות וחלו שיבושים משמעותיים בעבודת המשרדים (בין היתר לנוכח מתקפות הטילים המשבשות את שגרת העבודה, מצב החירום, סגירת מסגרות החינוך וכיו"ב), מה שלא מותיר פרק זמן סביר לביצוע הבדיקות הנדרשות וגיבוש עמדה מקצועית ראויה.

לאור האמור לעיל, ועל מנת שלא לפגוע בזכות הטיעון והזכות להתכנון גדות העומדת למרשינו, מתבקשת הוועדה הנכבדה להפעיל את סמכותה הקבועה בסעיף 102 לחוק, ולהורות על הארכת המועד להגשת התכנון גדות לתכנון ית ב-21 ימים ועד ליום 5.5.2026, ובכך לאפשר למרשינו, ואולי אף לגורמים נוספים להגיש התכנון גדות מקצועית, מבוססת ומנמקת כראוי.

בכבוד רב,
תמר מגדל, עו"ד

מיתר | עורכי דין

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה הוועדה מחליטה להאריך ב-30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבניה.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1374503
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	ד. אייזנבך יזום וניהול פרויקטים בע"מ
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.03.2025
כתובת	מבוא הדודאים 5, גילה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
28047	32		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
התכנית מציעה תוספת קומה, מרפסות ויח"ד עבור מבנה מגורים בהליך ביצוע תוספות במסגרת תמ"א 38 שאושרה בשנת 2022 כדלהלן: - שינוי יעוד לאזור מגורים ג'. - קביעת סך השטחים מעל הקרקע ל- 2,115.3 מ"ר עיקרי ו- 651.19 מ"ר שירות. סך השטחים מתחת לקרקע 210.62 מ"ר עיקרי ו- 237.48 מ"ר שירות. סה"כ 2,976 מ"ר מירביים מעל ומתחת לקרקע המהווים 401% אחוזי בנייה מירביים. - תוספת יח"ד אחת, בנוסף ל-30 מאושרות, סה"כ 31 יח"ד. שטח יח"ד ממוצעת 75 מ"ר. - הסבת שטחי שירות של מקלטים קיימים לשטחי משרד. - קביעת סך הקומות ל-8 וקביעת גובה בינוי מירבי. - קבעת הוראות לתוספת מרפסות. - קביעת הוראות למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/05/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: אין התייחסות לשימוש שטחי המשרדים המוצעים בקומת המרתף בהוראות התכנית. יש להשלים ולעדכן בהתאם. יש לעדכן טבלה 5 בהתאם. ייקבע סעיף בהוראות כי השימוש בשטחי המקלטים כמשרדים יותנה בעמידת החללים בתקנות לעניין גובה קומה ואוורור לשימוש זה, ובמידה ואין היתכנות לעמידה בהנחיות חללים אלה ייקבעו כשטח כמחסנים משותפים לכלל הדיירים. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית עבור יח"ד מס' 31 ככל ותקודם. ייקבע בהוראות התכנית כי מרפסת זיזית מקסימלית תהיה 1.5 מטרים.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה. יש לסמן בנספח הבינוי כנדרש תוספות בינוי מוצעות בלבד.	

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית הופקדה והוגשה התנגדות אחת התקבל מכתב המבקש ארכה להגשת התנגדויות לאור המצב בארץ שלום רב, בהמשך לשיחתנו הטלפונית - ב- 31.3.2026 אמור היה לפוג המועד להגשת התנגדות לתכנית השינויים 1374503 , אלא שמועד זה נפל בין פגרת המלחמה לבין ליל הסדר כך שלא היה ניתן להידבר עם מי מעובדי העירייה והוועדה ולדון במסמכים שהוגשו. בנוסף, במסגרת ההדבקה שבוצעה להתנגדויות לא צויין מספר התכנית הזו אלא מספר התכנית המקומית הכוללת. היות שכך היו פני הדברים והיות שלא היה ברור כי מדובר בהתנגדות בשלב התכנון ולא בשלב ההיתר פניתי במייל לגב' מלכה מבעוד מועד אולם המייל לא נענה. לפיכך, ובהמשך לתוכן שיחתנו אבקש להאריך את המועד להגשת התנגדות בשים לב לנתונים שצוינו ולכך שלא נגרם נזק ליזם, המבקש, שכן ממילא לא ניתן היה לקדם את הטיפול במהלך חופשת הפסח. אשמח לעמוד לרשותך לכל דבר ועניין, ב.קאופמן, עו"ד

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך ב 30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבנייה

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1242692
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	חיטמן גרשון
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/09/2024
כתובת	רמת הגולן , רמת אשכול רחוב רמת הגולן 30 בשכונת רמת אשכול בירושלים

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30245	146		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
מטרת התכנית : הרחבות עבור 2 יח"ד קיימות בתחום החלקה ותוספת קומה אחת עבור כל יחידה. סה"כ מתקבלות 3 קומות מעל קומת מרתף. עיקרי הוראותיה : 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א. 2. קביעת בינוי לשם הרחבת יחידות דיור קיימות באופן תואם מדיניות. 3. קביעת קווי בניין. 4. קביעת שטחי בנייה מירביים – 539 מ"ר. 5. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 6. קביעת מס' יח"ד ל-2. 7. קביעת הוראות להריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/10/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סמכות מקומית התכנית תציג טבלת שטחים בהתאם למקובל בסכות המקומית ותוכיח כי השטחים המוצעים בהתאם לסעיף 62(א) א , יש להטמיע את הטבלה בנספח הבינוי. יש לציין במסמכי התכנית מכוח אילו סעיפים מקודמת התכנית. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

קווי בניין – קווי בניין יסומנו על קונטור הבינוי ולא קו בניין כללי.

חניה – התכנית מציעה פריצה בקיר תמך כלפי הרחוב לטובת מקום חניה נוסף בצמוד לחניה הקיימת. אין הצדקה לפרוץ פתח נוסף בקיר התמך כלפי הרחוב, ניתן לשקול מקום חניה נוסף בתחום המילוי מתחת לגינה עם כניסה דרך הפתח הקיים. כל שינוי יהיה בכפוף לאישור אגף תושבייה.

מחסנים – התכנית מציעה 2 מחסנים עבור כל יח"ד, ניתן לאשר מחסן אחד בלבד לכל יחידה. מאחר ושימוש במקלט ובחדר הסקה מתייטר ניתן לתכנן אותם כמחסן אחד בגודל סביר עבור כל יחידה ולא מעבר ל20 מ"ר.

הערות טכניות

בטבלה שבסעיף 1.6 יש לצרף את תכנית 1442א וסוג היחס יהיה 'החלפה' והערה ליחס תהיה כדלקמן: "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1442א בתחומה".

יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

ירשם כי תנאי להיתר יהיה אישור אגף שפ"ע.

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

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

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

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

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית הופקדה והוגשה התנגדות אחת

התקבל מכתב המבקש ארכה להגשת התנגדויות לאור המצב בארץ

בשם אבי מר צמח עובדיה - בעלים של הנכס ברחוב רמת הגולן 30 ירושלים (חצי מבית דו משפחתי) הסמוך לנכס נשוא התוכנית שבנושא. אבי עם משפחתו מתגורר בנכס זה והם הנפגעים הישירים מאישור התוכנית כפי שהיא.

לכן מבוקשת אורכה להגשת התנגדות לתוכנית שמספרה בנושא משום מלחמת שאגת הארי שנמשכה 41 יום ובחלק הארי של הזמן להגשת התנגדות. המצב בימי המלחמה הקשה עלינו מאוד לקבלת עזרה מקצועית. למשל עו"ד שפנינו אליו היה בשירות מילואים פעיל ולא יכל היה לפגוש או להעניק ייעוץ מקצועי וכן נוצר קושי לאתר שמאי ואדריכל - בשל מצב החירום שהוכרז במשק הישראלי.

מן הדין ומן הצדק להיענות לבקשה כדי שנוכל להגיש בצורה מסודרת לאחר היוועצות עם בעלי מקצוע את טיעונינו.

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך ב 30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבנייה.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291905
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בינגו נדלן 1 בע"מ
עורך התכנית:	רוזנבלו יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	5.5.2024
כתובת	ירמיהו 17, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	91	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

שינוי הוראות בינוי ברחוב ירמיהו 17, ירושלים.

הוראות התכנית:

1. קביעת הבינויים הבאים כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בקומות 3,4,5,6,7,8,9,10 לשם תוספת מרפסות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- תותר השלמת קומה עליונה בכל בהתאם לנספח הבינוי.
- יותר שינוי במפלס 0.00 בתחום תא שטח מס' 1, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- שינוי קווי בניין מאושרים בתכנית 126631.

2. הגדלת שטחי בניה מאושרים ותוספת שטחי בניה עבור חניון תת קרקעי שאושר במסגרת תכנית 126631.

3. התרת שינוי במיקום זיקת ההנאה שאושרה בתכנית 126331 למיקום אחר ללא שינוי בסך השטח שאושר לזיקת ההנאה.

4. התרת שינויים בתמהיל יח"ד שאושרו בתכנית 126631.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

6. קביעת הוראות הריסה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/03/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף כמפורט להלן: לדחות את ההתנגדות של עמותת ירושלים שקופה והרב נתן קרמר- לעמותת ירושלים שקופה אין מעמד להגשת התנגדות כעותר ציבורי ולמר נתן קרמר אין מעמד להגשת התנגדות לתכנית שאינה ברחוב מגוריו. לפני משורת הדיון, נתייחס לטענות המרכזיות. לדחות את ההתנגדות שהתכנית מציעה שינויים שאינם בסמכות הועדה המקומית. שינוי תוואי זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ביחס למאושר בתכנית 126631 – סעיף 62(א)19 לחוק התו"ב מאפשר לקבוע הוראות בדבר זכות מעבר אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבניה עלפיה. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שינויים בזיקת הנאה ללא פתרון לבעיות הנובעות מהשינוי. שינויים בהסדרי תנועה בלי לצרף נספח תנועה. מיקום ההמתנה של רכב למעלית רכב, מיקום חניה תפעולית עבור שטחי המסחר ואחסנה, מפרץ אוטובוסים עבור בית הספר, ומפרץ הורדה והעלאה לגני ילדים ומעון יום. פריקה וטעינה לשטחי המסחר שהוצע בתכנית – השינויים המוצעים בתכנית הם לא משמעותיים. יש לצרף לתכנית נספח תנועה ולקבל חו"ד אגף תושי"ה לעניין תכנון מפרץ פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר והאחסנה, מפרץ העלאה והורדה לתלמידים, מיקום מעלית רכב וגישה אליה. יש לתקן את התכנית בהתאם לחו"ד שתתקבל, בתיאום מחלקת התכנון. לדחות את ההתנגדות לעניין שבמקרא של התשריט מצב מוצע רשום "זכות מעבר" ולא מצוין עבור מי נועדה. האם לציבור מסוים או ציבור הרחב –בהוראות התכנית נקבע כי יותר שינוי מיקום זיקת הנאה מאושרת בתכנית 126631, ללא שינוי בסך הכול שאושר לזיקת ההנאה בתכנית 126631. כל יתר ההוראות שנקבעו לגבי זיקת ההנאה בתכנית 126631 ממשיכות לחול ללא שינוי. תכנית 126631 קובעת כי זיקת ההנאה היא למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי ובהתאם לנספח התנועה. השטח יפותח כמעבר לציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להיתר בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה. לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום פחי אשפה המוטמנים מוצעים מחוץ לתחום התכנית, ועל רחוב ירמיהו, בלי נגישות. בחו"ד אגף תברואה נקבע כי פחי אשפה אלו יותקנו ברחוב תובל. מפרץ תנועה מוצע מחוץ לגבולות התכנית – בחו"ד אגף התברואה נדרשו 5 מוטמנים בלי ציון מיקום. בהתאם להוראות התכנית סעיף 6.1.2 סעיף קטן 3 – תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע 5 מוטמנים ומכבש קרטונים לשביעות רצון. יצוין כי הסדרי תנועה ומיקום פחי אשפה הם חלק מניהול שוטף של העיר ונדרש לתאם בשלב היתר בניה ואינם נקבעים כהוראה מחייבת בהוראות תכנית. בחיי העיר יתכן שינוי בהסדרי תנועה בהתאם לזכות הדרך המאושרת ואף שינוי במיקום פחי אשפה בהתאם לצרכים

העירוניים ובהתאם ליעוד ולשימוש המותר ביעוד זה. אין כל מניעה להציג תכנון הסדרי תנועה מחוץ לגבולות התכנית בתיאום ולאישור אגף תושבי"ה ובכל מקרה הסדרי תנועה אינם נקבעים בתכנית.

לקבל את ההתנגדות לכך ששינוי תמהיל גודל הדירות וצמצום מספר יח"ד מ- 100 יח"ד עד שטח של 45 מ"ר שיהיו להשכרה, אינו בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)8. וכי ההגדלת שטח יח"ד יעמיס על התשתיות הציבוריות – התכנית מצמצמת את מספר יח"ד מ- 100 ל- 93 יח"ד. לא ניתן לצמצם את מספר יח"ד במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית. מספר יח"ד יהיה בהתאם למאושר בתכנית 126631.

לדחות את ההתנגדות לעניין סוגיית החניה. שאין לה היתכנות לעמוד בתקן החניה אחר הגדלת יח"ד – במסגרת התכנית מוצעים שטחים למימוש מפלס חניה תת קרקעי. התכנית מהווה שינוי לתכנית 126631 בה נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון חניה בהתאם לתקן התקף. יודגש כי לא יהיה שינוי במספר יח"ד במסגרת התכנית.

לדחות את ההתנגדות לעניין הפחתת מספר מקומות חניה במגרש בהתאם להיתר בניה 2023/0003.00 מכוח התכנית המאושרת, על בסיס יח"ד של עד 45 מ"ר לפי סעיף 6.2 לתכנית 5166ב' – במסגרת התכנית לא יהיה שינוי במספר יח"ד. אין בסמכות ועדת משנה בלבד להכריע לאישור החניות בשל מיקום הפרויקט, שאינו מע"ר. הבקשה אושרה בוועדת המשנה, הועברה לוועדה מחוזית שהמליצה לקדם את הבקשה כולל אישורה לעניין החניות.

לדחות את ההתנגדות לכך שאישור התכנית תוך צמצום מספר יח"ד יגרום לכך שהיזם והרשות המקומית יתנערו מאחריותם לתקצב את המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית המקורית, ובכך תהיה פגיעה קשה בקופה הציבורית. ביטול תנאים לפיתוח השצ"פ ולהריסת הגשר הנמצאים מחוץ לתחום התכנית, בת"ש 2 בתכנית המאושרת – במסגרת תכנית זו נקבעו תנאים להיתר בניה בתא שטח מס' 1 להריסת הגשר בתא שטח 2 בתכנית 126331. תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 2 בתכנית 126331.

לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי במפלס הכניסה הקובעת למפלס 1.50- שאינו בסמכות מקומית ונוגד את הוראות הדין, מכוח פסקה 5 לסעיף 62א(א) לחוק, המאפשר שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים – לא ברורה הטענה לעניין סמכות הוועדה. לבניין נקבעו כניסות מרחוב ירמיהו ורחוב תובל, שהם רחובות משופעים ויש ביניהם הפרשי גובה. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית בניין עיר מגדיר את המפלס היחסי ממנו ייספר מספר הקומות המרבי של הבניין – מעל הכניסה ומתחת לכניסה. בהתאם לתקנות ותקן ישראלי 166, הכניסות אל האגפים השונים וגרעינים שונים צריכים להתאים למפלס הרחוב בסמוך אליהן באופן שמוגדר בתקנות עד 1.20 מ' מעל או מתחת למפלס הרחוב, בלי קשר למפלס הכניסה הקובעת שהוגדר בתכנית. בתכנית זו נקבע מפלס הכניסה הקובעת במפלס בית הספר המוצע בתכנית ל- 1.50- שהוא 817.50 בהתאם למפלס רחוב תובל. יודגש כי אין שינוי במספר הקומות האבסולוטי ביחס לתכנית המאושרת – 14 קומות סה"כ.

לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת שטחים מלאכותית עבור חניון תת קרקעי שאושר בתכנית 126631 - ככל ונדרש מכל סיבה שהיא, ניתן להוסיף שטחי שירות

בתת הקרקע לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש לפי תכנית, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) 15.

לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת קומה עליונה המוצעת בתכנית, ליקוי בפרסום כיוון שמדובר בתוספת קומה ולא השלמת קומה וכי לא ניתן להוסיף שטחי בניה עבור השלמת הקומה בסמכות הועדה המקומית – במסגרת התכנית נוספו שטחי בניה רק עבור חניון תת קרקעי. מספר הקומות האבסולוטי ביחס לתכנית המאושרת לא השתנה, 14 קומות. גם בתכנית המאושרת ישנו בינוי למגורים בקומה העליונה ולכן לא ניתן להגדיר כתוספת קומה. שטחי הבניה לשימושים העיקריים בתכנית לא השתנו.

לדחות את ההתנגדות לכך שגרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים צרים וגישה שאינה ישירה אל החנויות מרחוב ירמיהו, וכי הדבר פוגע בציבור וסותר הוראה בתקנון וסימון סטיו בתשריט – במסגרת התיקונים להפקדה תוקן נספח הבינוי ונשמר רצף המעבר המקורה וגישה ישירה אל החנויות, בהתאם למגבלות הטופוגרפיה והשיפוע ברחוב ירמיהו. אין סתירה בין המסומן בתשריט והמוגדר בהוראות התכנית לעניין סטיו - ארקאדה.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין פגמים של חוסר סמכות, היעדר פרסום, וכו' בשינויים המוצעים בהערות לטבלה 5: ניוד שטחי ביה"ס משטחים שמעל לכניסה הקובעת לתחת הכניסה הקובעת ולהפך במסגרת היתר הבניה. צמצום ופגיעה בשטחים ציבוריים. יותר ניוד משטחי מגורים לשטחי מסחר בלבד. שינוי בחלוקה בין מספר הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבין מספר הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת – אין מניעה לאפשר ניוד שטחים עיקריים בשימוש לבי"ס מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ניוד כשלעצמו אינו פוגע בתפקוד השטח הציבורי, בתנאי שהתכנון המוצע ראוי. במסגרת התכנית קיימת האפשרות לנייד שטחים ממגורים למסחר בלבד, או שינוי בחלוקה בין מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת למספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. שטחי הבניה עבור השימושים המוצעים בתכנית ומספר הקומות מעל ומתחת לכניסה יפורטו בטבלה 5 בהוראות התכנית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

לדחות את ההתנגדות לעניין מועד מימוש התכנית כפי שמוגדר בסעיף 7.2 להוראות התכנית "5 שנים מיום אישורה" בהתאם למאושר בתכנית 126631 אשר בפועל מאריך את הזמן המשוער. הארכת הזמן משפיעה למשל על גודל חצרות עבור הכיתות לבי"ס ולגנ"י, מכיוון שהתקנים של משרד הבריאות והחינוך משתנים – זמן משוער למימוש התכנית אינו הגדרת מועד פקיעת התכנית, אלא אם כן נקבע במפורש במסמכי התכנית. זוהי הערכה למועד מימוש התכנית. תקנים של משרד החינוך והבריאות מתעדכנים מעת לעת ובבחינים במועד הוצאת היתר בניה עבור השימושים הציבוריים. הדבר נכון לגבי כל מבני החינוך הקיימים והמתוכננים. ואין זו סיבה לא לקדם תכניות חדשות.

לדחות את ההתנגדות לעניין עבירות בניה של שימוש חורג ללא היתר, כי ההיתר כבר פג תוקפו – לא ברורה הטענה היות ובמסגרת התכנית מוצע הבניין הקיים להריסה ובכל מקרה התכנית אינה עוסקת בשימוש החורג, האינטרס הציבורי הוא כי הבניין הקיים ייהרס ויבנה הבניין החדש הכולל בית ספר שיש בו צורך דחוף בשכונה ומטרת התכנית לאפשר זאת.

לדחות את ההתנגדות לעניין פגמים בפרסום התכנית בהתאם להוראות הדין המסבירים מדוע אין מתנגדים נוספים לתכנית והבקשה למתן הארכת מועד להשלמת טיעונים להתנגדות. יצוין כי המועד האחרון נפל ביום שבת, וממילא לפי חוק הפרשנות בעניין, השלושה החודשים ממועד הפקדת התכנית מסתיימים ביום ראשון שלמחרת והוא בתאריך 23.2.2025. לא הוצבו שלטים ולא נתלו הודעות על לוחות המודעות ולא פורסם במשרדי הרשות המקומית, לא היה פרסום באתר האינטרנט בדבר הפקדת התכנית כנדרש. ברוב תקופת ההפקדה של התכנית, היתה תקלה באתר העירוני, פרסום בעיתון "מעריב הבוקר" לא מהווה פרסום לגיטימי. לא נכלל תכלול ההודעה תיאור כללי של הסביבה שבה נמצא תחום התכנית, באופן המאפשר לזהותה – על פי המופיע באתר העירוני בוצע פרסום בעיתונים ובאתר האינטרנט ונבדק כי נתלו מודעות על לוחות המודעות כנדרש. יצוין כי הוועדה המקומית ממתינה חודש נוסף מעבר לקבוע בחוק לקבלת התנגדויות ובטרם מובאת תכנית לדיון בהתנגדויות למתן תוקף. תום תקופת ההפקדה בחלוף 60 יום מהפקדת התכנית 21.1.25 ולא כמצוין בהתנגדות שלושה חודשים. עצם העובדה שהוגשה ההתנגדות מעידה על כך שנעשה פרסום בדבר הפקדת התכנית. הוגשה התנגדות ארוכה ומפורטת ואין סיבה להאריך זמן להשלמת טיעונים להתנגדות. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח הבא: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. יש לסמן את הגשר להריסה בתשריט התוכנית. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: נשלח לוועדה מכתב מעו"ד המבקש שלא לדון בתכנית, לא צורפו מסמכים או פסקי דין התומכים במכתב המבקש שלא לדון בתכנית, ככול ויוגשו מסמכים הם ייבחנו על	26/06/2024

ידי הלשכה המשפטית, ובכל מקרה ניתן יהיה להגיש התנגדות בשלב ההפקדה,

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כל ההוראות שלא שונו בתכנית זו, יהיו בהתאם לתכנית המאושרת 126631.

בהמשך לנ"ל, בתכנית המאושרת 126631, נקבע כי כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח התכנית המוצעת, יהיה הריסת גשר להולכי רגל בשצ"פ המאושר ממערב לשטח התכנית. יש להוסיף בתנאים להיתר בניה כי חלק בלתי נפרד מהיתר בניה בשטח התכנית יהיה הריסת גשר להולכי רגל כמאושר בתכנית 126631.

יש להוסיף בתנאים להיתר בניה כי תנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי הפתוח המאושר בתכנית 126631.

בהמשך לנ"ל, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הפרשות לצרכי ציבור כמפורט להלן: השטח ייוחד לרשות המקומית. הנכס יירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף, ותיירשם לגביה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

הובהר בדיון שלא מבוקשת קומת חניה נוספת אלא השלמת שטחי שרות לצורך הקמת קומות החנייה המאושרות וזה מקובל.

יש לסמן בתשריט קו בניין, קו בניין תחתי / תת קרקעי וקו בניין למרפסות בלבד. קו בניין מתכנית מאושרת ישולב בקו הבניין המוצע בתכנית זו.

יש לסמן בנספח הבינוי קומות חדשות המבוקשות במסגרת התכנית, בקו אדום רצוף, כמקובל. קומת חניה וקומה חלקית על הגג.

בהתאם לתכנית המאושרת, יש לסמן בנספח התנועה אפשרות למפרץ חניה תפעולי באזור המסומן כזיקת הנאה. להוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי יתאפשר מעבר סחורות מרחוב תובל לחזית המסחרית ברחוב ירמיהו באמצעות מעלית. יש להציג בנספח הבינוי פתרון העברת הסחורות. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם מחלקת התכנון.

בחזית לרחוב ירמיהו מתוכננת קומת מסחר שמלווה את הרחוב. בקומת הקרקע ברחוב ירמיהו ובחזית הצפונית, מוצעת ארקאדה בחזית של החנויות, שאינה מלווה את מפלסי הרחוב ומייצרת מעבר מקורה מקביל לרחוב במפלסים אחרים. הגישה אל חלק מהחנויות אינה ישירה ממפלס הרחוב. גרעיני הכניסה אל בנייני המגורים קוטעים את רצף המעבר בארקאדה ומייצרים מעברים צרים. יש להציע מפלס כניסה לחנויות בהתאם למפלסים ברחוב ירמיהו, ככל הניתן. מאחר ואין רצף מרווח למעבר הולכי רגל בתחום הארקאדה, ניתן לבחון התאמה של מפלסי הכניסה של החנויות למפלס הרחוב בכל גוש. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

יש להתאים את שטח התכנית המצוין בכל הסעיפים בהוראות התכנית, בסעיף 1.2, 3.2, טבלה 5, ובהתאם לשטח החלקה.

יש לתקן סעיף בהוראות התכנית לעניין ניוז בין שטחי המסחר לשטחי מגורים בשיעור של עד 100 מ"ר (8.א.1.2) - יש לקבוע כי יותר ניוז משטחי מגורים לשטחי מסחר בלבד

בהתאם לחו"ד אגף התברואה, יש לתכנן 5 מוטמנים ומכבש קרטונים.

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

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

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 והבניה. הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

סעיף 1.2, 3.2, 5 – יש להתאים את שטח התכנית בכל הסעיפים.

סעיף 1.6 – יש לתקן סוג יחס לתכנית 126631 לכפיפות.

סעיף 1.7 – יש להשלים נתונים.

נספח בינוי

יש לסמן חתכים וחזיתות בתכנית.

יש לציין מפלס יחסי ומפלס אבסולוטי בתכנית.

תשריט מצב מוצע

יש לתקן קווי הבניין המוצעים כמפורט לעיל.

תיאור לתיקון החלטה להתנגדות

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 19.3.2025, החלטת הועדה היתה **לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

הוגש ערר על החלטת הועדה המקומית לאשר את התכנית. לאחר שנבחנו טענות הצדדים והשלמות הטיעון, ראתה ועדת הערר להשיב את התכנית לדיון בועדה המקומית, לשם קבלת החלטה עדכנית באשר לסעיף הסמכות הרלוונטי לאישור התכנית, תוך 45 יום ממועד קבלת ההחלטה 30.3.26.

העוררים לא הצביעו על פגיעה אישית מהתכנית, או שיש להם מעמד של עותר ציבורי והערר נדחה.

במהלך הדיונים התברר כי בוצע ניוד 850 מ"ר שטחי שירות מאושרים עבור חניון ומחסנים בשימוש מגורים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, אשר תכליתו הגדלת הדירות והשטחים התומכים בהן בתכנית החדשה. בפועל מדובר על תוספת של 850 מ"ר בתכנית החדשה. עובדה שלא היתה ברורה לוועדה המקומית בעת אישור התכנית, אשר סברה שמדובר בניוד שטחים ללא הגדלת שטחי הבניה המאושרים למגורים.

לעניין שינוי תמהיל יח"ד על ידי תוספת של 10% יח"ד גדולות, וצמצום מספר יח"ד המאושר, קיבלה הועדה המקומית את הטענה בדיון בהתנגדויות ומתן תוקף, וקבעה כי מספר יח"ד יהיה 100 כמאושר בתכנית 126631. במקביל, הוגשה תכנית 1493907 שמטרתה ביטול הוראת הסטייה הניכרת לדירות להשכרה בתכנית 126631. התכנית הופקדה להתנגדויות, ונמצאת לפני דיון בהתנגדויות ומתן תוקף בועדה המחוזית.

היות ולא נעשה שינוי בהיקף הבינוי ומהותו, קבעה ועדת הערר כי אין מקום לבצע פרסום נוסף של התכנית.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. להלן השלמת החלטה בהתנגדויות לפי החלטת ועדת הערר מיום 30.3.2026, להשיב את התכנית לדיון בועדה המקומית, לשם קבלת החלטה עדכנית באשר לסעיף הסמכות הרלוונטי לאישור התכנית.
2. בהמשך להחלטת ועדת הערר ביצעה יועמ"ש הועדה המקומית בדיקה לעניין הסמכות לתוספת השטחים המוצעת בתכנית זו.
3. לפי קביעת ועדת הערר, תוספת שטחי השירות בתת הקרקע, יש לה מקום רק אם ישנו צורך בשטחי השירות, ולא ניתן באותה תכנית לנייד שטחי שירות מאושרים ולהוסיף שטחי שירות

חדשים במקומם. מכאן, שאין לעשות שינוי בשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת המאושרים בשימוש מגורים.

4. בהמשך לנ"ל, מאחר שלא ניתן לנייד את שטחי השירות המאושרים מתחת לכניסה הקובעת למגורים, בפועל, מבוקשת בתכנית תוספת של שטחים לשימוש מגורים.

5. לועדה המקומית סמכות לאשר תוספת שטחים עד 50% משטחי הבניה המאושרים, בהתאם לסעיף 13(ב), ולכן ניתן לאשר את הבקשה לתוספת שטחי שירות עבור המגורים.

6. לאור העובדה שמהות הבקשה שעמדה בפני הועדה המקומית הייתה ניווד שטחים ולא תוספת של שטחים לשם הגדלת יח"ד והשטחים הנלווים למגורים, הבקשה חוזרת לדיון בהתאם למפורט לעיל.

7. היקף הבינוי ומהותו לא השתנו ביחס לתכנית שעמדה בפני הועדה המקומית בעת אישור התכנית, ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה ואין מקום לבצע פרסום נוסף של התכנית.

מספר סידורי: 34

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1398544
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	הלוואה וחסכון ירושלים, אגודה שיתופית בע"מ
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/10/2025
כתובת	יחזקאל 11, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30825	12	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה תוספת שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע: - שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר. - קביעת שטחי הבניה הכוללים ל-5,247 מ"ר. מתוכם 3,656 מ"ר שטחים עיקריים (2,455 מ"ר מעל הכניסה, 1,201 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ותוספת של 1,591 מ"ר שטחי שירות (881 מ"ר מעל הכניסה, 710 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). - הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת המרתף לשימוש למסחר. - שינוי קווי בניין בתת הקרקע. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. התכנית בסמכות הועדה המקומית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/01/2026	התכנית מציעה תוספת של 110 מ"ר עיקרי עבור מסחר בתת הקרקע כהמשך לחזית המסחרית.
10/12/2025	תכנית 2431 קבעה חזית מסחרית, סעיף 16 א(1) קובע כי ניתן להוסיף שטח עפ"י היעוד המאושר בתכנית ובלבד שהשטח אינו למגורים, בהתאם לכך הוועדה קובעת כי התכנית בסמכות מקומית והתכנית תעבור לסמכות מקומית.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: קו הבניין בתשריט מצב מוצע יסומן בהתאם למצב המאושר. קו הבניין התת"ק יסומן בקונטור הבינוי המוצע בתת"ק. יש לבצע תיאום מול צתא"ל לעניין מנהרת רק"ל מתוכננת בתת הקרקע בסמוך לבניין. תנאי להיתר הבנייה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה לשינוי מתחת לבניין קיים. כתנאי למתן היתר בניה יש להציע פתרונות לאוורור בשטחי תת"ק בהתאם לתקנות . תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. לקבוע 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". תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: מידע תכנוני. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 10.12.2025, החלטת הוועדה היתה **להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.**

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 25.1.2026, בה נקבע כי התכנית מציעה תוספת של 110 מ"ר עיקרי

עבור מסחר בתת הקרקע כהמשך לחזית המסחרית המאושרת בתכנית 2431. סעיף 16 א(1) לחוק התו"ב קובע כי ניתן להוסיף שטח עפ"י היעוד המאושר בתכנית ובלבד שהשטח אינו למגורים, בהתאם לכך הוועדה קובעת כי התכנית בסמכות מקומית והתכנית תעבור לסמכות מקומית.

נושא הסמכות נבדק מול היועמ"ש של הועדה המקומית, אשר קבעה שיש לקדם את התכנית בסמכות הועדה המקומית.

בהתאם לנ"ל, יש לתקן את המלצת הועדה המקומית באופן שתהווה החלטת הועדה המקומית להפקדה.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית תקודם בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א, 16 א(1) לחוק התו"ב לפיו ניתן להוסיף שטחים עפ"י היעוד המאושר בתכנית ובלבד שהשטחים אינם למגורים.
2. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתיאום מול מחלקת התכנון.
3. התכנית תיערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.12.2025 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	969907
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	משהדוי חליל
עורך התכנית:	לוגסי אושרית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/02/2023
כתובת	סמדר 1, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	187	כן
30161	189	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית:

הרחבת יח"ד בקומה אחרונה, הכשרת שטחי בנייה בקומת מרתף, לשם יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה שלישית (מפלס +8.93), לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 6, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי להכשרות בנייה בקומת מרתף.
- הגדלת מס' יח"ד מ-6 ל-7.
- קביעת בינוי לתוספת שטח שירות בקומת מרתף.
- קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/06/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה יבוטלו : עפ"י תשריט בית משותף קומה קרקע היינה קומה טכנית למחסנים ושתי חניות מקורות, עפ"י gis ועפ"י תיקי פיקוח קיימות שם יח"ד שלא הוסדרו מעולם ואינן מופיעות לא בהיתרים שיצאו לבניין ולא בתוכנית המוצעת. יש להציג אישור מחלקת פיקוח להתאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לקיים בפועל לא תותר גריעת מקומות חניה מאושרים והסבתם ליח"ד. ככל וקיימות יח"ד במקום מקומות חניה, ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח, יש לסמן להריסה את היח"ד והבינוי הקיים ולהשיב את מקומות החניה בהתאם למאושר, אלא אם כן יוכח כי החניה בוטלה על ידי העיריה. יתר הבינוי במקום המחסנים מקובל תכנונית, אך יש לקבל את אחוז החתימות הנדרש בהתאם לתקנות הבית המשותף. שכן התוספת המוצעת במסמכים הנוכחיים ממוקמת בשטח מוצמד, ומגיש התכנית הוא בעליו, בנוסף יש לבחון אם תוספת השטחים תותיר את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק. התכנית המתוקנת תציע הכשרת 2 יחידות דיור בקומת המרתף וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. יצורפו הסכמות של 60 אחוז מדיירי הבניין לתוספת יחידות הדיור המבוקשות. לאור העובדה שסלילת כביש מנעה את הכניסה לבניין וביטלה מקומות חניה מאושרים בהיתר, ניתן לבטלם בתכנית. לאור מיקום התכנית יינתן פטור מחנייה ליחידות הדיור המבוקשות החדשות, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור של הוועדה המחוזית. שלביות הביצוע תהיה בנפרד לכל יחידה חדשה ולבינוי בגג בנפרד . יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך ימשיכו לחול.	
מאחר שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : עפ"י תשריט בית משותף קומה קרקע היינה קומה טכנית למחסנים ושתי חניות מקורות, עפ"י gis ועפ"י תיקי פיקוח קיימות שם יח"ד שלא הוסדרו מעולם ואינן מופיעות לא בהיתרים שיצאו לבניין ולא בתוכנית המוצעת. יש להציג אישור מחלקת פיקוח להתאמה מלאה של המוצג בנספח הבינוי לקיים בפועל לא תותר גריעת מקומות חניה מאושרים והסבתם ליח"ד. ככל וקיימות יח"ד במקום מקומות חניה, ובכפוף לאישור מחלקת פיקוח, יש לסמן להריסה את היח"ד והבינוי הקיים ולהשיב את מקומות החניה בהתאם למאושר, אלא אם כן יוכח כי החניה בוטלה על ידי העיריה. יתר הבינוי במקום המחסנים מקובל תכנונית, אך יש לקבל את אחוז החתימות הנדרש בהתאם לתקנות הבית המשותף. שכן התוספת המוצעת במסמכים הנוכחיים ממוקמת בשטח מוצמד, ומגיש התכנית הוא בעליו, בנוסף יש לבחון אם תוספת השטחים תותיר את התכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק	29/03/2023

קווי הבניין יסומנו על קונטור הבינוי הקיים והמוצע. כפי שרשום בתשריט המצב המוצע חלקה 189 נכללת בשטח התכנית. יש להוציא את החלקה משטח התכנית. יש לסמן לשימור את כל העצים הבוגרים שבשטח התכנית. תוכנית פיתוח אינה ברורה ואינה תואמת לפיתוח הקיים בשטח כפי שמופיע בgis ולכן יש לתקנה. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות 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.	

תיאור לתיקון החלטה	
התוכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים: 29/03/23 ו-18/06/25. החלטת הוועדה הייתה להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים. בהחלטה צוין כי בקומת מרתף קיימות 2 יח"ד שיש להכשירן במסגרת התוכנית. תיאור זה אינו תואם למצב בפועל. בפועל מדובר בהכשרה של יח"ד אחת והרחבת יח"ד אחרת קיימת. יש לתקן את הסעיף בהתאם. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.	

המלצת מהנדס העיר	
להפקיד את התכנית בתנאים	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה מתאריך 18.6.25 יבוטלו: "התוכנית המתוקנת תציע הכשרת 2 יחידות דיור בקומת המרתף וכל מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם."	

"יצורפו הסכמות של 60 אחוז מדיירי הבניין לתוספת יחידות הדיור המבוקשות."

2. במקומם יבוא:

"התוכנית המתוקנת תציע הכשרת יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימת בקומת המרתף, וכל מסמכי

התוכנית יתוקנו בהתאם."

יצורפו הסכמות של 60 אחוז מדיירי הבניין לתוספת יחידת הדיור המבוקשת."

3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות בתאריכים: 29/03/23 ו-18/06/25 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1100056
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית
עורך התכנית:	פרץ חנן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	25/2/2025
כתובת	כיסופים 0 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
	6	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הגדלת שטחי בניה וקביעת שימושים לצרכי ציבור במגרש, רחוב הכיסופים, רמות.

1. קביעת בינוי להרחבת מבני ציבור קיימים והוספת מבני ציבור חדשים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. קביעת השימושים המוצעים ל – מוסדות חינוך לרבות בתי ספר, גן ילדים, תלמוד תורה, מעון יום. מוסדות תרבות לרבות מרכז קהילתי, אולם מופעים, מועדון נוער, ספריה. שטחי ספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט, מתקני ספורט. תותר תוספת שימושים ציבוריים לעת היתר בניה בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו.

3. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים המותרים לבניה במגרש ל-52,457 מ"ר.

4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

5. הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל- 8 קומות מעל הכניסה.

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / בריתה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמה ועיבוי מבני ציבור במגרש בתוספת שימושים ציבוריים, הגדלת זכויות הבניה והוראות הבינוי, להיקף של 320% בניה כוללים, 8 קומות, במגרש למבני ציבור בשטח 16,393 מ"ר.

לציין בהוראות התכנית שימושים ציבוריים בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות התכנון: חינוך, לרבות בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום. ספריה, מינהל קהילתי, אולם ספורט, מועדון נוער. יש לציין בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להוסיף שימושים.

השימוש המדויק ייקבע לעת היתר בניה מול המחלקה למדיניות התכנון ובאישור הוועדה המקומית. תכנון מבני הציבור יתואם מול אגף למבני ציבור בשלב היתר הבניה,

יש לתקן בשימושים, כי תותר תוספת שימושים בהליך היתר, באישור הוועדה המקומית בצרוף חו"ד מהנדס העיר.

התכנית תקבע באופן מפורט את המענה לכל השימושים הקיימים כיום בתחום המגרש, ותקבע שלביות ביצוע להקמתם, בד בבד עם הריסתם כך שלא ייפגע תפקודם.

יש להוסיף שימוש לבית כנסת.

לפרט שטחי הבניה עבור השימושים השונים מתחת לטבלה 5: ספריה 300 מ"ר, מינהל קהילתי 1,000 מ"ר, אולם ספורט 1,500 מ"ר, מועדון נוער 300 מ"ר. יתרת השטחים תיוחד לחינוך. תותר גמישות בשטחי הבניה בשלב היתר הבניה בתיאום מול מה"ע או מי מטעמו ובאישור הוועדה המקומית

יש לקבוע בסקר העצים אילו עצים יהיו לשימור / העתקה / עקירה ולסמן בהתאם בתשריט התכנית ובנספח הבינוי. יש לקבל אישור שפי"ע גננות לתכנית, ולהוסיף סעיף לעניין שימור / העתקה / עקירה.

בחלק הדרומי של המגרש מאושר שטח עם זיקת הנאה לציבור מרחוב הכיסופים לשיבת ציון בתכנית 6094. בצד זה יש לסמן קו בניין 5 מ'. התחום בין גבול המגרש לקו הבניין יסומן כזכות מעבר לציבור שמחבר בין הרחובות עבור הולכי רגל. יש לשלב בהוראות התכנית מעבר מכני שיגשר על פערי הטופוגרפיה בין רחוב הכיסופים לכוון רחובות שיבת ציון וגולדה מאיר, בהתאם לתוואי המעבר שייקבע. ניתן לשנות מיקום המעבר בתיאום מחלקת התכנון. יש להוסיף הוראות בתקנון ולתקן את מסמכי התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית, לרבות לעניין מעבר ציבורי, בתיאום מול מחלקת התכנון.

מצוין כי בשלב הסופי יתוכנן חניון תת קרקעי בקומה אחת. יש לציין בטבלת זכויות והוראות בניה, טבלה 5 בהוראות התכנית, מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת.

לתקן סעיף 7.2 בהוראות התכנית. יש להגדיר זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

לקבל אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. נספח התנועה ושלביות החניה המוצעת בהתאם לפיתוח המגרש, כניסות ויציאות מהחניה, מפרצי העלאה והורדה.

להשלים חוות דעת של תכנית אב לתחבורה.

תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת נספח ניהול נגר.

ייקבע בהוראות התוכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה. המבנים בתכנית יעמדו בציון של כוכב אחד לבנייה ירוקה לכל מבנה. תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לשלב העבודות. תנאי להפקדה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה, בהתייחס לכל המפגעים הקיימים בסביבת התכנית, לרבות הגשת תכנית לחקירת גזי קרקע. פינוי האשפה יעשה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים. יש לתכנן מתקן כתום לארזיות. מיקום ומספר יקבע בעת הוצאת כל היתר בניה בשטח מול אגף התברואה. 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. השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל. 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. 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 : סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.	
הוועדה המקומית מחליטה לאשר לעיריית ירושלים להגיש את התכנית המציעה ניצול יעיל יותר של שטח ציבורי בהתאם לצרכים הגדלים בשכונה ובהתאם למדיניות. התכנית החדשה תציע בין היתר הריסה של כל המבנים הזמניים הקיימים בתחום החלקה ותציע עבורם	11/09/2024

בניה חדשה וראויה המנצלת בצורה מיטבית את המגרש. לא תבוצע הריסה בפועל של מבנים קיימים לפני שתבנה חלופה אחרת בחלקה למוסדות הקיימים בפועל.	
להוריד מסדר היום, לצורך בדיקה מעמיקה של האפשרות לחילופי קרקע בין המגרש הציבורי למגרש בזק לשעבר בייעוד מגורים.	19/09/2023
לדחות את ההכרעה לצורך בחינה של הצרחת המגרש הציבורי עם מגרש מגורים ממזרח (מגרש בזק לשעבר) בתיאום עם מחלקת נכסים	15/03/2023

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים
מבקשים להעביר את התיאומים עם חברת חשמל וכיבוי אש לשלב היתר הבניה
לכן, 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. התיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וחברת החשמל ייעשה בשלב היתר הבניה ולא כתנאי
להפקדה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 37

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1379643
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	חברת עמים בע"מ
עורך התכנית:	עו"ד בועז ביטמן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	ברכה צפירה 2 , רמת שרת

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. הריסת מבנה קיים ובניית מגדל מגורים על גבי מסד הכולל קומות תעסוקה והפרשה ציבורית מבונה
2. שינוי ייעוד ממגורים 2 , דרך מאושרת/מוצעת ושצ"פ, למגורים, מסחר ותעסוקה דרך מאושרת, שצ"פ ושטח למבנה ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות בייעוד הקרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין להקמת מגדל. - 30 קומות כולל מסד של 4 קומות
6. קביעת היקף למספר יח"ד. - 125 יחידות דיור
7. קביעת תנאים בהליך רישוי.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
12. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.
13. קביעת שלביות ביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית 1379643 הוצג בפני המחלקה ב 9/1/25 הרחב זכות דרך רח' הצלם רחמים ל 12 מ' במקום 9.6 הצרכת שימושים בתשריט בין השטח הציבורי לפרטי הערות במהלך הפגישה : 1- לצמצם מס' מפלסי חניה	
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	

2- לבדוק אפשרות ליצור חניות נוספות עבור מבניה הציבור ברישום התלת מימדי כולל מבנה מעלית/מדרגות למפלס הרחוב 3- בדיקה להכניס את כל רח' הצלם רחמים לקו הכחול של התוכנית בשביל לדעוג להמשך הרחבת הדרך באופן רציף 4- להוסיף 10% חניות אורחים בגבולות התוכנית ישלחו לנו סט למתן חו"ד כאשר הדברים יהיו יותר מפותחים, כעט הרבה סוגיות לא פטורות	

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה הריסה של בניין קיים ובנייה של מגדל חדש תוך חילופי קרקע בין שטח ציבורי לשטח פרטי במטרה למקם את השטחים הציבורים בתוך השכונה ואת הבנייה החדשה על הכביש הראשי 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 חילופי הקרקע המוצעים

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1242536
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	בבנישתי נסים
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	המור , גילה פינת רחובות המור והאפרסמון

גוש	חלקה	בשלמות
28047	50	כן
28047	51	כן
28047	52	כן
28047	65	לא
28047	47	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה בינוי מגדל מגורים קומות מסד לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב על שטח של כ-2 דונם במסגרת עסקת "קומבינציה" עם עיריית ירושלים כדלהלן:

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מסחרי ושצ"פ למגורים, מסחר ותעסוקה ודרך.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 24,377 מ"ר מעל הכניסה הקובעת למגורים, מסחר ותעסוקה ו- 10,802 מ"ר לחניון תת"ק מתחת.
3. קביעת סך היחיד ל- 168, מתוכן 35 יחיד להשכרה.
4. שטח יחיד ממוצע הינו 124 מ"ר כולל ממ"ד. צפיפות בינוי של 84 יחיד לדונם.
5. קביעת סך הקומות ל-30 מעל הכניסה הקובעת על חניון תת"ק. מתוכן 5 קומות מסד למסחר ותעסוקה ויתר הקומות למגורים.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
8. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
10. קביעת הוראות פיתוח.
11. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אדריכלית העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
מנהלת הרכבת הקלה	לא התקבל
אגף חינוך חרדי	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
חברת עדן - אזור תלפיות	לא התקבל
הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
מחלקת תועלות	לא התקבל

	ציבוריות
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
כאמור לעיל, בשל העובדה שבשטח נשוא התכנית ישנם שטחים בבעלות עירייה ירושלים נדרשת הצטרפות הוועדה המקומית לקידום התכנית. 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 להמשיך את קידומה של התכנית.