

תאריך: 6/5/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/9
שתתקיים בתאריך	13/05/2026 - כו 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	<u>1142595</u>	בית וגן	התנגדויות	תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות- בית וגן 84	יוסף שמעון עמר	ועדה מקומית
2		<u>1045541</u>	רוממה	הארכת מועד להתנגדויות	שינויים בבינוי ותוספת קומות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד זיכרון יעקב 5.	מאיר צפר	ועדה מקומית
3	12:00	<u>1381409</u>	רוממה	התנגדויות	שינוי קווי בניין, תורה מציון 3-11, ירושלים		ועדה מקומית
4		<u>1352947</u>	רוממה אזור תעשיה	התנגדויות	מגורים ומסחר, ירמיהו 72	רועי אופן	ועדה מחוזית
5		<u>1261510</u>	גוננים	התנגדויות	מתחם ציבורי בין בר-יוחאי לדב יוסף, הקטמונים	אגף תכנון עיר	ועדה מחוזית
6		<u>1300003</u>	פת	התנגדויות	מתחם ברל לוקר 25-26		ועדה מחוזית
7		<u>1351147</u>	מרכז העיר	התנגדויות	התחדשות עירונית קרן היסוד 7	שאול חיים	ועדה מחוזית
8		<u>1363738</u>	מנחת	תיקון החלטה להפקדה	תוספת שטחים לבניית בית ברחוב יובב 21	ירון פור	ועדה מקומית
9		<u>1395888</u>	גבעת מרדכי	תיקון החלטה להפקדה	קביעת בינוי עבור מבנים למוסדות ציבור - נעם	עיריית ירושלים	ועדה מקומית
10		<u>1403088</u>	גאולה	תיקון החלטה להפקדה	שינוי קווי בנין ברחוב אבינועם ילין 2		ועדה מקומית

<u>11</u>		<u>1326552</u>	הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה	תיקון החלטה להפקדה	הגבעה הצרפתית-הגדלת זכויות בניה ב"ס דקלים	חברת מוריה עריית ירושלים	ועדה מקומית
<u>12</u>		<u>1437904</u>	שמואל הנביא	תיקון החלטה להפקדה	תוספת זכויות למעונות בחלקות 60 ו-145 בגוש 30091		ועדה מקומית
<u>13</u>		<u>1231729</u>	רמת שרת	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13		ועדה מחוזית
<u>14</u>		<u>1403658</u>	סנהדריה	הפקדה	בלוי 6 סנהדריה-תוספות בניה והכשרת עבירות בניה	משה אריה הרשרוביץ	ועדה מחוזית
<u>15</u>		<u>1411180</u>	גאולה	הפקדה	תוספת קומה והרחבות דיור יואל 9-11	אליעזר סמט	ועדה מחוזית
<u>16</u>		<u>1437482</u>	רמת אשכול	הפקדה	הרחבות דיור ברח' ים סוף 1	אליהו קהאן	ועדה מקומית
<u>17</u>		<u>1450394</u>	גאולים - בקעה	הפקדה	יאיר 1	אריאל סממה	ועדה מחוזית
<u>18</u>		<u>1478775</u>	קרית היובל	הפקדה	תוספת זכויות בניה בחלקה 17 בגוש 30408	אריאלה כהן	ועדה מחוזית
<u>19</u>		<u>1488261</u>	טלביה/המוגרבים	הפקדה	מלון ענבל-תוספת בניה בקומת מרתף	צחי הראל	ועדה מקומית
<u>20</u>		<u>1527605</u>	בוכרים	הפקדה	תוספת בנייה, קומות ויח"ד רחוב אביננדב 20,22	שמואל ויספיש	ועדה מחוזית
<u>21</u>		<u>1536630</u>	תלפיות מזרח	הפקדה	הרחבת יח"ד קיימת רח' אדם 23	חיים קאהן	ועדה מקומית
<u>22</u>		<u>1428937</u>	נוה יעקב	הפקדה	הרחבות דיור ברח' ראובן גמזון 11-17	אהרון נתניא	ועדה מקומית
<u>23</u>		<u>1575943</u>	טלביה/המוגרבים	הפקדה	תוספת קומה ושטחי בניה המערבים 8	אבי אבוחצירא	ועדה מחוזית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1142595
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	שרביט זיל
עורך התכנית :	שוחט אוריה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	
כתובת	בית וגן 84 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	471	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש למחוק בסעיף 11 התייחסות להכנת סקר עצים חדש ואישורו ע"י אגף שפ"ע. ולכתוב כי יש להגיש סקר עצים בשלב ההיתר ושיש להציע לפחות 2 עצים בוגרים לשתילה בעדיפות לכיוון הרחוב או המעבר הרב אלפיה ממערב לחלקה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15/05/2024 ימשיכו לחול.
15/05/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית מציעה מחסנים בחזית הראשית במפלס הרחוב יש לבחון חיבור תוספת הבינוי ליח"ד שמעל לצורך הרחבתה או לצורך דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין דיוריות. יש לקבל אישור קונסטרוקטור שניתן להנמיך את הרצפה

כך שיתקבל גובה סביר עבור מגורים.

ההרחבות בחזית האחורית מוצעות בקו בניין של 1.28 מטר. יש להציע את ההרחבות כך שישמר קו בניין מינימלי של 1.5 מטר למעבר שנמצא ממערב.

התכנית מציעה ממ"דים בקרבה לחלקות המגורים המצרניות ובגדלים משתנים. יש לבחון חלופה להעמדת עמודות הממ"דים בפינת החזית הקדמית, בתיאום עם מחלקת תכנון. כמו כן יש לקבוע כי הממ"דים יהיו בגודל קבוע של 9 מ"ר לאור קרבתם לחלקה המצרנית.

יש להציג בינוי יסודות הממ"דים יורדים עד למפלס התחתון.

יש לשמר את שני העצים המוצעים לעקירה הקרובים ביותר למעבר, וזאת לאור צמצום הבינוי הנדרש במקום זה.

יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיציג גישה משותפת לכל דיירי הבניין לעליית גג.

יש לקבוע כי כל התשתיות הנמצאות על גג הרעפים יוכנסו לתוך חלל עליית הגג.

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

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסות כל עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.

יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד וקווי הבניין.

עצים- סקר העצים אינו מקובל ואינו מוגש על פי נוהל מבאת. יש להכין סקר חדש על פי הנוהל אשר יאושר ע"י אגף שפ"ע. יש לסמן עץ לעקירה במידה ומוצע בינוי במרחק הקטן מ-3 מטרים.

לתקן חוסר התאמה בין מפלסי תכניות הקומה לבין המוצג בחתכים.

התכנית תערך במחלקה לבקרת תוכניות ממוחשבות.

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

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

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

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור 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

בנספח הבינוי יש לצמצם את קו הבנייה המוצעת (אדום) בשטח שאין בינווי מוצע, בחזית האחורית.

מטרת התכנית:

תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות- בית וגן.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: א', ב', ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ם בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. קביעת בינוי להשלמת קומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליהם ולתוספות מחסנים בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.
 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 7. קביעת הוראות בגין חריגות בניה.
 8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.

תכנית מאושרות קודמות:

1042 - תכנית משנת 1979 הקובעת את שטח התכנית לאזור מגורים 1.

היתרים:

1946/0838.00 - היתר משנת 1964 לבניה חדשה.

1964.838.02 - היתר משנת 2017 עבור העברת שטחים בקומה ג בין דירות 8 ו-10.

תיאור מצב קיים:

מבנה בן 4 קומות סה"כ, 3 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמשות למגורים ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת המשמשת למחסנים. הכניסה למבנה מרחוב בית וגן באמצעות גרמי מדרגות.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

דינה מרדכי
בעלת זכויות במחסן ושטח חניות ועוד חלק מהרכוש המשותף,
אשר אינה בעלת זכות ביח"ד בשטח החלקה.
מיוצגת ע"י עו"ד זאב וינרוט.

עיקרי ההתנגדויות:

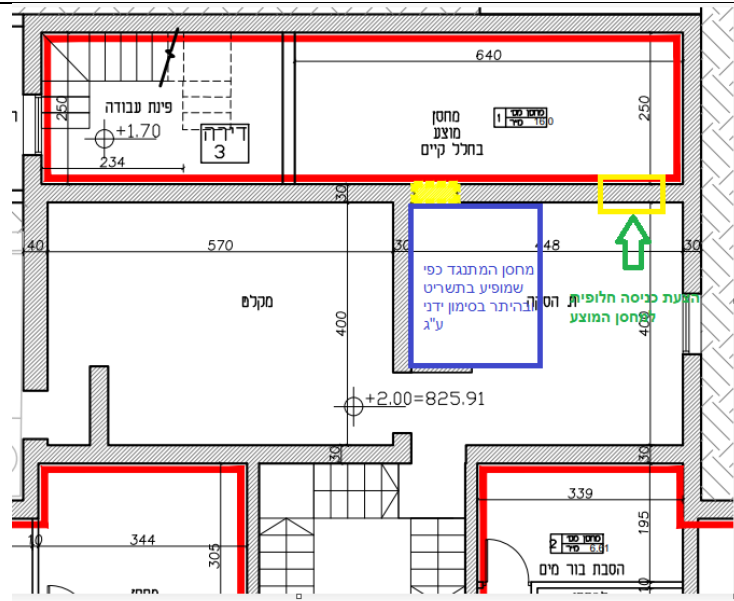
1. טענה כי לא הוצגו במסמכי התכנית התשריט בית משותף המראה כי למתנגד קיים מחסן ושטחים נוספים, וכי התכנית מציעה מחסן בחלל/מילוי המקביל למחסן המתנגד אשר המעבר אליו יהיה דרך המחסן, ללא התייחסות למחסן של המתנגד כאמור.
2. טענה כי לפי החוק תת"ח המראה בעלות על מחסן נחשב כבעל דירה וכי יש להתייחס לכך כדירה רשמית. וכי התכנית אינה מתייחסת כלל לכלל השטחים של המתנגד.
3. הצגת מסמכים מעוותים אשר אינם מראים את מחסן המתנגד.
4. בקשה להיות חלק מהתכנית ולקבל תוספת שטחים כמו ייתר הדיירים בבניין, וכי בנוסף לכך המתנגד דורש כי יוצע לו ממ"ד מוצמד לשטח השייך לו.
5. טענה כי חדר העבודה המוצע היורד מהדירה אינו באמת כדי לשמש לכך, אלא כדי להפוך את השטח הנ"ל ליח"ד נוספת וכי ע"כ הכניסה למחסן מוצעת באמצע הקיר ומתוך מחסן המתנגד.
6. ביטול המחסנים המוצעים בקומת המרתף, מהסיבה כי אלו יהפכו ליח"ד בהמשך. וגם מהסיבה כי תוספת שטחים על רכוש משותף דורש הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בחלקה.
7. טענה כי הצגת תכנית הגג בנספח הבינוי אינה משקפת את המציאות, וכי גם שם הוצג בפני הוועדה מצג שווא.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. לקבל חלקית ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה מעבר להרחבת דיור מוצעת דרך מחסן הרשום התשריט בית משותף ללא אישור בעל המחסן להלן המתנגד: לאור העובדה כי בתשריט בית משותף השטח המוצג בחדר ההסקה הינו בחלקו משויך למתנגד יש להסיט את הכניסה למחסן המוצע כך שהכניסה תתבצע דרך ח. הסקה, שטח משותף, בתאום מחלקת תכנון העירלהלן סכמה ע"ג נספח הבינוי.



2. **לדחות את ההתנגדות כי צורפו מסמכים מעוותים ללא הצגת תשריט בית משותף בפני הוועדה:**
מבדיקה נראה כי כל מסמכי הבעלויות הנדרשים כולל תשריט בית משותף המראה את מחסן המתנגד צורפו למסמכי התכנית ונבחנו ע"י הלשכה המשפטית אשר אישרה כי התכנית שבנידון לא פוגעת בבעלי הזכויות לתכנית, עם זאת ייתכן כי לא סומן בברור בנספח כי הכניסה למחסן המוצע הינה דרך שטח המוצמד למתנגד, אשר התנגדותו כאמור בסעיף הקודם התקבלה והכניסה למחסן תוצע דרך שטח משותף.
3. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה בעניין הזכויות המוקנות לבעל מחסן הרשום כתת"ח נפרדת להיות כבעל דירה בבניין ולקבל תוספת שטחים וממ"ד מכח התכנית שבנידון כייתר בעלי הדירות :** אין הצדקה תכנונית לאשר תוספת ממ"ד לשטח מחסן שאינו משמש למגורים. ככל ומעוניין המתנגד לבחון את הסבת שטח המחסן ליח"ד, יתכבד ויגיש תכנית שתבחן לגופו של עניין (פתרון חניה עפ"י תקן , מרחב מוגן, גישה, הסכמות נדרשות, התאמה להיתר וכדומה).
4. **לדחות את ההתנגדויות כי המחסנים המוצעים בתכנית ישמשו בעתיד ליח"ד נוספות ולא יהיו בשימוש מחסנים בפועל:** מחסנים סומנו באזורים בהם אין איזורור ורובם בתת הקרקע. ככל ויעשה שימוש במחסנים עבור יח"ד שהרי מדובר על בניה שלא עפ"י היתר, ויש לפנות לפיקוח על הבניה לצורך אכיפה.
5. **לדחות את ההתנגדויות כי תכנית הגג לא משקפת את המציאות הקיימת בגג:** לא ברורה ההתנגדות בנוגע לגג, מאחר והתכנית מציעה להכשיר את גג הרעפים אשר אמנם אינו קיים בהיתר המקורי, אך מצילומי האוויר משנת 2002 מופיע כגג רעפים. -דבר אשר נבחן ע"י מחלקת התכנון ומקובל תכנונית. בנוסף לכך, מהחלטת הוועדה בתאריך 15/05/2024 נראה כי, בעלי התכנית התבקשו להראות יציאה לגג לכלל הדיירים ואכן ממסמכי התכנית נראה כי מוצעת יציאה זו.
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	ראש צוות	04/05/2026	

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1045541
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	צפר מאיר
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7/10/2024
כתובת	זכרון יעקב 5, רוממה

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30234	57		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
תוספת בינוי להרחבות דירה עד 140 מ"ר ותוספת יחידות דיור. - שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית 3. קביעת בינוי בגובה 9 קומות. - קביעת מס. יח"ד ל-55 יחידות דיור. - קביעת קווי בנין. - קביעת תכנית בינוי. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים. - קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס. - קביעת שלביות ביצוע.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
22/01/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת 5 יח"ד חדשות וסה"כ 55 יח"ד בשני בנייני מגורים.

מאושרות בתכנית 5671א' 51 יח"ד. יש להבהיר תוספת יח"ד מוצעת בתכנית. יש להציג יח"ד בנספח הבינוי והוראות התכנית בהתאם למאושר בתב"ע ובהיתר הבניה, בתיאום מחלקת התכנון.

לא ברור איפה תוספת החניה המוצעת עבור יח"ד החדשות בתכנית. לא תותר תוספת יח"ד בלי מתן פתרון חניה במגרש. יש לקבל אישור מעודכן מאגף תושי"ה לנספח התנועה, הכניסה אל החניה ותוספת מקומות חניה.

מוצעת תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד הקיימות ומוצעות בתכנית במפלסים 5.80-, 5.45-. שטח מחסנים חדשים גדול מהמקובל. יש למספר את כל המחסנים ולציין שטחם. שטח מחסן יהיה 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר מקסימום. לא תותר תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד המוצע בתכנית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

מוצעת מרפסת זיז בבניין 2 מפלס 2.90- בחזית מזרחית שחורגת מקווי הבניין המוצעים בתכנית. לא יותרו מרפסות זיז החורגות מקו בניין 3 מ' מגבול המגרש. כל המרפסות המוצעות בתכנית יהיו בתחום קווי הבניין.

לתקן ציון המידות לקווי הבניין המצוין על גבי תשריט מצב מוצע בהתאם למרחקים מגבול החלקה.

לבטל את המבנה המשופע בקומת הגג עליו מוצגים קולטי שמש. גג הבניין יהיה שטוח ובשטח הרצפה יוצבו קולטים לדודי שמש. יש לבטל הערה בעניין זה מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.

להשמיט הערה מתחת לטבלה 5 – זכויות והוראות בניה בהוראות התכנית, לעניין מספר יח"ד מוצע.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום וקבלת אישור אגף התברואה.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הריסה.

התכנית מציעה להריסה תוספת קיימת בעברת בנייה במפלס 8.70-, מדובר במשפחה עם בעיה אישית שמצריכה הרחבה גדולה של הדירה, לאר הנסיבות המיוחדות יש לסמן את התוספת הקיימת להכשרה במסגרת התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון. תוספת זו תוחרג משלבויות הביצוע של יתר התוספות לדירה.

יש לקבוע בשלבויות הביצוע כי תוספת הקומות תהיה בהינף אחד לכל בניין והרחבות הדיור יהיו בנפרד לכל דירה.

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

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 התווה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

הערות טכניות

הוראות התכנית:

סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התו"ב מקודמת התכנית בסמכות הועדה המקומית.

סעיף 1.6 – לציין יחס כפיפות לתכנית 5671א'.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 4.1.1 – לציין שימוש ציבורי מאושר בתכנית 5671א'.

סעיף 4.1.2ב – חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד.

סעיף 4.1.2ג – סטיה ניכרת – להוסיף מספר הקומות.

טבלה 5 – להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין תוספת יח"ד, התרת קולטי שמש בהתאם לנספח הבינוי.

נספח בינוי:

להשמיט טבלת שטחים וחישוב חניה מהסטריפ.

להציג בתכנית מפלס 8.70- את הפיתוח הקיים / מוצע. מדובר בקומה שיושבת על הקרקע.

למספר מחסנים ולציין שטחם.

למספר באופן בולט יותר את יח"ד הקיימות והמוצעות.

קומה ה' בנין 2 – לא ברור איך נכנסים ליח"ד המערבית המוצעת.

נספח תנועה וחניה:

לתקן את מספר יח"ד המאושרות והמוצעות, ואת טבלת מאזן החנישה בהתאם.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

שינויים בבינוי ותוספת קומות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד זיכרון יעקב 5 א' ו- ב. '

עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. בבניין מספר 1:
 - תותרנה תוספות בנייה בקומות מפלסים $+8.70, +5.80, +2.90, +0.00, -2.90, -5.80, -8.70$ לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תותר תוספת שתי קומות עליונות לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ולשם תוספת שתי יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).
 - תותר תוספת מחסנים במפלס -5.45 בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. בבניין מספר 2:
 - תותרנה תוספות בנייה בקומות מפלסים $+8.70, +5.80, +2.90, +0.00, -2.90, -5.80, -8.70$ לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תותר השלמת קומה ד' ותוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
 - תותר תוספת מחסנים במפלס -5.45 בהתאם לנספח הבינוי.
- 3- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 4- הגדלת שטחי הבניה בשטח
- הגדלת מספר יח"ד בבניין מס' 1 מ-24 יח"ד מאושרות בתכנית 5671 א' 26- יח"ד ובבניין מס' 2 מ-27 יח"ד מאושרות בתכנית 5671 א' 30- יח"ד סה"כ תוספת של 5 יח"ד חדשות.
- 5- הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל מפלס ה 0.00 ל-6 קומות מעל מפלס ה 0.00 .
- 6- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 8- קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

התכנית בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 06/02/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/04/2026 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

- חזקיהו ברנשטיין , ת.ז. 036037851 , מתגורר בבניין זכרון יעקב 5
- אביהוא רוכלמר, ת.ז. 317733988, מתגורר בבניין זכרון יעקב 5

עיקרי ההתנגדויות:

להלן מובאת חלק מההתנגדות, הבקשה לקבלת ארכה לתקופה בה ניתן להגיש התנגדות:

1. תחילה יבקשו המתנגדים לציין כי מאז פרוץ מבצע "שאגת הארי", הוכרז במשק "מצב מיוחד בעורף", סיטואציה זו יצרה דה-פקטו שיבוש של כלל הפעילות המשקית התקינה.
2. הפעילות המשקית ובכללם כלל משרדי הממשלה וכל יתר הרשויות הועברו בהתאם להנחיות פיקוד העורף לפעילות במתכונת חירום, סיטואציה זו (שמלכתחילה הצדיקה את דחיית המועדים הסטטוטוריים להגשת כתב ההתנגדות), מנעה עד כה בהכרח את יכולת הגעתם הפיזית של המתנגדים ו/או של אותם גורמי המקצוע ששכרו כדי לעיין במסמכים הדרושים להם למטרת גיבוש הכנת כתב התנגדותם לתכנית במועד.
3. בשל הקושי האמור, ובשל הנתון שמועד הגשת ההתנגדות לא הוקפא ע"י הרשות התכנונית (כפי שנעשה ביתר המוסדות והגופים הממשלתיים), ועל מנת לא לפגוע בזכות העמידה והטיעון של המתנגדים שלהם זיקת בעלות במקרקעין הנדונים, מתכבדים הם להגיש התנגדותם במועד שיועד לכך על קצה המזלג ובכותרות בלבד.
4. כאמור, המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להשלים את כתב התנגדותם ולצרף בעתיד את מסקנות וחוות דעת של אותם מומחים ששכרו לשם כך ו/או מסמכים נוספים שיגיעו לידם ו/או לידי ב"כ הח"מ, לרבות אסמכתאות ותמונות לתמיכה בנימוקי ההתנגדות וכיו"ב.

5. נחזור ונדגיש כי ההתנגדות מוגשת על קצה המזלג בלבד, ועל סמך המסמכים הנמצאים במערכת המבא"ת משום שלא נמצאו המסמכים החתומים המציינים את פרטי הפקדת התכנית, כפי שצוין לעיל הכל לנוכח מבצע "שאגת ארי" הפעילות המשקית מצומצמת ביותר והקושי לעיין פיזית בארכיב בתיק מסמכי ההפקדה.
6. כפי שצוין לעיל המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם בעתיד לאחר תום תקופת החירום ולצרף להתנגדותם מסמכים נוספים ו/או תמונות ככל שיגיעו לידם ו/או לידי ב"כ הח"מ, לרבות אסמכתאות וחוות דעת מומחים לתמיכה בנימוקי ההתנגדות וכיו"ב.
7. כמו כן, המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף, לפרט ולבאר את נימוקי ההתנגדות בפני רשויות התכנון. הוועדה הנכבדה אשר תדון בתיק מתבקשת לזמן את המתנגדים ובייכ לכל דיון שיקיימו בתכנית המוצעת, זאת בהודעות במועד וכנדרש. מן הדין והצדק להיענות בחיוב לכתב ההתנגדות דלעיל.

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לאשר ארכה להגשת התנגדויות כמפורט להלן:

לאור העובדה שתקופת ההפקדה של התכנית היתה בזמן מבצע "שאגת הארי", ניתן לאפשר הארכת תקופת ההתנגדויות לבקשת המתנגדים בחודש נוסף לצורך הגשת התנגדויות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	מיבילת	04/05/2026	

מספר סידורי: 3

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1381409
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אינוסטמנט פרופרטי אסוסיאייטד אס. איי
עורך התכנית:	ביטמן בועז
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29.1.2025
כתובת	תורה מציון , רוממה רח תורה מציון 3-11, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30075	183	כן
30075	184	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מוגשת תכנית לשינוי קווי בניין. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. התוכנית מבקשת לקבוע קווי בניין חדשים על מנת לאפשר היתכנות להגשת בקשה לתמא 2/38 אך היא מציעה קו בניין עילי וקו בניין 0 לחזית אחורית. יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע בבקשה לתמ"א 2/38 בתיאום עם מחלקת התכנון, ולשמור על גמישות לכיוון צפון (בריכת המים) ולשמור על 3 מטרים לפחות לכיוון חלקות המגורים הסמוכות. יותר קוו בניין אפס בקומות התת קרקעיות עבור חניה. יש לקבוע הוראות כי בתקופת הבנייה תישמר הכניסה והגישה לבית הכנסת לכל משך תקופת הבנייה. הועדה סבורה כי יש לשקול בתכנית זו גם שיקולים חברתיים מאחר וישנם דיירים מוגנים וותיקים ומבוגרים כולל מבוגרים מאוד, ולכן יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף יהיה הסדרת הנושא החברתי מול המחלקה לעבודה קהילתית, כך שתתאפשר המשך קיומה של הקהילה המקומית בזהותה. בהתאם לחו"ד מחלקת מידע תכנוני, יש לתקן את שטח התכנית ואת שטח תא השטח בטבלה 5 בהוראות התכנית ל-2,816 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. התוכנית מסמנת למעלה מ-5 עצים לעקירה; אין התאמה בין סקר העצים שהוגש

לבין העצים המסומנים בתכנית לשימור. יש לקבל אישור שפע לעניין העצים בחלקה.

לא תותר הצבת גדרות בחזית הקדמית הפונה לרחוב תורה מציון.

יש לסמן להריסה בתשריט מצב מוצע בינוי ללא היתר בתחום המגרש וכן גם בינוי/ גדר הפולש לתוואי הדרך המאושרת מדרום (חלקה 184).

התכנית כוללת הוראות לשימור ועקירה של עצים. יש להחליף את הסעיף בתקנון לסעיף סטנדרטי.

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.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות:

דברי הסבר לתכנית – יש להסביר מהות התכנית והרקע להגשתה.

סעיף 1.4 – לציין מכוח איזה סעיף התכנית בסמכות הועדה המקומית.

סעיף 1.5.2 – להשלים תיאור מקום.

סעיף 1.5.4 – להשלים כתובת התכנית.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 1.8 – להשלים שם מגיש ויזם התכנית.

תשריט מצב מוצע:

לציין מידות לקווי הבניין.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין ללא תוספת שטחי בניה וללא שינוי הוראות בינוי, ברחוב תורה מציון, 3-11 ירושלים

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 למגורים א'.
2. שינוי קו בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
4. קביעת הוראות בגין הריסת חריגות בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

התכנית בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 30/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 31/03/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מתנגדים 11 אנשים שמתגוררים ב תורה מציון – מייצג אותם עורך דין עודד בריק.

- 1- אהרון היימליך ואח'
- 2- נתן הרשקובץ ת.ז. 033776881
- 3- אברהם אקער ת.ז. 056024383
- 4- מנחם יוד ת.ז. 050243633
- 5- אהרון שלמה קניגסברג ת.ז. 50632348
- 6- שלמה דוד יהוסף ת.ז. 008476327
- 7- יצחק פראנד ת.ז. 340991678
- 8- ישראל פישמן ת.ז. 057046086
- 9- שאול שרבני ת.ז. 204057087
- 10- יהודה יום טוב ת.ז. 012103305
- 11- אשר זליג בריזל ת.ז. 031498108

עיקרי ההתנגדויות:

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1381409, בניין שיכון הרבנים
פתח דבר:

1. התכנית דן עניינה בשינוי קווי בניין בבניין שיכון הרבנים, אף כי לפי דברי ההסבר של התכנית עצמה עולה כי מטרת השינוי המבוקש היא לצורך בינוי עתידי מכח תמ"א 38, שעל פי הידוע כולל הריסת הבניין והקמת בניין חדש בן 8 קומות.
2. בניין שיכון הרבנים הוא בניין היסטורי ובעל חשיבות ייחודית וחריגה, מבחינה היסטורית, אדריכלית, שימורית, קהלתית וחברתית.
3. בבניין גרה קהילה של דיירים בדיירות מוגנת ובמקום יש בית כנסת ותיק ומבנה של אוצר הפוסקים, והמקום מהווה כבר כ- 75 שנים מרכז רוחני קהילתי לכל תושבי הסביבה.
4. על אף שהוועדה המקומית נתנה תשומת לב לשיקול החברתי ולחשיבות המשך קיומה של הקהילה המקומית בזהותה, ואף קבעה זאת כתנאי למתן תוקף, לא נעשה ניסיון מטעם מגישי התכנית להגיע להסכמות עם דיירי הבניין.
5. המתנגדים שהינם תושבים שחלקם מתגוררים בבניין עצמו וחלקם בבניינים בסביבת המקום, טוענים כי אין לאשר את התכנית ויש לדחותה במתכונתה הנוכחית.
6. המתנגדים טוענים, בין השאר, כדלקמן:
 - א. אין לאשר מתווה של הריסה של הבניין שהוא בעל ערכיות מיוחדת מבחינות רבות.
 - ב. שינוי קווי הבניין המבוקש הינו שלא כדין, ולא בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 ולכללים בדבר מדרג התוכניות.
 - ג. קווי הבניין המבוקשים אינם בהתאם לתכניות הרלבנטיות וקובעים מרחק קטן מדי מחלקות סמוכות.
 - ד. אין לאשר את התכנית לאור התנאי שקבעה הוועדה המקומית למתן תוקף של הגעה להסדרת הנושא החברתי.
 - ה. יש לקבוע בתכנית הוראות להפרשת שטחים לציבור, קביעת זיקת הנאה לבית הכנסת, ושימור של הבניין ולמצער של בית הכנסת, עזרת הנשים ואוצר הפוסקים ובדיקת היבטי התחבורה.
7. יודגש כי המתנגדים שומרים על זכותם להגיש התנגדות ולהתייחס לבקשה שתוגש במקום לפי תמ"א 38, ככל שבקשה כזו תוגש וככל שיהיה צורך בכך.

רקע עובדתי ותכנוני:

8. בניין שיכון הרבנים הינו מבנה היסטורי בתחום העיר ההיסטורית שהוא בעל ערכים חשובים, כפי שעולה מדיון ועדת השימור בעבר, ומה שמייחד אותו הוא השילוב הייחודי של הערכים האדריכליים, שימוריים, היסטוריים, חברתיים וקהילתיים.

9. הבניין הוקם בשנת 1945 (לאחר מכן נוספו לו קומות) בכסף שנתרם מכל קצוות תבל כדי להקים קורת גג שתהיה מיועדת למגוריהם של רבנים ופליטים מארצות השואה ומהמדינות הקומוניסטיות.
10. בבניין ישנם שלטים שמנציחים את התרומות שניתנו למטרה חשובה זו, והבניין הוא מעין הקדש, ולא ברור באיזו דרך נמכר לידיים פרטיות.
11. הבניין מחווה גלעד להיסטוריה של העזרה ההדדית ושל הצלת הפליטים, והיה קורת גג לרבנים מתפוצות שונות וקהילות שונות שגרו בקהילה משותפת ותוססת תחת קורת גג אחת.
12. בבניין מתגוררים דיירים מוגנים, שחלקם מבוגרים מאוד וחלקם משפחות עם ילדים, וחלק מהדירות כבר נרכשו מהדיירים על ידי הבעלים.
13. בבניין ישנו מבנה בית כנסת המשמש מזה עשרות שנים הן את בני הקהילה המתגוררת והן תושבים מהסביבה, ומתקיימות בו תפילות ושיעורי תורה, ויש לו עזרת נשים. במקום כן נמצא בבניין מוסד אוצר הפוסקים.
14. מעבר לחשיבות הערכית וההיסטורית של המבנה, יש לו גם חשיבות חברתית וקהילתית, והוא משמש עשרות שנים כמרכז רוחני, חברתי וקהילתי לדיירי הבניין לכל תושבי השכונה.
15. מבחינה שימורית, על פי הידוע, הבניין מסומן לשימור בכרטסת העירונית והוא בניין והוא משמש עשרות שנים כמרכז רוחני, חברתי וקהילתי לדיירי הבניין לכל תושבי השכונה.
16. לבניין גם יש חשיבות אדריכלית מיוחדת. הבניין תוכנן על ידי אדריכל אלכסנדר פרידמן שתכנן מבנים מרכזיים בירושלים, כמו בית הכנסת ישורון, בית הכנסת הגדול, היכל שלמה, מוזיאון האסלאם ועוד.
17. בדיון שהתקיים לגבי הבניין בעבר, שגם עליו נסמך התיאור לעיל, ציינה ועדת השימור את הבניין כבניין מונומנטלי, עם רחבת כניסה משותפת בחזית, אדריכלות נאה ופרטי בינוי בעלי חשיבות.
18. דו"ח השימור והחלטות ועדת השימור שנערך בעבר לגבי הבניין, מצ"ב כנספח 1.
19. בעבר נעשו מספר ניסיונות לאשר שינוי בבינוי הקיים, בדרך של חיזוק או בדרך של הריסה ובניה מחדש.
- למרבה הצער גם בעבר המהלכים בוצעו ללא ניסיון של ממש להגיע להסכמה עם הדיירים הגרים בבניין.
20. כך למשל, בדיון בשנת 2019 בתכנית קודמת לשינוי קווי הבניין החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה לצורך תיאום בין מגישי התכנית למתנגדים, אך תיאום כזה לא נעשה.

- העתק החלטת הוועדה מצ"ב כנספח 2

21. כעת הופקדה התכנית דנן שמטרתה היא שינוי קווי בניין, וכפי שנאמר במפורש בדברי ההסבר לתכנית, התכנית מציעה את שינוי קוו הבניין לצורך בינוי עתידי במסגרת תמ"א 38, תוך שימור החזית המקורית של המבנה הקיים ועיבוי הבינוי כלפי קו הבניין האחורי.
22. גם בהחלטת ההפקדה נקבע כי קווי בניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה המוצע בבקשה לתמ"א 2/38 עם גמישות לכיוון צפון (בריכת המים) ו-3 מטרים לפחות לכיוון חלקות המגורים הסמוכות.
23. כן קבעה הוועדה בהחלטת ההפקדה כי יש לשקול בתכנית זו גם שיקולים חברתיים, ועל כן תנאי למתן תוקף יהיה הסדרת הנושא החברתי כך שיתאפשר המשך קיום הקהילה המקומית בזהותה.
- הדיירים סברו שלאור זאת יעשה ניסיון כנה ואמיתי להידברות איתם להסדרת הנושא, אך כפי שהיה בעבר, גם לאחר החלטת ההפקדה לא נעשה ניסיון כזה.

- העתק החלטת ההפקדה מצ"ב כנספח 3.

טענות המתנגדים:

24. המתנגדים טוענים כי אין לאשר הריסה של הבניין המיוחד של שיכון הרבנים, ועל כן אין לאשר את התכנית שכל מטרתה היא לאפשר הריסה של הבניין על פי תמ"א 38. אין לחכות עד לשלב הבקשה להיתר מבח תמ"א 38, אשר מלכתחילה היא בקשה שבשיקול דעת של הוועדה ואינה מוקנית, אלא יש לקבוע כבר עתה כי לא תתאפשר הריסת הבניין.
25. בניין שיכון הרבנים הינו בניין מיוחד במינו אשר משלב ערכיות וייחודיות במספר היבטים, מבחינה אדריכלית, שימורית, היסטורית, חברתית וקהילתית, והוא מונומנט הן מבחינת הבינוי שלו והן במשמעותו ההיסטורית כגלעד לעזרה החשובה שניתנה לרבנים ולניצולי שואה ומדינות מזרח אירופה, שהתאגדו יחד לקהילה מגובשת, אשר הפכה למרכז רוחני וחברתי לכל הסביבה.
26. בעניין זה יוזכר כי תמ"א 38 קבעה בסעיף 14א (1) כי הוראות הסעיף העוסק בהריסה ובניה מחדש לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי, וגם תכנית 10038 כוללת מגבלות על פרויקטים במבנים היסטוריים ובמבנים לשימור. על כן, אף אם אין קביעה מוחלטת של איסור על הריסת המבנה הרי זה מקרה בו יש להפעיל

שיקול דעת בהסתמך על כוונת ורוח התכניות הנ"ל, ולא לאשר הריסת מבנה עם ערכים כה מיוחדים.

27. המתנגדים טוענים עוד כי במקרה דנן, במסגרת שיקול הדעת של הוועדה, יש חשיבות רבה לשיקול החברתי שעליו עמדה הוועדה הנכבדה בהחלטת ההפקדה ואשר התכנית מתייחסת אליה, ועל כן אין לתת תוקף לתכנית ובוודאי שאין לאפשר את הריסת הבניין כל עוד לא מוסדר הנושא החברתי כאמור בתכנית.

28. באשר למטרת התכנית לשנות את קווי הבניין טוענים המתנגדים כי המדובר במהלך פסול על פי דין, ובנוסף לכך גם לגוף העניין אין לאשר את החריגות המבוקשות בקווי הבניין.

29. סעיף 15 לתמ"א 38 קובע קווי בניין של 4 מטר לצדדים ו- 6 מטר לאחור אלא אם מהנדס העיר חיווה דעתו שניתן לחרוג מכך לצורך ממ"דים, מעלית או רכיבי חיזוק, או שניתן לאשר קו אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים אדריכליים ותכנוניים.

30. סעיף 4.1.2.2 לתכנית 100 קובע כי קווי הבניה יהיו על פי התכנית החלה במקום, ובמבנים מעל 6 קומות קווי הבניין לא יפחתו מ- 4 מטר בחזית הקדמית ו- 3 מטר בשאר החזיתות, וכי קווי הבניין יהיו בכפוף לסעיפים 15-16 לתמ"א 38.

31. המתנגדים טוענים כי לא ניתן לקבוע בתכנית ספציפית קווי בניין שונים מאלו שנקבעו בתמ"א 38 ובתכנית 10038. תכנית 10038 היא תכנית שאושרה מכת סעיף 23 לתמ"א 38 ויש לה מעמד נורמטיבי מיוחד, שינוי לתכנית זו אינו יכול להיעשות בתכנית "רגילה" אלא רק בתכנית כללית אחרת מכח סעיף 23 לתמ"א 38 או בתכנית מתאר ארצית (ר' ערר (י-ם) 270/17 שקד בעיימי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פורסם בבנו).

32. על כן, אף שסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה קובע כי לוועדה מקומית יש סמכות לאשר בתכנית שינוי של קווי בני בניין, הדבר אינו מאפשר לקבוע קווי בניין שונים לצורך פרוייקט מכח תמ"א 38 בתכנית רגילה שאינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, ואין לסטות מקווי הבניין שנקבעו בתמ"א 38 ובתכנית 10038, ולא ניתן לסטות בתכנית מקומית מההוראות שנקבעו בתמ"א 38 שהיא תכנית ארצית, בהתאם לסולם העדיפות של התכניות שבחוק התכנון והבניה, למעט בתכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

33. מבלי לפגוע בנטען לעיל טוענים המתנגדים כי כיוון שהבקשה המקודמת מכח תמ"א 38 הינה להריסה ולבניה מחדש ולא לחיזוק הבניין, אין הצדקה לאשר חריגות מקווי הבניין של התכניות הנ"ל, ויש לקבוע שהבניה תצטמצם לקווי הבניין המותרים לפי תמ"א 38 ותכנית 10038.

34. יצוין כי על פי הידוע למתנגדים כאשר נדונה בעבר התכנית הקודמת הדומה מאוד לתכנית דנן, נדרש במסגרת אישור השר כי קווי הבניין יעמדו על לפחות 3 מטר, בהתאם למדיניות.

35. המתנגדים טוענים עוד כי קווי הבניין המבוקשים בתכנית הינם מצומצמים מדי ומתקרבים יתר על המידה למגרשים סמוכים ממערב ובחזית האחורית ועלולים לפגוע בדיירים ובאפשרויות הפיתוח והבינוי העתידיות במגרשים סמוכים.
- יצוין כי בחזית האחורית קווי הבניין צומצמו מאוד והם קרובים למגרש של העיריה, דהיינו למגרש של הציבור, ועלולים לפגוע באפשרויות ניצול עתידי של המגרש לתכליות אחרות. כמו כן, גם לא נקבעה הוראת סטיה ניכרת לגבי קווי הבניין.
36. כמו כן, יש לוודא כי נשאר שטח מספיק לחלחול על פי תמ"א 34.
37. המתנגדים טוענים עוד כי ישנם נושאים שצריך לקבוע הוראות לגביהם כבר בשלב זה של קידום תכנית, כיוון שלא יהיה ניתן לטפל בהם בשלב של בקשה לפי תמ"א 38.
38. כך, בעניין שטחים שמופרשים לציבור. כידוע יש חוסר גדול ברוממה בשצ"פים ובמבני ציבור.
- במקרה דנן מתוכננת, על פי הידוע, תוספת של עשרות דירות, באופן שיצריך הפרשות נוספות לציבור שיגיע לגור בדירות אלו, ויש להתייחס לסוגיה זו ולהציג פרוגרמה ופתרונות כבר בשלב זה של אישור תכנית לגבי השטח.
39. כמו כן, יש לקבוע כי שטחים ציבוריים כמו בית הכנסת, לרבות עזרת נשים, אוצר הפוסקים והרחבה הקדמית של הבניין, ירשמו על שם העיריה.
40. בעניין זה יוזכר כי תמ"א 38 קובעת כי במסגרת שיקול הדעת האם לאשר בינוי לפיה, יש להתחשב גם בכושר הנשיאה של התשתיות.
41. נושא נוסף הוא הצורך בקביעה במסגרת התכנית של זיקת הנאה למעבר של הציבור לבית הכנסת שבמקום.
42. כך גם בעניין סוגיית השימור, מבלי לפגוע בנטען לעיל שאין כלל לאשר את הריסת הבניין, הרי בכל מקרה יש לקבוע במסגרת התכנית שימור של בית הכנסת כולל עזרת נשים וחדרי השירותים ושל אוצר הפוסקים והעברתם על שם העיריה.
43. התכנית המופקדת אומנם קובעת כי תישמר הכניסה והגישה לבית הכנסת הקיים לכל משך תקופת הבניה, אך יש לקבוע גם כי בית הכנסת ישמר וימשיך לפעול גם לאחר כל בניה שתהיה במקום, ככל שתהיה, וכן לקבוע גישה סטטוטורית לבניין במסגרת של זיקת הנאה לציבור או פתרון תכנוני אחר.
44. כמו כן, יש לתת תשומת לב לסוגיית התחבורה והחניה במקום, כיוון שכבר כעת רחוב תורה מצוין הינו עמוס ביותר, והעמסת תחבורה מפרויקט נוסף, מעבר לאלו שכבר מקודמים ומבוצעים באזור, תגרום לכך שהרחוב לא יתפקד מבחינה תחבורתית.
45. לתמיכה בהתנגדות מצורפים תצהירים של תושבים מהבניין ומסביבתו.

46. המתנגדים שומרים על זכותם לפרט ולהרחיב את נימוקי התנגדותם, לתכנית לעת הדיון בהתנגדויות, וכן להגיש חוות דעת.

47. בן שומרים המתנגדים על זכותם להציג בפני הוועדה הנכבדה, לעת הדיון בהתנגדויות, תמונות, תשריטים, הדמיות, מסמכים נוספים וכל אמצעי עזר אחר לתמיכה בהתנגדות.

התנגדות מספר 2 :

הרב אדלר בנימין - רחוב תורה מציון 7
רב האזורי "שכון הרבים" והסביבה ירושלים
בשם של 40 אנשים שמתגוררים ברחוב תורה מציון, 3,5,7,9,11, ורחוב שרי ישראל

1. הרב אדלר בנימין ת.ז. 5382427
2. חנון בנימין שנור ת.ז. 58366267
3. יהודה קיפניס ת.ז. 000191155
4. שיינדל רבינוביץ ת.ז. 062849681
5. יצחק אייזיק שטרן ת.ז. 056571094
6. ניסים כהן ת.ז. 057841421
7. יונה קלפהולץ ת.ז. 024807885
8. דוד אלימלך פישמן ת.ז. 21279804
9. משה מרגלית ת.ז. 54518824
10. מאיר הרשקוביץ ת.ז. 000027847
11. שרה יוד ת.ז. 051735835
12. מרים אקער ת.ז. 057058158
13. דינה כהן ת.ז. 066511163
14. יוסף רוטמן ת.ז. 59148387
15. ציפה דוד ת.ז. 56070428
16. בנימין זאב חשין ת.ז. 51137222
17. מרדכי יהושע קרויזר ת.ז. 021791809
18. אברהם רובין ת.ז. 055628705
19. מרים שטרן ת.ז. 057393233
20. מיכאל לייב רבינוביץ ת.ז. 000816744
21. לאה מרגלית ת.ז. 55632798
22. ירחמיאל פרידמן ת.ז. 43443811

23. יוסף בש ת.ז. 073227623
24. ישראל בירנצויג ת.ז. 057655283
25. שילה גרינגרס ת.ז. 015644883
26. איתן עובדיה ת.ז. 59842286
27. אסתר ניומן ת.ז. 011135373
28. ג'ק ניומן ת.ז. 011135381
29. שלמה יצחק שפירא ת.ז. 07745102
30. יהודית פרידמן ת.ז. 066515081
31. אפרים אנגל ת.ז. 008848160
32. ישראל טברא ת.ז. 315529883
33. משה חיים הררי ת.ז. 200267565
34. אברהם טרינגרס ת.ז. 015644875
35. חנה פראנד ת.ז. 340991680
36. אוריה ברית ת.ז. 313416703
37. צבי ויינבאך ת.ז. 032996761
38. בן ציון מרקוס ת.ז. 055920201
39. אריה כהן ת.ז. 040805467
40. יוכבד כהן ת.ז. 0559727875

עיקרי ההתנגדויות:

אני מכהן זה למעלה מ-30 שנה, כרב האזור, ושל בית-הכנסת המרכזי שבאזור, שברחוב תורה מציון. נפשי קשורה לנפשם של התושבים, וגם נפשם קשורה אלי, אי לכך הנני פונה אליכם, בשמי ובשם כל מתפללי בית-הכנסת ותושבי האזור, להביע את התנגדותנו לתכנית הנ"ל מטעמים הבאים:

1. לפי התכנית שמתוכננת במקום, עומדים לסתור את עזרת-הנשים, שם מתפללים הנשים וילדיהם הקטנים, וגם להרוס את השירותים של בית-הכנסת וכמובן שבאופן זה אין אפשרות להמשיך ולהתפלל בבית-הכנסת. בית-כנסת מרכזי זה, כולל עזרת-הנשים, נבנה מכספי נדיב לב הרב אהרן דרייזין מטורנטו- קנדה, על שמו הוא נקרא "בית אהרן", שבנה אותו עבור שכון הרבנים ותושבי האיזור כולו, ולא יעשה כן להפסיק את תפילת הרבים במקום קדוש זה.
2. בית-כנסת זה הוא המרכזי היחידי לכל האזור כולו במעגל הקרוב, מתפללים בו עם רב, אנשים ונשים וילדים, וכן מתקיימים בו שיעורי תורה מדי יום ביומו, ובשבתות וחגים. לא יתכן שיבטלו אפילו לתקופה לא ארוכה בלבד, את עשרות רבות מתושבי האזור את השיעורים והאירועים הדוחייים החברתיים במקום.

3. ההלכה קובעת, שאסור להפסיק את התפילה והלימוד בבית-הכנסת, אפילו יום אחד. והרוצה לבנות בשטח בית הכנסת - לפני שמתחיל בבנייה, חייב להקדים ולבנות מבנה חדש מושלם, במקום סמוך, שיכיל את בית הכנסת וכל הקשור לזה, עם גישה נוחה, כולל לזקנים ולילדים, באופן שלא תתבטל התורה והתפילה מאף אחד.
4. גם השלטונות והמועצות בחוץ-לארץ - מתחשבים, בכל תוכנית המוגשת לפניהם, ולא יאשרו בשום אופן, הריסה, או פגיעה בבית הכנסת, או מבנה דת אחר. ולא יתכן שדבר שמקובל בכל העולם הרחב לא ינהגו בבירת ישראל, עיר הקודש ירושלים.
5. פנינה בכתר השכונה הזו, הוא "שכון הרבנים", הוא מרכז רוחני שכונתי שבו קהלה מגובשת, זה עשרות שנים, המקיימים קשרים הדוקים גם עם דיירי השכונה המורחבת, ברור שהריסתה ופיזור של קהלה מכובדת זו - תביא לזעזוע נפשית קשה של דייריה והסביבה, שתוצאתו מי ישורנו. במיוחד הדבר יפגע בתושבים באים בימים, שגרים בה עשרות בשנים שעקירתם מן המקום, היא סכנה לנפשם.
6. כל תושבי השכונה, אנשים ונשים, ואנכי ומשפחתי ביניהם, מתחננים על נפשינו: תאפשרו לנו להמשיך ולדור במקום זה, שאנחנו קשורים אליו גם נפשית, זה עשרות בשנים, תנו לנו להמשיך להתפלל וללמוד בבית-חיינו, הוא בית- הכנסת, אל תתנו יד לאלה שקמו על נפשינו להרוס ולאבד, ולפזר ולפגוע בנו ובילדנו היקרים.
7. מפאת חוסר הזמן, פירטתי את עיקר ההתנגדות. ליתר פרטים וההתנגדויות לתכנית הנ"ל אבקש להופיע, אני, או שליחי, בפני הועדה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

- 1- **לקבל חלקית את ההתנגדות** והדרישה להסדרת הנושא החברתי קהילתי כתנאי למתן תוקף לתכנית, בפרט שמדובר בקהילה מקומית שחלקה מתגוררת בתנאי דיירות מוגנת, ולא נעשה ניסיון של מגישי התכנית להגיע להסכמות עם הדיירים – בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהחלטה להפקדה, הועדה סברה כי יש לשקול בתכנית זו גם שיקולים חברתיים מאחר וישנם דיירים מוגנים וותיקים ומבוגרים כולל מבוגרים מאוד, ולכן תנאי למתן תוקף יהיה הסדרת הנושא החברתי מול המחלקה לעבודה קהילתית, כך

שתתאפשר המשך קיומה של הקהילה המקומית בזהותה. לפי בירור מול היחידה החברתית במינהל קהילה, לא הוסדר הנושא החברתי קהילתי עד כה. התכנית לא תקבל תוקף בטרם יוסדר הנושא החברתי, בתיאום מול מחלקת התכנון.

2- **לדחות את ההתנגדויות** לגבי איסור אישור הריסת הבניין או אישור תכנית שכל מטרתה היא לאפשר הריסה של הבניין על פי תמ"א 38 - התכנית עניינה שינוי קווי בניין, קביעת הוראות לשימור חזית ועצים לשימור וכריתה בלבד, ואינה כוללת הוראות להריסת הבניין. לפיכך, הטענות הנוגעות לעצם האפשרות להריסת המבנה אינן רלוונטיות לשלב תכנוני זה. ככל שתוגש בעתיד תכנית או בקשה להיתר, ניתן יהיה להגיש התנגדויות במסגרתן, והן ייבחנו בהתאם לדין ולהוראות התכניות התקפות במועד הגשתן.

3- **לקבל חלקית את ההתנגדות** להריסת מבנה שמיועד לשימור עם ערכים אדריכליים כה מיוחדים - התכנית קובעת הוראות לשימור חזית קדמית היסטורית ואסורה הריסתה ו/או כל פגיעה בה. יוסרו כל תוספות הבניה שאינן מקוריות ותשתיות חיצוניות. החל מקומה 2 ומעלה, ניתן לחרוג מקו בניין עילי במסומן בתשריט. יש להוסיף תנאי למתן היתר בניה יהיה אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ותיאום ואישור מחלקת שימור.

4- **לדחות את ההתנגדות** שקווי הבניין המבוקשים סותרים את תמ"א 38 ותכנית 10038 ושלא ניתן לשנות קווי בניין בפרויקט תמ"א 38 באמצעות תכנית מקומית רגילה, ושינוי כזה אפשרי רק בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 או בתכנית מתאר ארצית - התכנית הינה תכנית בניין עיר שמשנה קווי בניין, בהתאם להוראות סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבנייה. החוק מאפשר ומקנה סמכות לוועדה המקומית לשנות קווי בניין בתכניות בניין עיר.

5- **לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין הטענות בדבר פגיעה במגרשים סמוכים ממערב ובחזית האחורית ועלולים לפגוע בדיירים ובאפשרויות הפיתוח והבינוי העתידיות עקב קווי הבניין המבוקשים - בשים לב שהמבנה, ככל ותוגש תכנית/ היתר מכוח תכנית 10038, ייתכן שישגיע לגובה של עד 8 קומות, יקבע כי קו הבניין הפונה לחלקות מגורים יעמוד על 4 מטרים מגבול החלקה. קו הבניין הפונה למאגר המים יהיה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 20.2.2025, הקביעה האמורה נסמכת על שיקולים תכנוניים ואדריכליים, תוך התחשבות בכך שהבניין פונה למאגר מים ולא לחלקות מגורים, ועל כן אין בקווי הבניין המוצעים משום פגיעה בסביבה.

6- **לקבל את ההתנגדות** שלא נקבעה הוראת סטיה ניכרת לגבי קווי הבניין - יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות סטיה ניכרת לגבי קווי הבניין.

7- **לדחות את ההתנגדויות** כי מימוש התכנית יוביל לפגיעה ישירה בבית הכנסת הפעיל וימנע את המשך קיום התפילות, שיעורי התורה והפעילות הדתית-קהילתית של בית הכנסת. ומבקשים לאפשר את המשך המגורים והפעילות הדתית במקום- בהוראות התכנית בסעיף 6.2.1 נקבע כי תישמר הכניסה והגישה אל בית הכנסת הקיים למשך כל תקופת הבניה, ככל ויאושר היתר לבניה.

8- **לדחות את ההתנגדויות** לעניין סימון זיקות הנאה, תוספת הפרשות לצורכי ציבור בהתאם לפרוגרמה לאור תוספת יח"ד שתהיה בהיתר הבניה, הוראות אחרות לעניין גישה בשלב היתר בניה, תחבורה וחניה, וחלחול מי נגר וכו' - סוגיות אלו ייבחנו בשלב תכנון להיתר/ תכנית, ובשלב הוצאת היתר הבניה.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור	מובילת מרכז יעוץ	04/05/2026	

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1352947
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אופן רועי
עורך התכנית:	קטורה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/11/2024
כתובת	ירמיהו 72, רוממה אזור תעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	9	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/02/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מוצעת על ציר ירמיהו המהווה ציר ראשי בסמיכות למוקדי תחבורה ותעסוקה מרכזיים. עוד תציין הוועדה כי תכנית האב לשכונת רוממה קבעה כי גובה הבינוי במגרש יהיה עד 9 קומות. הוועדה סבורה כי התכנית דנן, המציעה 12 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומבנה ציבור, תואמת את מגמת התכנון, וכן מציעה הפרשות מבונות והרחבת הדרך, בהתאם לכך הוועדה מאפשרת את החריגה מהמדיניות במקום. 2. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ניתן להרוס את המבנה הקיים. 3. קווי הבניין כלפי חלקות המגורים יהיה 0 בהתאם למאוסר בתכנית 6140, קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע למעט המרפסות, ולא יפחת מ-3 מטר לכל החזיתות שאינן פונות ליעוד מגורים. קו בניין 0 יקבע עבור החזית המסחרית כחלק מרצף החזית המסחרית הקיימת לאורך הרחוב. 4. הוועדה קובעת כי יש לייצר חזיתות פתוחות ופעילות כלפי הרחובות כך שהמבנה יהיה חלק מהסביבה הקרובה ללא קירות אטומים שייצרו ניתוק מהרחוב. מפלסי המסחר ילוו את מפלסי הרחוב והדרך, ותקבע על כך סעיף סטייה ניכרת. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד, וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת. 6. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים בתכנית ותיקבע על כך סטייה ניכרת. 7. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תוספת שימוש עבור 2 גני ילדים וחצרות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון. 8. הוועדה קובעת כי יש להרחיב את רוחב הדרך ל-3.5 מ' לכל רחוב ירמיהו ורחוב הרקמה.

9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום יועץ התחבורה של הוועדה לפתרונות החניה המוצעים. 10. ייקבעו הוראות אשר יאפשרו מרפסות מקורות ושאינן מקורות במסגרת אחידה. 11. הוועדה קובעת כי 20% ממספר הדירות יהיו דירות בגודל של עד 60 מ"ר, זאת על מנת לאפשר תמהיל דירות בהתאם למדינות הוועדה. 12. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום נטיעות עם אגף שפ"ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון יש לשמור על עומק אדמה גיננית של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ'. 13. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1. 14. תקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, שימושים, מפלסי פיתוח, מספר קומות והפרשה המבונה, בהנחיית לשכת התכנון. 15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 17. 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. 18. 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. 19. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	09/02/2025
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה בנייה בהיקף של 15 קומות בניגוד למדיניות של תכנית אב רוממה ובניגוד לאופי האוכלוסייה בשכונה, יש לצמצם את מספר הקומות ל 12 קומות – 11 קומות מגורים מעל קומה מסחרית וציבורית. ניתן לאפשר ביתר הקומות שימושי תעסוקה / מוסדי. להרחיב את תחום ייעוד הדרך של רחוב ירמיהו ורחוב הרקמה (מצפון וממערב) ולהציע מדרכה ראויה של 3.5 מטרים כפי שמקובל בתכניות המציעות בנייה גבוהה במטרה לשפר את המרחב הציבורי- יש לציין כי ברחוב הרקמה אין כלל מדרכה התכנית מציעה 1850 מ"ר עבור מרפסות, ממוצע של 23 מ"ר לדירה- יש לצמצם ל	05/02/2025

12 מ"ר לדירה כפי שמקובל.

שטחי הבניה וכל מסמכי התכניות יתוקנו בהתאם לסעיפים 1 ו 2 ו 3.

.

התכנית מציעה קוו בניין אפס משותף עם הבניין הצמוד ממערב – יש לקבוע קוו בניין אפס משותף בצמוד לקווי הבניין שנקבעו בתכנית הסמוכה 6140 בלבד ולא מעבר לכך.

קוו הבניין ליתר הכיוונים ייקבע ל 3 מטרים לאחר הרחבת הדרכים בהתאם לסעיף 2, ניתן יהיה להבליט מרפסות סוכה ברוחב של עד 2 מטרים מכיוון שמדובר על הפנייה לכיוון כבישים.

התכנית תכלול מרפסות סוכה לכל הדירות בהתאמה לאוכלוסייה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין אוורור שטחי מגורים.

המסחר יצומצם ויפנה רק לכיוון ירמיהו שהוא רחוב ראשי ולא לכיוון רחוב הרקמה שהוא רחוב משני.

קיימת אי התאמה בין החתכים והחזיתות לבין הנספחים לעניין מיקום מסחר, מיקום מחסנים – יש להתאים ביניהם, מחסנים יוצאו בתת הקרקע בלבד ולא כפי שמוצע בחתכים, ולא מופיע כלל בתכניות הקומות.

לא ברור מה מטרת התכנית הריקה של מסגרת הבינוי בשתי הקומות הראשונות – יש לבטל ולקבוע תכנית דומה לכל הקומות.

המרפסות המוצעות ארוכות מאוד וסובבות את הפינה באופן שאינו תואם למקובל ולשכונה- יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

סעיף הפקעה יתואם עם מחלקת נכסי העירייה.

בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לקבוע הפרשה בנויה בהיקף של שני גני ילדים בשטח של 130 מ"ר כל אחד ו 170 מ"ר חצר כל אחד.

באחריות עורך התכנית להטמיע בסעיף 4.2.1 (שימושים) את השימושים גני ילדים.

בהוראות התכנית בטבלה 5 עצמה יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים, תוך ציון מפורש של גני ילדים, וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות.

יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמה בפועל של כל השטחים המבונים לצורכי ציבור והעברתם

לעיריית ירושלים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

כל החזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה

ושימושים ציבוריים אחרים.

ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של

המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

יש לבטל בסעיף 7.1 את המילה מעטפת.

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

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

הנאה.

בשל הסמיכות לנתצ ירמיהו ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

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.

לאור גובה הבינוי המוצע, יש להשלים בחינה מיקרו-אקלימית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה: בדיקת הצללות על פי הנחיות תקן בניה ירוקה ובדיקת מטרדי רוח על פי המתודולוגיה העדכנית של הרשות מיוני 2024.

התכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מיפוי המשרד להגנ"ס. כמו כן בשטח התכנית ישנם בתי מלאכה פעילים. על פי הנחיות המשרד להגנ"ס ורשות המים מנובמבר 2022, יש לפנות למשרד להגנ"ס לקבלת הנחיות להכנת סקר היסטורי, תכנית דיגום קרקע/ גז קרקע או כל מסמך נוסף שיידרש, והטמעת דרישות המשרד להגנ"ס לגבי הליך הרישוי בהוראות התכנית.

יש להגיש כתנאי להפקדה סקר שימושים של כלל שימושי הקרקע במרחק של עד 100 מ' מגבולות התכנית. יש להרחיב את הפירוט לגבי שימושים בשטחים שבייעוד קרקע מאושר לתעשייה, מלאכה או תחנות דלק. כמו כן יש לפרט לגבי מבני תעשייה ומלאכה, מוסכים ובתי עסק אחרים שכוללים שימוש בחומ"ס או מהווים מקור לזיהום אוויר, ריחות או רעש, גם אם קיימת בשטחם תכנית מאושרת לפינוי או מקודמת תכנית כזו. לכל שימוש מטרדי יש לפרט מהי ההיתכנות לפינוי השימוש או הפחתת המטרד ופרק הזמן הצפוי לכך. יש לפרט אם השימושים בסביבת התכנית מטילים

מגבלות על השימושים האפשריים בשטח מוסדות הציבור המוצע בתכנית. בהתאם לממצאי הסקר יש לכלול בהוראות התכנית הנחיות מתאימות לשימושים המותרים עבור מוסדות הציבור, הנחיות לשלביות ביצוע ותנאים בהליך הרישוי/אכלוס.

יש להשלים בחינה אקוסטית של רעש מציר ירמיהו לשימושי המגורים בתחום התכנית כתנאי להפקדה. בחינה זו נדרשת כדי להבין את היקף המטרד ולגבש פתרונות אדריכליים כבר בשלב התב"ע, שיסייעו לצמצם את החשיפה לרעש במגורים המוצעים ולהבטיח איכות חיים נאותה לתושבים העתידיים – בפרט פתרונות שמחייבים התייחסות במסמכי התב"ע המחייבים כגון הרחבה של שטחי מרפסות, שינוי בקווי בניין, נסיגה של קומות המגורים ועוד.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי במבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', המחלקה מבקשת שתקבע בהוראות התכנית הדרישה להקצות בחניון המוצע בתכנית, שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 2 כוכבים על פי תקן בנייה 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.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

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

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

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. הנספח יתייחס בין היתר להיבטי איכות אוויר ורעש מתחבורה וממערכות מכניות.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית

אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים - בכפוף לאישור רשות המים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או הרשות המקומית שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

יש לבחון מול מחלקת מידע את שטח התכנית שמוצע גדול יותר במצב מוצע ביחס למצב נכנס – יש לתקן בהתאם.

לא ברור כיצד שטח הדרך הקיים גדל למרות שלא מסומנת בתכנית הרחבת דרך.

יש לבטל בכל מסמכי התכנית את הסעיפים הנוגעים לחניה ומחסנים מתחת לשטח דרך ואת הסעיפים לעניין רישום תלת מימד - ישלהציע את כל שטחי השרות של הבניין בתחום החלקה הסחירה ולא בתחום הדרך.

לבטל את סעיף 4.2.2.3 לעניין הבלטת אלמנטים מחוץ לקווי הבניין – קרניזים , ארקדים, אדני חלונות ופתחים .

לשנות את סעיף 4.2.2.ב לעניין חניות- החניה תהיה בהתאם להחלטה זו , החניה תכלול חניה על פי התקן לשטחי המחסר והשטחים הציבורים בתחום החניון ולא בשטחים ציבורים אחרים.

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

יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית.

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

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

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

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

לאדמה.

יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.

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' לגיון).

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.

יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

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

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

יש למחוק את כל השימושים הפרטיים והראות הרישום התלת ממדיות ממגרש הרחבת הדרך, תא שטח זה הופקע ובבעלות עיריית ירושלים.

יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה כדלקמן:

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר 1 יוקצו שטחים לצורכי ציבור.

בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי לכל אחד מהשטחים הציבוריים, ובהערות לציין שטחי חצרות. בנספח הבינוי יש להציג את השטחים הציבוריים כאמור לעיל, תוך ציון מפורש של השטחים הציבוריים: גן הילדים, החצר ושטח לשימושי

קהילה/רווחה.

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

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

רישום

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבורים המבונים לפי תכנית זו לצורכי ציבור

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

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:

הפקעה

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

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.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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 והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות במפת המדידה תואמים לתצ"ר זו אך ישנה אי תאמה בין גבולות הקו הכחול לבין התצ"ר בין נק' g27 לנק' g28. יש לדייק את גבול הקו הכחול שישב במדויק על גבולות החלקות במפת המדידה. יש צורך בתיקון התקנון וכן בתיקון קובץ dwg של הקו הכחול ובהתאם של תאי השטח לפי הרשום לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש תתקבל חו"ד סופית.	
לשוב ולדון בדיון פנימי.	
חברים שנכחו: דן קינן, חיים כהן, נחי וויס החלטה לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מוצעת על ציר ירמיהו המהווה ציר ראשי בסמיכות למוקדי תחבורה ותעסוקה מרכזיים. עוד תציין הוועדה כי תכנית האב לשכונת רוממה קבעה כי גובה הבינוי במגרש יהיה עד 9 קומות. הוועדה סבורה כי התכנית דנן, המציעה 12 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומבנה ציבור, תואמת את מגמת התכנון, וכן מציעה הפרשות מבונות והרחבת הדרך, בהתאם לכך הוועדה מאפשרת את החריגה מהמדיניות במקום. 2. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ניתן להרוס את המבנה הקיים. 3. קווי הבניין כלפי חלקות המגורים יהיה 0 בהתאם למאושר בתכנית 6140, קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע למעט המרפסות, ולא יפחת מ-3 מטר לכל החזיתות שאינן פונות ליעוד מגורים. קו בניין 0 יקבע עבור החזית המסחרית כחלק מרצף החזית המסחרית הקיימת לאורך הרחוב. 4. הועדה קובעת כי יש לייצר חזיתות פתוחות ופעילות כלפי הרחובות כך שהמבנה יהיה חלק מהסביבה הקרובה ללא קירות אטומים שייצרו ניתוק מהרחוב. מפלסי המסחר ילכו את מפלסי הרחוב והדרך, ותקבע על כך סעיף סטיה ניכרת. מסמכי	

התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד, וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת. 6. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים בתכנית ותיקבע על כך סטייה ניכרת. 7. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תוספת שימוש עבור 2 גני ילדים וחצרות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון. 8. הוועדה קובעת כי יש להרחיב את רוחב הדרך ל-3.5 מ' לכל רחוב ירמיהו ורחוב הרקמה. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום יועץ התחבורה של הוועדה לפתרונות החניה המוצעים. 10. ייקבעו הוראות אשר יאפשרו מרפסות מקורות ושאינן מקורות במסגרת אחידה. 11. הוועדה קובעת כי 20% ממספר הדירות יהיו דירות בגודל של עד 60 מ"ר, זאת על מנת לאפשר תמהיל דירות בהתאם למדינות הוועדה. 12. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום נטיות עם אגף שפ"ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון יש לשמור על עומק אדמה גיננית של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ'. 13. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1. 14. תקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, שימושים, מפלסי פיתוח, מספר קומות והפרשה המבונה, בהנחיית לשכת התכנון. 15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 17. 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. 18. 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. 19. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מוצעת על ציר ירמיהו המהווה ציר ראשי בסמיכות למוקדי תחבורה ותעסוקה מרכזיים. עוד תציין הוועדה כי תכנית האב לשכונת רוממה קבעה כי גובה הבינוי במגרש יהיה עד 9 קומות. הוועדה סבורה כי התכנית דנן, המציעה 12 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומבנה ציבור, תואמת את מגמת התכנון, וכן מציעה הפרשות מבונות והרחבת הדרך, בהתאם לכך הוועדה מאפשרת	

- את החריגה מהמדיניות במקום.
2. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ניתן להרוס את המבנה הקיים.
3. קווי הבניין כלפי חלקות המגורים יהיה 0 בהתאם למאוסר בתכנית 6140, קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע למעט המרפסות, ולא יפחת מ-3 מטר לכל החזיתות שאינן פונות ליעוד מגורים. קו בניין 0 יקבע עבור החזית המסחרית כחלק מרצף החזית המסחרית הקיימת לאורך הרחוב.
4. הוועדה קובעת כי יש לייצר חזיתות פתוחות ופעילות כלפי הרחובות כך שהמבנה יהיה חלק מהסביבה הקרובה ללא קירות אטומים שייצרו ניתוק מהרחוב. מפלסי המסחר ילוו את מפלסי הרחוב והדרך, ותקבע על כך סעיף סטייה ניכרת. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
5. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד, וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.
6. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים בתכנית ותיקבע על כך סטייה ניכרת.
7. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תוספת שימוש עבור 2 גני ילדים וחצרות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון.
8. הוועדה קובעת כי יש להרחיב את רוחב הדרך ל-3.5 מ' לכל רחוב ירמיהו ורחוב הרקמה.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום יועץ התחבורה של הוועדה לפתרונות החניה המוצעים.
10. ייקבעו הוראות אשר יאפשרו מרפסות מקורות ושאינן מקורות במסגרת אחידה.
11. הוועדה קובעת כי 20% ממספר הדירות יהיו דירות בגודל של עד 60 מ"ר, זאת על מנת לאפשר תמהיל דירות בהתאם למדינות הוועדה.
12. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום נטיעות עם אגף שפ"ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון יש לשמור על עומק אדמה גיבנית של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ'.
13. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1.
14. תקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, שימושים, מפלסי פיתוח, מספר קומות והפרשה המבונה, בהנחיית לשכת התכנון.
15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
17. 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.
18. 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.
19. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים

מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית מוצעת על ציר ירמיהו המהווה ציר ראשי בסמיכות למוקדי תחבורה ותעסוקה מרכזיים. עוד תציין הוועדה כי תכנית האב לשכונת רוממה קבעה כי גובה הבינוי במגרש יהיה עד 9 קומות. הוועדה סבורה כי התכנית דנן, המציעה 12 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומבנה ציבור, תואמת את מגמת התכנון, וכן מציעה הפרשות מבונות והרחבת הדרך, בהתאם לכך הוועדה מאפשרת את החריגה מהמדיניות במקום. 2. הוועדה תציין כי בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ניתן להרוס את המבנה הקיים. 3. קווי הבניין כלפי חלקות המגורים יהיה 0 בהתאם למאושר בתכנית 6140, קו הבניין יכלול את כל הבינוי המוצע למעט המרפסות, ולא יפחת מ-3 מטר לכל החזיתות שאינן פונות ליעוד מגורים. קו בניין 0 יקבע עבור החזית המסחרית כחלק מרצף החזית המסחרית הקיימת לאורך הרחוב. 4. הוועדה קובעת כי יש לייצר חזיתות פתוחות ופעילות כלפי הרחובות כך שהמבנה יהיה חלק מהסביבה הקרובה ללא קירות אטומים שייצרו ניתוק מהרחוב. מפלסי המסחר ילוו את מפלסי הרחוב והדרך, ותקבע על כך סעיף סטייה ניכרת. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ומבואות בלבד, וכי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת. 6. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן היתר לאכלוס השימושים המסחריים והציבוריים בתכנית ותיקבע על כך סטייה ניכרת. 7. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים, תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת תוספת שימוש עבור 2 גני ילדים וחצרות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון. 8. הוועדה קובעת כי יש להרחיב את רוחב הדרך ל-3.5 מ' לכל רחוב ירמיהו ורחוב הרקמה. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום יועץ התחבורה של הוועדה לפתרונות החניה המוצעים. 10. ייקבעו הוראות אשר יאפשרו מרפסות מקורות ושאינן מקורות במסגרת אחידה. 11. הוועדה קובעת כי 20% ממספר הדירות יהיו דירות בגודל של עד 60 מ"ר, זאת על מנת לאפשר תמהיל דירות בהתאם למדיניות הוועדה. 12. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיאום נטיעות עם אגף שפ"ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון יש לשמור על עומק אדמה גיננית של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ'. 13. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1. 14. תקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בניין, שימושים, מפלסי פיתוח, מספר קומות והפרשה המבונה, בהנחיית לשכת התכנון. 15. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע	

תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 17. 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. 18. 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. 19. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הקמת מבנה חדש למגורים, מסחר ומבני ציבור בן 14 קומות, ירמיהו 72, ירושלים.

הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מתעשייה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות להרחבת דרך.
3. קביעת הוראות להריסת בניין קיים והקמת מבנה בן 14 קומות מעל הכניסה הקובעת ו - 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחי בניה למגורים 13,750 מ"ר כוללים, למסחר ותעסוקה 1,340 מ"ר כוללים, למבני ציבור 250 מ"ר עיקריים מעל הכניסה הקובעת. בנוסף, 5,670 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה ומחסנים. בנוסף, 1,850 מ"ר שטחים עבור מרפסות.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל - 72 יחידות.
6. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 106 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
9. קביעת הוראות להריסת בניין היסטורי קיים בחזית המגרש.
10. קביעת שטחים לצורכי ציבור בהיקף של 250 מ"ר בנוי ועוד 230 מ"ר חצר.
11. קביעת הוראות לעקירת עץ בוגר.
12. קביעת הוראות לרישום שטח תלת ממדי מתחת לדרך בתאי שטח 2, 3.
13. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 23/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 27/3/26.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מאת: קובי אייזן – מרכז הועדה המייעצת לענייני תכנון ובניה במלר"ז, בשם המועצה הציבורית למניעת רעש וזיהום אוויר בישראל(מלר"ז) (ע"ר), כתובת: רח' ירמיהו 42. האיגוד הישראלי לביומס וביוגז (ע"ר) מצטרפת להתנגדות.

עיקרי ההתנגדויות:

1. עניינה הציבורית של מ' ל' ק' "ז בקרקע, בבניין ובפרטים התכנונים שהתכנית נוגעת בהם, הינה בשל המפגעים הסביבתיים העלולים להיווצר כתוצאה מקידום התכנית במתכונתה הנוכחית ובראשם זיהום הסביבה ולרבות זיהום המים והחרפת המחסור בשטחי ירוק בשכונה המאוכלת במשפחות ברוכות ילדים, והכול כפי שפורט בהתנגדות.
2. מטרותיה המאושרות של עמותת מ' ל' ק' "ז הינן "לשמש ארגון מרכזי למניעת מפגעים רעש, ריחות רעים, זיהומים סביבתיים, כולל של אוויר, מים, קרקע, ים, קרינה. לעודד ולקדם איכות חיים סביבתית תקינה וקיום החוקים, הבאים להגן על איכות הסביבה ולמנוע מטרדים. עקרונות פעולה של מ' ל' ק' "ז בתחום התכנון והבנייה החלטות הנהלת מ' ל' ק' "ז בנושאי תכנון ובנייה מתקבלות על ידי ועדה מייעצת חיצונית המורכבת מאנשי מקצוע ובעלי ניסיון מוכח בתחומי הסביבה והתכנון והבנייה. הוועדה מקבלת הכרעותיה על בסיס "מסמך מדיניות להגשת התנגדויות לתכניות" על ידי מ' ל' ק' "ז שמעודכנת מעת לעת. ההתנגדויות שמוגשות על-ידי מ' ל' ק' "ז נערכים על בסיס ידע מקצועי שהתקבל על ידי גורמים מקצועיים בעלי הכשרה מתאימה ביחד עם ידע וניסיון רב לתחום הרלוונטי העולה בהתנגדות והוגהה על ידי גורמים מקצועיים אלו.

3. **ההתנגדות מוגשת כטיוטה בלבד, והמתנגדת שומרת על זכותה להוסיף, להרחיב ולתקן טיעונים**

בשלב מאוחר יותר –

לא נמסרה למתנגדת הודעה על הפקדת התכנית כנדרש לפי סעיף 93 לחוק; הטענה נטענת בהתאם לסעיף 95 לחוק. תקופת ההפקדה של התכנית נפלה בתקופת מלחמת "שאגת ארי", תקופה שבה משרדים של אנשי מקצוע ובתי משפטים לא היו פתוחים לציבור, בנסיבות אלה, נבצר מן המתנגדת להיוועץ עם אנשי מקצוע במידה הנדרשת ולהגיש התייחסות מלאה, עניינית ומבוססת. ראו בקשה

להארכת מועד להגשת התנגדות שהוגשו מטעם המתנגדת ומצורפת להתנגדות זו כנספח ומאומצת כטענה נוספת כנגד התכנית.

4. **קרקע מזוהמת -**

שטח התכנית מסומן על המשרד להגנ"ס כשטח לבדיקה קרקע מזוהמת ובתשריט תמ"א 1 "אזור חשוד בזיהום מי תהום" (ראו איור 1 בסוף התנגדות).

אך במסמכי התכנית של הוועדה המחוזית אין אזכור כלשהו לגבי זיהום הקרקע, זאת למרות המלצת מהנדס העיר והמלצת הוועדה המקומית כן קובעים קביעות לגבי הזיהום.

בכך התכנית אינה תואמת את תמ"א 35 במיוחד סעיף 12.6 להוראותיה הקובע לגבי "זיהום קרקע" כי "מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית החלה באזור בו קיים חשש שהקרקע מזוהמת, יחליט על הפקדתה רק לאחר שהוכנה והוגשה בדיקת המזהמים הקיימים בקרקע ונקבעו, במידת הצורך, ההוראות המתנות מתן היתרי בנייה בטיפול בזיהום הקרקע, אלא אם נקבע אחרת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה."

התכנית גם אינה עומדת בכך בהנחיה תכנון על קרקע החשודה כמזוהמת שפורסמה על ידי מינהל התכנון לנוכח הלכת אפולוניה (מס' נוהל, 2022/5 תאריך פרסום מקורי, 03.11.2022 תאריך פרסום עדכני 15.05.2024).

הדבר נכון ביתר שאת לנוכח הכיתות לימוד שנקבעו בתכנית.

5. **החרפת המחסור בשטחי ירוק בשכונה המאוכלת במשפחות ברוכות ילדים.**

6. **אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המחוזית לבין הוראות התכנית המופקדת בעניין היקף הבינוי**

ומספר הקומות -

אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המחוזית לבין הוראות התכנית המופקדת בעניין היקף הבינוי ומספר הקומות, בשימושי ובייעודי קרקע ובהיקף שטחים בהפרשות ציבוריות.

אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המקומית לבין החלטת הוועדה המקומית, ללא נימוק הנדרש.

7. **אי-התאמה מהותית בין כמעט כל פרמטר תכנוני שנקבעו בתכנית לבין תכנית אב רוממה -**

החלטה לאשר התכנית וכן תכנית אב רוממה שהתכנית מתיימרת להיגזר ממנה, אינם עומדים באף אחד מן אמות המידה שנקבעו בחו"ד המשנה ליועמ"ש לממשלה עו"ד ארז קמיניץ מיום 19.10.2021 בעניין מסמכי מדיניות במוסדות התכנון.

תכנית אב רוממה עוקפת את הוראות הדין ובין היתר הדרישה לבה"ת, תסקיר השפעה על הסביבה, והוראות תמ"א 35 ובין היתר סעיף 12.1 ו-12.6.

8. **סיכום ואחרית דבר -**

לאור כל המקבץ בהתנגדות זו, מתבקשת מאת הוועדה הנכבדה כברישא . יהא זה מן הדין ומן הצדק לקבל את מלוא הסעדים המתבקשת בהתנגדות .

הוועדה הנכבדה מתבקשת להזמין את המתנגדת לדיונים בהתנגדות, על מנת לאפשר לה להשמעת מלוא נימוק ההתנגדות מנציגים ומב"כ מטעמה

מ' ל' ז' מתנגדת מראש לקיום דיונים בהתנגדויות באמצעות היוודעות חזותית. ההתנגדות נתמכת במסמכים שצורפו ושיצורפו בעתיד. לתמיכת האמור בהתנגדות, מצורף תצהיר של מורשה חתימה של נציג בעל תפקיד מוסמך של מ' ל' ז' לעניין התנגדויות לתכניות, המאמת את העובדות שעליהן מסתמכת המתנגדת.

זכותה של מ' ל' ז' נשמרת בכך להוסיף טיעונים להתנגדותה ו/או להשלים נימוקים לרבות הגשת והצגת חוו"ד מקצועית וכמו"כ לפרט ולנמק טיעוני התנגדותה לעת הדיונים, הן בקשר להתנגדות זו והן בקשר לכל עניין וזכות אחרת הנוגעים לחלקות הנדונה וכנגד כל אדם ו/או גוף הן באופן מוסדי והן באופן אישי. כן נשמרת בכך זכות של מ' ל' ז' לפתוח בכל סוגי הליכים (בהתאם לסמכויות שהוענקה לה בחוק) כנגד כל הגורמים הרלוונטיים האחראים לקידום ולאישור התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

- לקבל חלקית** את ההתנגדות להארכת תקופת ההתנגדויות בחודש נוסף על מנת להרחיב ולתקן טיעונים בשלב מאוחר יותר. זאת מאחר ותקופת ההפקדה של התכנית נפלה בתקופת מלחמת "שאגת הארי", בה משרדים של אנשי מקצוע ובתי משפט לא היו פתוחים לציבור. בנסיבות אלה, נבצר מן המתנגדת להיוועץ עם אנשי מקצוע במידה הנדרשת ולהגיש התייחסות מלאה, עניינית ומבוססת - היות ותקופת ההפקדה חפפה לתקופת מלחמת "שאגת הארי" בה המשק היה בפעילות מופחתת, ניתן לתת ארכה של חודש לצורך השלמת טיעוני המתנגדים. מכיוון שמדובר בתכנית שאינה בסמכות הוועדה המקומית, הנושא ייבחן מול הוועדה המחוזית.
- לקבל חלקית** את ההתנגדות ששטח התכנית מסומן על ידי המשרד להגנ"ס כשטח לבדיקה קרקע מזוהמת ובתשריטת תמ"א 1 "אזור חשוד בזיהום מי תהום", אך במסמכי התכנית של הוועדה המחוזית אין אזכור כלשהו לגבי זיהום הקרקע, למרות המלצת מהנדס העיר והמלצת הוועדה המקומית. בכך התכנית אינה תואמת את תמ"א 35 - בהמלצת הוועדה המקומית בדיון להפקדה נקבע כי התכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מיפוי המשרד להגנ"ס, ובשטח התכנית ישנם בתי מלאכה פעילים. על פי הנחיות המשרד להגנ"ס ורשות המים מנובמבר 2022, יש לפנות למשרד להגנ"ס לקבלת הנחיות להכנת סקר היסטורי, תכנית דיגום קרקע/ גז קרקע או כל מסמך נוסף שיידרש, והטמעת דרישות המשרד להגנ"ס לגבי הליך הרישוי בהוראות התכנית. בהתאם לכך, תנאי למתן תוקף יהיה השלמת הבדיקה והטמעת הנחיות המשרד להגנ"ס במסמכי התכנית.

3. **לדחות** את ההתנגדות שהתכנית מחריפה את המחסור בשטחים ירוקים בשכונה המאוכלסת במשפחות ברוכות ילדים – התכנית אינה מבטלת שטחים ירוקים מאושרים או קיימים. במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 72 יח"ד, אשר בעטיין מוצעת הפרשה לצרכי ציבור של 2 כיתות גן ילדים. באזור רוממה ישנו צורך גדול גם בתוספת של יח"ד עבור האוכלוסייה. יצוין כי בסמיכות לשטח התכנית, מרחק של כ- 25 מ', מאושרים שצ"פים בשטח גדול מ- 2.5 דונם, אשר יתנו מענה לתושבים בשכונה ולתוספת יח"ד המוצעת בתכנית.
4. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המחוזית לבין הוראות התכנית המופקדת בעניין היקף הבינוי ומספר הקומות, שימושי וייעודי קרקע, והיקף שטחים בהפרשות ציבוריות. אי-התאמה מהותית בין החלטת הוועדה המקומית לבין החלטת הוועדה המחוזית, ללא נימוק הנדרש – במסגרת החלטות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית הוחלט לאשר הקמת בניין בן 12 קומות למגורים מעל קומה מסחרית ושימוש ציבורי לשתי כיתות גן ילדים, 13 קומות סה"כ. בפועל, התכנית שהופקדה מציגה בניין בן 14 קומות למגורים עם חזית מסחרית ושימוש ציבורי – 2 כיתות גן ילדים. בהתאם לכך, יש לצמצם את מספר הקומות, וכפועל יוצא מכך, את היקפי הבינוי, ל- 12 קומות מעל קומה לשימוש מסחר ושטחי ציבור.
5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין אי - התאמה מהותית בין כמעט כל פרמטר תכנוני שנקבעו בתכנית לבין תכנית אב רוממה – התכנית מוצעת על ציר ירמיהו המהווה ציר ראשי בסמיכות למוקדי תחבורה ותעסוקה מרכזיים ונמצאת בתחום תכנית האב של רוממה. חלק גדול מאזור תכנית האב כבר מומש בפועל. התכנית שקודמו בהתאם לתכנית האב על ציר רוממה כללו בניה של עד 12 קומות גם בהתאם לאופי האוכלוסייה. בתכנית האב נקבע כי מספר הקומות במגרש יהיה עד 9 קומות. תכנית שמציעה 12 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ומבנה ציבור, תואמת את מגמות התכנון והפיתוח באזור ועל ציר ראשי, ולכן ניתן לאפשר את החריגה מתכנית האב. עם זאת, יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם להחלטות הוועדה.
6. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות	3.5.26	

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1261510
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	אגף תכנון עיר
עורך התכנית :	כהן מירון
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	24/11/2024
כתובת	דב יוסף 2, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30200	13	לא
30200	14	לא
30200	15	לא
30200	16	לא
30200	19	לא
30200	20	לא
30200	21	לא
30200	22	לא
30200	23	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
31/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת עורך התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להעצמת השטחים הציבוריים בשכונה העוברת הליך התחדשות עירונית. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית כדלקמן : 1. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה העצמה של השימושים הציבוריים בשכונה, לצד יצירת חזית פעילה כלפי רחוב דב יוסף ותוספת יחידות דיור מיוחד. הוועדה תציין כי שכונת קטמונים ח-ט עוברת תהליך התחדשות נרחב במסגרתו מקודמות תכניות מפורטות הכוללות תוספת יח"ד לשכונה, לצד שימושים ציבוריים בעלי אופי מקומי כדוגמת גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכו' המשולבים במסגרת מבני המגורים. 2. לצד זאת קיימת חשיבות גם בקידום בתי ספר אשר בדרך כלל אינו מתאפשר במסגרת קידום התכניות המפורטות. כן קיים יתרון תפקודי בהיבטים מסוימים בריכוז מוסדות ציבור במתחם אחד בלב השכונה, המאפשר איגום משאבים שונים כדוגמת מגרשי משחק, אולמות ספורט וכו' והגדלת נגישות התושבים לשימושים אלו. 3. הוועדה סבורה כי הפרוגרמה המוצעת למתחם משקפת ניצול ראוי של משאב הקרקע הציבורית במקום. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לקבוע עדיפות למימוש השימושים המשמעותיים הנדרשים כדוגמת בתי ספר וספורט, אשר מימושם במתחם הינו בעל חשיבות לנוכח גודלו ומיקומו בסמוך לעורקי תחב"צ ופארק עירוני. סוגי השימושים הציבוריים בתכנית ידויקו לטובת שימושים התואמים שכונת מגורים עירונית והשימושים לטובת בתי ספר ואולם ספורט והחצרות וכל הנדרש לקיומם, יקבעו כשימוש ראשי. 4. בהמשך לאמור, השימושים הציבוריים הנוספים שיתאפשרו בתכנית כגון : מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מבנים לגני ילדים ומעונות יום – יתאפשרו כשימושים משניים בלבד ורק לאחר שיוכח כי ניתן מענה מספק לשימושים הראשיים לצרכי חינוך כאמור. יובהר בהוראות התכנית כי היקף הזכויות לטובת שימושים מסחריים ימומשו באופן יחסי להיקף הזכויות הממומש

לטובת השימושים הציבוריים. הוראות התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון.

5. מאחר ומדובר במתחם הכולל שימושים ציבוריים רבים אשר מימושם צפוי להתפרס על פני מספר שנים, תיקבע בתיאום עם לשכת התכנון שלביות לביצוע אשר תבטיח את מימוש השטחים המשמעותיים והבינוי עבור בתי ספר בתכנית, באופן שיבטיח בין היתר את פעילותם הרציפה של מוסדות החינוך הקיימים.

6. הוועדה סבורה כי מלבד הבינוי המוצע לחינוך התכנית מציעה גם פריסה איכותית של הבינוי לאורך רחוב דב יוסף אשר עתידה ליצור חזית מסחרית פעילה על ציר הרק"ל ותוספת משמעותית של יח"ד. על מנת להבטיח את איכות הבינוי, יקבע בהוראות התכנית כי:

א. יקבעו תאי שטח נפרדים עבור מבני החינוך ועבור המבנים הסמוכים לרחוב דב יוסף. קווי הבנין יעודכנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.

ב. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי רחוב דב יוסף יכללו השימושים הבאים בלבד: מסחר, כניסות למבני המגורים ושימושים ציבוריים.

ג. יקבעו כניסות נפרדות למגורים וליתר השימושים, וכן הוראות למניעת מטרדים ככל הנדרש.

ד. יקבעו הוראות המבטיחות את פיתוח תאי השטח 504, 505, 506 באופן המאפשר הליכה רציפה ונגישה מרח' בר יוחאי לרח' דב יוסף.

7. תא שטח 400 יקבע בייעוד "דרך" לצורך הרחבת מדרכה. החזית תתואם עם מפלסי הרחוב.

8. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, תא שטח 403 המשמש לשטחי חצרות מעונות יום יבוטל והשטח יצורף לגן אלמליח המצוי מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול יעודכן בהתאם.

9. תא שטח 402 יפותח באופן המאפשר קישוריות מיטבית להולכי רגל בין מפלס הרחוב בפניה, בתא שטח 506 ובין מפלס הרחוב התחתון לאורך המבנה בתא שטח 202.

10. תבחן הרחבה של תא שטח 402 לכוון דרום במפלס התחתון, על חשבון תא השטח הסמוך בייעוד דרך, בתיאום עם הגורם המוסמך ועיריית ירושלים. הקו הכחול של התכנית יתוקן ככל הנדרש.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בהנחיית לשכת התכנון.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

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

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

15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

הוועדה רואה בחיוב תכנון לטובת הקמת מרכז עירוני הכולל בתחומו צרכי ציבור, מגורים, שטחי מסחר ומתפקד כמוקד עירוני פעיל בדרום העיר.

התכנית מציעה במסגרת התכנית ב 2 מגדלי המגורים כ-440 יח"ד. יש לחלק שווה בשווה לטובת דיור מוגן ודירות להשכרה. יש לתקן בהתאם את השימושים בהוראות התכנית.

התכנית מציעה בת.ש 201 מסת בינוי מאסיבית הכוללת קומות מסד, בית ספר ומגדל מגורים. על מנת לעדן את המופע לחזית רח' דב יוסף, יש לבחון יצירת מעבר ראוי בתחום מסת הבינוי לפני המיתחם.

מאחר ובמסגרת התכנית מוצע עירוב שימושים הכולל מבני ציבור ומגורים, יש לחלק לתאי שטח נפרדים ככל הניתן את הפונקציות השונות המוצעות במסגרת התכנית בדגש על תכנון מגרשי המגורים.

יש להוסיף שימוש לדת תחת השימושים האפשריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

יש לתאם מול אגף תושבי"ה וצתא"ל ולקבל אישורם לנושא החיבור המוצע מציר הרק"ל ברח' דב יוסף לתוך המתחם – תאי שטח 506 ו-504 כמופיע בתשריט.

05/02/2025

בת.ש 400 מוצעת רצועת שצ"פ ארוכה לחזית רח' דב יוסף, לטובת שימור עצים. יש לשנות לייעוד דרך מוצעת ולסמן את העצים הרלוונטיים לשימור.

יש לבטל ת.ש 403 המשמש לשטחי חצרות מעונות היום. יש לשמר שטח זה לטובת שצ"פ אלמליח. בהתאם לכך, יש לעדכן קו כחול ולתאם מיקום חדש לחצרות מול מחלקת מדיניות תכנון.

לאור העובדה שביצוע התכנית תלוי בהתקדמות פרויקט ההתחדשות עירונית הסמוך תכנית שמספרה 511923 (במסגרתה הוגדרה הריסת מבנה מגורים והפיכתו לשטח ציבורי ודרך), יש להתייחס לכך בשלביות הביצוע. בנוסף, לקבוע שלביות ביצוע, מעשית אך לא מחייבת, בכדי לאפשר גמישות עתידית.

הוראות התכנית בסעיף 6.1 הוראות תכנוניות ס"ק 22 – יש לחדד כי תחנת שנאים בתאום חברת החשמל תוצע בת.ש 201 או 202 בתת הקרקע במלואה.

הכניסה מהמרחב הציבורי אל השימושים השונים במיתחם, תהא כניסה נגישה.

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

לאורכה של הדרך המוצעת, תהא מדרכה רציפה.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חוו"ד הבאות : צתא"ל (חוו"ד עדכנית בהתאם ליצירת החיבוריות לציר רק"ל לתוך המתחם משדרות דב יוסף), תושבי"ה תנועה וחנייה (חוו"ד עדכנית בתאום צתא"ל), צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, איכות סביבה, מבני"צ, מנח"י תכנון פיזי, חברת חשמל, עתיקות, שפ"ע מדרכות וכבישים,

מבני דת, שפ"ע עצים וגננות, מידע (בהתאם לתיקונים).

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום למבני הציבור הקיימים במתחם והנחת הודעות בתיבות הדואר במבני המגורים ברח' בר יוחאי 5 ו 7 ובמבנה המצרני ממזרח למתחם.

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

הערה :

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

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

הוראות התכנית :

סעיף 1.6 יחס בין תכניות – יש להסיר תכנית 4253 (אינה כלולה בתחום התכנית) ולצרף תכנית ביחס החלפה ל – 511923.

טבלה 5 ובסעיפים הקטנים תחת הטבלה - מרבה לציין את המושג "בנין מרקמי" מדובר בקומות מסד. המונח מבלבל. יש לתקן.

בהתאם לכך יש לדייק מיקום כל שימוש בעמודה – בהתאם לקומות המסד, מגדל המגורים, בינוי מעל קומות המסד וכיו. יש לבטל הגדרת מיקום ל "בנין מרקמי מדרום לת.ש 504" מדובר בקומות מסד בת.ש 202. יש לתקן.

נספחי הבינוי :

יש לערוך את נספח הבינוי באופן גושני, תוך הצגת תכנית העמדת המבנים וציון מס' הקומות (קומות המסד ותכנית קומות מגדלים בנפרד) – בהתאם לכך, חזיתות וחתיכים.

מידע ורישום :

יש לתקן בתקנון :

יש לתקן את קבצי gvul ו parcel בהתאם להנחיות הבאות :

- יש לדייק את הגבול המזרחי של תא שטח 401 בהתאם לגבולה המזרחי של חלקה 20 – שקו הגבול של הקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 626 לנק' 571 שבמפת גוש 30200. יש לתקן את הקו הכחול בהתאם לתצ"ר 3073/2021 : - יש לדייק את קו הגבול המשותף לתאי שטח 503 ו505 שיישבו במדויק על קו הגבול שבין נק' 34 לנק' 33 וקו הגבול מנק' 30 לנק' 29 שבתצ"ר. - יש לדייק את שאר גבולות תא שטח 505 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 29 לנק' 28 ומנק' 28 לנק' 21 שבתצ"ר. - יש לדייק את הגבול הצפוני של תא שטח 400 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 28 לנק' 36 שבתצ"ר. - יש לדייק את הגבול הצפון מזרחי של תא שטח 403 שהקו הכחול ישב במדויק על קו הגבול שבין נק' 35 לנק' 36 ומנק' 36 לנק' 38 שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת לאישור מחלקת מידע תכנוני.	
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית על מנת לאפשר מסגרת תכנון והסדרת מבני ציבור בשטח התכנית. יש להוסיף שימוש של קהילה לשימושים המוצעים בתכנית .	07/08/2024
לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת עורך התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה להעצמת השטחים הציבוריים בשכונה העוברת הליך התחדשות עירונית. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית כדלקמן : 1. הוועדה מברכת על קידום התכנית המציעה העצמה של השימושים הציבוריים בשכונה, לצד יצירת חזית פעילה כלפי רחוב דב יוסף ותוספת יחידות דיור מיוחד. הוועדה תציין כי שכונת קטמונים ח-ט עוברת תהליך התחדשות נרחב במסגרתו מקודמות תכניות מפורטות הכוללות תוספת יח"ד לשכונה, לצד שימושים ציבוריים בעלי אופי מקומי כדוגמת גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכו' המשולבים במסגרת מבני המגורים. 2. לצד זאת קיימת חשיבות גם בקידום בתי ספר אשר בדרך כלל אינו מתאפשר במסגרת קידום התכניות המפורטות. כן קיים יתרון תפקודי בהיבטים מסוימים בריכוז מוסדות ציבור במתחם אחד בלב השכונה, המאפשר איגום משאבים שונים כדוגמת מגרשי משחק, אולמות ספורט וכו' והגדלת נגישות התושבים לשימושים אלו. 3. הוועדה סבורה כי הפרוגרמה המוצעת למתחם משקפת ניצול ראוי של משאב הקרקע הציבורית במקום. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לקבוע עדיפות למימוש השימושים המשמעותיים הנדרשים כדוגמת בתי ספר וספורט, אשר מימושם במתחם הינו בעל חשיבות לנוכח גודלו ומיקומו בסמוך לעורקי תחב"צ ופארק	

עירוני. סוגי השימושים הציבוריים בתכנית ידויקו לטובת שימושים התואמים שכונת מגורים עירונית והשימושים לטובת בתי ספר ואולם ספורט והחצרות וכל הנדרש לקיומם, יקבעו כשימוש ראשי.

4. בהמשך לאמור, השימושים הציבוריים הנוספים שיתאפשרו בתכנית כגון: מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מבנים לגני ילדים ומעונות יום – יתאפשרו כשימושים משניים בלבד ורק לאחר שיוכח כי ניתן מענה מספק לשימושים הראשיים לצרכי חינוך כאמור. יובהר בהוראות התכנית כי היקף הזכויות לטובת שימושים מסחריים ימומשו באופן יחסי להיקף הזכויות הממומש לטובת השימושים הציבוריים. הוראות התכנית יתוקנו בהנחיית לשכת התכנון.

5. מאחר ומדובר במתחם הכולל שימושים ציבוריים רבים אשר מימושם צפוי להתפרס על פני מספר שנים, תיקבע בתיאום עם לשכת התכנון שלביות לביצוע אשר תבטיח את מימוש השטחים המשמעותיים והבינוי עבור בתי ספר בתכנית, באופן שיבטיח בין היתר את פעילותם הרציפה של מוסדות החינוך הקיימים.

6. הוועדה סבורה כי מלבד הבינוי המוצע לחינוך התכנית מציעה גם פריסה איכותית של הבינוי לאורך רחוב דב יוסף אשר עתידה ליצור חזית מסחרית פעילה על ציר הרק"ל ותוספת משמעותית של יח"ד. על מנת להבטיח את איכות הבינוי, יקבע בהוראות התכנית כי:

א. יקבעו תאי שטח נפרדים עבור מבני החינוך ועבור המבנים הסמוכים לרחוב דב יוסף. קווי הבנין יעודכנו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.

ב. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי רחוב דב יוסף יכללו השימושים הבאים בלבד: מסחר, כניסות למבני המגורים ושימושים ציבוריים.

ג. יקבעו כניסות נפרדות למגורים וליתר השימושים, וכן הוראות למניעת מטרדים ככל הנדרש.

ד. יקבעו הוראות המבטיחות את פיתוח תאי השטח 504, 505, 506 באופן המאפשר הליכה רציפה ונגישה מרח' בר יוחאי לרח' דב יוסף.

7. תא שטח 400 יקבע ביעוד "דרך" לצורך הרחבת מדרכה. החזית תתואם עם מפלסי הרחוב.

8. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, תא שטח 403 המשמש לשטחי חצרות מעונות יום יבוטל והשטח יצורף לגן אלמליח המצוי מחוץ לקו הכחול. הקו הכחול יעודכן בהתאם.

9. תא שטח 402 יפותח באופן המאפשר קישוריות מיטבית להולכי רגל בין מפלס הרחוב בפינה, בתא שטח 506 ובין מפלס הרחוב התחתון לאורך המבנה בתא שטח 202.

10. תבחן הרחבה של תא שטח 402 לכוון דרום במפלס התחתון, על חשבון תא השטח הסמוך ביעוד דרך, בתיאום עם הגורם המוסמך ועיריית ירושלים. הקו הכחול של התכנית יתוקן ככל הנדרש.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בהנחיית לשכת התכנון.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

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

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

15. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הקמת מרכז חיים עירוני " מתחם קנגרו" הכולל בתחומו צרכי ציבור, מגורים, שטחי מסחר ומתפקד כמוקד עירוני- שכונתי פעיל.

להלן הוראותיה:

1. שינוי יעוד משטח פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח לשביל, דרך ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
2. ציבור.
3. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לדרך ולשטח פתוח.
4. קביעת בינוי ופיתוח להקמת השימושים המוצעים, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
5. קביעת שטחי הבניה המרביים בתאי השטח שבתכנית.
6. קביעת קווי בניין מרביים בתאי השטח שבתכנית.
7. קביעת מספר הקומות המרבי בתאי השטח שבתכנית ל 6 קומות בבניה המרקמית ועד 30 קומות במגדלים.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבם לביצוע העבודה..
9. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרכות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור או לעקירה.
11. קביעת הוראות להפקעה.

תיאור מצב קיים:

בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור: 2 בתי ספר, מרכז לגיל הרך (מעון יום) ומרכז קהילתי. בנוסף, התכנית כוללת מבנה מגורים לחזית רחוב בר יוחאי 5.

תכניות מאושרות בשטח התכנית:

חזית רחוב דב יוסף:

תכנית 178129 משנת 2018 – ציר רכבת קלה – כחול
תכנית 209593 משנת 2017 – ציר רכבת קלה – ירוק
תכנית 1599 משנת 1973 אשר ייעדה את שטח התכנית לייעוד שטח לבניין ציבורי. התכנית אישרה מספר שימושים לטובת צרכי ציבור כגון: בתי ספר, גנ"י, בתי כנסת, מעונות יום ומרפאות.

חזית רחוב בר יוחאי:

תכנית 511923 משנת 2020 אשר אישרה הריסת מבנה המגורים – בר יוחאי 5. מבנה זה כלול כחלק מתכנית פינוי גדולה, בחזית מערבית לתכנית זו – מבני מגורים ברח' בר יוחאי 7, 11, 13, 15.
מבנה השיכון בתחום התכנית, מסומן בת.ש 14 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. התכנית אישרה מבנה בן 4 קומות לגנ"י / מעונות יום או לשימוש שטח הרחבה לבית הספר.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 30/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 31/03/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1

עו"ד חן לבנת, בשם מגדלי ברגר בע"מ:

עיקרי ההתנגדויות:

1. המגדל המתוכנן בתכנית מוצע במרחק קטן מהמגדל של המתנגד –

- א. המגדל המתוכנן בתא שטח 201A מוצע במרחק קטן של כ-20 מ' בין המגדל בתכנית המאושרת הגובלת בתכנית שבנידון, המרחק פוגע באיכות החיים של הדיירים בשני המבנים וכן לפגיעה בפרטיות, המרחק המוצע אינו מספק עבור בינוי בעצמות גבוהה כל כך בשתי התוכניות.
- ב. מטרת התכנית שואפת ליצר מרחב מגורים איכותי עם ריאות ירוקות רחבות ידיים, דבר זה אינו מתקיים במרחק הקטן המוצע בתכנית לכן הסטת הבינוי הקיים וצמצום קווי הבניין אינם אינטרס רק של הבניינים הגובלים אלא גם של התכנית המוצעת נשוא ההתנגדות.

2. קווי בניין –

קווי הבניין המוצעים בתכנית אינם ברורים ומדויקים ועל כן צריך לקבוע קווי בנין מדויקים למגדל המגורים המוצע בתא שטח 201A במיוחד בחלק הצפוני, ע"מ שלא ליצור הפרעה סביבתית בין המגדלים.

3. פתרון מוצע –

המתנגד מבקש לקבוע מרחק מינימלי מחייב של לפחות 27 מ' בין בנייני המגורים שבשתי התוכניות, מרחק זה ימנע את הפגיעה בפרטיות בשני הבניינים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה להסיט את מגדל A201 כך שייווצר מרחק של 27 מ' בין המגדל בתכנית המאושרת, למגדל בתכנית המוצעת של המתנגד: התכנית נבדקה תכנונית והמרחק המוצע בין המגדלים הינו מרחק סביר ומקובל. התכנית מציעה שצ"פ ברוחב של כ-20 מ' בחלק הצר ושל כ-27 מ' בחלק הרחב יותר- והמשמעותי, החוצץ בין התכניות, השצ"פ משמש כחיץ בין המגדלים המוצעים בתכנית שבנידון ובתכנית המתנגד. יש לציין כי המרחק של 20 מ' בין המגדלים הינו מרחק נהוג ומקובל (ואף פחות מזה). וכי השטח המשמעותי במגרש שומר על מרחק של 27 מ' בין תאי השטח, ואף יותר בין המגדלים עצמם.
2. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קווי הבניין המוצעים למגדל המגורים המוצע בתא שטח A201 בתכנית אינם ברורים וכי יש לקבוע קווי בניין מדויקים: בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור מוצע קו בניין 0 כלפיי מגרשים עירוניים- שצ"פ ודרך. קווי הבניין אכן מסומנים בתשריט והינם בגבול תא השטח מסיבה הנ"ל, קו בניין 0 מלווה רחוב נהוג בתכנון עירוני ומקובל גם במקרה זה. יש לוודא כי התכנית קובעת במפורש כי ההפנייה לשצ"פ- הינה כלחזית ראשית ואין מניעה לפתיחת פתחים.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ			

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1300003
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	טרא התחדשות עירונית בע"מ וחברת רוטשטיין נדלן התחדשות עירונית בע"מ
עורך התכנית:	אברהם מנדל – במה אדריכלים בע"מ
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/08/2024
כתובת:	ברל לוקר 25, פת.

גוש	חלקה	בשלמות
30501	35	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/01/2026	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.03.2025 הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 2. כמו כן הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה מיום 24.03.2025. בהמשך להחלטת הוועדה, יצוין כי מספר הקומות בהתאם להיקף הנדרש לשיממות התכנית הינו 36 קומות ו-237 יח"ד. התכנית אינה כוללת קרן תחזוקה. 3. לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים, הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בהתאם למסמכים המעודכנים ובכפוף לתיקונים טכניים ולמפורט לעיל.
19/01/2026	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.03.2025 הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 2. כמו כן הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטת מיום 24.03.2025. בהמשך להחלטת הוועדה, יצוין כי מספר הקומות בהתאם להיקף הנדרש לשיממות התכנית הינו 36 קומות ו-237 יח"ד. התכנית אינה כוללת קרן תחזוקה. 3. לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים, הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בהתאם למסמכים המעודכנים ובכפוף לתיקונים טכניים ולמפורט לעיל.
24/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בתיקונים בהתאם להחלטה זו, מדובר בתכנית אשר תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת יח"ד לצד שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. לאחר בחינת חלופות הבינוי שהוצגו, הוועדה סבורה כי החלופה הכוללת מגדל תמיר בגובה של כ-35 קומות (חלופה ד שהוצגה בדיון) מעל אגף מרקמי הינה חלופה מיטבית, אשר מציעה דופן תומכת לרחוב לצד גיוון של

טיפוסי הבינוי ויצירת מרחב ציבורי בעומק החלקה. בהמשך לאמור היקף הבינוי ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון בהתייחס להיקף הנדרש לשימושים התכנית. 2. בנוסף, יוצע שטח בייעוד שצ"פ במזרח תחום התכנית כלפי רחוב ברל לוקר בהנחיית לשכת התכנון. לשם כך, הכניסה המוצעת לחניון תוסט מזרחה בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה. 3. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון תקבע הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של 300 מ"ר הפרשה מבונה עבור צרכי חברה, קהילה, תרבות ופנאי. 4. התחום שבין קו הבניין המזרחי לגבול התכנית המזרחי יקבע בייעוד שביל בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע קו בניין של לפחות 7 מ' מחלקת המגורים המזרחית. כן יוצע המשך של המסד לכל אורך החזית הפונה לרחוב בהנחיית לשכת התכנון. 6. יקבעו הוראות לעיצוב מגדלים ומרפסות בהנחיית לשכת התכנון. 7. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר ו10% עד 80 מ"ר. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות בחינת הצורך בהרחבת הדרך והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. 10. תנאי להפקדה יהא תיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 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.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה לאחר שבחנה את התכנית המוצעת סבורה כי הגובה המוצע של 39 קומות אינו תואם לסביבה ומציעה בניה גבוהה מידי לאזור זה ולכן ביקשה הוועדה לבחון חלופות נוספות שהוצגו במסגרת ההליך התכנוני.	09/10/2024

לאחר בחינה של כל החלופות הקודמות שהוצגו לוועדה, הוועדה סבורה כי במקרה זה עדיפה חלופה של 2 מגדלים יותר נמוכים משמעותית מבניין אחד כפי שהוצע גם אם המשמעות היא לא להציע בניין ציבור בתכנית.

יש לתקן את כל מסמכי התכנית באופן שהתכנית תציע שני מגדלים בגובה של עד 25 קומות הכוללים 5 דירות בקומה בתיאום עם מחלקת התכנון.

הוועדה מבקשת הפרשה של כ 500 מ"ר בנוי באחד הבניינים לצורכי ציבור במקום הבניין הציבורי שהוצע בתכנית וזת כמענה פרוגרמטי לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית.

השימושים יתואמו עם המחלקה למדיניות תכנון

לצורך שיפור המרחב הציבורי וצמצום הכניסות לחנייה כלפי רח' ברל לוקר, תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום החניון המוצע בתכנית בנדון לחניון בתכנית עתידית להתחדשות עירונית הכוללת את המגרש הסמוך בברל לוקר 27.

בתא שטח 2 מתוכננת גם דרך גישה למגרש המגורים המיצרני ממערב. משמע שעל פניו מדובר בהפרשה לצרכי ציבור, אך כזו אשר בפועל יהיה בה דרך. יש לבחון תנועתיות האם ניתן לוותר על חיבור זה. בכל מקרה יש להסדיר את השימושים על פי הייעוד המתאים להם ולא לתכנן דרך בייעוד שטח למבני ציבור.

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות למעט מרפסות בלתי מקורות. לשם הגמישות בתשריט מצב מוצע, יש להוסיף קו בניין תת קרקעי אפס כללי.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

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

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

בינוי ופיתוח :

יש לוודא דרך גישה/מעבר רגלי למבנה ציבור ובתי הכנסת בחלק הדרום מערבי הנמצא בסמוך לתכנית.

גובה קומת המסחר תוצע עד לגובה של 5.5 מ'.

בניגוד לכתוב בהוראות התכנית, לא תותר הבלטת גגון בקו אפס כלפי ברל לוקר.

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

קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר.

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

תיאסר הקמת גינות פרטיות בקומת הקרקע.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש למתן את קירות התמך והפרשי הגבהים בתוך המגרש ובגבולות המגרש עם חלקות גובלות; עד 3 מ' בתוך המגרש ועד 1.2 מ' בגבול מגרש. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי.

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

גובה גדרות במגרשי המגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

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

תברואה:

תנאי להיתר בניה יהא תיאום פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה.

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

עצים:

נדרשת בחינה של סקר העצים ולקבל את אישור אגף שפי"ע כתנאי להפקדת התכנית.

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

תשתיות:

תנאי להפקדת התוכנית יהא הרחבת הקו הכחול להכללת חדר השנאים בפינה הצפון מערבית. יש להרוס את חדר השנאים ולהכלילו בשטחי תת הקרקע של הפרויקט. יש לקבוע נושא זה בסעיף סטייה ניכרת.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות בלבד (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. יש לתקן את סעיף 6.1.5 (4).

תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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. אוורור חדר השנאים על פי ההנחיות המרחביות

ובאישור אדריכל העיר.

תנועה וחניה :

יש להשלים את התיאום מול תושי"ה ולקבל את אישור תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית.

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

בתיאום עם תושי"ה נדרשת בחינה של חתך ברל לוקר. במסגרת התיאום יש לוודא כי תתוכנן מדרכה בעומק של לפחות 3.5 מ'.

כללי :

שלביות הביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.

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

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

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

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

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

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

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר.

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

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

יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

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

תנאי להפקדת התכנית יהיה קיום של כנס עם תושבי המתחם בתיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית בדגש על אזרחים וותיקים.

תנאי להפקדה יהיה השלמת העבודה מול המחלקה לעבודה קהילתית

יש להוסיף סעיף הפקעה :

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

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.

תנאי להפקדה יהיה מתן מענה לבעיות שעלו במסגרת דוח רוחות שהוגש במטרה למצוא פתרונות לשלב היתרי הבניה.

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : תושי"ה - צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, איכות הסביבה, המח' לתכנון מבני ציבור, תברואה, נכסים, חברת חשמל, רשות העתיקות, שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון, היטלי השבחה.

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

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

הערה :

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

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

הערות טכניות

נספח תנועה :

חסר מקרא בנספח התנועה. יש להשלים.

חסר סימון זכויות הדרך.

חסר חתך טיפוסי של רחוב ברל לוקר.

חסרים מידות.

הוראות התכנית :

יש לשנות את סוג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.

בהתאם לחוות דעת מח' מידע תכנוני :

יש לתקן בס' 1.7 לתקנון :

- יש לשנות תחולת נספחי הטבלאות הקצאה ואיזון והתלת ממד מ'רקע' ל'מחייב'.

דרישת הכנת טבלאות הקצאה ואיזון הן מכח החוק ולכן על נספח זה להיות מחייב, נוהל מבא"ת קבע כי על מנת שתכנית תחשב כקובעות הוראות רישום תלת ממד על נספח התלת ממד להיות מחייב.

יש לתקן בפרק 4 לתקנון את ההוראות הנוגעות למגרשי התלת ממד לפי ההנחיות הבאות :

- בס' 4.2 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות :

"תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר 202, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לחניון ויותרו בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת."

- בס' 4.3 יש להשמיט את ההוראות הנוגעות לתלת ממד ובמקומם להכניס את ההוראות הבאות :

"תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר 203, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה לחניון ויותרו בו השימושים עבור חניות ודרכי גישה תת קרקעיות, מחסנים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות וחילחול וכן שימושים נלווים לכלל השטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת."

אין להכניס הוראות רישום תחת פרק 4 והן יכללו תחת פרק 6 לתקנון כמפורט בהמשך.

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- בס' 1 יש להשמיט את הדרישה לפי ס' 125 לחוק להכנת תצ"ר, היות והתכנית כוללות הוראות חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק סעיף הדרישה להכנת תצ"ר חל אוטומטית מכח החוק ואין לצינו בתקנון.

- יש להשמיט את ס' 7-2 ובמקומם לצרף לתקנון את ההוראה הבאות:
"השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו".

אין צורך לפרט כיצד עובד הליך הרישום, עצם איחוד וחלוקה מחדש רישום הבית המשותף יפורק ולאחר מכן תרשמנה החלוקה החדשה מכח תכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרישום ולא המדוד.

תלת ממד :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 2 ו-3 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.

- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה (z) בטווח של עד 2 מ' בכפוף לשמירה על נפח מגרש התלת ממד כמפורט בנספח התלת ממד.

רישום החלקה התלת ממדית יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה יש לציין כי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום וכי הנפח הרישום הוא במקורב ולא מחייב, בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף- יש לצרף לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול:

- מבט היטל על.

- איזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר – יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק'.

- יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד.

יש להשמיט את סעיף ההפקעה בסעיף 6.3.3 בתקנון ובמקומו להכניס את הוראות תחת פרק 'רישום' כמפורט להלן:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו במסגרת הוראות איחוד וחלוקה ויירשמו בבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלקה החדשה.

- שטחי ציבור מבונים - החזקה בשטחים הציבוריים המבונים בתת הקרקע בתחום המגרש התלת ממדי, ככל ויהיו, תועבר לידי הרשות המקומית, לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, והם ירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, וללא תמורה, במסגרת רישום הבית המשותף.

- על תאי שטח 2 ו-3 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011- שלפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.03.2025 הוצגו בפני הוועדה טבלאות ההקצאה והאיזון העדכניות והוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות ההקצאה והאיזון ואישר אותן. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון המעודכנות. 2. כמו כן הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה מיום 24.03.2025. בהמשך להחלטת הוועדה, יצוין כי מספר הקומות בהתאם להיקף הנדרש לשיממות התכנית הינו 36 קומות ו-237 יח"ד. התכנית אינה כוללת קרן תחזוקה. 3. לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים, הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בהתאם למסמכים המעודכנים ובכפוף לתיקונים טכניים ולמפורט לעיל.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

הריסת 2 מבני מגורים הכוללים 64 יח"ד לצורך הקמת מתחם מגורים מעורב שימושים במסגרת התחדשות עירונית במתווה של "פינוי-בינוי", הכולל שימושי מסחר והקצאת שטחים לצרכי ציבור ושצ"פ

להלן הוראותיה:

1. שינוי יעודי הקרקע מהיעודים מגורים 1 וחניה פרטית ליעודים הבאים - מגורים, שצ"פ ושביל.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים עבור 237 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור. (מכפיל 3.7)
4. קביעת שטח לשצ"פ- 548 מ"ר, בחלק הדרומי של התכנית, קביעת זיקת הנאה מרחב ברל לוקר דרך הפרוייקט כגישה לשצ"פ
5. קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.
6. הסדרת תנועה וחניה בתחום התכנית.
7. הגדרת מגרשים ביעוד תלת מימדי עבור מגורים ושצ"פ בחלק מתת הקרקע בתא שטח

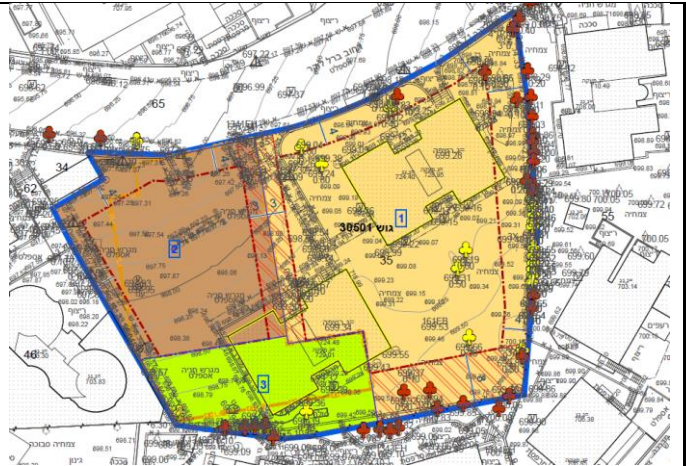
מצב קיים:

בשטח קיימים שני מבני מגורים בני 8 קומות ובהם 64 יח"ד סה"כ. בחלק הצפון מערבי של התכנית קיים מגרש חנייה.

תכניות מאושרות בשטח התכנית:

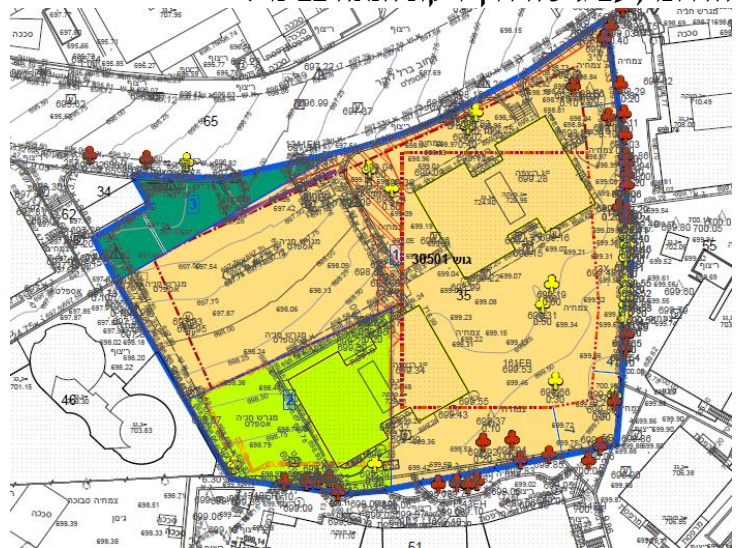
תכנית 1599 משנת 1973 קבעה את ייעוד הקרקע לאזור מגורים 1. תכנית מס' 1559ב' קבעה דרך לביטול בחלק הצפוני של התכנית בנדון.

התכנית שהוגשה לתנאי סף, הציעה שטח חום כהשלמה לשטח החום הקיים ממערב (30501/46), ושצ"פ בחלק הדרומי, בהיקף של כ- 1,500 מ"ר. בשטח המגורים מוצע מגדל בן 38 קומות מעל קומה מסחרית.



המלצת הועדה המקומית בשלב ההפקדה הייתה כי במקרה זה עדיפה חלופה של 2 מגדלים יותר נמוכים משמעותית מ בניין אחד כפי שהוצע גם אם המשמעות היא לא להציע בניין ציבור בתכנית. יש לתקן את כל מסמכי התכנית באופן שהתכנית תציע שני מגדלים בגובה של עד 25 קומות הכוללים 5 דירות בקומה.

התכנית שהופקדה קבעה בינוי של מגדל ובצמוד ומחובר לו מבנה מרקמי בן 8 קומות, ושצ"פ בחלק הדרומי, עם גישה דרך זיקת הנאה בבניון:



התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 לאה סנדרס, פורום אורבני מרכז שכונתי גוננים:

עיקרי ההתנגדויות:

1. מופע ארכיטקטוני -

התכנית מציעה שני מבני מגורים בגבהים שונים מאוד – מגדל בן 36 קומות ולצידו מבנה בן 8 קומות – היוצרים מופע "גמד וענק". פער זה היה מוצדק בתכנון הקודם, שבו המבנה הנמוך הוצע לשימוש לצורכי ציבור, אך כבר אינו מוצדק כאשר שני המבנים מיועדים למגורים. לפיכך, מבקשים לשקול צמצום פערי הגובה ותכנון שני מבנים המתכתבים ארכיטקטוני.

2. כליאת השצ"פ מאחורי הבניינים -

התכנית מציעה שצ"פ הכולל מעברים ומתקני משחק, אך בפועל מיקומו מאחור כלוא בין הבניינים לקיר תמך של מדרשת נשמת, לטובת הפרוייקט, לרווחת השכונה ולשמירה על אסתטיקה מרחבית ברור לעין כי מקומו של השצ"פ הינו בקדמת המגרש. באופן שישמור על המרחב כפי שהוא היום ויהיה נגיש ונראה לעין לכל באי הרחוב.

3. חסימת הכניסה לבית הכנסת -

הבניין המוצע לאורך שפת הכביש חוסם את הכניסה מבית הרחוב לבית הכנסת, המשמש כמרכז תפילה ופעילות קהילתית לשתי קהילות, ובו מתקיימים שיעורים, לימודים ואירועים. מבקשים להסיט את המבנה הנמוך לאחור וליצור שטח ציבורי פתוח בכניסה לבית הכנסת, שיאפשר גישה ראויה ונוחה, ישמור על כבודו ויבטיח נראות הולמת כלפי הרחוב.

4. הקטנת שטחי הציבור -

התכנית הנוכחית מציעה הקטנה משמעותית של שטחי הציבור, אשר עומדים על 300 מ"ר בלבד, לעומת 2800 מ"ר שתוכננו בגרסה שעמדה בתנאי סף, ואף זו שהוצגה לתושבים. הפרשה זו עבור שטחי ציבור היא מזערית ביחס לגודל הפרוייקט.

5. מיקום שטח ציבורי בחלק האחורי של המגדל המוצע -

הפרשה המבונה לצרכי ציבור ממוקמת באחורי הבניין ותהיה פחות נוחה ונגישה לאנשי השכונה שאינם גרים במתחם. מציעים לתכנן שטח ציבורי בקדמת המבנה על שפת הרחוב ואת לובי המגורים מאחור הנגיש רק לתושבי הבניין מה שאף ישמור על הביטחון והבטיחות.

6. שמירת מעברים -

בחזית המבנה קיים מעבר לכלי רכב לרחוב פנימי ולחנייה בין בניינים בהמשך הרחוב. אנו מבקשים לשמור על מעבר זה כמעבר לכלי רכב לפחות באופן זמני עד לתכנון מרחבי של המתחם הסמוך ברל לוקר 27.

7. הרחבת הקו הכחול להכללת חדר השנאים -

לפי המלצת מהנדס העיר להפקדה ס' 26 - תנאי להפקדה, הכללת חדר השנאים בכניסה בשטח התכנית להרוס את חדר השנאים ולהכלילו בשטחי תת הקרקע של הפרוייקט. אנו סבורים כי נשוא ייטיב משמעותית עם הכניסה למתחם אסטטית ותפעולית.

8. הקלת עומסי תנועה עתידיים - הוספת כניסה לחניון -

על מנת להקל על התנועה כדאי לבדוק אופציה לחיבור תת קרקעי בין חניון של מדרשת נשמת לחניון הפרוייקט על מנת לייצר כניסה ויציאה נוספת דרך רחוב א נתר.

התנגדות מספר 2 : התנגדות עצמית, עו"ד איל ד. מאמו, בשם טרא התחדשות עירונית בע"מ ורוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ:

עיקרי ההתנגדויות:

1. תיקון טכני לסעיף ההגדרות בתקנון התכנית -

מבקשים להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 1.9 "הגדרות", את ההגדרה למונח "תמ"ר" המצוין בסעיף 4.2.2 ב' ס"ק 5 לתקנון התכנית, בהתאם לתקנות המדידות(מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016:

"תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) - תכנית המייצרת חלקות תלת ממדיות ומאפשרת רישום זכויות קניין מרחביות, וכן תכנית הכוללת איחוד וחלוקה של חלקה תלת ממדית. חלקה תלת ממדית כהגדרתה בסעיף 14א' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969"

2. תיקונים בטבלה 5 בהוראות התכנית -

- א. מבקשים למחוק את ההערה בטבלה 5 בסעיף ב' - נקבע כי- "...לא יותר ניוד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות." - אין כל הגיון בקביעת הנחיה כאמור, במיוחד ובפרט לאור המגמה לביטול האבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, שתכליתה לאפשר גמישות תכנונית לעת הוצאת היתר.
- ב. וכן לבטל את סעיף ט' - נקבע כי "...תותר בניית גלריה בהיקף של עד 50% משטח המסחר בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה".
- ג. לפיכך, מבקשים לשנות את נוסח סעיף 4.1.2 א' ס"ק 4, לפיו "...ותותר בה קומת גלריה במסגרת שטחי הבנייה המותרים.", באופן שבו יתאים לנוסח ההערה בטבלה 5, כדלקמן: "...ותותר בה קומת גלריה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים".
- ד. שלישית, בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, מבקשים לתקן את נוסח סעיף 2 בהתאם לניסוח הקבוע בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 1 לעניין מספר הקומות המותרות, כדלקמן: "יותר מבנה רב קומות עד 36 קומות כולל קומת קרקע. במניין הקומות לא יספרו מבני מסתור עבור מערכות טכניות על הגג ומבנה יציאה לגג ו/או קומות טכניות שלמות."

3. הוספת הוראות לתקנון -

- א. מבקשים להוסיף הוראה בסעיף 6.1.3 לפיה "ביחס לדירות קטנות כהגדרתן בתכנית, יותר תקן חניה 0, וזאת גם אם תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה קובע אחרת".
- ב. בנוסף, מבקשים לשלב בתקנון התכנית הוראה לפיה, במקרה שבו, לאחר אישור תכנית זו, יחול שינוי בדין, בתקנות, בהנחיות המחייבות או תתקבל החלטה של מנהל התכנון ו/או מוסד תכנון מוסמך אחר, אשר מכוחם תורחב ההגדרה או ישתנו הקריטריונים החלים על סיווגו של "בנין גבוה" כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, יהיה מוסד הרישוי מוסמך לאשר במבנה המרקמי תוספת של מספר קומות ו/או התאמת גובה המבנה, ככל שהדבר נובע מן השינוי האמור, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להוסיף שטחי בניה, מספר יחידות דיור ושימושים מותרים.

התנגדות מספר 3 :

עו"ד שירה בירנבאום, בשם נשמת – מדרשה גבוהה ללימודי תורה לנשים:

עיקרי ההתנגדויות:

1. המדרשה טוענת כי, לא ניתן להסתמך על זיקת ההנאה הקיימת כנתיב הגישה היחיד למדרשה ולשצ"פ, ויש לשמר מעבר ברוחב דומה לזה הקיים כיום בחזית רחוב ברל לוקר.
2. אף שנספח הבינוי אינו מחייב, קווי הבניין שבתשריט מאפשרים הקמת מבנים בקו קדמי מינימלי של 0-2 מ'. לאור מאפייני המגרש ומיצוי זכויות הבנייה, קיים סיכון ממשי שהמעבר המתוכנן יעבור בשטח מקורה של הבניינים.
3. הפתרון המוצע בתכנית אינו מיטבי, וזאת בין היתר מהטעמים הבאים:
 - א. ראשית, המעבר המוצע הינו מעבר מקורה, העלול ליצור מטרדי רעש והפרעה לדירות המגורים, וכן חיכוכים מתמשכים בין הדיירים למשתמשי זיקת ההנאה, אשר אינם מוגבלים לתלמידות המדרשה בלבד אלא לכלל הציבור המבקש להגיע לשצ"פ.
 - ב. שנית, מעבר מקורה עלול לפגוע בתחושת הביטחון האישי של תלמידות המדרשה, ולפיכך קיימת עדיפות ברורה למעבר פתוח, מואר וחשוף.
 - ג. שלישית, זכות המעבר אינה רציפה, והתשריט אינו כולל הוראה מחייבת להבטחת חיבור מלא ורציף בין השצ"פ לבין המדרשה.
4. הבינוי המוצע חוסם את הקשר בין המדרשה לרחוב -
 - א. כיום מתקיים מבט פתוח מרחוב ברל לוקר אל האגף המזרחי של המדרשה, גם אם באופן חלקי. לאחר אישור התכנית, מבנה המדרשה ייחסם ויוסתר לחלוטין ע"י בנייני המגורים המוצעים בתכנית.
 - ב. גם אם יבנה בצידו הצפון-מערבי של התכנית מבנה נמוך של 8 קומות עם גג בשימוש עבור מועדון דיירים כפי שמופיע בנספח הבינוי, הרי שמבנה זה יחסום לחלוטין את המדרשה, ויפגע בתפקודה.
 - ג. המתנגד מדגיש כי התנגדות זו לבינוי המוצע אינה נובעת אך מחשש לפגיעה תפקודית במבנה (כגון חסימת אור ואוויר), אלא בעיקר מהשלכותיו המרחביות והחברתיות: הבינוי המוצע יגרום לניתוק ויזואלי של המדרשה מהשכונה, ובכך יפגע בקשר שלה עם סביבתה ויעמוד בסתירה מהותית לתפיסתה ולעקרונותיה כמוסד הפועל בלב שכונת פת.
5. מיקום השצ"פ - כלוא ומבודד -
 - א. בנוסף המדרשה טוענת כנגד מיקום השצ"פ המוצע. ברור ממסמכי התכנית כי מדובר על שצ"פ לא איכותי, שצ"פ כלוא המסתתר בין מבנים ושאינו נגיש לציבור מבחינת חשיפה ומיקום, וכן גודלו המסתכם רק בכ - 500 מ"ר ברישום התלת מימדי. איכותו של שצ"פ נמדדת בראש ובראשונה מנגישותו לציבור, ובתכנית המוצעת נראה כי תכנון השצ"פ הינו מאולץ ובסופו של דבר ישרת רק את משפחות הבניינים בפרויקט.
 - ב. במסגרת החלטת ההפקדה מיום 24.3.25 נקבע בסעיף 2 כך: "יוצע שצ"פ במזרח תחום התכנית כלפי רחוב ברל לוקר בהנחיית לשכת התכנון. לשם כך, הכניסה המוצעת לחניון תוסט מזרחה בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה"
 - ג. עוד נכתב בהחלטת הוועדה בסעיף 4 כי: "התחום שבין קו הבניין המזרחי לתחום התכנית המזרחי יקבע בייעוד שביל בהנחיית לשכת התכנון"
 - ד. לעומת זאת, בתכנית המופקדת השצ"פ המוצע אינו ממוקם כלפי רחוב ברל לוקר כפי שנכתב בהחלטת הוועדה, אלא בניגוד גמור לכך, מוצע שצ"פ כיס פנימי המנותק פיזית מהרחוב כאשר כל הגישה אליו מתקיימת דרך אותה זיקת הנאה צרה העוברת דרך מעבר מקורה. כמו כן

וכמהלך משלים למיקום שצ"פ כלפי רחוב ברל לוקר, התכנית לא מציעה מעבר בייעוד שביל לאורך גבול התכנית המזרחי, גם זאת בניגוד להחלטת הועדה.
ה. עולה השאלה כיצד בסופו של דבר הופקדה תכנית העומדת בסתירה להחלטת ההפקדה אשר בבסיסה עומדים עקרונות תכנון בעלי חשיבות ציבורית ועירונית מהמעלה הראשונה?

6. העדר התייחסות לגישה לרכבי חירום למבנה המדרשה –

התכנון המוצע חוסם לחלוטין את הגישה למבנה המדרשה מכיוון ברל לוקר ללא שום פתרון חלופי לרכב חירום, שכיום יכולים להגיע למבנה המדרשה דרך חניית הבניינים וכפי שנקבע בתכנית 1599.

7. לסיכום מציעים יצירת מעבר סטטוטורי נפרד וכן שצ"פ נגיש ואיכותי -

א. מבקשים להציע בהתאם להחלטת הועדה מיום 24.03.2025, לתקן את מסמכי התכנית כך שיציעו מערך ציבורי פתוח הכולל את, פתיחת השצ"פ לאורך גבולו המערבי של התכנית כלפי רחוב ברל לוקר ובצמוד לו, רצועת מעבר בייעוד שביל אשר תשמש גם למעבר רכבי חירום לחלקו האחורי של החלקה ולמדרשה.

ב. מציעים, כי רוחב השביל והשצ"פ לא יפחת מ-18 מ' מגבול המגרש המערבי של התכנית. מעירים בהקשר הזה, כי טוב היה אילו יזמי התכנית היו פועלים לסילוק הטמנת חדר הטרפו הקיים בפינתו הצפון-מערבית של התכנית על ידי הכללתו בקו הכחול, זאת על מנת לייצר את הזיקה האורבנית הראויה בין השצ"פ לרחוב, ולא להותיר את מבנה חדר החשמל כאבן נגף המונעת את רציפות המרחב הציבורי.

ג. עוד מציעים, כי השביל יהיה מנותק ונפרד גם מבחינה קניינית ממבני המגורים ויאפשר גישה הן למדרשה והן לשצ"פ והן לבית כנסת המצוי ממערב. פתרון זה, מעבר לעובדה שיש בו בכדי לצמצם את הנזקים שהבינוי המוצע יוצר עבור המדרשה, הוא מגלם בתוכו חשיבה של איכות המרחב הציבורי לכלל תושבי השכונה ולא רק לדיירי המתחם כפי שמוצע כיום ובכך עונה לעקרונות התכנון גם של מנהל התכנון של עירוניות, הליכתיות וקישוריות ויישומו עולה בקנה אחד עם החלטת הועדה.

8. יצירת תכנון המאפשר קישור מחניון המגורים לחניון המדרשה וכן הקצאת מספר מקומות חניה

בחניון המגורים עבור מבני מוסדות ציבור קיימים בשכונה ובכלל זה המדרשה 36-

א. התכנית החלה שמספרה 1599 קובעת כי החניון הפתוח יאפשר גישה חופשית לרכבים ציבוריים וכן ישמש עבור הבניינים הסמוכים לו, החניון במגרש מספר 5 משרת לפי תכנית 1599 שלושה בנייני מגורים אשר משתמשים בחניון הקיים. אישור התכנית ללא מתן מענה לחניות עבור הבניין השלישי ממערב לשביל הקיים, יוסיף עומס חניה ברחוב. התכנית גם מבטלת מספר מקומות חניה קיימים לאורך הרחוב בזכות הדרך.

ב. בנוסף, במסגרת התכנית מוצעת הפרשה מבונה עבור מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של 300 מ"ר. השימוש המוצע לשטחים אלו נקבעו לצרכי חברה, קהילה תרבות ופנאי. בנספח התנועה מוצעים 6 חניות עבור מבנה הציבור, וזאת בהתאם לתקן עבור מתני"ס ומועדון שכונתי. בסה"כ מוצעים בנספח התנועה 300 מקומות חניה כאשר הדרישה לפי התקן הינה 297 מקומות. לפיכך, מוצעים 3 מקומות חניה מעבר לתקן.

ג. בית הכנסת הקיים כלל לא מוקצים מקומות חניה ובמדרשת נשמת יש חניון קטן המכיל 8 מקומות חניה.

- ד. מכל האמור לעיל עולה, כי התכנית פוגעת במערך החניות בשכונה בטווח המידי ובטווח הרחוק. התכנית גורעת מספר לא מבוטל של חניות לכן מבקשים כי בנוסף למקומות החניה המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, התכנית תציע מקומות חניה נוספים בהיקף ריאלי לשימושים הציבוריים ולביטול מקומות חניה בזכות הדרך ו/או בשטח החניה המאושרת בתכנית 1599. מבקשים כי מקומות החניה ישמשו את מוסדות ומבני הציבור בשכונה ובכלל זה את המדרשה.
- ה. מבקשים שיתוכן חיבור מחניון המגורים וזאת כדי לאפשר אופציה עתידית להגעת כלי רכב מרחוב ברל לוקר למגרש המדרשה (חיבור עתידי).
9. הוספת תנאי בהליך הרישוי המתייחס לגישה והקטנת המטרדים -
מבקשים כי יתווספו לתקנון הוראות מחייבות, כתנאי להליך הרישוי:
א. להבטחת זכות מעבר וגישה זמנית למדרשה לאורך כל תקופת העבודות.
ב. וכן לקביעת אמצעים מחמירים למניעת מטרדי רעש ואבק. זאת בשים לב לכך שמדובר במוסד חינוכי בו מתקיימת פעילות לימודית אינטנסיבית המחייבת ריכוז מרבי. לפיכך, מבוקש לעגן בהוראות התכנית נקיטה בכל האמצעים להפחתת המטרדים למינימום, לרבות שימוש באמצעים טכנולוגיים מתקדמים, אמצעים לצמצום אבק והקמת גידור מתאים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות
ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל חלקית את ההתנגדות כי החלופה אשר התקבלה ע"י הוועדה המחוזית יוצרת מופע כלפי הרחוב של בניין נמוך ומגדל גבוה על גביו ללא מרווחים כלל בין המסות, וכי יש לשקול השוואה של 2 מבנים עם מרחקים סבירים ביניהם, ואת ההתנגדות כי השצ"פ המוצע הינו שצ"פ כלוא אשר לא ישמש את כלל תושבי האזור והשכונה, וכי יש לבחון הקדמת השצ"פ והנגשתו כלפי הרחוב ובכך תימנע חסימה של מעבר לביהכ"נ הממוקם בחלקה 26 הגובלת לתכנית ממערב: התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף הציגה בינוי של מגדל אחד בן 39 קומות, ושטח חום כהשלמה לשטח החום הקיים ממערב (30501/46), ושצ"פ בחלק הדרומי, בהיקף של כ- 1,500 מ"ר, ואת ההתנגדות לגביי המעבר להולכי הרגל כמעבר יחיד לאולפנה בחלקה שמדרום לתכנית, וכי החלופה המופקדת מייצרת נתק בין מבנה האולפנה אשר הינו חלק משכונת פת- החלטת הוועדה המקומית להפקדה מתאריך 09/10/2024 הייתה כי עדיפה חלופה של 2 מגדלים יותר נמוכים משמעותית מבניין אחד ושטח חום, ושצ"פ.
החלופה שהופקדה מייצרת מסת בינוי אינטנסיבית, ומיקום השצ"פ בחלק הדרומי ללא נגישות וללא אפשרות נוחה לתחזוקה ותפעול וגם ללא נראות לציבור הרחב שאכן קיים שצ"פ. בנוסף החלופה המופקדת חוסמת גישה רגלית לשטח בית הכנסת בחלק המערבי (חלקה 46) ולמבנה המדרשה חלקה 51, מדרום. חשוב לציין כי מיקום זה היה התפר בין שכונות בית צפפא לשכונת פת, והגישה הרגלית משכונת פת למבני ציבור, חשובה.
לאור העובדה כי החלופה שהופקדה מציעה בינוי גבוה של 36 קומות, ההמלצה הינה לקבל

חלקית את ההתנגדות ולחזור לחלופה שהוגשה לתנאי סף, שמאפשרת שטח משמעותי לצורכי ציבור (כ- 1,500 מ"ר) עם בינוי של מגדל אחד בלבד בגובה של 38 קומות, כך התרומה הציבורית משמעותית. יקבע שביל ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', לאורך כל הדופן המערבית, שיאפשר גישה נוח לבית הכנסת ולמדרשה.

ככל וחלופה זו לא תתקבל, על אף היותה חלופה מייטבית בתמורה הציבורית ובאיכות הדירות שמתקבלות (על פני מסד ארוך מאוד בן 8 קומות), נבקש כי יוצע שביל לאורך הדופן המערבית של התכנית לנגישות כאמור, והשצ"פ יוצע בחלק הצפון-מערבי, על רחוב ברל לוקר, לנגישות, נראות, נוחות, ותחזוקה ראויה, והבינוי המרקמי יוצע בחלק הדרומי של התכנית, ובמרחק של 8 מ' לפחות.

(יש לציין כי בהחלטת הוועדה המחוזית בתאריך 24/03/2025 קיימת התייחסות למעבר, אך צוין כי מיקומו יהיה בצד המזרחי של התכנית. נראה כי ישנה טעות סופר במיקומו וכוונת הוועדה הייתה לחלקה המערבי של התכנית כך שתאפשר נגישות למבני"צ ולמבנה המדרשה)

2. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא גודל ההפרשות המבונות המוצעות בתכנית בסך של 300 מ"ר, אשר הינה הפרשה מזערית ביחס לגודל הפרויקט. ואשר מוצעות בדופן האחורית של התכנית ללא נגישות מיטבית: ככל ותתקבל החלופה שעמדה בתנאי סף, ולה תרומה משמעותית ציבורית של כ- 1,500 מ"ר שטח חוס/ירוק, אין צורך בהגדלת ההפרשה. ככל ולא תתקבל, יש להגדיל את שטח ההפרשה ל- 500 מ"ר בהתאם להחלטת המקומית, ולאור ביטול השטח החוס. מיקום ההפרשה יינתן בקומת הקרקע, בחזית הרחוב, בנגישות מלאה, בנראות ונוחות, שטח איכותי מאוורר ומואר, התכנית תאפשר גימשות במיקום השטח, על בסיס עקרונות אלה.

3. לדחות את התנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית חוסמת מעבר קיים לחניית הבניין ממערב - ברל לוקר 27, וכי יש לתת פתרון זמני לכל הפחות עד לתכנון מרחבי למתחם ממערב: קיימת דרך סטטוטורית, כגישה עם רכב מרחוב ברל לוקר (בין חלקות 24 ו- 84) לחלקה 33 (ברל לוקר 27). לא דרש לייצר גישה נוספת דרך הפרויקט.

4. לקבל את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש להגדיל את הקו הכחול ולהכליל את חדרי השנאים, ולסמנם להריסה ולהציעם בתת"ק: אין הצדקה לא לכלול תשתיות ולהטמין אותם בתת הקרקע, על כן חוזרים וממליצים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, להרחיב את הקו הכחול להכללת חדר השנאים בפינה הצפון מערבית. יש לקבוע הוראות להרוס את חדר השנאים הקיים ולטמון אותו בשטחי תת הקרקע של הפרויקט. ייקבע בהוראות כי לא יותר למקם את חדר השנאים בשטחים ציבוריים אלא רק בשטח הסחיר בתת הקרקע, יש לקבוע נושא זה בסעיף סטייה ניכרת.

5. לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להציע חיבור בין החניון התת"ק של מדרשת נשמת הממוקמת מדרום לתכנית (גו"ש 30275/51) בכדי לאפשר יציאה נוספת מהפרויקט לרחוב א נתר ובכך למנוע עומסים עתידיים על רחוב ברל לוקר: לאור העובדה כי מדובר על חלקה כלואה, שהגישה אליה היא רק דרך מתרוכה דרומית שמשרתת את שכונת בית צפפא, יש לאפשר זיקת הנאה לחניון התת קרקעי שאם יום אחד חלקה 51, מבנה המדרשה יתחדש, ויציע חניון תת קרקעי תתאפשר גישה דרך ברל לוקר.

6. לקבל את ההתנגדות העצמית בנוגע לתיקון והוספה בסעיף 1.9 "הגדרות", את ההגדרה

למונח "תמ"ר" המצוין בסעיף 4.2.2 ב' ס"ק 5 לתקנון התכנית, בהתאם לתקנות המדידות(מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016: יש להוסיף לסעיף 1.9. כדלהלן. " תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) - תכנית המייצרת חלקות תלת ממדיות ומאפשרת רישום זכויות קניין מרחביות, וכן תכנית הכוללת איחוד וחלוקה של חלקה תלת ממדית. חלקה תלת ממדית כהגדרתה בסעיף 14א' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969"

7. לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה להסיר מסעיף לטבלה 5 כי "....לא יותר ניווד בין שטחים עיקריים לשטחי שירות." מאחר ושטחי הבניה המרביים הינם שטחים כוללים, ניתן להסיר את החלק הנ"ל מסעיף ב לטבלה 5. יחד עם זאת, יש להוסיף סעיף כי לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לקרקע למעל הקרקע. בנוסף, יש לקבוע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע.

8. לדחות את ההתנגדות העצמית לתקן את סעיף 4.1.2 א' ס"ק 4 שבו נכתב כי שטחי הגלריה יהיו במסגרת שטחי הבנייה המותרים ולתאמו לסעיף ט בטבלה 5 בו צויין כי שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המותרים: יש לתכנן את המסחר כמסחר מקומי אשר יוצר דופן פעילה כלפי הרחוב, ע"כ יש למחוק את סעיף ט' בטבלה 5, ולתכנן את המסחר בס"כ שטח של 400 מ"ר שהוקצו למסחר בטבלה 5, בשלב התכנון המפורט יבחן באם 400 מ"ר למסחר יהיה רק שטח רצפה או משולבים בגלריה, במסגרת גובה הקומות ושטחי הבניה שאושרו, יש לקבוע בהערות לטבלה 5 כי שטח הגלריה לא יעלה יותר מ- 50% שטח רצפה, כנהוג

9. לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה לתקן את סעיף 2 לטבלה 5 ולהוסיף כי יותר מבנה רב קומות עד 36 קומות כולל קומת קרקע. במניין הקומות לא יספרו מבני מסתור עבור מערכות טכניות על הגג ומבנה יציאה לגג ו/או קומות טכניות שלמות: סעיף 2 לטבלה 5 שבו נכתב כי 39 הקומות "לא כולל מבני מסתור עבור מערכות טכניות על הגג ומבנה יציאה לגג" ברור דיו, בנוסף לכך שבסעיף ח' לטבלה 5 צויין עניין הקמת קומה טכנית, חדרי מכונות וכדומה מעל לגובה המצויין בטבלה. ע"כ לא נדרש להוסיף הבהרות לסעיף 2 כאמור.

10. לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה כי יש לציין בהוראות התכנית כי תקן החנייה יהיה 0 ביחס ל20% הדירות הקטנות המוצעות בתכנית: במסגרת התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים, שלא ישויכו ליח"ד מסוימות.

11. לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה להוסיף הוראה כי כל שינוי בדין אשר יחול לאחר אישור התכנית, בתקנות או בהנחיות המרחביות אשר ישנו את סיווגו של הגדרת "בניין גבוה" יהיה מוסד הרישוי מוסמך לאשר תוספת קומות על המבנה המרקמי וזאת ללא תוספת יח"ד או שטחי בנייה: לא ניתן להתייחס בהוראות התכנית על נושאים בחוק התכנון והבניה או כל הנחייה מחייבת אחרת שאולי ישונו בעתיד. בכל מקרה בו יהיו שינויים בחוק, לרוב החוק לוקח בחשבון הוראות מעבר.

12. לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש להוסיף מק"ח בחניון התכנית שבנידון עבור מבני הציבור הקיימים בסביבה ובכללם תוספת מק"ח לאולפנת בנות: כאמור לעיל, נושא החניות נבחן ע"י וועדות התכנון ונמצא ראוי, התכנית מחייבת חנייה עפ"י תקן לכל השימושים בתחומה, בנוסף 10% חניון אורחים, כנהוג.

13. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לשמר את מעבר בטוח בזמן העבודות מרחוב ברל לוקר למדרשה, וכן לקבע הוראות בתכנית בעניין מטרדי הרעש והאבק אשר ייגרמו מביצוע עבודות הבנייה של התכנית שבנידון: לאחר אישורה של התכנית ולאחר קבלת ההיתרים כדן, שלביות ביצוע העבודות, נושא הבטיחות והסדרי התנועה והמעברים מסביב לתכנית ייקבעו בשלב הרישוי.
14. מעבר להתנגדויות- יש לקבוע כי התכנית תאסור על מיקום של תשתיות המיועדות לשטחים הסחירים בתחום השטחים הציבוריים, כגון חדרי טרפו, צוברי גז, מעברי רכב, וכדומה.
15. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסף שלום אזנקוט	ראש צוות אזורי	05/05/2026	

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1351147
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חיים שאול
עורך התכנית :	דר עמוס
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	23/02/2025
כתובת	קרן היסוד 7, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30028	15	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/05/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. הוועדה בחנה את התכנית המוצעת בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, אשר מאפשרת במגרש בינוי עד 10 קומות, זכויות בניה נפחיות ומצאה כי נפחי הבינוי המוצעים תואמים את מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל. 2. עם זאת, הוועדה סבורה כי ניתן לשפר את ההיבטים הציבוריים בתכנית באופן שיהלמו את מיקום התכנית על ציר הרק"ל ואת מאפייני המגרשים הסמוכים. בהתאם לאמור, הוועדה קובעת כי הבינוי בחזית האחורית בשתי הקומות התחתונות יוסט באופן שהחזית האחורית תקביל לקדמית ובתיאום לשכת התכנון. זאת על מנת לייצר תחום בזיקת הנאה לציבור. הגישה לשטח המתקבל תתאפשר דרך החזית הצפון-מערבית ותקבע זיקת הנאה לשימוש ציבורי במרחב זה. הוועדה סבורה כי צירוף של חצרות אחוריות נוספות הסמוכות לתחום החלקה שבענייננו, במסגרת תכניות עתידיות, תאפשר מרחבים ציבוריים נוספים בעל מאפיינים שונים בסמיכות לרק"ל. כמו כן יצויין כי יתאפשר בינוי זיזי במסגרת קווי הבניין המוצעים מעל. 3. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי שימוש עבור גן ילדים אינו מתאים במקום ובהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש להציע הפרשה מבונה בהיקף של 130 מ"ר עבור חברה, פנאי תרבות לשימושים ציבוריים כגון מועדון רב תכליתי/מועדון לקשיש, עם שימושים ופעילויות שונות לאורך שעות היום. מיקום ההפרשה המובנה יהיה בממשק לזיקת ההנאה בחלק האחורי של המגרש ובתיאום לשכת התכנון. 4. יקבעו בהוראות התכנית הוראות לעניין שימושים מסחריים-ציבוריים במפלס קומת הקרקע. מפלסי הכניסה למבנה יעקבו אחר מפלסי הפיתוח. תיקבע חזית מסחרית מחייבת בחזית הרחוב. 5. יש להטמיע במסמכי התכנית את תכנית הפיתוח לציר הרק"ל בתיאום צוות אב לתחבורה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות אב לתחבורה. תבחן הכללת יתרת השטח בין הבינוי המוצע בתחום התכנית בחלק המערבי לתחום הרק"ל או קביעתו בזיקת הנאה בתיאום לשכת התכנון ותכנית אב לתחבורה. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות לעניין קביעת רוחב מדרכה ותקן החניה, וכן עבור בחינת זיקת הנאה בחניון המוצע עבור מגרשים שכנים ברחוב קרן היסוד וביטול מקום ההמתנה. 7. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. 8. יש לציין יחס של החלפה לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל

אלא אם ייוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף. 9. יוטמע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצילו את שילובם בתכנון הבניין. 10. 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. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. 13. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לקבוע זיקת הנאה בחניון ולאפשר שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות מרח' קרן היסוד שהינו ציר רק"ל. יש לבטל את מקום ההמתנה המוצע בחזית המגרש, כיוון שלא מדובר על מתקן חניה, ומקום זה מייצר חיץ בין הרחוב למגרש ולמסחר המוצע בו. יש לתאם זאת מול אגף תושבייה. על מנת לחזק את רח' קרן היסוד, יש להגדיל את אחוז אורך חזית המסחר, בהתאם לכך, נדרש לבחון צמצום הכניסה לחניה והכנסת חדר האשפה לפנים המגרש. יש להרחיב את הקווי הכחול ולכלול את כל חלקה 15 כולל יעוד הדרך בחזית הרחוב. בינוי ופיתוח : תמהיל יח"ד : יש להטמיע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר. יש לקבוע את שטחי הבנייה המוצעים כשטחי בנייה כוללים לפי השימושים ללא חלוקה לעיקרי ושירות, תוך חלוקה לשטחי הבנייה המוצעים מעל ומתחת לקרקע. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר	02/04/2025

בנייה היא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.

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

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

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

גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.

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

על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות ייקבע בכל תכנית יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

פרוגרמה לצרכי ציבור :

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להציע הפרשה בחלק האחורי של המבנה בצד הצפוני מזרחי של החלקה כולל החצר, לטובת הפרשה מבונה לגן ילדים בגודל של 130 מ"ר שטח בנוי וחצר צמודה ורציפה בגודל של 175 מ"ר/ או לשטח עבור חברה, פנאי תרבות וחינוך לצורך שמישות לעתיד בהתאם לצרכים.

יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ועם היחידה העירונית שתקבל לידה את השטח.

תוצג גישה עצמאית ונפרדת מבניין המגורים.

יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי התשתית של השטח הציבורי יהיה נפרד וללא תלות משטחי המגורים.

תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים.

יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

תנועה וחנייה :

יש להשלים חוו"ד תושי"ה וחוות דעת של תכנית אב לתחבורה ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

לאור מיקום התכנית בקרבה לציר הרק"ל, ניתן לאפשר צמצום תקן החנייה עבור המגורים ל-1:1 ומתן פטור מחנייה לדירות קטנות מ-45 מ"ר. עבור ייתר השימושים פתרון החנייה יהא בהתאם לתקן. יש להציע חניות אורחים בהיקף של 10% מיח"ד בתחום החניון התת קרקעי.

קווי הבניין יכללו את כלל הבינוי המוצע, לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. לא תותר הקמת גדרות כלפי רח' קרן היסוד.

עצים:

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

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

בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע:

יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.

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

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

יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.

יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה.

תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

איכות סביבה:

גג המבנה יהיה מועיל וישמש עבור גג חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי גר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים.

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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.

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

תשתיות:

יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים.

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

כללי:

יש להוסיף לתוכנית הוראות רישום לשטחים הציבוריים לפי הנוסח הבא:

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.

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.

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

תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו

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.

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

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

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גננות, תברואה, תוש"ה, חברת חשמל, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע במסגרת 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 יש לתקן בהוראות התכנית, סעיף 1.6 ולהחסיר את תכנית תמ"א 3/38.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית ברחוב קרן היסוד 7, הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים משולב מסחר בן 10 קומות.

להלן הוראותיה:

1. קביעת יעוד קרקע למגורים ד'.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בינוי למבנה אחד בן 10 קומות מעל הקרקע במפלס רח' קרן היסוד.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.
9. קביעת תנאים להליך הרישוי.
10. קביעת תנאים לתעודת גמר.
11. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולכרייתה.
12. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
13. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
14. קביעת הוראות להפרשות מובנות לצרכי ציבור.
15. קביעת הוראות לזכות מעבר.
16. קביעת הוראות להפקעה.

מצב קיים:

בנין בן 4 קומות המחולק ל-15 יחידות דיור, וכן יש 12 עצים בוגרים בשטח התכנית.

תכניות מאושרות בשטח התכנית:

תכנית מס' 178129, רכבת קלה ירושלים הקו הכחול משנת 2018.
תכנית מס' 2155, ציר עליאש – המלך ג'ורג קרן היסוד משנת 1981, הפקעת שטחים לטובת דרך ציבורית.
תכנית מתאר 62 חלקה בתחום התכנית בנדון – אזור מגורים 2 עד 120% מרבי ועד 4 קומות.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1

מר תיאודור משה גרשט, קרן היסוד 7.

בעלים של דירה בקומת הקרקע תת חלקה 4 בחלקה 15:

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לתכנית בהיבט משפטי -

- א. הטענה היא כי בתכנית הנ"ל סוכם כי הדייר נשוא ההתנגדות יקבל דירת מגורים בקרקע וחצר צמודה לה אך בפועל בתב"ע שהוגשה לא מופיע דירה בקומת הקרקע.
- ב. הבקשה שהוגשה לוועדה אינה חתומה כדין. כאמור, התכנית החדשה נוגדת את הוראות החוזה שנחתם בין היזם למתנגד, בנוסף עורכי הדין של בעלי המקרקעין, התריעו בפני היזם כי אין להגיש את התכנית טרם הגיע להסדר כלשהו עם המתנגד, דבר שלא קרה.
- ג. לוועדה הוגשה תכנית חדשה כאשר היא אינה חתומה ע"י הבעלים כדין. ככל שהתכנית נחתמה באמצעות ייפוי כוח שניתן בהתאם לחוזה, הרי שנעשה בו שימוש שלא כדין כיוון שייפוי הכח ניתן לצורך חתימה לתב"ע ע"פ עקרונות החוזה ולכן לא ניתן לעשות שימוש בייפוי הכח.
- ד. לאור האמור לעיל, מבקשים שהוועדה תדחה את הבקשה תכנית תוך חיוב היזם בהוצאות הבקשה ושכר טרחה לעו"ד.

2. התנגדות לתכנית בהיבט התכנוני -

- א. הטענה היא כי בוועדה קבעו כי יש להציע הפרשה מבונה של 130 מ"ר לשימוש ציבורי, ולא לקחה בחשבון כי ההצעה תפגע בדירת המתנגד שלפי ההסכם עם היזם תינתן בקומת הקרקע.
- ב. המתנגד טוען כי ניתן לבצע תכנית של הריסה ובנייה גם ללא פגיעה בקניינו בין אם ע"י הפחתת זכויות בניה ובין אם ע"י הפרשה לשימוש הציבור לא בקומת הקרקע, וכן אישור התכנית תפגע בקניינו כי ניתן לאשר תכנית להריסה ובניה ע"פ תמ"א 38 אשר תהיה תואמת את מטרות החיזוק לבניין וכן תשאיר בניה של קומת מגורים בקרקע.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה שהתכנית מציעה הפרשה מבונה בקומת הקרקע על חשבון דירת תמורה שאותה יתחייב היזם למתנגד אשר הינו דייר בבניין:** התכנית נבחנת תכנונית בועדות התכנון, בין היתר בעניין הדרישות לצורכי ציבור כנגד תוספת יח"ד המוצעות. הסכם כזה או אחר בין דייר ליזם אינו נבחן, ואינו מהווה שיקול בתכנון. כמו כן קיימת עדיפות לשיקולים ואינטרסים ציבוריים, כך מיקום השטח לצורכי ציבור והמסחר יוצעו בקומת הקרקע בנגישות ישירה מהרחוב, אין הגיון לייצר את השטח הציבורי או את שטחי המסחר בקומות עליונות בבניין. יצוין עוד כי מדובר על תכנית בניה מצומצמת בהיקף של כ- 440 מ"ר בלבד, בינוי של שטח ציבורי בקומות העליונות מלבד היותו לא נגיש באופן ישיר ונוח לציבור, מצריך הפרדה של גרמי מדרגות ומעלית.
2. **לדחות את ההתנגדויות של המתנגד הטוען כי ניתן לבצע תכנית של הריסה ובנייה גם ללא פגיעה בקניינו בין אם ע"י הפחתת זכויות בניה ובין אם ע"י הפרשה לשימוש הציבור לא בקומת הקרקע, וכן אישור התכנית תפגע בקנינו כי ניתן לאשר תכנית להריסה ובניה ע"פ תמ"א 38 אשר תהיה תואמת את מטרות החיזוק לבניין וכן תשאיר בנייה של קומת מגורים בקרקע:** מדובר על תכנית תואמת מדיניות, בהיקפים ובשימושים ועל כן מקובלת תכנונית והופקדה בהתאם, כמו כן התכנית קודמה ועמדה בתנאי סף, כך שהוצגו ההסכמות הנדרשות לקידום התחדשות עירונית במתחם.
3. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

נושאים נוספים:

4. **לאורך קרן היסוד וברחובות המקיפים ישנן חלקות בשטח של 500-700 מ"ר לערך, יש לפעול כי כל תכנית שמוגשת תאפשר מעבר רכב לחלקות הבאות שיגישו תכנית ולא תתאפשר כניסה עם רכב לכל חלקה בנפרד, דבר שיכביד מאוד על התנועה ברחוב. על כן, ובהתאם להמלצת מהנדס העיר והוועדה המקומית בשלב ההפקדה, יש לקבוע זיקת הנאה בחניון ולאפשר שיתוף חניונים בין מגרשים שכנים לצורך ייעול תפעול החניון ועל מנת להימנע מריבוי כניסות מרח' קרן היסוד שהינו ציר רק"ל.**
5. **נדרש לבטל את מקום ההמתנה המוצע בחזית המגרש, מאחר ולא מדובר על מתקן חניה הנדרש לכך. מקום זה מייצר חיץ בין הרחוב למגרש ולמסחר המוצע בו, בחזית רחוב צרה של כ- 20 מ' בלבד. יש לתאם זאת מול אגף תושבי"ה בשלב התכנון המפורט להיתר בניה.**
6. **בהתאמה, ומאחר שמדובר על ציר רק"ל, נדרש להגדיל ככל האפשר את אורך חזית המסחר כדופן מלווה רחוב. כמו"כ יש להציע את תכנון חדרי האשפה בתוך מסת הבינוי ובתיאום מול אגף תברואה ועפ"י הנחיות מרחביות.**

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ	מובילת תכנון אזורי	05/05/2026	

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1363738
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	פור מזי
עורך התכנית:	משרד נישא אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/12/2024
כתובת	יובב 21, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30456	28	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית:

הריסת מבנה מגורים קיים ובנית מבנה מגורים חדש.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת הוראות להריסה.
2. קביעת שטחי בניה בסך 630.02 מ"ר מתוכם 408.58 מ"ר עיקרי ו-12.24 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, 119.2 מ"ר עיקרי ו-90 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מס' קומות ל-2 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 3 קומות.
4. קביעת מס' יח"ד ל-2 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת סטיה ניכרת לקוי בניין, גובה בינוי והריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / לשימור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
02/04/2025	

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

המגרש נמצא בפאתי כפר מלחה ההיסטורי עם מבנה המופיע במפות מ-1947 שעבר מספר הרחבות ושינויים במשך השנים. לפי מחלקת שימור אין מניעה להרוס את המבנה הקיים. התוכנית מציעה בנית מבנה חדש במקום

המגרש נמצא בחלק עליון של שיפולי כפר מלחה במקום 9 עצים בוגרים בערכיות גבוהה. התוכנית מסמנת לעקירה את כל העצים הקיימים, מוצעת תוכנית פיתוח המייצרת חפירה בעומק של מעל 3 מ' בחלק הצפוני של התוכנית ומוצע בינוי של 2 קומות עבור יח"ד אחת ויח"ד נוספת בקומת מרתף עם מדרגות חיצוניות ואוורור באמצעות חצרות אנגליות

תכנון זה לא מקובל, הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה תוך שמירה על קבוצת עצים בחלק הצפוני ובחלק המזרחי של החלקה, קביעת קו בניין כללי של 3 מ', התאמה חזיתות בדגש על גודל פתחים וחומרי גמר לסביבה בה נמצאת התוכנית ולהוראות אדריכליות ונופיות של תוכנית 1988 המאושרת במקום - בתיאום עם מחלקת התכנון

יש לקבוע הוראות בינוי פיתוח בתקנון ולמלא סעיף 4.1 תוך כבוד למיקום התוכנית והישענות על הוראות בניה ופיתוח של תוכנית מאושרת במקום 1988.

יש לקבוע יחס כפיפות לתוכנית 1998 ב

יש לצמצם את גובה הבינוי בהתאם לתוכנית 1998 – 8 מ', לתקן טבלה 5 בהוראות התוכנית ולמחוק סעיף 4 בערות לטבלה 5 לעניין חריגה בגובה בינוי.

נספח עצים לא מלא – חסרה תוכנית עם העמדה של הבינוי המוצע וסימון עצים בנוהל מבא"ת

כל מערכות טכניות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות יש לבטל סעיף 5 בהערות לטבלה 5 בנושא זה.

התוכנית מציעה 2 כניסות לחלקה ממזרח ומדרום, הגישה ליח"ד במפלס התחתון מסומנת מדרום בצמוד ליעוד שביל. אזור זה לא מפותח ומאחר והינו מחוץ לתוכנית יש להראות תכנון המאפשר גישה לכלל יח"ד מהכניסה מזרחית בלבד.

יש לקבוע בהוראות התוכנית שלביות ביצוע בהינף אחד.

לקבוע כי יושאר שטח חילחול טבעי של 20% לפחות משטח המגרש

יש להציע שתילת עצים בוגרים בתחום התוכנית. במידה וגג המבנה יהיה במפלס רחוב גולמב סמוך או נמוך ממנו יש לקבוע כי לפחות 70% מגג המבנה יהיה גג ירוק/ חום בריכת השחיה תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה על פי ההנחיות תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: אגף תושי"ה, אגף שפ"ע בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. 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

התוכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך: 02/04/2025, החלטת הועדה היתה **להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים.**

לאחר תאום שנערך עם מחלקת תכנון, לגביי הבינוי המוצע ביחס להחלטת הועדה, נראה כי ניתן יהיה לשמר שני עצים בוגרים בעלי ערכיות שהינם מחוץ לקווי הבניין, כמו כן סעיף המחייב הקמה של גג ירוק/ יעיל לא רלוונטי לבית פרטי במלחה, וגם נדרש עדכון לגביי קווי הבניין.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לתקן את התוכנית 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. סעיפים 2, 3, ו-12 מהחלטת הוועדה מתאריך 02/04/2025 יבוטלו, במקומם יקבע הסעיף הבא: עצים מספר 8 ו-13 שמצויים מחוץ לקווי הבניין ובעלי ערכיות גבוהה יסומנו לשימור. יחד עם זאת התכנית תותיר גמישות בנושא שימור/ העתקת/ בריתת העצים לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לאור אילוצים תכנוניים שיבחנו בשלב התכנון המפורט להיתר.			
1. סעיף 11 יבוטל ובמקומו יקבע כי יש לקבוע בהוראות כי על כל עץ בוגר שנעקר, ינטע עץ בוגר במקומו, או יועתק מתוך עצים שסומנו להעתקה, בתאום ואישור אגף שפ"ע.			
2. סעיף 14 לעניין השלמת חו"ד שפ"ע ותושי"ה כתנאי להפקדה- לאור העבודה כי מדובר על בית פרטי, הנ"ל ייבדק בשלב ההיתר. על כן סעיף זה יבוטל במקומו יקבע כי תנאי להיתר יהיה תאום ואישור אגף שפ"ע ותושי"ה.			
3. קו הבניין יהיה 3 מ' מגבול המגרש, ובחלק הצפון מזרחי יהיה עפ"י המסומן בתשריט. בחלק המזרחי תותר חריגה בקו הבניין עד גבול המגרש עבור קירוי לחניה בלבד, התיקון יעשה בתאום מחלקת תכנון עיר.			
4. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 02/04/2025 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יונה כהן		05/05/2026	

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1395888
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אלבויס אהרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/02/2026
כתובת	יצחק דוד מן 7 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
	147	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית :
העצמה של זכויות בנייה במגרש המיועד לצורכי ציבור .
עיקרי הוראותיה :
1. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
2. קביעת הוראות לבניית 2 מבנים חדשים עבור מבני הציבור.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח למבנים ומוסדות ציבור, כמפורט : חינוך, תרבות, ספורט, חברה ורווחה.
4. קביעת מספר קומות ל-9 קומות במבנה 2, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור. מבנה 1 הוא חד-קומתי אבל בגובה כשל 3 קומות, בנוסף לקומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור.
5. קביעת סך שטחי הבנייה ל-24,110 מ"ר כוללים מתוכם :
0 9,450 מ"ר שטחי בנייה מעל הכניסה הקובעת.
0 14,660 מ"ר שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראה לפיתוח ובנייה של מעבר ציבורי בתחום המגרש.
7. קביעת קוי בניין
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה והעתקה.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
13. קביעת שלביות ביצוע.
14. קביעת הוראות להפקעה.

החלטות קודמות

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

התכנית מציעה התחדשות עירונית במגרש ציבורי במטרה לתת מענה למחסור העתידי של צורכי ציבור בשכונה ובמטרה לייעל את השימוש בקרקע ציבורית.

התוכנית מציעה להרוס את כל בנייה חוץ מבית מדרש ובמקום להקים מבנים חדשים בגובה של עד 8 קומות, עם קומת גג בשימוש לחצרות עבור מבני הציבור. וזאת על מנת לנצל את השטח באופן מיטבי, תוך הוספת זכויות בנייה ושימושים במגרש עבור חינוך, תרבות, ספורט, חברה ורווחה.

יש להבטיח במסגרת התכנון המפורט את השארת המעבר הציבורי הקיים בתחום החלקה בחלק הדרומי, ניתן יהיה להציע במפלס עליון חצרות של מבני הציבור.

במסגרת היתר הבניה יש להקפיד על שטח מחלחל בהיקף של כ 20 אחוז.

קוו הבניין העילי יסומן במרחק של 2 מטרים מגבול החלקה כך שיחד עם רוחב המעבר יתקבל מרחק סביר כלפי מגרשי המגורים שמסביב.

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

תקן החנייה יהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

קיים מעון יום המוצע להריסה, ועתיד להבנות מחדש במיקום אחר במגרש, בחלקו הצפון מערבי. מכיוון שמדובר על המעון היחידי בשכונה, יש לקבוע בהוראות שתנאי להריסתו יהיה הקמת מעון חלופי זמני/קבע במיקום אחר.

בהוראות התוכנית, סעיף 7.2, יש לתקן ולכתוב רק " הזמן למימוש התכנית יהיה 15 שנים".

תנאי להיתר – אישור ממח' רשות העתיקות.

תנאי להיתר – תיאום ואישור האגף למבני ציבור.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום אזור פינוי אשפה בתוכנית מול אגף התברואה ואגף מבני ציבור.

יש למחוק את סעיף פקיעת תוקף התוכנית.

סעיף 6.1.6 – עומק שתילה. יש להסיר את עומק האדמה הסופי ולציין כי עומק השתילה יקבע בהתאם להנחיות שפ"ע עבור יצירת בית גידול המתאים לעץ בוגר.

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

תנאי להיתר בניה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להיתר יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

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.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המגורים הסובבים את המגרש באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים

בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהה בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. הערות טכניות בהוראות התוכנית בטבלה 5 יש לתאם גודל המגרש עם מצב מוצע.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים מבוקשים מספר תיקונים בהחלטה על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 5. התכנית מציעה 6 קומות מעל לכניסה ו 5 קומות מחת לכניסה, יש לאפשר זאת במסמכי התכנית. 6. במסגרת היתרי בניה תיבחן האפשרות להותיר שטח מחלחל במגרש בהתאם לבינוי ולאילוצים של הטופוגרפיה. 7. קווי הבניין ישמרו על 2 מטרים לכיוון חלקות מגורים לכיוון דרום בלבד, כלפי הרחובות יותר קוו בניין כמבוקש. 8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1403088
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	אבינועם 2 , גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
	42	כן
	78	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

שינוי בקווי בנין קיימים בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית. שינוי וקביעת קווי בנין חדשים בחזית הצפון מזרחית ובחזית הדרום מערבית לשם בינוי חדר מדרגות ומעלית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: התכנית מתקנת קווי בנין של תכנית מאושרת 1052174 בייעוד מוסד. הועדה רואה בחומרה בנייה בפועל בניגוד לתב"ע המאושרת. עם זאת, היות ומדובר במבנה בייעוד מוסד, אשר עונה על צורך שכונתי מובהק ונמצא במתחם שברובו שוכנים מוסדות דומים ניתן לאשר את קווי הבניין החדשים המוצעים לטובת הרחבת מדרגות ומעלית. יש להציג תכנית וחזית מתוקנת ונספח בינוי מתוקן בהתאם לתשריט החדש שהוצע. יש לעדכן סעיף מס' 7.2 בהוראות התכנית כי מימוש התכנית י בוצע בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 101-1052174. התכנית שבנדון כוללת דרך מאושרת, בהיקף של 9 מ"ר, שטרם הסתיים הליך הפקעתה. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כמפורט מטה: 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". שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 28/9/2025, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

תכנין דנן קודמה עבור שינוי קווי בניין בלבד במקביל לביצוע עבודות בניה ע"פ היתר. במקביל לעריכת מסמכי תכנית דנן נוצר צורך לתוספת שטחים תת"ק בהתאם למגבלות ביצוע עבודות הבניה.

השטחים המעודכנים במסמכי התכנית כדלהלן:

2,996 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-894 מ"ר מתחת. שאר השטחים ע"פ תכנית מאושרת 1052174. הנושא תואם מול מח' התכנון ונמצא תואם.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

9. תוספת השטחים תואמה מול מח' תכנון ומקובלת.

10. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 28/9/2025 ימשיכו לחול.

הערות טכניות:

11. יש לעדכן את שם התכנית בכלל המסמכים ל"שינוי קווי בנין ותוספת שטחים ברחוב אבינועם ילין, 2, ירושלים".

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ		30.4.2026	

מספר סידורי: 11

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

גוש	חלקה	בשלמות
31473	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה עבור בית ספר דקלים תוך הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי ספר חדשים המשולבים בטופוגרפיה תלולה.
בנוסף לכיתות לימוד וחדרי הנהלה מציעה התכנית אולם ספורט, בריכה טיפולית, חדרי טיפול ועוד.

עיקרי הוראותיה

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/03/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : להסיר סעיף כי יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל (2024/260, 2024/160.1). להסיר סעיפים הקובעים עומק שתילה / עומק אדמה עבור נטיעת עצים בקומות שמעל הקרקע / מעל גגות ירוקים . להסיר את כל סעיפי החניה למעט הסעיף כי פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להסיר חדר טראפו ממסמכי התכנית ולהוסיף בתקנון הוראה כי מיקומו של חדר הטראפו ייבחן בשלב ההיתר. להסיר דרישה לחוו"ד גורמים : כיבוי אש, אגף נכסים , חב' חשמל, רשות עתיקות וגננות ולקבוע מחלקות הנ"ל כתנאי להיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ו10/12/2025 ימשיכו לחול.	04/02/2026
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור אילוצים תכנוניים , עץ מס' 23 יסומן לעקירה. ירשם בהוראות התכנית, כי הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחזית הרחוב ייבחן בשלב ההיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ימשיכו לחול.	10/12/2025
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קווי בניין קו בניין מערבי הפונה לכיוון חלקה ביעוד מתקנים הנדסיים ישמור על 3 מ' לכל הפחות . קו בניין כלפי דרך , בתשריט מצב המוצע יש לסמן קו בניין אפס כלפי דרך בכל החזיתות . עצים בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים. התכנית מציעה לעקור את כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי והפיתוח החדש. כריתה של כל העצים תפגע בסביבה ואינה הכרחית. יש להמנע ככל הניתן מכריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי. עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה מאוד לסמן לשימור.	10/09/2025

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

יש לסמן עץ מס' 8 להעתקה בהתאם לסקר עצים.

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

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

בינוי

בנספח הבינוי יש להציג פריסת גדרות כלפי חזיתות הרחוב.

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

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

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

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

תשתיות

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

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

יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אכף תברואה.

חניה

פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.

יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים.

הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024 :

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

יש להוסיף תרשים התמצאות.

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

לקבל אישור תושי"ה מעודכן להערות שנדרשו.

הערות לתקנון :

סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566ב' בכפיפות.

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

סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה

סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת.

איכות הסביבה

יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה 5281.

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

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

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

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

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

כללי

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

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

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

תנאי להיתר יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור. יש לשנות בסעיף 7.2 – מימוש התכנית ל "צפי 20 שנה מיום אישורה". להסיר סעיף 6.1.2.7 כולל הוראות בגין שטחים פתוחים. התכנית לא כוללת שטחים פתוחים. להסיר סעיף 6.1.2.8 את הסעיף בגין רחבות עירוניות פתוחות, התכנית לא כוללת רחבות עירוניות. להסיר סעיף 6.1.2.9 בגין מגרשי חניה, התכנית אינה כוללת מגרש חניה. בשלב ההיתר יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד מח' נגישות. תנאי לטופס 4 התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. חו"ד גורמים – להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה	
מאחר ומדובר בשטח בבעלות העירייה עם חשיבות ציבורית גבוהה להקמת 2 בתי ספר בשכונת הגבעה הצרפתית. הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.	25/09/2024

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריך 10/09/2025, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר נקבע כי בעת פרסום בדבר הפקדת התכנית ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והמגרשים המצרניים.

מאחר והמגרשים המצרניים הם ציבוריים יש להסיר את הדרישה למסירת הודעות למגרשים המצרניים.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

12. מאחר והמגרשים המצרניים לתכנית הנ"ל הם ציבוריים יש להסיר את הדרישה למסירת הודעות למגרשים המצרניים.

13. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1437904
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	"אור החיים"
עורך התכנית:	ישראל שוילי יוסי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/12/2025
כתובת	שמואל הנביא 59 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
	60	כן
	145	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה לבניין קיים בן 5 קומות בשימוש למוסד ותוספת 2.5 קומות, סה"כ 7.5 קומות כלפי רחוב שמואל הנביא.

עיקרי הוראותיה

- קביעת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים המותרים.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- תוספת זכויות הגדלת שטחי הבניה וקביעת בינוי לתוספת בניה – סה"כ 1,068 מ"ר מירבי.
- קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/03/2026	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : סמכות

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

מדיניות

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

קווי בניין

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

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

הכשרת בינוי

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

כללי

יש לציין בהוראות התכנית כי מטרת התכנית בין היתר להכשיר עבירות בניה.

יש לציין את השימושים המבוקשים בנספח הבינוי בכל הקומות. ככל ומדובר בשימוש למסחר בקומת הקרקע, יש לציין זאת בהוראות התכנית.

יש לציין בהוראות התכנית כי מדובר בבניין בן 7.5 קומות (כלפי רחוב שמואל הנביא) ולא 7 קומות.

בנספח הבינוי במפלס 18.73+ להסיר קו אדום מקווקו.

הבינוי החדש בחזית עורפית יסומן בקו אדום רציף ולא מקווקו.

בתשריט מצב המוצע לציין להריסה בינוי הגובל עם חלקה 57 כפי שצוין בספח הבינוי.

אין לסמן הריסות מחוץ לגבולות התכנית.

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

חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, 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.	
** התוכנית ירדה מסדר היום.	15/03/2026
** התוכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המחוזית בתאריך 19/04/2026, החלטת הוועדה הייתה :

" בהתאם לעמדת הוועדה המקומית אשר ציינה כי מדובר בשטח ביעוד מוסד לפי תכנית מאושרת 4383 , התכנית דנן קובעת יעוד למבנים ומוסדות ציבור (שינויי הייעוד הוא טכני בגלל ייעודי הקרקע במבא"ת) , ועל כן התכנית תעבר לסמכות מקומית."

ולכן התכנית משובצת לשינוי סמכות ולקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית .

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 18/03/2026, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים. בין היתר נקבע כי:

ניתן לחרוג ממדיניות של 6 קומות באזור ולאפשר בינוי של 7.5 קומות מאחר והרחוב משנה את פניו ומקבל אופי של 10 קומות בבניינים חדשים.

לצמצם בינוי בקומות החדשות כלפי חלקה 57 ל3 מ' מגבול חלקה.

שטחים עיקריים המוצעים להכשרה במפלס 6.45- לא מקובלים מאחר ולא מאווררים ולא ראויים לשימוש עיקרי.

יזם התכנית מבקש להגביה את הבינוי ל 10 קומות

לאחר בחינה נוספת לעניין החלטת הוועדה המקומית ולאור החלטה של הוועדה המחוזית תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר			
		להפקיד את התכנית בתנאים	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 14. לאור החלטת הועדה המחוזית מיום 19/04/2026 כי מדובר בשינוי יעוד ממוסד לפי תכנית מאושרת ליעוד למבנים ומוסדות ציבור (שינוי יעוד טכני בגלל יעודי קרקע במבא"ת) התכנית תקודם בסמכות מקומית . 15. מדיניות - אין מניעה לאפשר בינוי של 10 קומות מאחר ומדובר במגרש ביעוד של מבני ציבור ולאור העובדה כי רחוב שמואל הנביא משנה את פניו למבנים חדשים של 10 קומות. 16. קווי בניין - בקומות החדשות בחזית הצידיית הפונה לחלקה 57 ביעוד מגורים ניתן לאפשר חריגה מקווי בניין כלפי החלקה 57 עבור עמודת ממ"מים בלבד. קו בניין יהיה בהתאם לקונטור הקומות התחתונות בהמשך לקונטור הקיים. 17. הכשרת בינוי - ככל ויוצע שימוש למסחר בקומת הקרקע , אין מניעה לאפשר שימוש במפלס 6.45- לטובת שטחי מסחר. 18. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18/03/2026 ימשיכו לחול.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אילנה מכחל			

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1231729
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	שוקרון לירן יהודה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/11/2024
כתובת	קדיש לזו 11, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	49	לא
30191	33	לא
30191	17	לא
30191	51	לא
30191	15	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרות התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסת מבנים הכוללים 62 יח"ד, והקמת מתחם הכולל מגורים בהיקף 248 יח"ד (מכפיל 4) בבניה מרקמית כ-11 קומות ומגדל כ-33 קומות, שטחים ציבוריים פתוחים, ושימושים למסחר ולמבני ציבור.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2, חניה, שביל ושצ"פ (לא לפי מבא"ת) לייעודים הבאים: אזור מגורים ומסחר, מגורים ד', שפ"פ ושצ"פ.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות לבינוי של 3-5 בניינים בגובה 33 קומות, ו 11 קומות מעל לכניסה הקובעת.
 - סה"כ השטחים המוצע הינו 58,630 מ"ר כוללים בייעוד המגורים.
 - עבור מגורים- 26,250 מ"ר עיקרי ו-9,600 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ועוד 18,000 מ"ר שטחי חניה מתחת לכניסה קובעת.
 - עבור מסחר- 380 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת.
 - עבור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך- 600 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות מעל כניסה קובעת.

6.	קביעת מספר יח"ד ל-248, תוספת 186 יח"ד מכפיל של 4 (סה"כ שטחי מגרשים עבור מגורים 3,093 מ"ר).
7.	שטח יח"ד ממוצעת בתוכנית הינו כ- 118 מ"ר כולל ממ"ד
8.	צפיפות בינוי של כ- 80.18 יח"ד נטו לדונם, 46 יח"ד ברוטו.
9.	קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
10.	קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11.	קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12.	קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13.	קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
14.	קביעת תנאים להליך הרישוי.
15.	קביעת תנאים לתעודת גמר.
16.	קביעת סיווג עצים בוגרים להעתקה ו/או בריתה.
17.	קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
18.	קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
19.	קביעת שלביות ביצוע.
20.	קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
21.	קביעת הוראות הפקעה.
22.	קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	תאריך 10/12/2024 בודק – עמרי אדר

חו"ד תוכנית מס' - 1231729 התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13 ירושלים מונה תדפיס הוראות 21 מונה תדפיס תשריט 31 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30191 חלקה 15 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות פרטיים. גוש 30191 חלקה 17 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות שטח רשות הפיתוח הצמדת חניה לחלקות 15 ו-16. גוש 30191 חלקה 51 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות רשות הפיתוח. גוש 30191 חלקה 34 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 1/1/1991 מכוח הסדר, שטח החלקה 1,239 מ"ר. שטח בבעלות עירונית בתחום התוכנית כ- 720 מ"ר. גוש 30191 חלקה 49 – העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות עיריית ירושלים מיום 29/1/2008 מכוח חלוקה, שטח החלקה 218 מ"ר. שטח בבעלות עירונית בתחום התוכנית 218 מ"ר. סה"כ שטחים בבעלות עיריית ירושלים בשטח התוכנית כ-938 מ"ר. נכסים 6709 - שביל מערבית לרח' קדיש לוז 21 11716 - שצ"פ ליד רחוב יוסף חיים שרים 10 שטחים מצב קיים : תוכנית 1269 מגרש 3 ביעוד מגורים, כ-265 מ"ר מתוכם בבעלות עיריית ירושלים בחלקה 34. תוכנית 1269 מגרש 18 ביעוד חניה פרטית, שטח בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית כ-70 מ"ר. סה"כ שטחים סחירים בבעלות עיריית ירושלים בתחום התוכנית כ-335 מ"ר. תוכנית 1269 מגרש 8 ביעוד שביל, שטח בתחום התוכנית כ-190 מ"ר. תוכנית 3852 מגרש 8 ביעוד מעבר ציבורי, שטח בתחום התוכנית כ-445 מ"ר. תוכנית 3852 מגרש 1 שטח ציבורי פתוח שטח בתחום התוכנית כ-35 מ"ר לא בבעלות עירונית. סה"כ שטחים ציבוריים בתחום התוכנית כ-635 מ"ר. מצב חדש : מגרש 600 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-1,350 מ"ר ממנו נגרע בתלת ממד כ-1,200 מ"ר. סה"כ שטח לחישוב מאזן השטחים כ-150 מ"ר.	
---	--

מגרש 601 ביעוד שצ"פ, שטח המגרש כ-920 מ"ר.

סה"כ שטחים שירשמו על שם העיריה במלואן (ללא תלת ממד) כ-1070 מ"ר.

הערות הנכסים

1. ישנה טעות בעריכת התכנית, ייעודי נלקחו מתשריט תוכנית 1042 אך הוראות תוכנית זו קובעות שהיא אינה מבטלת את התוכניות המופיעות בנספחים ב' ו-ג' לתוכנית 1042. בנספח זה תוכניות 1269 לא מובטלות ולכן ייעודי הקרקע התקפים בתחום התוכנית הם לפי תוכניות 1296 ו-3852א.

קישור לנספח ג' :

blob: https://mavat.iplan.gov.il/fd5b5288-611e-4309-9ef6-c41c84df01b9

קישור לתשריט המראה היכן ייעודי הקרקע של תוכנית 1042 תקפים :

blob: https://mavat.iplan.gov.il/4c2fdac8-4e60-481a-92c2-53462d370f81

2. לאור זאת לעירייה קרקעות שכירות במצב הנכנס, יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהכניס את העיריה מעל הקו בטבלאות האיזון. יש להעביר טבלה חדשה לאישור אגף הנכסים.

3. מאזן שטחים עירוניים יש לוודא שהעירייה לא יוצאת בחסר :

יש לאבחן בין 2 מקרים

4. 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.
5. 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).

כאמור לא ניתן ל"מכור" (רישום תלת מימדי הנו מכירה בשכבות) תת קרקע ציבורי לשימוש פרטי (חניות, מרפסות, מחסנים, מתקנים וכו') היקף השטח הציבורי בבעלות עיריה יחזור במלואו ללא בינוי בתת הקרקע או מעליו.

6. יש לשנות את מערך תאי השטח לפי גבולות החלקות התלת ממדיות כך שתיווצר חלקה נקייה שתרשם במלואה (מפנים הקרקע עד הרקיע) על שם עירית ירושלים ותא שטח נוסף שכולו יהיה בעל הוראות רישום תלת ממדיות.

7. יש לקבל חו"ד אגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים המבונים.

8. יש לקבל חו"ד אגף תכנון עיר מחלקת בקרת תכנון לתמורות הציבוריות של התוכנית.

9. סעיף 4.2 סעיף א' לא יותר מבני שירות לתחזוקה ומתקנים הנדסיים בשטח הציבורי, את כל צרכי המגרשי המגורים יש לשלב תחום מגרשי המגורים.

10. האגף מתנגד למערך ייעודי הקרקע במצב המוצא שצ"פים משמשים למעברים בין בניינים או ככניסה לרכבי חירום. מטרת השטחים הציבוריים היא לתת מענה לכלל לצרכי כלל האוכלוסייה לא לשרת כשטחים משלימים למגרשי המגורים. לאור זאת והתוספת הקטנה של שטחים ללא הפרשה תלת ממדית יש לשכול את התמורה הציבורית של פרויקט זה.

11. הוראות טבלה 5 :

- סעיף ו' לא תתור תוספת קומות מעבר למגרש התלת ממדי שהוגדר בתוכנית.

- סעיף ז' לא תותר הבלטת מרפסות לתוך מגרשים שרשומים או ירשמו מכוח תוכנית זו על שם עירית ירושלים.

12. סעיף 6.1 ז' יש למחוק סעיף זה לא תותר הקמה של מתקני תשתיות מבני הנדסיים אשר משרתים את מגרשי המגורים בשטחים הציבוריים יש לשלבם בתוך מגרשי המגורים. 13. סעיף 6.4 פתחי פליטת אויר מחניונים תהיה רק בתוך מגרשי המגורים ולא בשטח הציבורי. 14. סעיף 6.7 למחוק מסעיף א' "שייבנו ברמת מעטפת", תיאום השטחים הציבוריים והגמר יעשה מול אגף מבני ציבור. 15. סעיף 6.10 ב' למחוק, לא תותר הבלטת מרפסות לתחום שטחים שרושמים או ירשמו בתוכנית זו על שם עיריית ירושלים. 16. 6.12 לא תותר סטייה של המגרש התלת ממדי מלבד סטייה מותר בגובה המגרש. יש לזכור שאין להקטין את השטח העירוני ראה סעיף 3 בהערות האגף. 17. רישום והפקעה יש להחליף ולהוסיף את סעיפי הרישום וההפקעה הבאים : להוראות הרישום יש להוסיף : בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המבונה. יש להחליף את סעיף ההפקעה לנוסח 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. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע : 18. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 19. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 20. 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	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1231729 – רח' קדיש לז' 3-13, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, התכנית מבקשת הריסת מבנה קיים ובניית 5 מבני מגורים, התכנית משנה יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1269 ומעבר ציבורי שנקבע בתכנית 3852 למגורים ד', מגורים ומסחר, שצ"פ ושפ"פ. התכנית בנוסף קובעת הוראות לרישום תלת ממד. התכנית חלה על חלקה 15 וחלק מחלקות 17, 34, 49, 51, בגוש 30191, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 15 רשומה כבית משותף.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש להוסיף לתקנון :

- בטבלה שבס' 1.7 יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.

כל עוד הנספח אינו מחייב תכנית זאת אינה תכנית הקובעת הוראות תלת ממד ובהמשך הכנת התמ"ר יהיה צורך בתיקון התכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הכולל פרסום להתנגדויות וכן דיון בוועדה וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

איחוד וחלוקה

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
- יש להשמיט את סעיפים ב' וג' מהתקנון היות ופרק ג' לחוק התכנון והבניה דורש הכנת תצ"ר לכן אין צורך לציין זאת בתקנון.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

תלת ממד :

יש להשמיט את הוראות התלת ממד מס' 4.2 לתקנון ולהעביר תחת רובריקה זו בהתאם למפורט להלן :

- התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בתחום תא הקרקע של תא שטח 300 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1961 ולתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020.

בטבלה שבס' 3.1 לתקנון מצוין כי גם תא שטח 200 כפוף לגבול מתחם תלת ממדי אך בתשריט המוצע אין סימון למתחם תלת ממד, יש להשמיט את תא שטח 200 או לחילופין לסמן את גבול התלת ממד בתשריט המוצע בתא שטח זה.

- גבולות מגרש התלת ממד ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח תלת ממד מחייב המצורף לתכנית זו.

- רישום החלקה התלת ממדית הנגרעת מתא שטח 300 יהיה בהתאם לטבלת ההקצאה בנספח האיחוד וחלוקה המהווה חלק מתכנית זו.

- המגרש התלת ממדי ישמש מעל למפלס הקרקע עבור שצ"פ ומתחת למפלס הקרקע עבור חניה ושירות למגרשים המצרניים ביעוד מגורים ד ומגורים ומסחר.

- השטח העל קרקעי האמור יירשם ע"ש עיריית ירושלים כשצ"פ, ואילו השטח התת"ק יירשם ע"ש בעלי הקרקע הפרטיים של תאי השטח המצרניים לו הם משויכים, עבור חניה ושחי שירות, הכל בהתאם לתשריט המצב המוצע ולסימון קביעת מגרשים תלת ממדיים.
- תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי במימד הגובה בטווח של עד 2מ'.

נוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הגריעה אלא רק במימד הגובה (סטייה של עד כשני מטר), לכן לא ניתן לצרף לתקנון סטייה של כ-20% מהמפלסים הקבועים בתכנית.

- תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת-ממדי), תש"ף-2020 יש לצרף

לתכנית נספח תלת ממד מחייב אשר יכלול: - מבט היטל על ואיזומטריה של הצורה הנגרעת, האיזומטריה תציג את כל נק' הפינה של הצורה הנגרעת ולכל נק' ינתן מספר. - יש לציין בנספח מס' רום עליון, רום תחתון וכן הקואורדינטות של כל נק', בנוסף יש לצרף חתך איזומטרי הצבוע לפי ייעודי הקרקע. - נספח התלת הממד יכלול את הטבלה הבאה: מס' תא שטח יעוד המקרקעין (ראשי) מס' תא שטח תלת ממד תיאור הגריעה נפח (מ"ק) מס' נק' רום עליון (מ') רום תחתון (מ') קואורדינטות שטח היטל אופקי (מ"ר) מיקום ביחס לפני הקרקע ציר z ציר y ציר x - יש לצרף כחלק ממסמכי המדידה קובץ dwg תלת ממד של הגריעה (הצורה האיזומטרית) בו יצוינו הקואורדינטות של כל פינה (z,y,x). - יש לסמן בתשריט המוצע את תחום מגרש התלת ממד. לידיעה – יש לקחת בחשבון את חישוב יסודות המבנה בעת הגריעה של מגרש התלת ממד ולצרף אותם כחלק מהנפח הנגרע, כל סטייה מנספח תלת הממד תאלץ תיקון תכנית או לחילופין בדיקה האם ניתן להחיל הליך פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 היות ונוהל מבא"ת לא מאפשר סטייה בנפח הצורה הנגרעת. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת	
---	--

	הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש : - בגוש 30191 קיימת מפת גוש סופית. - בחלקות 49 ו-51 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 502/2007 הרשומה מתאריך 03.03.2008. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים למפת הגוש ולתצ"ר הנ"ל. יש לתקן את בקובץ הדיגטלי של מפת הגושים וחלקות - יש לשנות את מס' חלקה 33 ל-34. בהתאם לאמור לעיל, יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון ובטבלת גושים וחלקות של התשריטים : - יש להשמיט את חלקה 33 ובמקומה לרשום את חלקה 34. יש צורך בתיקון התכנית בהתאם להנחיות לעיל, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל : אדרי' ילנה קוסה – המחלקה לתכנון עיר מאת : אבישי פישל – מתכנן ערים, מחלקת מדיניות התכנון הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות תכנון לתכנית 1231729- התחדשות עירונית, רמת שרת [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 30 מתאריך 1.7.2024 ולגרסת תשריט מוצע 20 מתאריך 27.6.2024] 1. מיקום התכנית : רחוב קדיש לז' 13-3 רמת שרת, גוש 30191, חלקה בשלמותה 15, חלקות בחלקן : 17,34,49,51. שטח : 5.338 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית 1269 ותכנית 1042 - מצב מאושר: ייעודי הקרקע לפי תכנית 1269 המאושרים הם אזור מגורים 2 (גודל שטח 2,572 מ"ר) ומקום לחניה פרטית (גודל שטח 1,937 מ"ר). ייעודי קרקע לפי תכנית 1042 שטח ציבורי פתוח (גודל שטח 858 מ"ר). סה"כ שטחי בנייה 5,814 מ"ר ומותר לבנות בין 3-4 קומות. - מצב קיים: קיים בניין למגורים הכולל 62 יח"ד. 3. מצב מוצע : - התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע ל"מגורים ד" (גודל שטח 3,093 מ"ר) ול"שטח ציבורי פתוח" (גודל שטח 2,245 מ"ר). - הריסת המבנה הקיים ובניית מבנים חדשים בגובה 33 ו-11 קומות מעל כניסה קובעת,

ועד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. תוספת של 186 יח"ד. סה"כ 248 יח"ד. צפיפות בניי 46 יח"ד לדונם.

- סה"כ שטח כולל בסך 55,030 מ"ר, סך השטח מרבי 37,030 מ"ר, סך שטח עיקרי 27,250 מ"ר. מתוכם 26,250 מ"ר למגורים, 600 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו-300 מ"ר למסחר. תוספת של כ- 49,216 מ"ר שטח כולל למצב המאושר.

4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון :

- באגף תכנון העיר, מקדמים מסמך מדיניות עבור שכונות רמת שרת ורמת דניה הכולל בתוכו, בין היתר, חלוקה של השכונה לאזורים עם פוטנציאל להתחדשות עירונית. המסמך מבוסס על הפרוגרמה שהוכנה לשכונה, אשר בחנה את תוספת יח"ד האפשרית ביחס לשטחי הציבור הקיימים, לרבות השטחים הפתוחים. מסמך המדיניות עדיין בעבודה וצפוי להיות מושלם בקרוב. לאור העובדה שככל הנראה יתווספו בעתיד מאות של יח"ד באזור, יש לטייב את השטחים הציבוריים הקיימים, לשמור ולפתח את השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים, ולהקים שטחים ציבוריים חדשים, כך שניתן יהיה לספק מענה הולם לתושבי השכונה הן במצב הקיים והן העתידי. שטח תכנית זו נכלל בעבודה שהוכנה באגף, וסומן כשטח להתחדשות עירונית, אולם הומלץ להתייחס עליו כמתחם שלם, הכולל לכל הפחות גם את המבנים בהמשך הרחוב- קדיש לוז 15-25. כך להערכתנו ניתן יהיה לציור תכנון נכון ומיטבי יותר לשכונה.

- לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן:

- שתי כיתות גני ילדים: כל כיתה בגודל 130 מ"ר וחצר צמודה בגודל 175 מ"ר. סה"כ 260 מ"ר שטח בנוי ו-350 מ"ר חצר.

- הפרשה מבונה בגודל של כ- 600 מ"ר עבור צרכי חברה/קהילה/תרבות ופנאי אשר ישמש חלל רב תכליתי מודולרי, עם אפשרויות פעילות שונות לאורך כל שעות היום, כגון שילוב של מועדון נוער/ מרכז נוער לאמנות ותרבות/מועדון רב תכליתי. הפרשה מבונה זו תשתלב ותשלים את השימושים הציבוריים הקיימים במבנה הסמוך (שלוחת מתנ"ס רמת שרת).

- בהמשך לאמור בסעיף ב', על ההפרשה המבונה להיות בחלקה הדרום מזרחי, בצמוד למעבר הציבורי הקיים והעתידי, וכך יצרו חיבור ונגישות לשצ"פ הקיים ולמבנה הציבור הקיים בסמוך. כמו כן, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני מונגש שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום.

- יש ליצור גישה מהמעבר הקיים והמוצע, אל גני הילדים הנמצאים בשטח למבני ציבור הקיים בחלק הדרום מערבי של התכנית לכיוון רח' הרב יוסף חיים שרים (חלקה 13).

- על השצ"פ המוצע להיות המשכי לשצ"פ הקיים מדרום לתכנית, ועליו להיות "נקי" ממערכות ותשתיות, וללא חנייה תת קרקעית תחתיו.

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

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

- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.

-

- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

- נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

	בברכה, אבישי פישל מתכנן ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : גב' ענבר וייס- סגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון - מנהל מחלקה בכיר למדיניות תכנון אדרי' ענת קליינמן - מנהלת מח' בכירה לתכנון מבני ציבור אדרי' דניאל פרוינד - מנהל מחלקה בכיר לעיצוב אדריכלי, צוות אדריכל העיר גב' יעל דרייפוס - אגף הנכסים גב' מריאנה סיגלוב-קליין - הממונה על תכנון פיזי, מנח"י גב' אופירה לוי - הממונה על גינון ונוף, אגף שפ"ע אדרי' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב עו"ד אלעד גונן- הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי
אדריכלית העיר	לא התקבל
המחלקה לנגישות	- יש להציע פתרון למעבר ציבורי נגיש בין הרחובות קדיש לזו והרב יוסף חיים שרים. הפתרון יהא מכני. - 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. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	עמדה חברתית לגבי תכנית פינני בינוי במתחם ברח' קדיש לזו 13-3 המתחם כולל 62 יח"ד בבניין אחד בעל 6 כניסות. לפי נתוני הדו"ח החברתי, 58% (36 יח"ד) מכלל בעלי הבתים מתגוררים במתחם לעומת 42% (26 יח"ד) המשכירים את הדירה. צוין בדו"ח החברתי כי במתחם אין דירות דיור ציבורי. מבחינת מידת דתיות, הדו"ח החברתי מתאר מתחם הטרוגני. לפי הדו"ח החברתי ומסמך מיפוי האזרחים הותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים שהוגש, 29% (18 יח"ד) מהבעלים המתגוררים הם אזרחים ותיקים מעל גיל 65, וככל הנראה עוד שני בעלי דירות נוספים נמצאים בטווח הגילאים האמור. לפי הדו"ח והמיפוי, לא זוהו אנשים עם צרכים מיוחדים.

לאור הדיון בהצטרפות הועדה המקומית או העירייה כמגישת התוכנית - יובהר כי הצטרפות מעין זו אינה מחליפה את היקף ההסכמות בהתאם לתקנות, וזאת באמצעות הגשת תצהיר עו"ד בנוגע לחתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. לאחר שיח עם החברה היזמית וכתנאי להפקדת התוכנית, נבקש להטמיע את הצעדים הבאים ולהעביר אלינו תיעוד לפני הדיון להפקדה בועדה המחוזית:

1. פרוטוקול ורשימת משתתפים מכנס שיתוף ציבור שהתקיים לפי דיווחי החברה ב-17 בפברואר 2025.

2. קבלת תיעוד להודעה שהתבקשה החברה להפיץ לכלל בעלי הדירות בנושא זכויות אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה, והזמנתם לפנות ליזם ו/או לעו"ד הדיירים לפגישות פרטניות להעמקה בנושא. זאת טרם הדיון בועדה המחוזית.

3. תצהיר עו"ד עדכני בנוגע להיקף ההסכמות מקרב בעלי הדירות במתחם. זאת טרם הדיון בועדה המחוזית.

תהליך ההתארגנות במתחם:

תהליך ההתארגנות במתחם החל מצד חברה מארגנת, שפנתה לבעלי דירות בבניין באוגוסט 2021 במטרה לתווך תהליך של התחדשות עירונית. בחודש אוקטובר 2021 התקיים כנס דיירים ראשון עם החברה המארגנת במטרה להכיר לבעלי הדירות את התהליך ולקדם צעדים ראשוניים ובפרט מכרז יזמים. בנובמבר 2021 הוסמכה נציגות, ולאחר מכן נבחר עו"ד מייצג עבור הדיירים (02/11 ו-10/11 בהתאמה). ב-29/11/22 נבחרה חברת רוטשטיין כחברה יזמית בפרויקט, לאחר ראיונות עם מספר חברות. ב-04/05/23 התקיים כנס הצגת חוזה סופי והחל תהליך החתימות עליו.

הנחיות חברתיות להמשך ההליך:

- אזרחים ותיקים: הוגש בשלב זה מיפוי אזרחים ותיקים כנדרש. עם זאת, זהו כמה בעלי הדירות שאינם מודעים לזכויותיהם על פי חוק. אי לכך, טרם הדיון בועדה המחוזית - יש להציג תיעוד להודעה שנשלחה לכלל בעלי הדירות עם פרטים בנוגע לזכויות הייחודיות של אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה, ולהזמין אותם לפנות ליזם ולעו"ד הדיירים לפגישות פרטניות להסבר מעמיק יותר. חשוב להבין כי אוכלוסיות אלה דורשות משאבים נוספים ולעיתים גם עדכונים תכופים יותר. לפיכך אנחנו ממליצים לקיים שיחות טלפון אחת למספר חודשים עם אוכלוסיות אלה. כמו כן, מומלץ להתחיל את השיח על שלב הפינני כבר בפתיחת תיק היתר - ולעדכן את התושבים בזכויותיהם לשלב זה. יתר על כן, אנחנו ממליצים לעזור לאוכלוסייה זו בהליך מציאת דירת השכירות, בדגש על בעלי דירות שזקוקים לדירה נגישה. בהתאם למדיניות בירושלים, כתנאי לקבלת היתר בנייה, יש להגיש למחלקה לעבודה קהילתית עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.

- עדכונים וחוסרים במידע: מהבדיקה החברתית שביצענו עולה כי חלק מבעלי הדירות אינם מקבלים עדכונים בנוגע להתקדמות בלוח הזמנים של הפרויקט כלל, ועוד בעלי דירות שמבקשים עדכונים תכופים יותר. שימו לב כי יש לשלוח עדכון לכלל בעלי הדירות אחת לרבעון. העדכונים יישלחו במדיה דיגיטלית (וואטסאפ, מייל, גט סטטוס ועוד) וגם באמצעים לא דיגיטליים – תלייה של עדכונים ומודעות בכניסה לבניין וכן במכתבים אישיים לתיבות הדואר. יש להקפיד על שיתוף ציבור מעמיק ואפקטיבי להצגת התכנון, לוח הזמנים של הפרויקט וכן מתן אפשרות לבעלי הדירות לשאול שאלות ולקבל עליהן מענה.

- שיתוף הציבור: יש להטמיע בתוכנית לשיתוף ציבור את הנקודות הבאות:

- דיון בפתיחת תיק היתר – יש לקיים כנס לבעלי הדירות להצגת התכנון המפורט בפתיחת תיק היתר. יש להתייחס בכנס זה גם ללוחות זמנים משוערים ולמענים שינתנו בשלב הפינני. בנוסף, כתנאי לקבלת היתר בנייה – יש להגיש עדכון למיפוי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.

- טרום הריסה - עבודה פרטנית מול בעלי הדירות ותיאום מול השכונה בנוגע לתקופת

הבניה.

- פגישות עם הנציגות – יש לקבוע באופן סדיר מפגש עם הנציגות אחת לרבעון. - ביצוע – יש לשלוח עדכון לדיירים אחת לרבעון על התקדמות הביצוע ולקיים כנס לקרת האכלוס החדש. - חוסר תמיכה בפרויקט : בבדיקות החברתיות שנעשו זוהה כי יש במתחם מתחים וכן קבוצת בעלי דירות שמתנגדת למיזם. בעבר נטען כי ישנן מחלוקות בין בעלי הדירות על רקע הזיקה הדתית וכן מתחים בין בעלי הדירות המתגוררים לבעלי הדירות המשכירים. מומלץ להמשיך לקיים שיח פתוח מול בעלי הדירות המתנגדים בכדי לגשר על הפערים. ניתן לפנות במידת הצורך ליחידה לבניית הסכמות בקהילה ולגישור, אשר מחזיקה בכלים מקצועיים לסיוע ויכולה לעזור במציאת פתרונות. המלצות תכנון : יש להטמיע בתכנון את העקרונות העירוניים שיבטיחו את שימור הקהילה וגיבוש קהילתיות במתחם החדש, בין השאר : - חדר דיירים – בהתאם לקריטריונים העירוניים שנקבעו. - חדר לאנשי תחזוקה. - חדר עגלות / אופניים. - קרן אחזקה - בהתאם למדיניות בירושלים, יש להעמיד קרן אחזקה עבור בעלי הדירות לאורך 10 שנים. בברכה, המחלקה לעבודה קהילתית, מינהל קהילה, עיריית ירושלים	
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
תיק חוות דעת שמאית 2025/20 התחדשות עירונית קדיש לוז 3-13 - שכונת רמת שרת	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
תוכנית 1231729 מוצע פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית ברח' קדיש לוז 3-13. התוכנית מציעה הריסה מבנה קיים בעל 62 יח"ד ומגרש חניה צמודה המשרתת את דיירי הרחוב מבנים 3-25 . התוכנית מציעה הקמה של 236 יח"ד חדשות, מסחר, שימושים ציבוריים, מעון יום ושטחים פתוחים אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות והסדרת מפרצי הורדה לטובת הפונקציות הנדרשות לכך	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	
יום ראשון י"ח שבט תשפ"ה 16/02/2025 הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית 1231729- התחדשות עירונית קדיש לוז 13-3 ירושלים 1. כללי תכנית להתחדשות עירונית, במתווה פיננסי בינוי, בשכונת רמת שרת בירושלים. המתחם ממוקם ברח' קדיש לוז 13-3, ושטחו 5.3 דונם. תכנית זו קובעת פיננסי והריסת מבנה מגורים קיים בן 7 כניסות, הכולל 62 יח"ד, ובינוי 248 יח"ד חדשות, במגדל מגורים ומבנים בבנייה מרקמית, המשלבים מסחר, שימושים ציבוריים ושטחים פתוחים במפלסי הקרקע. בדופן המזרחית התכנית מציעה הקמת מגדל מגורים הכולל חזית מסחרית ומעליה 32 קומות למגורים. בדופן המערבית, מוצעים מבני מגורים בבנייה מרקמית, בהם תשולב הקצאה ציבורית מבונה. התכנון מאפשר המשכיות ורצף לתפיסת הבינוי שנקבע בתכנית 13480, מדרום לתחום תכנית זו. מענה לצרכי ציבור ע"פ פרוגרמה, יהיה בניית מעון יום הכולל 3 כיתות. מערך החנייה והשירותים הטכניים למתחם יהיה מתחת לקרקע. יח"ד קיימות: 62, יח"ד מוצעות: 186, ס"ה יח"ד: 248 2. הערות המחלקה לתכנית: 3. המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת לצמצם ככל הניתן את הבינוי התת קרקעי באזור המזרחי ובפינה הדרום מזרחית, היכן שאין ביוני תת קרקעי לבחון מחדש כיצד ניתן למונע כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. 4. בהתאם לדרישות מחלקת מדיניות תכנון בנוגע להפרשות לגני ילדים ומעונות יום חצרות של גני הילדים פונים דרומה ולא יופנו אל רמפת החניה. 5. הערות המחלקה לנספח הניהול נגר: 3.1 ע"פ סעיף 4.4 בנספח ניהול נגר, באזורים מגוננים בשטח הפרויקט תיושם אדמה גננית בעובי מינימלי של 60 ס"מ. יש להנמיך את אזורי הגינון ב-20 ס"מ מהפיתוח... אין לשבש את איכות הקרקע על ידי חומרים כגון סיד או חומרי בניה בזמן הבניה ואחריה... סעיף זה עומד בסתירה עם הבינוי המתוכנן בחצרות ומתכתב עם הבקשה לשמירה על עצים בוגרים בשטח. 3.2 סעיף 4.5 – לא ברור איך עודפי הנגר יופנו אל מערכת הניקוז העירונית אם הנגר מוזרם דרומה (כאמור במסמך עצמו מערכת ניקוז יש רק מצפון לפרויקט) – יש לטפל בכל הנגר בתחום התוכנית כולל העודפים עד לחיבור למערכת הניקוז העירונית, במידה ויש הזרמת נגר לשטחים פתוחים יש להציג זאת ע"ג תוכנית ניקוז. 6. הערות המחלקה לנספח מיקרואקלים:	המחלקה לאיכות הסביבה

7. יש להשלים התייחסות מודל רוחות לגגות הנמצאים בשימוש. 8. הצללה : כל השטחים הפתוחים וחצרות גני הילדים עומדים בקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית; כל גגות המבנים עומדים בקריטריונים לחשיפה לשמש חורפית; כל המבנים עומדים ביעדי החשיפה לשמש עבור חזיתות דרומית. 9. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המותכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 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. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 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. סעיף 6.5 א' בהוראות התוכנית אינו מקובל - יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 19. 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. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השקייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה. 21. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים/אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך. בברכה, ניר מרגלית.	
---	--

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
התכנית ירדה מסדר היום.	12/05/2025
	07/05/2025

לאור העובדה שהיזם לא פעל בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 22/1/2025 ולא הציג חלופות אחרות בהתאם להחלטת הוועדה, הוועדה מבטלת את החלטתה להצטרף כמגישת תכנית מתאריך 30/10/2024.	
הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בתכנית מכיוון שהיא סבורה שאין מקום לאשר במיקום זה מגדל של 30 קומות. הוועדה מבקשת לבחון חלופות נוספות שלא כוללות בנייה נמוכה יותר.	22/01/2025
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמים של השכנים בהתאם לתקנות. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות. יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום. תנאי להפקדה יהא הגשת דו"ח חברתי כנדרש בשלב התב"ע, ותוכנית לליווי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים. תנאי להפקדה יהא חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.	30/10/2024

התכנית מציעה מכפיל של 3.9 שנראה גבוה לאזור זה ויש לבחון תקן 21 ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם – זכויות הבניה יצומצמו על יד הנמכת המגדל.	
התכנית ירדה מסדר היום	09/10/2024
התכנית יורדת מסדר היום	15/05/2024

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסת מבנים הכוללים 62 יח"ד, והקמת מתחם הכולל מגורים בהיקף 248 יח"ד (מכפיל 4) בבניה מרקמית כ-11 קומות ומגדל כ-33 קומות, שטחים ציבוריים פתוחים, ושימושים למסחר ולמבני ציבור.

התכנית כוללת את שטח החלקה המיועדת להריסה ובניה מחדש (30191/15), ואת שטח החניון המשמש אותה ממזרח, ח"ח 17 בגוש 30191- לצורך שיפור והסדרה של המרחב הציבורי, 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 להסדיר את המרחב הציבורי ולשפר אותו,

1. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בקבלת הסכמות דיירים בהתאם לתקנות.
2. הוועדה מבהירה כי בהעדר חתימות כאמור החלטת הוועדה וההחלטה להצטרפות להגשת התכנית בטלה.

3. תנאי לחתימה בפועל על הפקדת התכנית יהיה תצהיר של עו"ד כי קיימות החתימות הנדרשות בהתאם לתקנות.
4. יש לכלול במסגרת התכנית מעבר מכני שיחבר את הפרויקט ואת השכונה לציר הרכבת הקלה שמדרום.
5. תנאי להפקדה יהא הגשת דו"ח חברתי כנדרש בשלב התב"ע, ותוכנית לליווי אזרחים ותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים.
6. תנאי להפקדה יהא חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ		יום רביעי 06 מאי 2026	

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1403658
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הרשוניץ משה אריה
עורך התכנית:	חכמון תמר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/04/2026
כתובת	הרב בלוי 6 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	63	לא
30106	62	לא

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

מטרת התכנית:

הכשרת עבירות בניה ע"י הכשרת קומה רביעית ללא היתר, תוספת 2 קומות מעל הקומה בעבירה כך שסה"כ מתקבלות 3 קומות חדשות מעל 4 קיימות, סה"כ 7 קומות מוצעות 9 יח"ד חדשות (מתוכן 1 להכשרה ו8 חדשות) סה"כ בבנין 21 יח"ד. הרחבות דירות קיימות, הכשרת מרפסות, הכשרה והרחבת דירה ללא היתר בקומת עמודים מפולשת, ביטול מקלט, תוספת מחסנים בקומת עמודים, תוספת ממ"דים.

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. הכשרת עבירות בניה.
3. קביעת בינוי לתוספות בנייה למבנה בן 7 קומות ו21 יח"ד.
4. קביעת תוספת קומת מרתף לתוספת מחסנים וחניה תת קרקעית. מוצג בהוראות התכנית בלבד.
5. קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות.
6. קביעת בינוי לתוספת יח"ד בקומת הקרקע.
7. קביעת בינוי לתוספת שטחים לסך- 3,145 מ"ר מירבי מעל הקרקע ב7 קומות, בגובה 24 מ' מעל הכניסה הקובעת.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד	21	717.69	100	3,145	438.2%
סה"כ		717.69	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין בן 4 קומות כולל קומה מפולשת. עבירות בניה רבות, כולל קומה שלמה ללא היתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1511 משנת 1971- להתאמת והרחבת דרכים בשכונת סנהדריה, ייעדה חלק משטח התכנית עבור הרחבת דרך.					
תכנית 1724 משנת 1974- לאיחוד חלקות 62 ו63 בגוש 30106, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 3 ודרך חדשה או הרחבת דרך.					
היתרים:					
היתר 1971/0259.00 משנת 1971- להקמת בניין חדש בן 4 קומות.					
היתר 1989/0057.00 משנת 1993- להפיכת בור מים למחסן.					
עבירות בניה:					
קיים תיק עבירת בניה במערכת- לא נמצאו הליכים משפטיים.					
בפועל קיימות עבירות בניה רבות- תוספות בניה בכל החזיתות ובכל הקומות, סגירת מרפסות וכן קומה חמישית שלמה ללא היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור- המבנה אינו מסומן לשימור במערכת העירונית.					
עיר היסטורית- המבנה נמצא מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזור מגורים עירוני					
ב. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות, תוספת של 2 קומות מעל בניין קיים					
ג. תכנית שכונתית- ללא תכנית אב לשכונה.					
ד. תקן חנייה עירוני- נמוך					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
אזור מוטה תחבורה ציבורית					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית		הערות	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1403658-101 שכ' סנהדריה, ירושלים . התכנית חלה בחלקי חלקות 62,63 בגוש 30106, מדובר בגוש מוסדר. - חלקות 62,63 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 130/2017 הכשרה לרישום מתאריך 24.7.2017. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים לתשריטים או הצהרת מודד: בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		הכשרת עבירות בניה

חריגה ממדיניות לעניין גובה, חריגה מקווי בניין		
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
לא מוצעים מקומות חניה עבור יח"ד חדשות		תשתיות ותחבורה:
לא ניתנה התייחסות לעצים לשימור בתשריט מצב המוצע, יש לסמן בהתאם לנדרש		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות-

התכנית מציעה תוספת 3 קומות (קומה אחת קיימת להכשרה) מעל בניין קיים ומאושר בהיתר. בהתאם למדיניות לתוספות מעל הקיים, ניתן לאפשר תוספת 2 קומות בלבד (קומה להכשרה נחשבת כקומה חדשה), וזאת על מנת לעודד התחדשות עירונית על פני תוספות לבניינים קיימים, שמאפשרים הסדרה של בינוי ללא אילוצים של קווי בניין, חניה, מרחבים מוגנים, נטיעות עצים ועוד. על כן, יש לבטל תוספת קומה שלישית.

ככל ויוצע הריסה ובניה מחדש ניתן יהיה לשקול את מספר הקומות המוצע בתכנית זו שהינו חורג מהמדיניות החלה במקום לבינוי עד 6 קומות, אך יסדיר חניה בתת הקרקע, מרחבים מוגנים ובינוי מסודר בתחום קווי הבניין הנהוגים.

2. קווי בניין-

התכנית מציעה חריגה מקווי בניין כלפי כל החזיתות כדלקמן:

א. חזית מזרחית כלפי חלקה 61 שהינה גם ביעוד מגורים – מוצעים ממ"דים בקו אפס כלפי חלקה 61 ושטחים עיקריים חדשים אשר לא שומרים על המרווח המינימלי מהחלקה. אין מניעה לאפשר את החריגה של הממ"דים בלבד כלפי חלקה 61, יחד עם זאת יש לצמצם הרחבה של השטחים העיקריים למרחק המינימלי הנדרש- 3 מ'.

ב. חזית צפונית כלפי חלקה 58 שהינה גם ביעוד מגורים – מוצעות מרפסות זיז בקרבה יתרה ואף עד גבול המגרש כלפי החלקה הנ"ל, לא מקובל. יש לשמור על מרחק מינימלי של 3 מ' כלפי חלקת מגורים זו.

ג. חזית מערבית כלפי רחוב הרב בלוי- קיימת הפקעה לדרך שטרם מומשה ולא סומנה בתכניות.

התכנית מציעה מרפסות זיז מעל תחום הפקעה זו, במרחב שלא מאופיין במרפסות מעל זכות דרך (כמו נחלאות) יש לבטל מרפסות זיז אלו ולתכנן מרפסות בתחום השטח המיועד למגורים בלבד. יש לסמן את ההפקעה ולהתייחס אליה כגבול התכנית בכל הקומות.

ד. חזית דרומית כלפי דרך אין מניעה לאפשר מרפסות עד גבול החלקה ובעומק של עד 2 מ'.

ה. אין להציע פיתוח שטח בתחום ההפקעה.

ו. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.

3. חניה-

חניות מאושרות- קיימים 7 מקומות חניה מאושרים בהיתר. תכנית מאושרת מסמנת תחום דרך להפקעה בשטח התכנית ובפועל מבטלת 3 מקומות חניה מאושרים. יש להחזיר חניות מבטלות בתחום החלקה לאחר הפקעה. ניתן להציע בתחום קירות ממ"ד יורדים ובמקום מחסנים מוצעים. ככל ולא ניתן להחזיר חניות אלו ולאור תנאי המגרש שנוצרו, ישקל מתן פטור עבור חניות אלו. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור תושי"ה לפתרון המוצע.

חניות חדשות- לאור העובדה שקיים קושי אמיתי לייצר מקומות חניה במגרש ומאחר והתכנית ממוקמת בקרבה של כ-100 מ' מציר רק"ל, נמליץ על פטור מ-2 מקומות חניה עבור 5 יח"ד חדשות (לאחר הפחתת 4 יח"ד בקומה השלישית החדשה).

4. יח"ד-

קיימות סתירות בנתוני התכנית לעניין מס' יחידות דיור. יש להתאים בין הסעיפים- בטבלה 5 מצוין 21 יח"ד, לעומת זאת בסעיף 2.2 - 27 יח"ד. יש להתאים את הנתונים לפי טבלה 5 ונספח בינוי- 21 יח"ד.

5. ממ"דים-

קומות 4-5 מתוכננות כדירות דופלקס עבור יח"ד 9,10,11,12. יש להציע ממ"ד אחד בלבד עבור כל דירה. הממ"ד הנוסף ביחידות הדופלקס יסומן כשטח עיקרי.

6. עיקרי הוראות התכנית-

קיימות סתירות רבות בנספחי התכנית. להלן:

א. סעיף 2.2.2 בהוראות התכנית מצוין "קביעת תוספת קומת מרתף לתוספת מחסנים וחניה תת קרקעית", קומה זו לא קיימת בנספח הבינוי. ככל ומדובר בקומת עמודים מפולשת יש להתייחס אליה כקומת קרקע.

ב. בהמשך הסעיף הנ"ל מצוין "קביעת בינוי לתוספת שלוש וחצי קומות לשם תוספת 14 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי" כשבפועל נספח הבינוי מציג תוספת 8 דירות חדשות ב-3 קומות, סה"כ מוצגות בתכנית 21 דירות.

בסעיף 2.2.4 נכתב "תוספת 15 יח"ד סה"כ 27 יח"ד".

יש להציג נתונים מתואמים ואמיתיים בכל הסעיפים והנספחים.
ג. בהוראות התכנית, טבלה מס' 5 מוצג "תוספת 200 מ"ר לתוספת מרפסות זיז מעבר לקיים ובנוסף לשטחי הבניה המוצעים". לא יותרו תוספות בינוי מעבר לשטחי הבניה המוצעים. יש למחוק עמודה זו מטבלה 5 בהוראות התכנית.

7. מחסנים-

אין להציע מחסנים מעל הקרקע למעט המאושר בהיתר.

8. גג הבניין

אין להציע יציאה לגג הבניין מתוך הדירות. הגג יישאר משותף לכלל הבניין, גישה לגג תהיה מתוך חדר מדרגות משותף בלבד.

9. חוו"ד גורמים-

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, שפ"ע- המח' לתחזוקת כבישים, שפ"ע מח' גננות, תושי"ה.

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלומה קלר			

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1411180
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	סמט אליעזר
עורך התכנית:	ראם מרים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/03/2026
כתובת	רחוב יואל 9, 11, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30083	107	כן

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

מטרת התוכנית:

תוספת קומה 5 להרחבת יח"ד קיימות, תוספת מרפסות סוכה, ותוספת מעלית. רח' יואל 9,11, שכונת גאולה.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות כמפורט להלן:
 - תוספת קומה חמישית להרחבת יח"ד בקומה העליונה.
 - תוספת מרפסות סוכה בקומות א', ב', ג'.
 - תוספת עמודת מעלית לשתי הכניסות בבניין.
2. הגדלת שטחי הבנייה ל-2,080 מ"ר כוללים מתוכם:
 - 2,000 מ"ר שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת, מתוכם 1,713 מ"ר שטחי עיקרים ו-287 מ"ר שטחי שירות.
 - 80 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. הגדלת מס' קומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
4. קביעת קווי בניין לבניה.
5. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים ג'	2,000	100	734.15	14	272% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ		100	734.15	14	
תיאור המצב הקיים					
בפינת רח' אבינועם ילין, יואל, יהושע, מבנה מגורים היסטורי בן 3 קומות וקומה רביעית עליונה מאוחרת מעל קומת מרתף. קיימת גדר היסטורית שכוללת 2 שערים, הפונים לרח' יואל. ישנן עבירות בנייה רבות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 10434 משנת 2011 ○ תא שטח 1 ביעוד קרקע אזור מגורים ג'. גודל מגרש: 702 מ"ר. תא שטח 2 ביעוד דרך מאושרת. ○ התוכנית מציעה תוספת בנייה בקומה רביעית עבור הרחבת יח"ד קיימות. מאושרות 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ○ מאושרים 1,595 מ"ר כוללים מתוכם: - 1,508 מ"ר שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת (מתוכם 1,474 מ"ר שטחי עיקרים ו-34 מ"ר שטחי שירות). - 87 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ○ 14 יח"ד. ○ מאושרים 9 מקומות חנייה בחלקה 107 (תא שטח 2 ביעוד דרך מאושרת). תכנית 4934 מאושרת משנת 1996 ○ מגרש מס' 1 ביעוד אזור מגורים מיוחד. מגרש 2 ביעוד דרך. ○ השלמת קומה רביעית להרחבת יח"ד הקיימות בה. ○ מאושרים 1,441.43 מ"ר כוללים. 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית. תכנית 1358 מאושרת משנת 1974 ○ יעוד הקרקע אזור מגורים 3. ○ חלות הוראות תכנית המתאר 62 לאזור מגורים 3. 90% אחוזי בניה מרביים, 3 קומות.					
היתרים:					
היתר 2015/0732.00 משנת 2018					

○ תוספת בנייה / הרחבה לבניין קיים בקומה ד'. - סה"כ שטחי עיקרי: 1222.89 מ"ר - סה"כ שטחי שירות: 204.27 מ"ר			
היתר 2016/0791.00 משנת 2022 ○ תוספת בנייה של 55.33 מ"ר בקומה ד'. - סה"כ 1,482.49 מ"ר שטח כולל, מתוכם 1,278.22 מ"ר עיקרי ו-204.27 מ"ר שטחי שירות.			
עבירות בניה: 2022/8385.00 – תיק נסגר 2022/8779.00 – תיק נסגר 2024/7662.00 – הופק צו הריסה מנהלי, 13.10.24. ○ בניית מרפסת זיז ללא היתר ○ בניית קירות עם פתחים בשטח מרפסת פתוחה, בניית מדרגות עליה לקומת גג מחדר מדרגות, יציקת שכבת בטון על גג קיים ובניית קירות בלוקים.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה). ○ שימור היסטורי: לא. ○ רשימת שימור: לא נכלל ברשימת שימור. ○ מבנה היסטורי: כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972). ○ תיק תיעוד: לא נמצא/קיים.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות, אזור מגורים עירוני. ו. מדיניות לפי מע"ר צפון (30034) – העיר ההיסטורית. עד 5 קומות. ז. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1411180 שכ' גאולה, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 10107 בגוש 30083, מדובר בגוש שומה. - חלקה 107 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1014/2012 הרשומה מתאריך 29.9.13. - גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית : - סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום. תיקון בקובץ דיגיטלי : - בתשריט התכנית -טבלת גושים וחלקות נדרש להשמיט את חלקה 108 כך שלא תכלל בתחום התכנית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור חו"ד שימור תאריך 26.4.26 מספר תיק שימור 7751 נתונים כלליים כתובת יואל 11-9/הושע 2/אבינועם ילין 12, גאולה שם המבקש מגישים : אליעזר סמט. עורכי בקשה : מרים ראם	

סיבת הפניה	
תב"ע	
מספר תכנית	
101-1411180	
סמכות	
מחוזית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30083	
107-108	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת קומה חמישית, מעלית, מרפסות והרחבות ליח"ד קיימות במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וקומה רביעית עליונה מאוחרת לבניית מבנה בן 5 קומות וגג שטוח (סה"כ 14 יח"ד)	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (גאולה)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שעמדה בתנאי סף ביום : 16.3.26	

מצב מוצע :

מוצעת תוספת קומה חמישית, מעלית, מרפסות והרחבות ליח"ד קיימות במבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וקומה רביעית עליונה מאוחרת לבניית מבנה בן 5 קומות וגג שטוח (סה"כ 14 יח"ד)

מצב קיים :

מבנה מגורים היסטורי קיים בן 3 קומות וקומה רביעית עליונה מאוחרת שנבנתה בשנים האחרונות.

הערכת משמעות האתר :

מבנה היסטורי קיים המייצג את הבניה בירושלים בימי המנדט הבריטי ומאפייני הבניה בשנות ה-30, הכוללים שימוש באבן לחיפוי קירות בטון בעיר בכלל ובשכונת גאולה בפרט. במבנה השתמרו חזיתות נאות מאבן בעיבוד משולב (טובזה ותלטיש) פתחים (דלתות וחלונות) מקוריים כולל מסגרות ונגרות, כן השתמרה גדר החלקה הכוללת גם עמודוני שער וגדר מתכת מעל גדר אבן

תכנית מאושרת בתוקף : 10434 א ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים ג + דרך מאושרת

תכניות קודמות בשטח התכנית :

2.4.1974 : תכנית 1358 : דרך חדשה או הרחבה + אזור מגורים 3

27.12.1996 : תכנית 4934 : אזור מגורים 3 + דרך חדשה או קיימת

3.12.2011 : תכנית 10434 א : אזור מגורים 3 + דרך מאושרת

היתרים :

2.8.2018 : היתר 2015/0732.00 : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

31.3.2022 : היתר 2016/0791.00 : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

מדיניות בנייה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 5 קומות

תיאום תכנון : לא בוצע

חוו"ד שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- חשיבות וערכיות: למבנה ההיסטורי המקורי חשיבות והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם חזיתות וקירות לשימור וכן אלמנטים היסטוריים נוספים, אך לא הוגש כל תיעוד מתאים לקביעת האלמנטים עליהם יש לשמור במסגרת הפיתוח המוצע כעת.

- תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד שיוכן בהתאם להנחיות העירוניות ואושר ע"י מח' השימור. לאחר בחינת תיק התיעוד ייקבעו האלמנטים שיותר להרסם ע"מ לוודא כי פרטי בנין ייחודים ובעלי ערך אדריכלי לא יהרסו/ייפגעו.

- שימור: יש לסמן לשימור האלמנטים הבאים:

1. חזיתות וקירות היסטוריים : אין לפגוע בקירות המבנה ההיסטורי או לדקקם. יש לשקם ולשמר במלואן את חזיתות המבנה ההיסטורי. יש לשקם ולשמר את הפתחים ההיסטוריים המקוריים הכוללים משקופי וקשתות אבן, פרטי נגרות ומסגרות (תריסים) בתכנון המוצע. אין לפגוע/להוסיף על החזיתות של המבנה ההיסטורי.

2. גדרות המתחם: יש לשמר את הגדר הקיימת הכוללת קיר אבן, קופינג וגדר מתכת מעל. יש לשמר במיוחד את עמודוני השערים וכן את שערי הברזל, כולל משקופיהם. - קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. - מערכות ותשתיות: מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור. - צמחיה בוגרת: בתחום התכנית מוצע לשמר עצים- יש להעביר את חו"ד האגרונום המתאימה. - תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי שייקבעו לשימור (בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי). - הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים הקיימים. נספח הבינוי: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], העברת ערבות בנקאית. - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מתעלמת מכל עבירות הבניה הקיימות בבניין. מרפסת זיז בצמצום קו בניין לחלקת מגורים.	הרחבת יח"ד לשיפור רווחת דיור. תוספת מעלית להנגשת הדירות בבניין.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
תוספת מעלית – פוגעת בחזית ההיסטורית / עץ לשימור		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מוצעת תוספת קומה ועמודת מעליות במבנה היסטורי קיים מתקופת המנדט הבריטי, שהשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור, חזיתות אבן, פתחים מקוריים וגדר עם ערכים לשימור.
2. התוכנית מציעה שתי עמודות מעלית חדשות לשתי הכניסות בבניין לצורך הנגשת יח"ד. מאחר שאין

מקום בלובי, מוצע למקם אותה מחוץ למבנה הקיים באופן שמסתיר את חזית חדרי המדרגות שהיא בעלת ערך היסטורי. תנאי להקמת עמודות המעלית יהיה פירוק החזית ההיסטורית והרכבתה בחזית של הכניסה החדשה, בתאום עם מח' שימור.

3. קווי הבניין יסומנו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת. יסומן קו בניין עילי למרפסות זיז. יש לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.
4. יש להגיש תיק תיעוד שיוכן בהתאם להנחיות העירוניות ויאושר ע"י מח' השימור לקביעת האלמנטים עליהם יש לשמור במסגרת התכנית.
5. יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי שייקבעו לשימור במסמכים (תשריט/בינוי). ולהוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים הקיימים.
6. לאורך הגבול המזרחי של התכנית בממשק עם חלקה 108 ביעוד דרך מאושרת, נמצאת גדר הבניין שיש לה ערך היסטורי. יש לפרק את הגדר – תוך שמירה על קיר אבן/קופינג/גדר מתכת מעל/עמודוני השערים/שערי הברזל ומשקופיהם – ולהעתיקה למיקום חדש בצד המערבי של גבול חלקה 108, הגובל במגרש המגורים, בתאום עם מח' שימור. יש לסמן את הגדר לשימור. לשם כך, יש להרחיב את גבול התכנית באופן שתכלול את חלקה 108, ולסמן את הגדר להעתקה.
7. בנוסף, סמוך לעמודת המעלית הדרומית, קיים עץ בוגר מסומן לשימור, לפיכך, תנאי להקמת המעלית יהיה הבטחת שמירת על העץ ומניעה כל פגיעה בו בזמן העבודות.
8. מוצעת תוספת של 2 מרפסות זיז עבור סוכה בחזית דרומית לכון דרך, ומרפסת בודדת בחזית מערבית ליח"ד מס' 13 (קומה ג', מפלס +10.83) תוך צמצום קו הבניין לכ – 0.30 מ' לכון חלקת מגורים. מרפסת זו אינה תוספת חדשה אלא קיימת בעבירת בנייה. יש לסמן אותה להריסה ולהציע מרפסת סוכה בחזית הדרומית, עם שאר מרפסות הסוכה המוצעות. ניתן להציע מרפסות בהתאם למרפסות האופייניות בסביבה בעומק של 1.50 מ'.
9. בהמשך לנ"ל, קיימות בבניין מספר רב של עבירות בנייה בגג/חזיתות/קרקע, יש לסמן אותן להריסה במסמכים (תשריט/בינוי) ולקבוע לגביהן הוראות בתקנון.
10. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
11. תנאים להיתר – אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], העברת ערבות בנקאית.
12. יש לציין את שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בטבלה 5 בהוראות התכנית, בהתאם למאושר בתכנית 10434א. זאת על מנת שלא לצמצם את זכויות הבניה המאושרות בתת"ק.
13. יש להשלים את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית ולקבוע כי תוספת עמודת המעלית תיבנה בהינף אחד, בכל כניסה בנפרד. תוספת מרפסות זיז ייבנו לכל יח"ד בנפרד.

14. להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין הריסה, עצים לשימור, הפקעה.
15. 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.
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.

הערות טכניות הוראות התוכנית

17. סעיף 1.2 – יש לתקן את שטח התוכנית בהתאם לשטח הרשום.
18. סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה יש לתקן את שטח התוכנית בהתאם לשטח הרשום. לציין מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן יונה	05/05/2026		

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1437482
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קהאן אליהו
עורך התכנית:	חיון מרדכי יעקב
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	28/08/2025
כתובת	ים סוף 1, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	202	כן

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

מטרת התכנית
הרחבות עבור 8 יח"ד קיימות בבניין בן 4 קומות, תוספת מחסנים ומעלית חיצונית.
עיקרי הוראותיה
1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע (במפלס 0.00), בקומה 1 (במפלסים +1.40, +2.80), בקומה 2 (במפלסים +4.20, +5.80), בקומה 3 (במפלסים +7.00, +8.40), בקומה 4 (במפלס +9.80) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת בינוי לבניית מחסנים מתחת לתוספת המוצעת (במפלס -2.48), בהתאם לנספח בינוי.
4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	8	517.99	100	1,119.14	216%
סה"כ		517.99	100		
תיאור המצב הקיים					

בניין בן 4 קומות ו8 יח"ד			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1442א משנת 1971 הקובעת במקום אזור מגורים 2 וקובעת זכויות בניה בהתאם להיתרים לכל חלקה בנפרד.			
היתרים: היתר בת.ב. 68/302 משנת 1971 להקמת בניין חדש בן 4 קומות היתר בת.ב. 04/474 משנת 2005 לבניית מרפסות זיז			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – המבנה אינו לשימור עיר היסטורית – המבנה אינו בתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני ט. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות 240% י. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה יא. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1437482 שכונת רמת אשכול, ירושלים.

כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ברח' ים סוף, 1 ירושלים. התכנית חלה בחלקה 202 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: חלקה 202 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 232/1988 הרשומה מתאריך 07.05.91. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח הרשום בנסח הטאבו יש לתקן. - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית מאושרת 314369 - למגורים ג. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר - בהתאם לרשום בנסח: 518 מ"ר. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מוצע - בהתאם לשטח המדוד. - סעיף 5 מדובר בחלקה בשלמות עם נסח -יש לתקן את גודל מגרש מוחלט בהתאם לשטח הרשום. בדיקה מול תשריט התכנית: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. בדיקה מול קבצים דיגיטליים: - גבול התכנית צריך להיות תואם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 232/1988. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	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	
	הרחבות ליח"ד קיימות	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר אין תוספת יח"ד	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה עקירת 3 עצים לטובת הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

לאחר תיאום מול עורך התכנית הוגש נספח בינוי מתוקן עם חלופת בינוי משופרת. הנספח לא תוקן במלואו בהתאם לנדרש על כן יש לתקן את הנספח באופן הבא:

1. קווי בניין

חזית מערבית - בינוי עבור עמודת ממ"דים בקו אפס מקובל מאחר ופונה ליעוד דרך.
חזית מזרחית - בינוי בקרבה יתרה כלפי חלקה 203 ביעוד מגורים מקובל מאחר ומדובר בעמודת ממ"דים עם חריגה נקודתית.
חזית צפונית - בינוי והמרפסות המוצעים בחזית הקדמית כלפי רחוב ים סוף לא שומרים על קו בניין של 3 מ', אך מאחר ופונים לרחוב ראשי, מקובל.

2. תכנון

- א. חצרות - התכנית מציעה הגבהת חצרות כלפי חזית קדמית עבור שתי היחידות משני צידי הבניין, לא מקובל. יש לבטל את הגבהת החצרות, החצר תישאר משותפת לכלל הדיירים ובמפלס הקיים. ירידה לחצרות מתוך הדירות תהיה לא מהחזית הקדמית.
- ב. מחסנים - התכנית מציעה מחסנים חדשים אשר בולטים מעל הקרקע, לא מקובל. מחסנים יהיו בתת הקרקע במלואם.
ניתן להציע מחסנים בתחום המקלט הקיים אשר מתייתר עם בניית הממ"דים. יש להציג חלוקה למחסנים בתחום המקלט ככל ויוחלט להמיר את המקלט למחסנים.
לציין גובה כל מחסן של 2.20 מ'.
- ג. מרפסות - בקומה ג' וד' בדירות האגף המערבי מוצעות 2 מרפסות זיז בכל יחידה. לא מקובל, יש לבטל את המרפסות בחזית המערבית. לכל דירה תוצע מרפסת זיז אחת.

3. עצים

- א. התכנית מציעה עקירה של 3 עצים בתחום הבינוי המוצע, יש להציע שתילת עצים בוגרים במקום העצים שמוצעים לעקירה.
- ב. התכנית מציעה בינוי בקרבה לעצים לשימור בתחום התכנית ולא שומרת על מרחק מינימלי

של 3 מ'. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור אגף שפ"ע כי המרחק המוצע בין הבינוי לעצים מקובל ולא יפגע בהתפתחות העצים, אחרת יש לשמור על 3 מ' לכל הפחות מהעצים ולקבוע הוראות בגין שמירה על עצים.

4. כללי

- א. יש להתאים את שטח המגרש בין טבלה 5 לסעיף 3.2.
- ב. יש להסיר סעיף 2.2.4 לעניין קביעת שימושים, התכנית היא בשימוש מגורים בלבד.
- ג. יש להסיר את סעיף 4.1.2 א. 3 "המקטע המסומן בנספח הבינוי בכפוף להסכמת שכן יובהר כי אם לא תתקבל הסכמה כאמור, תותר בנייה במקטעים שמעל, אף אם טרם בוצעה הבנייה בקומה שמתחת, וזאת על אף האמור בפרק שלביות הביצוע".
- ד. יש לתקן את סעיף 7.1 ולציין כי כל עמודה תבוצע בהינף אחד ולא בשלבים. להסיר נוסח כי הגג ירוצף לרווחת הדירה שמעליה. הגג יהיה משותף לכלל הדיירים.

5. הערות גרפיות

- א. יש להציג מפלסי פיתוח בתכנית.
 - ב. יש לסמן קק"ט בחזיתות וחתכים.
 - ג. יש להסיר מלל בנספח הבינוי לעניין הרחבות באישור השכן.
 - ד. יש להסיר את המשפט בנספח הבינוי "חלוקת מחסנים לא מחייבת".
6. **גורמים לחו"ד** – יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: שפ"ע - תחזוקה וגננות, תברואה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מכחל אילנה			

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1450394
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	סממה אריאל
עורך התכנית :	רוזנשיין מטיו אהרן
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	25/03/2026
כתובת :	יאיר 1 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	61	כן

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

התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת במבנה היסטורי בצפון המגרש, כאשר קומת הקרקע הינה קומה לשימור. תוספת הבנייה המוצעת הינה מרתף, קומה שלישית וגג רעפים : 1. קביעת תוספת שטחים למבנה צפוני קיים בלבד בסה"כ 651 מ"ר עיקרי ו-48 מ"ר שטחי שרות. (קיים במבנה דרומי – 430 מ"ר עיקרי ו-68 מ"ר שרות) התכנית מציעה תוספת של 338.54 מ"ר עיקרי כאשר חלקו (182 מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת, כל התוספת המוצעת הינה למבנה הצפוני בלבד. 2. קביעת 1 יח"ד במבנה הצפוני. 3. קביעת 3.5 קומות מעל הכניסה הקובעת וגג רעפים ועוד קומה מתחתית. 4. קביעת הוראות שימור. 5. קביעת הוראות בגין הריסת חלקי מבנה. 6. קביעת קווי בניין מירביים. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה/העתקה. 8. קביעת הוראות למתן היתר בנייה. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. צפיפות 3 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב	3	989.95	100	109% בנייה
סה"כ	3	989.95	100	
תיאור המצב הקיים				
במצב קיים ישנם 2 מבנים בחלקה, שניהם בעלי 2 קומות וגג רעפים, המבנה הצפון מזרחי נכלל ברשימת השימור העירונית. מסביב עצים בוגרים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תכנית 30016 משנת 1959, מתאר 62 יעדה את המגרש ל אזור מגורים 1- 75% בנייה ב-3 קומות. תכנית 3770 משנת 1999, ייעדה את המגרש לאזור מגורים 1 מיוחד.				
היתרים : 1979/0882.02 לתוספות בנייה לשני המבנים.				
עבירות בניה : בשנת 2023 הוגשה תלונה לבנייה ללא היתר – התיק נסגר.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
המבנה הצפון מזרחי נכלל ברשימת השימור העירונית, המבנים נמצאים בתחום העיר ההיסטורית בשכונת בקעה- גאולים.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות				
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. יג. תכנית שכונתית- תכנית אב בקעה סימנה את המגרש במתחם A – מרקם לשימור, כאשר אחוזי הבניים יהיו 90-120% בכפוף לתכסית ומספר הקומות המוצע וההנחיות השימוריות, ב3.5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחתיה, תכסית של עד 70%, קווי בניה- קדמי 6 מ', צידיים ואחורי 4 מ' ללא איחוד וחלוקת מגרשים. יד. תקן חנייה עירוני- גבוה.				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30				
אזור מוטה תח"צ.				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35		תואם		
תמ"א 1		תואם		
תמ"א 18		תואם		
אחרת				
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש תדריך ההקצאות	עפ"י מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ	לא	לא		
מבני ציבור	לא	לא		
עתודות / אחר	ל"ר	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	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	החלטות הוועדה המבנה עבר שינויים רבים ונותרו לו מעט ערכים שימוריים הכוללים מס' פתחים מקוריים

	על כן, אין התנגדות להריסת המבנה בתנאים הבאים: הבניין יוסר מרשימת השימור. נספח בינוי: א. גובה מבנה- המבנה במקורו נבנה עם גג שטוח- יש להציג תכנון של 3 קומות וקומה רביעית שטוחה בנסיגה מחזית קדמית או לחילופין קומת גג משופע ככל הניתן ללא גמלון נושא זה ייבחן לעת בחינת הבקשה להיתר. ב. יש לצמצם את התכסית בתת"ק ע"מ לשמור על שטח החצר ועצים בוגרים. עפ"י סקר עצים מתאריך 05.03.25- בתחום ובגבולות החלקה קיימים 36 עצים בעלי ערכיות בינונית וגבוהה מתוכם מוצעים 9 לכריתה עקב הבינוי המתוכנן בתת"ק. יש להציע תכנון תוך התחשבות ושימור העצים. ג. יש לצמצם חצרות אנגליות וחפירה באופן שלא יפגע בעצים בוגרים שנמצאים בתחום החפירה (שני עצי תות בוגרים 68,89). ד. יש להציג מיקום חניה. ה. יש להציג הדמיה הכוללת חומרים. להוסיף/לשנות בהוראות התכנית: א. לא תותר הריסת גדר היסטורית המסומנת בסגול בנספח הבינוי. ב. תנאים למתן היתר- 1. יש להציג בתכנון החדש שימוש חוזר באבן הקיימת לפי מדיניות מהנדס העיר. 2. עיצוב אדריכלי יעשה בתיאום עם מחלקת השימור ולפי הוראות תכנית אב בקעה. העיצוב יכלול עיצוב וגודל פתחים, חומרי גמר, תיאום פרטי בריכה, חדר מכונות, גדרות הבריכה, מיקום מתקנים טכניים באופן כזה שלא יבלוט מגג רעפים. חדר מכונות יהיה בגודל וגובה מינימלי.
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
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 11 ולמונה תשריט 11 מתאריך 11/12/2025. 3. תכנית ברח' יאיר 1 בשכונת גאולים בקעה. מדובר בשטח ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד ודרך משולבת, סה"כ 3 יח"ד, שטח התכנית: 0.989 דונם. מציעים תוספת בינוי על המבנה הצפוני, שינוי ליעוד מגורים ב'. מבנה בן 3.5 קומות מעל כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 3 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. דוחות/סקרים שהוגשו: סקר עצים- עורך אדיר אלווס מחברת אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ, מתאריך 5/3/2025. 5. הערות הרשות לתכנית 6. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים. 7. ישנם עצים המיועדים לכרית/עקירה אשר נמצאים מחוץ לקו הבניין ויש לשמרם. עצים אלו הם: 58,59,60,63,64. יש לתכנן את סקר עצים והמסמכים הנוספים ולהגיש מחדש. 8. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג

המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 11. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 12. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה. 13. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים. 14. הרשות מבקשת לתכנן מעקה גבוה ואטום על מנת למנוע מטרדי רעש ולמנוע נצפות והפרעה לדיירים מסביב. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 16. במידה וישנו צורך בשנאי, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חנייה
סביבה ונוף:		עקירת עצים בוגרים בשטח התכנית
אחר:		

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. מאחר והתכנית נמצאת בשכונת גאולים בקעה באזור בעלי ערכים שימוריים לרבות העצים הקיימים בה, קווי הבניין המוצעים אינם ברורים, יקבע כי קווי הבניין המוצעים יהיו בקונטור הבניין הקיים + התוספות המוצעות. 2. כמו כן יש לצמצם את התכנית בתת"ק ע"מ לשמור על שטח החצר ועצים בוגרים. עפ"י סקר עצים מתאריך 05.03.25- בתחום ובגבולות החלקה קיימים 36 עצים בעלי ערכיות בינונית וגבוהה מתוכם מוצעים 9 לכריתה עקב הבינוי המתוכנן בתת"ק. יש להציע תכנון תוך התחשבות ושימור העצים. 3. יש לצמצם חצרות אנגליות וחפירה באופן שלא יפגע בעצים בוגרים שנמצאים בתחום החפירה (שני עצי תות בוגרים 68,89). 4. התכנית אינה מציעה חנייה בתחום המגרש, אך בשל מיקומה ובשל הרצון לשמור על העצים הבוגרים בתחומה יש לקבל פתור חנייה בתיאום מול אגף תושבי"ה.
שימור:

5. בהתאם להחלטת וועדת השימור, המבנה עבר שינויים רבים ונותרו לו מעט ערכים שימורים הכוללים מס' פתחים מקוריים. על כן, הוחלט כי הבניין יוסר מרשימת השימור וכי אין התנגדות להריסת המבנה בתנאים הבאים:
 6. נספח בינוי:
 - א. גובה מבנה- המבנה במקורו נבנה עם גג שטוח- יש להציג תכנון של 3 קומות וקומה רביעית שטוחה בנסיגה מחזית קדמית או לחילופין קומת גג משופע ככל הניתן ללא גמלון נושא זה ייבחן לעת בחינת הבקשה להיתר.
 - ב. יש להציג הדמיה הכוללת חומרים ולתאם מול מחלקת שימור ומול אדריכל העיר כתנאי להיתר את חומרי הגמר.
 7. להוסיף/לשנות בהוראות התכנית:
 - א. לא תותר הריסת גדר היסטורית המסומנת בסגול בנספח הבינוי.
 - ב. תנאים למתן היתר-
 1. יש להציג בתכנון החדש שימוש חוזר באבן הקיימת לפי מדיניות מהנדס העיר.
 2. עיצוב אדריכלי יעשה בתיאום עם מחלקת השימור ולפי הוראות תכנית אב בקעה. העיצוב יכלול עיצוב וגודל פתחים, חומרי גמר, תיאום פרטי בריכה, חדר מכוונות, גדרות הבריכה, מיקום מתקנים טכניים באופן כזה שלא יבלוט מגג רעפים. חדר מכוונות יהיה בגודל וגובה מינימלי.

איכות הסביבה:

8. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה ולקבל את אישורם לתכנית:
9. להתכנית חלה באזור מחלחל לכן יש לצמצם את קו בניין וכך יהיה אפשר לשמור על עצים קיימים ושתילת עצים חדשים.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
12. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
13. יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.
14. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
15. הרשות מבקשת לתכנן מעקה גבוה ואטום על מנת למנוע מטרדי רעש ולמנוע נצפות והפרעה לדיירים מסביב.
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חיי/ירוק/כחול- להשתייט מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
17. במידה וישנו צורך בשנאי, 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 יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

בינוי ופיתוח:

19. יש להציע את כלל הבינוי כולל המרפסות בתוך קווי הבניין. יש להטמיע סעיף בהוראות התכנית הנוגע לכך ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
20. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. לא תותר הקמת גדרות כלפי רח' קרן היסוד.
21. בתיאום עם אגף תברואה, יש להציג את תהליך פינוי האשפה ולקבל את אישורם כחלק מהליך הפקדת התכנית. פתרון האשפה יוצע במסגרת הבינוי. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת תברואה. יש להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות

בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.

22. גובה הקומות החדשות המוצעות יוצעו בהתאם להנחיות המרחביות.

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

תנועה וחנייה:

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

עצים:

25. ישנם עצים המיועדים לכרית/עקירה אשר נמצאים מחוץ לקו הבניין ויש לשמרם. עצים אלו הם: 58,59,60,63,64. יש לתקן את סקר העצים והמסמכים הנוספים ולהגיש מחדש בנוסף לתיקון הבינוי בהתאם להערה לעיל.

26. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 30 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

27. יש להשלים חוות דעת שפ"ע עצים כתנאי להפקדת התכנית.

תשתיות:

28. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

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

כללי:

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

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

32. השלמות חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע כבישים ומדרכות, שפ"ע גננות, תברואה, תושי"ה, חברת חשמל, כבאות, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

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

הערה:

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

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1478775
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כהן אריאל
עורך התכנית:	ישראל אשולי יוסי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/04/2026
כתובת	ליון שמריהו 5 , קריית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	17	כן

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

התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים מדורג חדש כדלהלן:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 למגורים ד'.
- קביעת סך הזכויות בתכנית ל- 5987 מ"ר מירבי, 1,108% אחוזי בניה מירביים (רוב השטחים מתחת להכניסה הקובעת הינם על-קרקעיים בשל טופוגרפיית המגרש).
מתוכנן 3,287 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 2,700 מ"ר שירות מתחת עבור השימושים הבאים:
 - דיוור מיוחד: 1,216 מ"ר עיקרי, 24 יח"ד. שטח יח"ד ממוצע 50 מ"ר.
 - מגורים: 1,963 מ"ר עיקרי יח"ד, שטח יח"ד ממוצע 61 מ"ר.
 - מבנים ומוסדות ציבור: 301 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
 - מסחר: 108 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת מס' קומות מירבי ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הוראות עקירת עצים.
- קביעת הוראות הריסה ושלביות ביצוע.
- קביעת הוראות בינוי, שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	56	540.43	100%	3,287	1,107% אחוזי בניה
סה"כ	56	540.43	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים דו משפחתי בן 2 קומות וגג רעפים, בין הרחובות שמריהו לז'בוטינסקי מצפון לארבעת הנטקה (ציר הרק"ל – הקו האדום) מדרום. גודל המגרש 540 מ"ר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1135 - אחד חלקות למג' 5 (שמריהו לז'בוטינסקי) מפורטת - תחילת תוקף 1963					
היתרים: ל"ר – התכנית מציעה הריסה ובניה מחדש					
עבירות בניה: ל"ר – התכנית מציעה הריסה ובניה מחדש					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני טז. התייחסות לתכנית הבנייה- מגורים ללא ציפוף ע"פ מתאר 2000 יז. תכנית שכונתית- מדיניות ציר הרק"ל – עד 10 קומות יח. תקן חנייה עירוני- בינוני ע"פ 5166ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
איזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35		תואם.			
תמ"א 1		תואם.			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	
שצ"פ	כן/לא/ל"ר				

מבני ציבור	כן/לא/ל"ר	
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	20/4/2026 אל : יונה כהן- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1478775- קריית יובל 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 2 מתאריך 2/4/2025. 3. תכנית ברח' ארתור הנטקה 5 בשכונת קריית יובל. מדובר בשטח בייעוד מגורים 5, סה"כ 3 יח"ד, שטח התכנית : 0.522 דונם. מציעים הריסה ובנייה מחדש, שינוי לייעוד מגורים ד'. מבנה בן 10 קומות מעל כניסה ו-7 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 56 יח"ד. השימושים במגורים : מגורים, מבנים ומוסדות חינוך, מסחר ותעסוקה. 4. במידה והתכנית מתקדמת במתכונתה הנוכחית להלן חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה. 5. הערות הרשות לתכנית 6. יש לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי כך שיאפשר שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 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. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 8. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים אשר יקבע בהוראות התכנית בבקשה להיתר. 9. תנאי להפקדת התכנית 10. התכנית מציעה עצים לכריתה יש להגיש סקר עצים. 11. יש לערוך דוח אקוסטי הכולל פרק השפעות הרכבת הקלה הקו האדום, התחנה והתנועה בכביש על מבנה המגורים המוצע. 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 דיור יהיה c. 15. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית : יהיה גג מועיל ושימוש עובר גג

חיי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 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. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה לערוך דוח אקוסטי הכולל פרק השפעות הרכבת הקלה הקו האדום, התחנה והתנועה בכביש על מבנה המגורים המוצע. 22. 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 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' 101-1478775 שכ' קרית יובל, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת זכויות בניה. התכנית חלה בחלקה 17 בגוש 30408, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 17 נוצרה במפת גוש סופית 30408 מתאריך 20.6.69 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 3.2 יש להציג שטח מצב מאושר בהתאם לרשום בנסח 522 מ"ר. - סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה גודל מגרש מוחלט מדובר בחלקה בשלמות יש לתקן את השטח בהתאם לרשום בנסח 522 מ"ר.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
20.4.26 הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית- 1478775 – "תוספת זכויות בניה בחלקה 17 גוש 30408" רחוב הנטקה 5 קריית היובל (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 3 של הוראות התכנית מתאריך 4.9.25 ולגרסת תשריט מצב מוצע 2 מתאריך 4.9.25) 1. מיקום התכנית : רחוב הנטקה 5, קריית היובל. גוש 30408 חלקה בשלמותה 17 שטח: התוכנית : 0.52 דונם 2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית מתאר 62 , והינה כפופה לתב"ע 5166/ב, מק/5022/א'. ייעודי הקרקע לפי תכנית 62 הינן מגורים 5 מצב קיים : בשטח קיים מבנה המחולק ל 2 חלקות שונות (חלקה 16 – תוכנית 1109701 וחלקה 17 – התוכנית הנוכחית) בפועל ההפרדה בין 2 החלקות היא קיר משותף. 3. תיאור התכנית : - שינויי ייעוד הקרקע ממגורים 5 למגורים ד לשימוש דיור מיוחד – מעונות סטודנטים מגורים , מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. - הריסת הבניין הקיים ובניית בניין מגורים חדש בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ דיור מיוחד – מעונות סטודנטים 24 ו 32 יח"ד. מסחר 108 מ"ר , מבנים ומוסדות ציבור 301 מ"ר עיקרי. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון : - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול ב-כ- 8000 יח"ד בעשר שנים הקרובות. זאת לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור לכיתות גני ילדים ומעונות יום, לצד צרכים נוספים עבור תרבות ופנאי, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, באזור התכנית בפרט, נמצאות מספר תוכניות פינני בינוי בהליכי תכנון שונים. - בהתאם להחלטת הועדה המקומית, בנוגע לעדכון תוכנית האב יובלים גנים , יש לתת עדיפות לקידום תוכניות פינני בינוי באזורים הנדרשים לכך ולא לקדם תוכניות נקודתיות באזורים שאינם מחויבים לכך גם אם הם על תוואי הרכבת הקלה. - בהסתכלות רחבה על ציר הנקטה, מקודמות תוכניות העתידות להוסיף אלפי יחידות דיור, התוכניות המקודמות במגרשים בשטח של כ-חצי דונם בלבד. תוכניות בשטחים כאלה מייצרים התחדשות מוגבלת ביותר, ללא אפשרות לתת מענה רחב למכלול היבטי צורכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד. - בהתאם למדיניות שנקבעה בעיריית ירושלים, ככל ויקודמו תוכניות באזור זה הם יקודמו על חטיבות קרקע משמעותיות של לפחות 4 דונם, זאת בכדי שהתוכנית תוכל לייצור תרומה משמעותית לצרכי הציבור. - לאור האמור לעיל, ובהתאם למגמה המתרחשת באזור לה יהיו השלכות פרוגרמטיות	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

על שכונת קריית יובל, המצויה במחסור של שירותי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מחלקת מדיניות התכנון מתנגדת לקידום התוכנית במתכונתה הנוכחית. בברכה, יעל שסקין לב ארי , מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון . אדרי' ענבר וייס עברי- אדריכלית העיר וסגנית מהנדס העיר. מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר. מר עופר אהרון- ממונה על המחלקה למדיניות תכנון. אדרי' ליאור שלם – מתכנן רובע מערב. גבי' נילי גויכמן- מנהלת מחלקה בכירה לבקרת תכנון תנועה סטטוטורי.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חוסר התאמה למדיניות התחדשות עירונית - מניעת קידום התחדשות מתחמית.	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

רקע:

התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל שעוברת בשנים האחרונות תהליך מואץ של התחדשות עירונית בהיקפים משמעותיים מאוד בכל קנה מידה. ההתחדשות מבוססת על סימון השכונה בתכנית המתאר החדשה של ירושלים כשכונה המיועדת להתחדשות עירונית ועל תכנית האב שקודמה ואושרה בשכונה בשנת 2015, ובשנים האחרונות עוברת עדכונים כחלק מהליך של עדכון ובקרה שוטף ודינמי אשר מוביל מהנדס העיר, שמטרתו הבטחה כי לתהליכי ההתחדשות העירונית ניתן המענה הנדרש למכלול ההיבטים הציבוריים במרחב, וכי ההתחדשות תקודם בבד עם ההתחדשות הנדרשת של השלד הציבורי.

1. במסגרת הדיון האחרון שנערך בעדכון תכנית האב הן בוועדה המקומית והן במחוזית, עודכנה הנחת המימוש לתוספת של 12,600 יח"ד במרחב, מדובר על תוספת של כ- 4,600 יח"ד ביחס לעדכון הקודם. היקפי הפיתוח והמימוש מחייבים תיעדוף לקידום מתחמי התחדשות עירונית, בדגש על "אדומים" ו"כתומים" בשל צפיפותם ומצבם הפיזי הרוד, על פני תכניות בקרקע פנויה ובאזורים עם צפיפות נמוכה ובבנייה שאינה רוויה. בתכניות המקודמות באזורים אדומים וכתומים מוצעת צפיפות גבוהה וקושי במתן מענה מלא למכלול ההיבטים הציבוריים הנדרשים. התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד, מייצרים התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפיי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צרכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.

2. תכנית דן ויתר התכניות המקודמות לאורך ציר הנטקה, הינם במגרשים בשטח של כ-500 מ"ר בלבד מייצרות התחדשות בניינית מוגבלת ביותר. בהסתכלות רחבה על הציר מדובר על תוספת של אלפיי יח"ד וללא מענה רחב למכלול היבטי צרכי הציבור, כמו מגרשים למבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, פתרונות של תנועה ותחבורה ועוד.

3. על כן המלצת מהנדס העיר והועדה המקומית בעדכוני תכנית האב כבר משנת 2022 הינה אותה העמדה, שיש לתת עדיפות לקידום תכניות פינוי בינוי באזורים הנדרשים לכך, ולא לקדם תכניות נקודתיות באזורים שאינם מחייבים פינוי בינוי - מגרשים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, גם אם הינם על ציר הרכבת הקלה. ככל ויוקדמו תכניות במתחמים פנויים מבינוי או בבניה בצפיפות נמוכה או שאינה רוויה, הם יוקדמו על חטיבת קרקע משמעותית, וידרשו לתרומה משמעותית לצורכי הציבור.

4. ברמת מיקרו יש לציין שהתוכנית מיטבית רק לבעלי הקרקע במקום ואינה תורמת למרחב הציבורי, למגרשים השכנים ולדיירים העתידיים במקום – מוצע בינוי צפוף ולא איכותי של 6 יח"ד בקומה טיפוסית ללא ממ"ד במגרש של 0.5- ד' בלבד, הפרשה מבונה לציבור בתת

הקרקע במלואה נחותה ללא אור ואיוורור, בשטחים בתת הקרקע כמוצע יש לאפשר שימושים למחסנים חניות ותפעול לא שטחים לצורכי ציבור, לא מוצע מעבר בין רחובות המנגיש את ציר הרק"ל לשכונה, עקירה של כל עצים בחלקה חפירה בקו 0 ללא אפשרות שתילת עצים משמעותיים חדשים, הבלטות מרפסות מחוץ לקו מגרש, פתרון חניה הנסמך על מעלית רכב.

5. לאור כל זאת יש לדחות את התכנית ולא להפקידה.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ		30.4.2026	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1488261
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	הראל צחי
עורך התכנית :	איתן נמרוד
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	05/11/2025
כתובת	זאב ז'בוטינסקי 3, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30197	122	לא
30197	123	לא

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה שידרוג אזור פינוי אשפה של המלון. עיקרי הוראות התכנית: 1. עדכון קו בניין תחתון במפלס מרתף 1- וקו בניין בקומות כניסה בהתאם לקו בנין בקומות מרתף 1-. 2. קביעת הוראות ביחס לתוספת הבניה במרתף. 3. קביעת תנאים למתן היתר הבניה. 4. הארכת תוקף תכנית הקודמת : תכנית מס' 101-0193193.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		8,759.12	100	
סה"כ		8,759.12	100	
תיאור המצב הקיים				
בשטח התכנית קיים בניין מדורג עבור מלון בן 7 קומות + קומה טכנית ו-3 קומות תת"ק.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 1857 משנת 1982, ייעדה את שטח התכנית לשטח פתוח ציבורי. תכנית מס' 1857 משנת 1998, הוספת שטחי בניה עבור בית כנסת, אולמות שמחות ומחסנים בקומות מרתף תחתון. תכנית מס' 0193193 משנת 2017, קבעה תוספות בניה שונות למלון, במפלסים שונים וכן שינוי קווי בנין, 367% בנייה, 32,000 מ"ר שטחי בניה ב-8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.				
היתרים:				
1977/0463.00 משנת 1979, בניה חדשה עבור מלון.				
1977/0463.10 משנת 2012, עבור סככה למלון.				
1977/0463.11 משנת 2014, עבור בניית מרפסת למלון.				

12.1977/0463, תכנית שינויים להיתר מאושר וכן תוספות בקומת המרתף למלון. 14.1977/0463 משנת 2024, עבור הרחבת חדר אוכל במפלס הכניסה.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התכנית נמצאת בעיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יט. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור למלונאות ומגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. כ. תכנית אב למושבות ציינה כי מדובר במלון ענבל, והחריגה את שטח התכנית מתכנית האב. כא. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1488261 מלון ענבל – ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה בקומת מרתף. התכנית חלה בחלקה 124 בגוש 30197, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 124 נוצרה במפת גוש סופית 30197 גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות שבתצ"ר 430/2005 הכשרה לרישום מתאריך 18/6/2006. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד:

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
אין עניין שימורי	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות
לא התקבל	לשכה משפטית

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

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
*** התכנית ירדה מסדר היום	25/01/2026

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה שינוי קווי בנין בדרום התכנית, לטובת חדר לדחסנית אשפה של מלון ענבל הקיים בחלקה. התכנון מקובל. יש לתאם זאת מול אדריכלית העיר ואגף תברואה כתנאי להפקדה.
2. יש לציין מעל גבי תשריט מצב מוצע את השינוי בקווי הבניין המוצעים לפי המצוין בנספח הבינוי.
3. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
4. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
5. 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.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,

אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ	מובילת תכנון אזורי	06/05/2026	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1527605
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אברהם עקיבא רוטמאן, שמואל ויספיש
עורך התכנית:	פרישמן אביבית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/02/2026
כתובת	אביננדב 20,22 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	149	כן
30103	140	כן

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

מטרת התוכנית:

תוספת חנות ותוספת קומות והרחבת יח"ד, במבנה מגורים ברח' אביננדב 20/22, שכונת בוכרים.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ומגורים ג', למגורים ומסחר.
- הגדלת שטחי הבנייה כוללים ל – 3,829.01 מ"ר, כמפורט להלן:
 - חלקה 149: 1884.48 מ"ר שטחי בנייה כוללים, מתוכם 1,353.36 מ"ר שטחים עיקריים (1,180 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 173.36 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), 531.12 מ"ר שטחי שירות (500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 31.12 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
 - חלקה 140: 1944.53 מ"ר שטחי בנייה כוללים, מתוכם 1,240 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו- 704.53 מ"ר שטחי שירות (149.53 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
- הגדלת מס' קומות, כמפורט להלן:
 - תוספת קומה בחלקה 149, סה"כ 7 קומות מעל קומת מרתף.
 - תוספת 2 קומות בחלקה 140, סה"כ 7 קומות מעל קומת מרתף.
- תוספת 2 יח"ד להגדלת מס' יח"ד בחלקה 140 ל- 11 יח"ד ובחלקה 149 ללא שינוי. סה"כ יח"ד בתכנית 24 יח"ד.

5. תוספת שטח למסחר בקומת הקרקע.
6. קביעת קווי בניין לבניה.
7. קביעת הוראות בגין גדר/בינוי להריסה.
8. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ומסחר	24	808.2	100	3,648.36	451.4% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע.
סה"כ	24	808.2	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בצורת "ר" כולל 2 אגפים, בן 5 קומות. ממוקם במרחק של כ-100 מ' מהקו הכחול העתידי של רק"ל (רח' שמואל הנביא), וכ-60 מ' מהקו הירוק העתידי של רק"ל (רח' בר אילן). קיימות עבירות בניה רבות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 1114552 בסמכות הועדה המקומית, משנת 2025 (חלקה 149) ○ תא שטח מספר 1 ביעוד מגורים ג'. ○ מוצע תוספת קומה עבור תוספת 2 יח"ד חדשות, תוספת יח"ד בקומת קרקע ובקומת מרתף. ○ הגדלת שטחי הבנייה כוללים ל – 1,487.03 מ"ר, כמפורט להלן: ○ סה"כ 1,007.17 מ"ר שטחי עיקרי ○ סה"כ 479.86 מ"ר שטחי שירות הגדלת מס' קומות מ-5 ל-6 קומות מעל קומת מרתף. ○ הגדלת מסי יח"ד מ-9 ל-13 יח"ד. ○ אושרו 8 מקומות חנייה. תוכנית 8147 משנת 2008 (חלקה 140) ○ אזור מגורים מיוחד. ○ מוצעת תוספת בנייה בקומת קרקע עבור 1 יח"ד חדשה, הרחבות יח"ד ומרפסות קיימות. ○ הגדלת מסי יח"ד מ-8 ל-9 יח"ד. מאושרות 5 קומות מעל קומת מרתף. ○ הגדלת שטחי הבנייה כוללים ל- 1,463.86 מ"ר, כמפורט להלן: ○ סה"כ 865.39 מ"ר שטחי עיקרי					

סה"כ 598.47 מ"ר שטחי שירות ○ אושרו 9 מקומות חנייה. תוכנית 4260 משנת 1993 ○ אזור מגורים 3 מיוחד, מגרש 1, 2. ○ הגדלת אחוזי הבניה המרביים מ-90% לאחוזי הבניה המפורטים להלן: מגרש 1 ל-177% משטח נטו מגרש 2 ל-142% משטח נטו ○ אושרו 4 קומות מעל קומת מחסנים וקומת עמודים מפולשת. ○ התרת בניה בקיר משותף בין מגרשים 1 ו-2. ○ אושרו 8 מקומות חנייה במגרש 1, ו-8 במגרש 2.
<u>היתרים:</u> 1994/0360.00 משנת 1997 (חלקה 140) ○ הקמת מבנה מגורים חדש ○ שטחי הבנייה כוללים, כמפורט להלן: סה"כ 550.6 מ"ר שטחי עיקרי 2011/0656.00 משנת 2014 (חלקה 149) ○ תוספת יח"ד בקומת עמודים ומרפסות בקומה ג'. ○ שטחי הבנייה כוללים, כמפורט להלן: סה"כ 637.62 מ"ר שטחי עיקרי סה"כ 567.37 מ"ר שטחי עיקרי
<u>עבירות בניה:</u> 2019/3241.00 משנת 2019 (חלקה 149) – הופק צו הריסה מנהלי ○ בנייה וחציבה בבניין ללא היתרים. 2019/6973.00 משנת 2019 (חלקה 149) – נפתח תיק פיקוח ○ דייר בקומה האחרונה, הורס קירות מבצע עבודה לא חוקית ולא מאושרת.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
המבנה נמצא בתחום עיר היסטורית. אינו לשימור.

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות, אזור מגורים עירוני.			
כג. מדיניות לפי מע"ר צפון – העיר ההיסטורית. עד 6 קומות.			
כד. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
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	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	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 יח"ד והרחבת יח"ד לשיפור רווחת דיור והסדרה של רוב עבירות הבניה.	קידום תכנית נוספת בסמכות מקומית בחלקה 149, וזאת לאחר שאושרה תכנית 1114552 בדצמבר 2025. חריגה במס' קומות – מוצע סה"כ 7 קומות

באזור עד 6 קומות לפי תוכנית מדיניות מע"ר צפון.		
מקום לא ראוי, בסמטה בין 2 מבנים מגורים ופונה לחניון פרטי – חוסר נראות ונגישות	תוספת מסחר בקומת הקרקע	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
מקומות החנייה המוצעים תואמים למאוסר בתב"ע והיתר, אך בפועל אין גישה למקומות החנייה בצד הצפוני.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. מקודמת תכנית לתוספת קומות, עד 7 קומות, בניגוד למדיניות מע"ר צפון שמאפשרת באזור בנייה עד 6 קומות, תכנון זה חורג מהמדיניות ויש לצמצם מס' קומות ל-6 קומות מעל קומת מרתף. ניתן להציע קומה שישית בחלקה 140 בלבד. לא תותר תוספת קומות ויח"ד בחלקה 149.
2. חשוב לציין כי מאושרת, ממש לאחרונה- דצמבר 2025, תוכנית בסמכות מקומית מס' 1114552, לתוספת יח"ד, הרחבות דיור ותוספת קומה שישית בחלקה 149. התכנית מיצתה את אפשרויות הבניה עפ"י המדיניות ולא ברור מדוע צריך לקדם תכנית חדשה בחלקה זו.
3. התוכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ומסחר עבור תוספת חנות בקומת הקרקע בשטח של כ- 15 מ"ר. מיקום החנות בצמוד ללובי הכניסה והגישה ממעבר לחניה של המגורים. לא נראה שיש מקום להציע חנות בעומק החלקה, ובאופן שחוסם מעבר לחניה אינו נגיש ונראה לציבור. יש לבטל את המסחר.
4. מסומנים בנספח הבינוי סה"כ 18 מקומות חניה, בהתאם למצב המאוסר, אולם בפועל חלק מהחניות אינן נגישות לכלי רכב מכיוון שהמעבר אליהן נחסם על ידי עבירות בנייה. יש לסמן את כל עבירות הבניה בתחום התכנית להריסה, לקבוע הוראות להריסה, ולפעול להחזיר את המצב לקדמותו בעניין גישה למקומות החניה בהתאם למאוסר בתכנית ובהיתר, כתנאי למתן תוקף

5. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
6. תנאי להפקדת התוכנית יהא הטמעת מודל גושני במודל העיר ותנאי להיתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
7. 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.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הערות טכניות הוראות התכנית

9. יש להוסיף תכנית 1114552 החלה במקום בסעיף 1.6 בהוראות התכנית.
10. לתקן שטח התכנית בסעיף 3.2 במצב המוצע והמצב המאושר בהתאמה לשטח התכנית.
11. יש לציין זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 בהוראות התכנית – 7 שנים.

נספח בינוי

12. להציג כל השטחים המאושרים בתכנית שטרם נבנו כמקובל.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן יונה	06/05/2026		

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1536630
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קאהן חיים
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	09/03/2026
כתובת	אדם 23, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30211	4	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 11

מטרת התכנית: תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת במבנה מדורג, מתוך 6 דירות קיימות, בשכונת ארמון הנציב, רחוב אדם 23, ירושלים. עיקרי הוראותיה: - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: בקומה 3- במפלס 9.00- תוספת קומת מרתף (הכוללת ממ"ד). בקומה 2- במפלס 6.00- הכשרת תוספות קיימות. בקומה 1- במפלס 3.00- הכשרת תוספות קיימות. - הגדלת שטחי הבניה ב75.51 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת קווי בנין לבניה כאמור. - קביעת הוראות בגין חניה פרטית. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים א'	1130 מ"ר	100	1575.95	6	מדובר בשטחים כוללים ולא מירביים (בטבלה 5 אין חלוקה בין שטחים עיקריים לשירות)
סה"כ		100	1575.95		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים מדורג המגשר טופוגרפית בין רח' אדם במערב לרח' דוד רזיאל ממזרח. המבנה בן 6 קומות ובו 6 דירות דו קומתיות סה"כ. התוספות מבוקשות בדירה מס' 16, המתפרסת כיום על 144.98 מ"ר. קיימות מס' עבירות בניה בבניין, לכיוון רח' אדם ולכיוון רח' דוד רזיאל (סגירות לא חוקיות).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מספר 2820 שאושרה בשנת 1981: התכנית קבעה במגרש מס' 12 (בתחומה מצויה התכנית) יעוד מגורים 2, ובו 22 יחידות דיור, בשטח כולל של 3000 מ"ר, ב-4 קומות סה"כ, 2 מעל לכניסה הקובעת ו-2 מתחת לכניסה הקובעת.					
היתרים: • <u>84/0059</u> – הופק היתר בשנת 1984, החל על כל שטח המגרש, ומציע 22 יח"ד, ב-4 מבנים מדורגים בשטח כולל של 3002.62 מ"ר. בכל בניין 6 יח"ד סה"כ. • <u>91/0663.02</u> – הופק היתר בשנת 2008, הכולל תוספת בניה של 13.5 מ"ר עיקרי, להרחבה בקומת קרקע מתחת למרפסת זיז קיימת. (ההיתר מתייחס לדירה במבן הדרומי ביותר, שאינו בתחום התכנית המוצעת). • <u>92/0063</u> – הופק היתר בשנת 1992, הכולל תוספת בניה של 9.18 מ"ר שירות, לטובת הרחבת מחסן בדירה 15. • <u>92/0063.2</u> – הופק היתר בשנת 1992, הכולל תוספת בניה של 8.58 מ"ר שירות, לטובת הרחבת מחסן בדירה 18. • <u>93/472</u> – הופק היתר בשנת 1995, הכולל תוספת בניה של 36.1 מ"ר שירות, לטובת הרחבת 3 מחסנים בדירות 16, 14 ובדירה נוספת בבניין מערבי. בדירה 16, המחסן הורחב ב-9.8 מ"ר נוספים, במפלס -6.00.					
עבירות בניה: לא אותר תיק פיקוח במבנה בו מוגשת התכנית. במפלס -3.00 ישנה סגירת מרפסת שלא בהיתר, לכל רוחב החזית, לכיוון רח' דוד רזיאל. התכנית כוללת הכשרה של שטחי מגורים שלא בהיתר (סגירת מרפסת שירות, הרחבת מחסן, הגדלת מבואת כניסה).					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					

התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000: אזור מגורים עירוני כו. תכנית הבניה : עד 6 קומות ו 240 אחוז בבניה חדשה כז. תכנית שכונתית: תכנית האב עוסקת בהתחדשות עירונית ועל כן אינה רלוונטית לבקשה. כח. תקן חנייה עירוני: אזור תקן חניה גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם אזור בינוי עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש	לא מוצע	
מבני ציבור	לא נדרש	לא מוצע	
עתודות / אחר	לא נדרש	לא מוצע	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1536630 שכ' ארמון הנציב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד קיימת רח' אדם, 23 התכנית חלה בחלק מחלקה 4 בגוש 30211, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 4 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 701/1990 הרשומה מתאריך 12.10.97. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.

מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
הרחבת יח"ד קיימת רחוב אדם 23 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים קטן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבת יח"ד	מוצעת הרחבה ליח"ד בתת קרקע, בלי אור ואוויר	התאמה לחזון העיר
ל"ר		כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	במבנה קיימות עבירות בניה שחלקן מוצעות להכשרה, וחלקן לא מופיעות בנספח הבינוי כלל	השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
העצים מסומנים לשימור		סביבה ונוף:
הקו הכחול המוצע אינו ברור		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה הרחבה של יחידת דיור אחת בלבד בבניין, נערכה פניה אל עורך התכנית בדבר הכללה

של כלל הדיירים בבניין בתכנית, כפי שמקובל. העורך השיב כי בוצעה פניה כזו, אך לא הייתה היענות מצד שאר הדיירים. על כן אין לנו התנגדות להמשך קידום התכנית לדירה אחת בלבד.

2. **היקפי הבינוי** - יש לקבל את התוספות המוצעת, מהטעמים הבאים:

א. הכשרת השטחים בלא היתר במפלסים 3.00- ו-6.00 מקובלת, בשל מיקומם בתוך ובצמוד לדירה הקיימת.

ב. תוספת השטח במפלס 9.00- מקובלת, היות ומדובר בתוספת ממ"ד (כיום לא קיימים ממ"דים בבניין, אלא מקלט משותף). כמו כן, מדובר בחלל המאוורר אל חלל מקורה, שאינו משמש כמעבר יומיומי, אלא בחירום בלבד (אל המקלט המשותף לדיירי הבניין). יש להציע פתחים מיטביים, ובסמוך ככל הניתן אל הכניסה למעבר, לטובת אור ואוורור מקסימליים.

ג. השטח המוצע במפלס 6.00- כהרחבת מחסן ישונה לשטח עיקרי מכיוון שהוא מאוורר ובגובה של שטח עיקרי וצמוד לדירה, ניתן לסמן מחסן בחצי חדר המוצע ללא אוורור בפינה הדרומית הצמודה אליו.

ד. טבלה 5 כוללת שטחי בנייה בהיקף של 1130 מ"ר לכלל הבניין בו מבוקשת התוספת.
ה. בטבלה 5 מופיע 354 מ"ר מרפסות מקורות – לא ברור למה המתייחס מספר זה יש לבטל או לתקן בהתאם לקיים ולמוצע בתיאום עם מחלקת התכנון.

3. **עדכון תשריט** הקו הכחול של התכנית בתשריט כולל בניינים סמוכים שלא לצורך, יש לתקן את מסמכי התכנית ולצמצם את קו הבניין כך שלא יכלול מבנים סמוכים, כמו כן, יעודכן בתשריט סימון החניה הפרטית בחלקו המערבי של המגרש.

4. **עבירות בניה** – יש לסמן את סגירת המרפסת במפלס 3.00- להריסה.

תנאי לתחילת עבודות תהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש ההיתר.

5. **הגבלת מס' יח"ד** – נוסף על הערת האזהרה, יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת למס' יח"ד.

6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של דיירי הבניין, המבנים הנוספים בחלקה הגובלים בבניין.

7. 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.

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

9. סעיף 4.1.1- יש לציין שימוש למגורים.			
10. סעיף 6.1.1. בינוי: יש להסיר את סעיף קטן ד' הנוגע לחניה, שכן לא מוצעות יח"ד חדשות.			
11. סעיף 6.2.1- סעיף 7. תנאי להיתר: יש להסיר את סעיף קטן ב' הקובע הגשת סקר עצים.			
כלל העצים המופיעים בגבולות התכנית מוצעים לשימור. כמו כן, הבינוי מוצע בקונטור המבנה, ולכן אין צורך בסקר עצים.			
12. סעיף 7.2 מימוש תכנית: יש לשנות את המועד המשוער למימוש הבינוי בתכנית ל-5 שנים מיום תחילתה.			
13. בדברי ההסבר יש להתייחס לבניין בלבד ולא לכל החלקה לעניין מספר יחידות הדיור הקיימות.			
14. יש לבטל את סעיף 6.1.1 א- לא מוצעת בניה על הגג ואין צורך בהעתקת מתקנים.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ליהיא יעקב	ראש צוות אזורי	28/04/2026	

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1428937
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	נתניאל אהרון
עורך התכנית:	קצבורג יעל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/4/2026
כתובת	גמזון ראובן 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	7	כן

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

מטרות התכנית הרחבת יחידות דיור קיימות, לרבות תוספת ממ"דים, מחסנים ודיוריות, ברח' ראובן גמזון 11-17, ירושלים. הוראות התכנית - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספת מחסנים פרטיים ומשותפים בקומת המרתף. - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת בינוי לתוספת ממ"דים ליחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לדיוריות, ככל שמוצעות בתכנית, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לנוהל התקף. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל-4,917 מ"ר, מתוכם: 3,381 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע 906 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע 630 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת הוראות לעניין דיוריות, לרבות גודלן, אופן הישענותן על דירת אם ותנאים למימושן, בהתאם לנוהל התקף. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח - קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין הריסה, ככל הנדרש. - קביעת הוראות לעניין עצים, לרבות שימור / העתקה / עקירה.
--

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'	48	2,475.08	100	4,287	מהווים 173.20% בניה מירביים.
סה"כ	48	2,475.08	100	4,287	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 4 אגפים בני 4 קומות. נמצא בצפון הבניין דפו של רכבות קלה, ומדרום מגרש פיקוד מרכז.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 3907 מאושרת משנת 1991. אישרה ביעוד אזור מגורים 4 במגרש 32 חזיתות שבהן מותר להוסיף מרפסות בהתאם לנספח מס' 15 ותוספת בניה לדירות הנמצאות מתחת לגג של עד 25 מ"ר ברוטו באישור הוועדה המקומית, בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין ושתיבנה בנסיגה של 1.2 מטר לפחות.					
תב"ע 1713 מאושרת משנת 1972. אישרה באיזור 11A, בחלקה 15, בבנין 0032 ביעוד אזור מגורים 4, 39 יח"ד, 2,667 מ"ר כוללים.					
תב"ע 1542 מאושרת משנת 1971. אישרה באיזור 11A, ביעוד אזור מגורים 4, הקמת בניינים בגובה 4 קומות עד לגובה מקסימלי של 5 קומות, בכפוף לאישור רשויות התכנון.					
היתרים: לא נמצא היתר בניה במערכת עפ"י כותבת זו.					
עבירות בניה: 2022/5041.00 – תיק נסגר עבור תלונה לבניה ללא היתר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות ל. תכנית שכונתית - אין לא. 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		תואם			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית		הערות	

שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	23 אפריל 2026 אל: פנינה כהן – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1428937- הרחבות דיור ברח' ראובן גמזון 11-17, ירושלים. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1428937 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. 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
כלכלת היישוב/ הרשות:	הרחבות דיור	הכשרת עבירות בניה
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		

		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה חפירה לצורך הקמת ממ"דים וכן חפירה נוספת לצורך הקמת מחסנים, באופן היוצר פתרון תת-קרקעי מקוטע שאינו מהווה מערכת אחת רציפה, לרבות כניסות נפרדות למרבית המחסנים. פתרון זה אינו מקובל תכנונית.
יש להציע קומת מחסנים מוסדרת ורציפה שמתחברת לגרמי המדרגות המשותפים, גישה למחסנים תוצע משם, כמו כן ניתן לשלב מחסנים בתחום יסודות הממ"דים במידת האפשר בלבד, ולא כפתרון כפוי, בתיאום מחלקת התכנון.
2. התוספות המוצעות מוצגות כרכיבים מוצמדים למבנה הקיים ללא הצגת חיבור תכנוני מלא. יש להציג תכנון מלא הכולל חיבור בין הקיים למוצע, לרבות פתרונות לפתחים, אור ואוורור, תוך הימנעות מחסימת פתחים קיימים, או הפניית פתחים לבינוי קרוב. ככל ונחסמים פתחים – יש להציג פתרונות חלופיים ראויים, בתיאום מחלקת התכנון.
3. לא תותר הצעת מרפסות או פתחים הפוגעים בפרטיות דירות שכנות. יש לבחון את מיקום המרפסות והפתחים המוצעים ולהתאימם כך שלא תיווצר פגיעה בפרטיות, בתיאום מחלקת התכנון.
4. הבינוי המוצע יישמר בקו אחיד עם הבינוי הקיים, ובפרט בחלק הצפון-מערבי של הבניין, בתיאום מחלקת תכנון.
5. יש לבטל את המרפסות הקטנות המוצעות בקומה ג', או לחילופין להציע תכנון כולל השומר על אחידות והיגיון חזיתות הבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
6. יש לשמור על שבילי גישה לכלל הכניסות בבניין (4 אגפים), ולהבטיח נגישות ותפקוד מלא לכל כניסה.
7. יש לסמן באופן גרפי ברור את כלל עבירות הבנייה הקיימות בבניין ובמגרש, ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל. יש להוסיף הוראות הריסה ככל הנדרש.
8. יש להוסיף ולהסדיר בהוראות התכנית סעיף מפורט לעניין דיוריות בהתאם לנוהל התקף. תנאי להיתר בניה עבור הדיוריות יהיה הוכחת פתרון חניה עבור דירת האם שעליה נשענת הדיוריות.

9. יש לוודא התאמה מלאה בין כלל מסמכי התכנית, לרבות תשריט, נספח בינוי והוראות התכנית.
10. יש לקבוע שלביות ביצוע כך שתוספות הבניה תבוצענה בעמודות שלמות בלבד, בהינף אחד, ללא ביצוע חלקי של קומות או דילוג בין קומות, ובתיאום מחלקת התכנון.
11. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין שמירה על עצים המסומנים לשימור במהלך ביצוע העבודות.
12. יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

הוראות התכנית

17. דברי הסבר – יש לתקן את מספור יחידות הדיור כך שבמקום יח"ד מס' 43 תופיע יח"ד מס' 45.
18. סעיף 1.5.4 – יש לתקן את כתובות המבנים כך שיכללו את כלל מספרי הבתים: 11, 13, 15 ו-17.
19. סעיף 1.8 – יש להשלים פרטי בעלי העניין, לרבות מגיש התכנית ועורך התכנית, כולל פרטי התקשרות (טלפון ודוא"ל).
20. סעיף 4.1.2 ג. – יש לעדכן את הוראות התכנית כך שייקבע כי ניהול מי נגר יהיה בהיקף של לפחות 20% חלחול.

נספח הבינוי

21. יש להבהיר או למחוק את הסימונים (אותיות ומספרים) המופיעים בשטחים המוצעים בקומה ג'.

22. יש לשמור על עיצוב גרפי מקובל, כך שכל קווי הרקע בתכניות יוצגו בצבע שחור.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אביגאל נחמיאס		26/4/2026	

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1575943
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אבוחצירא אבי
עורך התכנית :	אבוחצירא מרים
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	24/03/2026
כתובת	המעריבים 8, טלביה/המוגריבים

גוש	חלקה	בשלמות
30036	44	כן

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

מטרת התכנית : התכנית מציעה תוספת בניה בקומות הגג למבנה קיים בן 2 קומות ברח' המעריבים 8 טלביה. עיקרי הוראות התכנית : 1. יותרו הבינויים הבאים בשטח : א. תוספת בניה בקומות הגג לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לנספח הבינוי. ב. בעקבות כך הגבהת מדלפות גג הרעפים לגובה מירבי של 2.5 מטר. 2. הגדלת שטחי הבניה בשטח לסה"כ 370 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 3. הגבהת גובה הבניין הקיים לסה"כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מעל הקיים. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאי למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		150	100	מהווים כ- 246% בניה מרביים.
סה"כ		150	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה לשימור בן 3 קומות וגג רעפים, הקומה השלישית נבנתה בעבירת בניה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 3135 א משנת 1993 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2, מספר הקומות המירביים יהיה 2 קומות בתוספת גג רעפים. כל שטח התכנית הוא שטח לשיקום ולשימור, שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים.				

היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: 2024/7767.00 משנת 2024, עבור בניה ללא היתר, התלונה נסגרה. 2026/4044.00 משנת 2026, עבור בנייה ללא היתר – גג רעפים שפורק לטובת חדר וכן תוספת קומה, הופק צו הריסה מנהלי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
האתר ממוקם ברקמה ההיסטורית של שכונת המוגרבים-המערבים-מחנה ישראל.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. לג. תכנית אב צפון טלביה בהכנה – שטח לשימור ושיקום לפי תכנית תקפה 3135 א' לד. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני, מרכז מטרופוליני.			
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	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	התכנית חלה בחלקה 44 בגוש 30036, מדובר בגוש שומה. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית: - סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח המדוד. - 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) לתיקון שטח וגבולות /רישום ראשון, 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..	
תיאור מצב קיים: האתר ממוקם ברקמה ההיסטורית של שכונת המוגרבים-המערבים-מחנה ישראל, מהשכונות היהודיות הראשונות שהוקמו בסוף המאה התשע עשרה מחוץ לחומות העיר העתיקה. השכונה נבנתה בטיפולוגיה של שכונת חצר כאשר הבתים מהווים דופן-חומה מבונה כלפי חוץ, במרכז חצר משותפת. הבניינים בשכונה נבנו בבניה מורכבת בדומה לעיר העתיקה עם חצרות (חוש) המעברים תוכננו בצורה של סמטאות צרות להולכי רגל. עניינו בחלקה טורית שתוכננה בדופן המערבית של השכונה, פונה ממזרח לסמטת המערבים מול מבנה ציבור המפעל וממערב לחלקה 87 ביעוד מגורים, בפועל גינה פרטית. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים שהוקם במספר שלבי בניה היסטוריים שלב בניה ראשון התקופה העות'מאנית 1880-1918 קומת קרקע בבניה מסורתית של קירות נושאים קמרונות * חדר דרום מערבי ייתכן שנבנה כתוספת בשלב בניה היסטורי מוקדם שלב בניה היסטורי שני קומה ראשונה מלבנית בבניה מסורתית של קירות אבן מקורה גג רעפים, הגישה לקומה העליונה תוכננה ממהלך מדרגות חוץ בצורת ר' הממוקם בפינה צפון מזרחית החלקה בשלב בניה מאוחר הורחבה הקומה הראשונה וחזית מזרחית מקורית 'נבלעה' והפכה לחזית פנימית ככל הנראה הוחלף גג, נבנתה קומת גלריה וגישה למרפסת גג מעל הרחבת הבניה קומה א' מקוקיה (ראה תיעוד צילומי עם 53 בתיק תיעוד) 1935 תצלום אויר אלכסוני היסטורי 09/2025 תצלום אויר 31/5/25 תצלום אויר אלכסוני היתרים מאושרים: לא נמצאו. קיים תשריט בית משותף מתאריך 10/5/2007 תכנית מאושרת: תכנית מתאר מקומית 3135א' בתוקף מתאריך 06/05/93 אזור מגורים 2 מיוחד סעיף 8 התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת; סעיף 9 - (א) כל שטח התכנית הוא שטח לשקום ולשמור, שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים (ב) מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות בתוספת גג רעפים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים בתנאי שכל שטח בחלל הגג העולה על גובה 2.2 מ' יחושב במנין אחוזי הבניה (ג) קווי הבניין: קוי הבנין לתוספת או לבניה חדשה יהיו בהתאם למסומן בתשריט (ד) תכנית ואחוזי בנייה: בהתאם להוראות תכנית המתאר באזור מגורים 2 הכל בכפוף למגבלות הבניה שעפ"י תכנית זו ולאפשרויות הפיסיות בחלקה (ה) גובה הבניה: במקרה של תוספת קומה, גובהה המירבי יהיה 3.0 מ' בהתאם לתרשים מס' 1 (2) שפוע גג הרעפים יהיה 22-30 מעלות (3) במקרה של בנייה חדשה, גובהה המירבי של הבנין, עד למדלפות הגג לא יעלה על 7.5 מ' בכל חלק של הבנין ובהתאם לתרשים מס' 2 (ו) תנאים למתן היתר בניה (2) מתן היתר בניה יותנה בהריסת כל תוספות בנייה ארעיות ובנייתן מחדש בהתאם לאופי המקורי של הבניין תיאור מצב מוצע: התכנית מוגשת על רקע תיק פיקוח 2026/4044 - אתר בשלבי ביצוע מתקדמים הבקשה מבקשת להכשיר הרחבת בניה קיימת בחלק הדרום מזרחי של הקומה הראשונה וכן להכשיר תוספת קומה שניה מקורה גג רעפים דו-שיפועי המהווה הגבהה של החלל המובלע תחת גג שנהרס, הרחבת קונטור גג הרעפים בפינה הצפון מזרחית מעל מדרגות פנימיות חדשות בין מפלס	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

קומה א'-ב', תוספת פרגולה במרפסת מזרחית וכן שינויים פנימיים לרבות בניה מחדש של תקרת בקומה א' מדיניות עירונית: תכנית אב צפון טלביה בהכנה – שטח לשימור ושיקום לפי תכנית תקפה 3135 א' התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף מונה תדפיס הוראות_5, מספר גירסת תשריט_3, נספח בינוי מתאריך 16/03/26, תיק תיעוד (גידרון, 21/4/26) המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 43: בשכונת המערבים קיימת מדיניות שימור ושיקום על מנת שישמרו מאפייני השכונה לדורות הבאים. מדיניות התכנון לאורך השנים תואמת את תכנית המתאר משנות התשעים 3135 א' 2 קומות מקורה גג רעפים עם זאת אושרו בשנים האחרונות תקדימים המגיעים לגובה 3 קומות בשכונה (לדוגמא בית סמוך המערבים 7 תכנית נקודתית 8400 בתוקף מתאריך 23/6/2005 אתר בביצוע מכוח היתר 1993/834.01) לאור האמור ממליצים לאשר את התכנית בתנאים המפורטים ולקדם במהירות היתר בניה בתנאים הבאים: 1. ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א' מדובר בבניה שאומנם אינה מקורית אך קיימת באתר עשרות שנים אך יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי חלונות-פתחים בחזית ראשית. מדובר בבנין בעל נצפות מרחוב אגרון ובסמטה. ניתן לאשר גמר טיח שיאפשר הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן. עיצוב הפתחים לתאום משלים בשלב היתר בניה. 2. ניתן לאשר הכשרת בניה תוספת קומה ב' (קומה שלישית) מקורה גג רעפים דו-שיפועי הפונה למרפסת גג מזרחית בכפוף לפירוק נקודתי של בליטה בפינה הצפון מזרחית ושמירה על נסיגה מעקה מרפסת לצד מדרגות פנימיות בתחום ההרחבה, לצורך נסיגה קו בינוי אחיד-רציף בחזית מזרחית. 3. יש לצמצם פרגולה מבוקשת בשטח מרפסת גג עד אמצע מרפסת קומה ב' וזאת על מנת לצמצם מופע כלפי הרחוב אשר שומר על הנחיות התכנית המאושרת לנושא הקומות.4. יש להוסיף התייחסות לשיפור מיגון דירתי בתוך קונטור הדירה. 5. יש להשלים בנספח הבינוי תכנית קומת מרתף במידה וקיימת, תכנית קומת קרקע, תכנית גגות, יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע, יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות, חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית, יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות, יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044, יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית, יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים. 6. יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור. 7. יש להוסיף בהוראות התכנית דברי הסבר רקע לתיק פיקוח, לתקן בטבלה 1.6 יחס לתכנית 3135 א' כפיפות ולא שינוי, להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת. טבלה 5 לתאום עם תכנון עיר. 8. אין למקם מערכות מיזוג אויר בצמוד לחזית מערבית מחוץ לגבול חלקה. יש לסמן מיקום מוצע. 9. כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור.
--

 |

הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב אדריכלי פתחים, שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה – כנ"ל, 10. חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה. כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער. 11. ייקבע בהוראות התכנית כי יש ליישם גמר טיח בגוון וטקסטורה התואם לאבן (לא טיח חלק) העבודה תעשה ע"י חברה ובעלי מקצוע עם ניסיון. יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע	
<u>החלטות הוועדה:</u> בשכונת המערבים קיימת מדיניות שימור ושיקום על מנת שישמרו מאפייני השכונה לדורות הבאים. מדיניות התכנון לאורך השנים תואמת את תכנית המתאר משנות התשעים 3135 א' 2 קומות מקורה גג רעפים עם זאת אושרו בשנים האחרונות תקדימים המגיעים לגובה 3 קומות בשכונה (לדוגמא בית סמוך המערבים 7 תכנית נקודתית 8400 בתוקף מתאריך 23/6/2005 אתר בביצוע מכוח היתר 1993/834.01). לאור האמור ממליצים לאשר את התכנית בתנאים המפורטים ולקדם במהירות היתר בניה בתנאים הבאים: 1. ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א' מדובר בבניה שאומנם אינה מקורית אך קיימת באתר עשרות שנים אך יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי חלונות-פתחים בחזית ראשית. מדובר בבנין בעל נצפות מרחוב אגרון ובסמטה. ניתן לאשר גמר טיח שיאפשר הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן. עיצוב הפתחים לתאום משלים בשלב היתר בניה. 2. יש להשלים בנספח הבינוי תכנית קומת מרתף במידה וקיימת, תכנית קומת קרקע, תכנית גגות, יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע, יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות, חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית, יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות, יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044, יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית, יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים. 3. יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור. למעט קומת הקרקע בה ניתן לאשר הכשרת בניה של דייר בקומת הקרקע. 4. יש להוסיף בהוראות התכנית דברי הסבר רקע לתיק פיקוח, לתקן בטבלה 1.6 יחס לתכנית 3135 א' כפיפות ולא שינוי, להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת. טבלה 5 לתאום עם תכנון עיר. 5. כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור. הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב	

אדריכלי פתחים, שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה – כנ"ל. 6. חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה. כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער. 7. ייקבע בהוראות התכנית כי יש ליישם גמר טיח בגוון וטקסטורה התואם לאבן (לא טיח חלק) העבודה תעשה ע"י חברה ובעלי מקצוע עם ניסיון. יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בבניין בעל נצפות מרחוב אגרון אשר ממוקם בסמטה פנימית. התכנית מציעה להכשרה עבירת בנייה על בניין לשימור, ומציעה הרחבה על גג המבנה לשימור.
2. ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א'. יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי בחלונות-פתחים בחזית ראשית. וכן לאפשר גמר טייח בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן אשר ייתן הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר, בתיאום מול מח' שימור בשלב היתר הבניה.
3. בגג הרעפים מוצעת בליטה לגובה, כפי שניתן לראות בחזית מערבית בחלק השמאלי, שעל פניו נראה כי לא קיימת בבניין. ע"מ לשמור על אחידות במראה הגג, יש לבחון ביטול של בליטה זו ויישור הגג.
4. נדרש לצמצם את הפרגולה המוצעת על גג המבנה לשימור, באופן שיקרה עד חצי המרפסת גג, ובכך לצמצם את מופעו כלפי הרחוב, ובהתאם להנחיות התכנית המאושרת.
5. יש להציע חדר מחוץ במבנה.
6. במידה וקיימת קומת מרתף, יש להציגה בנספח הבינוי, יש להציג תכנית גגות.
7. יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור. למעט קומת הקרקע בה ניתן לאשר הכשרת בניה של דייר בקומת הקרקע. כמו"כ, יש לסמן באדום את הבינוי המוצע ע"ג התשריט.
8. יש לקבוע כי לא תותר העמדת מערכות על גג המבנה או החזיתות.
9. להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת.
10. כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור.
הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב אדריכלי פתחים, שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה-כנ"ל.
11. חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה.
כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער.

12. יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע גמר הטיח.
13. יש להוסיף בסעי' 7.1. כי שלביות הביצוע תיעשה בהינף אחד.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות

- יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע, יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות, חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית, יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות, יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044.
- יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית.
- יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מובשוביץ נועה	מובילת תכנון אזורי	06/05/2026	