

ירושלים, 15 במרץ 2026

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1125970 - מתחם טובול - מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים

1. בשם מרשינו, פלפון סנטר בע"מ, תרזה מימון וכספים בע"מ, מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, Abotts Properties L.t.d (להלן יחדיו – **מרכז בלילוס או המתנגדים**), ובהתאם להוראות סעיפים 100 ו-103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**), מוגשת בזאת התנגדות לתכנית המופקדת.
2. כפי שיפורט להלן, המתנגדים הם ארבע חברות, בעלות קרקעות באזור תלפיות בירושלים, אשר פועלות מזה שנים למימוש זכויותיהן ולבניית פרויקטים משותפים בקרקעות שבבעלותן.
3. בימים אלה מקדמים המתנגדים **תכנית משמעותית הגובלת ממזרח ומדרום לתכנית המופקדת**.
4. בין השאר כוללת תכנית המתנגדים שטח הידוע כחלקה 63 בגוש 30129 (מגרש 204 לפי תכנית 4539ב) ביעוד מאושר למסחר, תעסוקה ומבני ציבור (להלן – **חלקה 63 של המתנגדים או חלקת המתנגדים**).
5. בהתאם להליכי תיאום תכנון מול מוסדות התכנון שטח זה בתכנית המתנגדים צפוי לעבור הליכי שינוי יעוד לצורך הפרשתו לעירייה כשטח מוסדות ציבור עבור הקמת בית ספר.
6. בהתאם לאמור, נקבע כבר בישיבות תיאום תכנון ובחוות דעת של מהנדס העיר לתכנית המופקדת כי:
א. חלקה 63 של המתנגדים – שנכללה בחלקה בגרסתה המוקדמת של התכנית המופקדת, ללא שלמתנגדים הוקצו זכויות תמורה ראויות בגין הכללתה – **תיגרע מהתכנית המופקדת**;
ב. וכן נקבע כי ייבחן הצורך בכביש שלפי גרסתה המוקדמת של התכנית המופקדת הציע חיבור בין רח' החרושת לרח' פייר קניג ע"ח המקרקעין של המתנגדים. וכי בהעדר הצדקה, גם הכביש ייגרע מהתכנית המופקדת.
7. בהמשך גם הועדה המחוזית הנכבדה, בהחלטתה להפקיד את התכנית, קבעה כי:

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות קביעת הרחבת זכות הדרך ככל הנדרש וכן לצורך הבטחת מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מטרים.
בנוסף יבחן הצורך בדרך המחברת בין רחוב פייר קניג העתידי עם רחוב החרושת וזאת בראי התכנון המוצע התכנית המצרית מדרום.

8. עתה, מעיון בתכנית המופקדת עולה כי אכן חלקת המתנגדים לא נכללה בתחום 'הקו הכחול' של התכנית המופקדת וכן לא פורטה ברשימת הגושים והחלקות שכלולות בתכנית המופקדת (סעיף 1.5.5 להוראות התכנית המופקדת).

9. דהיינו, **התכנית המופקדת אינה חלה על חלקה 63 של המתנגדים.**

10. אלא שעיון מעמיק ורציף בכלל מסמכי התכנית המופקדת מעלה כי באופן תמוה בכל זאת ישנן הוראות וסימונים במסמכיה השונים של התכנית המופקדת המתיימרים לחול מחוץ לקו הכחול שלה - **על המקרקעין של המתנגדים.**

11. כך בתקנון, תשריט, נספח נוף, נספח בינוי, נספח ניקוז וניהול מי נגר, חוות דעת אקוסטית סביבתית, תשתיות מים וביוב, דו"ח מיקרו אקלים, סקר קרקע וגזי קרקע, סקר היסטורי, דו"ח מדידת שדה מגנטי – כפי שנציג להלן.

12. אף שברור כי אין ולא יכול להיות כל תוקף חוקי להוראות וסימונים אלה שמחוץ לתחומה של התכנית המופקדת, נושאים אלה, ככל שלא יתוקנו טרם אישורה של התכנית המופקדת, עלולים להעלות תהיות פרשניות וחוסר בהירות מסוים לגבי תחולתה של התכנית המופקדת על מקרקעי המתנגדים.

13. יתירה מכך, המתנגדים אף קיבלו הודעות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 (להלן - **תקנות איחוד וחלוקה**) בהן נאמר כאילו חלקה 63 מצויה בתחום התכנית המופקדת והם אף נתבקשו להודיע לוועדה המחוזית האם הם מסכימים להכללתם בתחום התכנית המופקדת, אם לאו.

14. בהמשך לאמור, ומאחר שאין חולק כי התכנית המופקדת **לא** אמורה לחול על חלקת המתנגדים, ולא יכולה לקבוע הוראות וסימונים בעלי תוקף חוקי בשטחים שמחוץ לקו הכחול שלה (דהיינו שטחי המתנגדים), **טרם מתן תוקף לתכנית, מתבקשת הוועדה הנכבדה לתקן את כלל מסמכיה שלעיל, על מנת למנוע חוסר בהירות ולהבטיח אחידות בנושא אי תחולתה על חלקת המתנגדים.**

15. **לצורך כך המתנגדים מבקשים לקבל לעיונם את מסמכי התכנית המתוקנים – ערב פרסומה לאישור.**

16. נפרט להלן את עיקרי הרקע הרלוונטי בנושא (תכנוני, עובדתי, הליכי תיאום תכנון, סיכומים מול גורמי התכנון, תנאים להפקדת התכנית ועוד); לאחר מכן נציג ביתר הרחבה את הנושאים במסמכי התכנית המופקדת הנוגעים לחלקת המתנגדים **שנדרש לתקנם טרם אישורה של התכנית.**

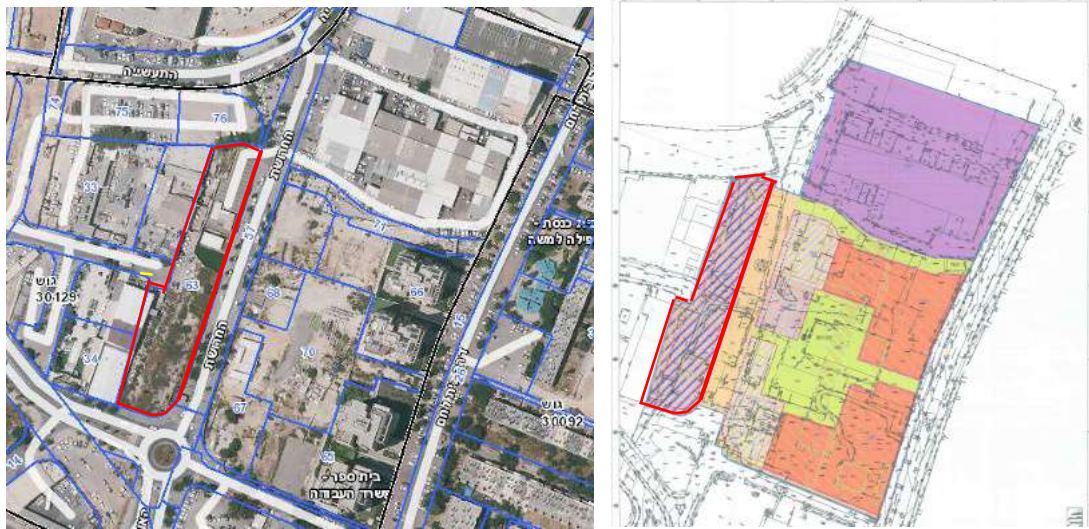
17. המתנגדים מבקשים להיות מוזמנים, באמצעות הח"מ, לכל דיון שיערך בתכנית המופקדת ו/או בהתנגדויות לתכנית המופקדת.

א. רקע תכנוני ועובדתי רלוונטי

18. מרכז בליליוס הינה, בין היתר, בעלת שטחים בתחומה של תכנית 4539 - 'מתחם בליליוס - שכ' תלפיות' (להלן - **"תכנית 4539"**), לרבות מגרש 204 לפי תכנית 4539, הידוע כחלקה 63 בגוש 30129 ביעוד **מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.**

נסח רישום מקרקעין לחלקה 63 מצורף ומסומן כנספח א'.

וראו נא סימון חלקה 63 על גבי תשריט תכנית 4593ב ותצלום אוויר של המקרקעין:



תחום באדום - חלקה 63/מגרש 204 של מרכז בלילוס

19. מזה תקופה ארוכה מקדמת מרכז בלילוס הליכים לתיאום וגיבוש תכנית חדשה שתחול במקרקעיה – תכנית בשטח של כ- 11.6 דונם, לרבות בחלקה 63 הנ"ל, כאשר מתוך השטח הנ"ל התכנון המקודם מיועד להפקעה לצרכי ציבור שטח של כ 4.6 דונם.

ראו נא את תחום התכנית המקודמת על ידי מרכז בלילוס – מסומן בקו כחול:



התכנית המופקדת

חלקה 63 של המתנגדות

20. אגב כך נודע למרכז בלילוס על הליכי קידומה של התכנית המופקדת.

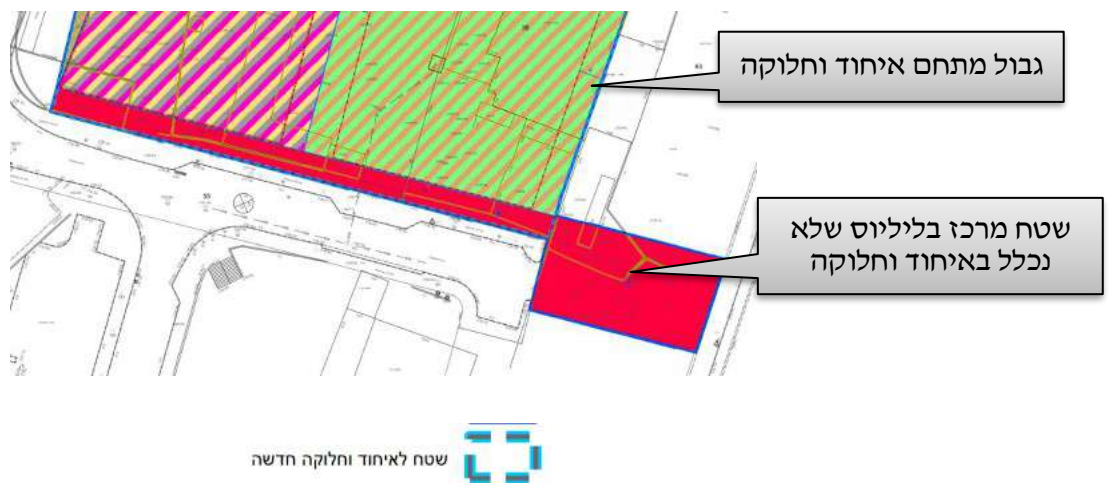
21. כאשר לתדהמתה גילתה מרכז בלילוס כי התכנית המופקדת – בגרסתה המוקדמת – כללה גם חלק משמעותי מחלקה 63, וייעדה אותו להפקעה עבור דרך ציבורית.

ראו מתוך תשריט ישן של התכנית המופקדת:



22. לא זו אף זו, שטח זה של מרכז בליליוס גם נותר מחוץ למתחם איחוד וחלוקה לפי אותה גרסה ישנה של התכנית המופקדת. כך שלמרכז בליליוס גם לא הוקצו כל זכויות תמורה בגין שינוי יעוד והפקעת מקרקעיה, וזאת בנוסף לפגיעה שתכנון זה גרם ליתר שטחי מרכז בליליוס כאשר הותר את יתרת חלקה 63 של המתנגדים ללא אפשרויות מימוש ראויות.

ראו מתוך תשריט ישן של התכנית המופקדת:



23. גם לגופו של התכנון – התכנית המופקדת, בגרסתה הישנה, סתרה את התכנון המקודם בתכנית החדשה במקרקעין של מרכז בליליוס, על פיו, כאמור לעיל, בתיאום עם הועדה המקומית נקבע כי חלקה 63 ושטחים נוספים של מרכז בליליוס מתוכננים לשנות את ייעודם לשטח חום עבור הקמת בית ספר תיכון והרחבת דרך לרווחת תושבי האזור.

ראו נא מתוך סיכום ישיבת תיאום תכנון שהתקיימה עם מהנדס העיר בשנת 2024 :

7. התכנית המוצעת ע"י מרכז בלילוס כדלקמן :

- הפקעה מוצעת לטובת הציבור במגרש 204 במקטע הצמוד למגרש המיועד לציבור בתכנית טובול (+הרחבת הכניסה מפייר קניג ע"ח 611 ו-614) באופן שהשטח המיועד לציבור יגדל (כולל תכנית טובול) לכ-6,868 מ"ר תוך ביטול הכביש החוצה את 204.
- המוצע יאפשר גישה וכניסות לציבורי מרחוב החרושת וכן מכיוון פייר קניג כולל כיכר פנימית וגישה לציבורי, לטובול ולמגרש החדש שייוצר לבלילוס.
- הוצגה תכנית סכמתית של הפיתוח המיועד למרכז בלילוס לפיתוח בשילוב ייעודים בהתאם לתכנית אב אזור א'.

הסיכום מיום 5.9.2024 מצורף ומסומן כנספח ב'.

24. בתום הישיבה מהנדס העיר בירך על התכנון המקודם על ידי מרכז בלילוס וביקש להמשיך בקידומו וכן ביקש לתאם בין שתי התכניות.

ראו נא מתוך סיכום הישיבה נספח ב' הנ"ל :

סיכום מהנדס העיר :	
1.	מהנדס העיר מברך על הרעיון ומבקש לבחון נושא ביטול הכביש המחבר בין החרושת לפייר קניג. ומסביר כי הנ"ל במסגרת ראייה כוללת לפיתוח רשת הדרכים לאור השינויים המשמעותיים העוברים על האזור..
2.	גודל המגרש הציבורי גם ללא ביטול הדרך יכול לאפשר הקמת תיכון לרווחת תושבי השכונה.
3.	מברך על הרעיון וברמות הסכמה נראה טוב וניתן להתקדם עם התכנון למסמך תכנית
4.	יש לבדוק מרחקים מתחנת הדלק הקיימת – 80 מ' מציבורי ו-40 מ' ממגורים.
5.	יש לשמור על כל עקרונות הבינוי והתמחיל שימושים של תכנית האב.
6.	יש לקדם תכנון ראשוני בדחיפות לצורך זימון שולחן עגול עם מרכז בלילוס עדן ותושיה כולל יועצי התנועה.
7.	נדרש תיאום בין התכנית לבין התכנית של מתחם טובול שמקודמת להפקדה.

25. בהתאם לסיכום המשיכה לפעול מרכז בלילוס לקידום תכנית חדשה במתווה האמור.

לצורך כך, בהתאם להנחיות מהנדס העיר נדרש לגרוע את השטח של מרכז בלילוס מתחומה של התכנית המופקדת.

בנוסף, על פי הנחיותיו נבחן גם נושא ביטול הכביש שבגרסה הקודמת של התכנית המופקדת ביקש לחבר בין רח' החרושת לרח' פייר קניג – והוצע ע"ח חלק מחלקה 63 של המתנגדים (ראו בסיכום לעיל)

לאחר בחינה כאמור, הומלץ לבטל את הדרך האמורה ולפנות ללשכת התכנון המחוזית להצגת הפרויקט.

ראו נא מתוך סיכום בישיבת שולחן עגול עם צוות תושי"ה וחברת עדן :

סיכום:

1. ניתן לקדם את הרעיון התכנוני המוצע לצורך הקמת השטח הציבורי המוצע.
2. מאחר והדבר מצריך את ביטול חלק מהדרך הדרומית המוצעת בתכנית טובול מס' 1125970, נדרש לפנות ללשכת התכנון המחוזית לצורך הצגת הפרויקט ובחינת ההשלכות על תכנית מתחם טובול לרבות ביטולה של הדרך המוצעת.
3. נדרש לפתח את התכנון המוצע ולתאם פגישת המשך לצורך בחינת התכנון ברמה יותר מפורטת לרבות הצגת הבינוי במגרשים הסחירים.

סיכום ישיבות של שולחן עגול מהימים 17.12.2024 ו- 31.12.2024 מצורף ומסומן כנספח ג'.

26. בהמשך לאמור, ביום 10.2.2025 גם נערכה ישיבה משותפת של נציגי הועדה המקומית ומרכז בלילוס עם מתכנן המחוז, אדר' דן קינן, וזאת על מנת לתאם בין התכניות ולבטל את ההפקעה לדרך בחלקה 63 של מרכז בלילוס.

מצגות תכנוניות שהוצגו למתכנן המחוז מצורפות ומסומנות כנספחים ד' ו- ה'.

הודעת דוא"ל שנשלחה למתכנן המחוז ביום 12.2.2025, בהמשך לישיבה, מצורפת ומסומנת כנספח ו'.

הודעת דוא"ל נוספת שנשלחה ביום 27.2.2025 לאדר' תומר אלגרבל מלשכת התכנון מצורפת ומסומנת כנספח ז'.

27. בהמשך, ביום 17.3.2025 הועלתה למערכת מנהל התכנון חוות דעת עדכנית של מהנדס העיר לתכנית המופקדת, שבה נקבע כי **אין תועלת בדרך הדרומית שהוצעה בגרסה הקודמת של התכנית המופקדת ותחת זאת יש לקדם את התכנון המוצע על ידי מרכז בלילוס**. ראו נא מתוך חוות הדעת :

תנועה וחנייה:

36. יש להשלים את התיאום מול תושי"ה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.
37. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
38. עבור המגרש הסחיר. פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש. עפ"י תקן ובתת הקרקע באופן מלא.
39. יש לבחון את הצורך בדרך הדרומית המוצעת המתחברת לרח' החרושת (ת.ש 7 על פי תשריט). הפרש הגובה בין רח' החרושת לכביש הקיים 4.6 מ' – 14% שיפוע- מדובר בשיפוע לא תקני ויש ספק עם יש תועלת בחיבור זה כחלק ממערך הכביש הכולל באזור. (בתכנית המקודמת על ידי בעלי הקרקע של תא שטח זה לחלוקת ממערב ודרום עלה רעיון להרחבת שטח בית הספר המוצע לקבל מגרש שיוכל לתת מענה לבית ספר תיכון, שיש בעיה לייצר בתכניות נקודתיות מנפרדות בכל אזור התעשייה המשנה את פניו).
40. יש לתאם בתאום אגף תושי"ה ויועצי התנועה את החיבוריות בין החניון הציבורי המתוכנן ברח' פייר קניג דרום לחניון תת"ק המוצע.
41. בשטח החניון העילי, הופק היתר בנייה ע"י חברת עדן להצבת 4 מתקני קרוסלות חניה. קרוסלות אלו חיוניות כפתרון חניה זמני כתחליף למקומות חניה שיבוטלו במסגרת עבודות הרכבת הקלה בתלפיות. יש להטמיע בהוראות התכנית כי עד להוצאת היתר חפירה/בניה בשטח האמור – עיריית ירושלים תהיה רשאית להמשיך להפעיל במקום חניון עירוני וקרוסלות חניה. בהתאם לכך, מגיש התכנית לא יוכל לטעון לזכויות ואו להכנסות כלשהן בגין פעילות זאת.

חוות הדעת מצורפת כנספח ומסומנת ח'.

28. ביום 23.3.2025 שבה ופנתה מרכז בלילוס למתכנן המחוז וביקשה לבצע תיאום תכנון בין שתי התכניות, על מנת לוודא שכלל מסמכי התכנית המופקדת יתוקנו כנדרש ערב הפקדתה ובהתאם מרכז בלילוס תוכל להמשיך ולקדם את התכנית שלה – כמסכם עם הועדה המקומית.

29. בתגובה נענתה ביום 24.3.2025 כי "הוועדה [המחוזית – הח"מ] החליטה על הפקדת התכנית [התכנית המופקדת – הח"מ] לרבות השלמת הבדיקות הנדרשות בהיבטי האו"ח / הפקעה הכלולים בתכנית. לעת הפקדת התכנית, ובהתאם לשלב שנקבע לכך כחוק שמורה לבעל עניין הרואה עצמו נפגע [הזכות – הח"מ] להגיש התנגדות".

ראו נא חלופת הודעות דוא"ל המצורפת ומסומנת כנספח ט'.

30. בהמשך, ביום 30.3.2025 שלחה מרכז בליליוס פניה נוספת לוועדה המחוזית והוועדה המקומית ובה שבה וביקשה לפעול לתיקון מסמכי התכנית המופקדת על פי הסיכומים הנ"ל, טרם הפקדתה בפועל.

המכתב מיום 30.3.2025 מצורף ומסומן כנספח י'.

31. בו ביום השיב כב' מתכנן המחוז לפניה, בהודעת דוא"ל שבה הבהיר כי נפלה טעות בהודעתו מיום 24.3.2025 וכי הוועדה המחוזית טרם החליטה על הפקדת התכנית, והיא תדון בנושא זה ביום 31.3.2025.

הודעת דוא"ל של מתכנן המחוז מיום 30.3.2025 מצורפת ומסומנת כנספח י"א.

32. ואכן ביום 31.3.2025 החליטה הוועדה הנכבדה על הפקדת התכנית, בכפוף למספר תיקונים במסמכיה, לרבות בחינת הצורך בדרך שהוצעה בין רחוב פייר קניג העתידי ורחוב החרושת (על חשבון חלק מחלקה 63 של המתנגדים באופן שסיכל ייעוד חלקה זו עבור בית ספר בתכנית המתנגדים).

כך בהחלטת ההפקדה:

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות קביעת הרחבת זכות הדרך ככל הנדרש וכן לצורך הבטחת מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מטרים. בנוסף יבחן הצורך בדרך המחברת בין רחוב פייר קניג העתידי עם רחוב החרושת וזאת בראי התכנון המוצע התכנית המצרנית מדרום.

33. כאמור במבוא להתנגדות זו – עתה, משפורסם דבר הפקדת התכנית, מעיון במסמכיה עולה כי אכן המקרקעין של מרכז בליליוס נגרעו מהקו הכחול של התכנית המופקדת וזו לא תחול עליהם.

34. עם זאת, באופן תמוה, המתנגדים קיבלו הודעות בהתאם לתקנות האיחוד והחלוקה, בהן נאמר כאילו שטחים מחלקה 63 שבבעלותם כלולים בתכנית המופקדת.

ההודעות שהתקבלו אצל ארבעת החברות המתנגדות מצורפות ומסומנות כאסופת נספחים ז"ב.

35. בנוסף, עיון מעמיק יותר במסמכי התכנית באתר מנהל התכנון העלה כי ישנן מספר נקודות בהם ישנו חוסר בהירות ו/או סתירה במסמכי התכנית המופקדת באשר לתחולה על מקרקעי מרכז בליליוס, אותן נדרש לתקן טרם אישורה.

36. וכל זאת על מנת שמרכז בליליוס תוכל להמשיך בקידום תכנית במקרקעיה כפי שסוכם ותואם עם גורמי התכנון.

ב. נושאים הדורשים תיקון והבהרה במסמכי התכנית המופקדת על מנת להבהיר כי זו אינה חלה ולא מתיימרת לחול על מקרקעי המתנגדות

ב.1. יש לתקן את סעיף 1.6 'יחס בין תכניות' בתכנית המופקדת ולמחוק מתוכה את תכנית 4539ב החלה במקרקעין של המתנגדים ולא חלה בתחומה של התכנית המופקדת

37. כמוסבר ברקע התכנוני לעיל, במקרקעי המתנגדים חלה תכנית 4539ב. תכנית זו אינה חלה בתחומה של התכנית המופקדת – ראו תשריט תכנית 4939ב המובא בסעיף 1 לרקע התכנוני.

38. חרף האמור, תכנית 4539ב צוינה בסעיף 1.6 להוראות התכנית המופקדת ואף צוין כאילו התכנית המופקדת משנה את הוראותיה של תכנית 4539ב. כך:

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות						
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0071951	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 101-0071951 בתחומה.	7221	4027		06/03/2016
101-0216614	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0216614 בתחומה	8495	805		03/11/2019
1/4539	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4539ב בתחומה	6804	5673		19/05/2014
3/5166	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/5166 מוכשיות לחול.	6052	1593		21/01/2010

39. ברי כי מדובר בהוראה שגויה שאין מקומה בתכנית המופקדת, שכל הנראה בשגגה לא נמחקה מההוראותיה בעת תיקונה וגריעת המקרקעין של המתנגדים מתחומה.

40. כך, לא יכול להיות חולק כי בהתאם להוראות נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות) **מטרת סעיף 1.6 היא להציג יחס לתכניות קודמות החלות בתחומה של התכנית המופקדת**. ראו נא מתוך הנוהל:

מטרת סעיף זה להציג את יחס התכנית המוגשת לתכניות מאושרות החלות בתחומה (לרבות תכניות מתאר ארציות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות לתשתיות לאומיות). טרם אישורה של התכנית למתן תוקף, יש לעדכן את הטבלה ולהוסיף לה תכניות מופקדות שאושרו בינתיים (ככל שישנן).

41. בהתאם, לא ניתן ולא ראוי להותיר בתכנית המופקדת הוראות המתיימרות לבטל את תחולתה של תכנית תקפה שאינה חלה כלל וכלל בתחומה של התכנית המופקדת.

42. וממילא להוראה מעין זו לא יהיה כל תוקף סטטוטורי.

ראו את שנקבע בעת"מ 2775/01 ויטנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים (פורסם בבנו):

"בא כוחו של היועץ המשפטי לממשלה ציין כי תחום סמכותה של תכנית מוגבל לתחום התכנית כפי שהוגדר במסמכיה.

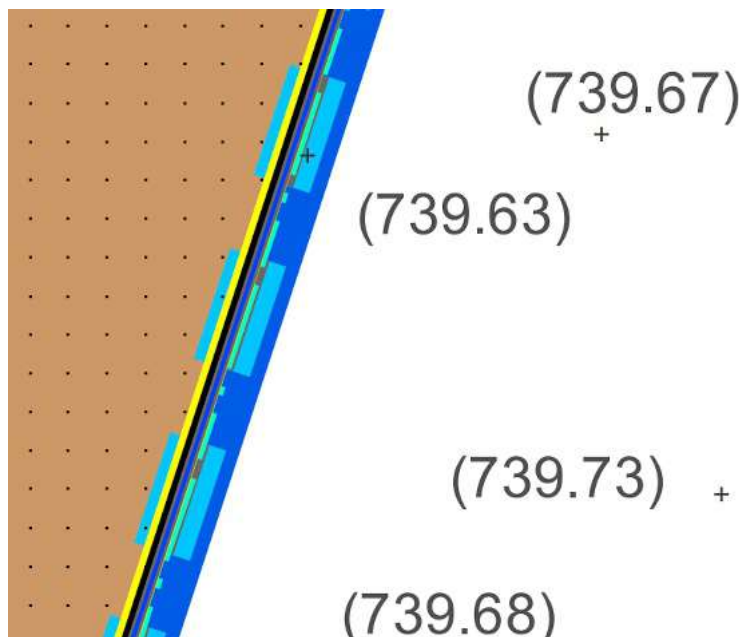
לפיכך כל הוראה בתכנית הקובעת הוראות בנוגע לשטח שאינו כלול בתחום, היא הוראה שניתנה בחוסר סמכות, ואין לה תחולה.
אשר על כן נראה כי מצבים שבהם יתקיימו המבחנים שקבע הנשיא גורן, ותכנית תקבע הוראות בנוגע לשטחים אשר לא נכללו בתחומה, אינם אמורים להתעורר כלל.
התוצאה המשפטית של מצבים חריגים אלה צריכה להיות בטלות ההוראות, ולא הרחבת תחום התכנית באופן מלאכותי לאחר שהתכנית אושרה".

43. למען בהירות והסר ספק, ועל מנת ששאלה זו לא תתעורר בעתיד, שכן, כאמור בפסק הדין בעניין ויטנר לעיל: שאלות תחולתה של התכנית על שטחים אשר לא נכללו בה לא אמורות להתעורר כלל, מבוקש למחוק את אזכור תכנית 4539'ב' בסעיף 1.6 לתכנית המופקדת.

ב.2. יש להבהיר כי תחומה של התכנית המופקדת הינו בהתאם לקו הפנימי של 'הקו הכחול שלה'

44. עיון בתשריט התכנית המופקדת מעלה כי הקו הכחול שלה סומן, מסיבות גרפיות, כקו עבה, באופן שהגבול בין חלקת המתנגדים לחלקות הכלולות בתכנית המופקדת מצוי בתוככי עובי הקו הכחול.

ראו נא הגדלה מתוך תשריט התכנית המופקדת:



5 גבול חלקה ומספרה

45. וכך גם בקומפילציה של התכנית המופקדת על גבי גבולות חלקה 63 של המתנגדים באתר "קווים כחולים" של מנהל התכנון:



46. בעניין זה, למען הזהירות, מבוקש לקבוע כי הקו הכחול הקובע את גבול התכנית המופקדת הוא **קו הגבול הפנימי של הקו הכחול** (דהיינו קו הגבול פנימה לכיוון התכנית המופקדת).

47. כך למשל הובהר על ידי החוקרת אגב הליכי התנגדות לתכניות המטרו – ואושר בהחלטתה של הועדה הארצית של תשתיות לאומיות, אגב הכרעתה בתכניות המטרו.

ראו נא מתוך הליכי תכנית מטרו תת"ל 101א -

הנמקה: בכל תכנית הסימון הקובע הוא הקו הכחול הפנימי. עובי הקו נובע מסימונו הגרפי. במערכת הדיגיטלית ניתן לייצר קו דק, וניתן לראות שמדובר בקו הפנימי.

48. והדברים יפים גם לענייננו.

ב.3. יש למחוק ממסמכי התכנית המופקדת את כלל הסימונים המצויים מחוץ לגבול הפנימי של הקו הכחול שלה

49. עיון במסמכי התכנית המופקדת מעלה כי באופן תמוה סומנו במסמכיה סימונים שונים מחוץ לקו הכחול שלה – במקרקעין של המתנגדים. כך:

א. בתשריט התכנית סומנו הריסות החודרות גם למקרקעין של המתנגדים :



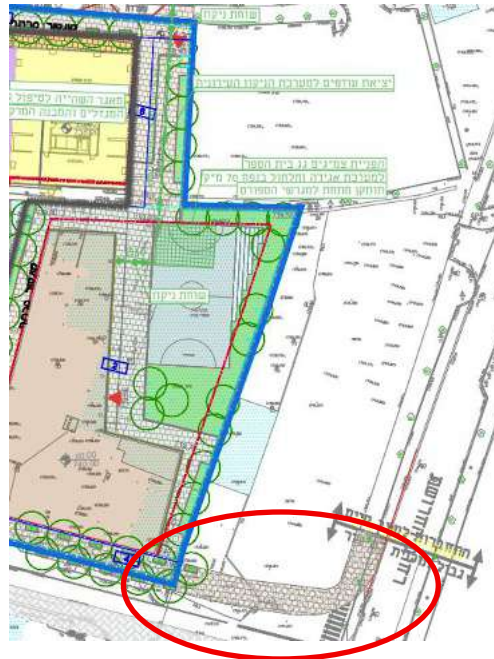
ב. בנספח נופי של התכנית המופקדת סומנו עצים ואף כביש במקרקעין של המתנגדים (אותו כביש שהוצע בגרסאות ישנות של התכנית המופקדת ובוטל בהתאם להחלטות גורמי מוסדות תכנון) :



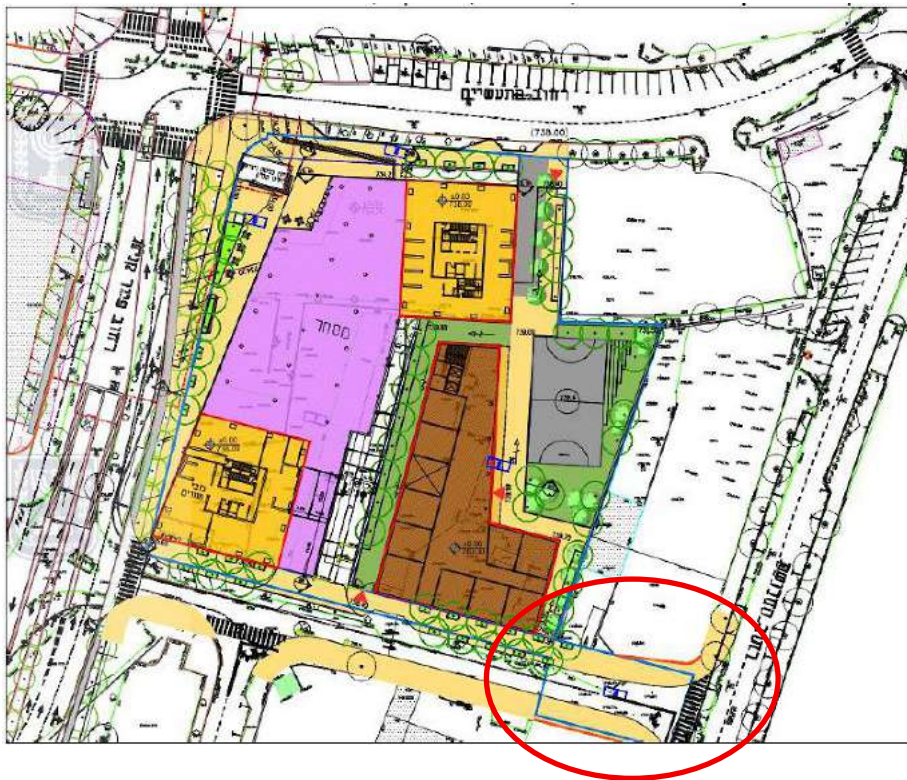
ג. כך גם בהתאם לנספח הבינוי של התכנית המופקדת :



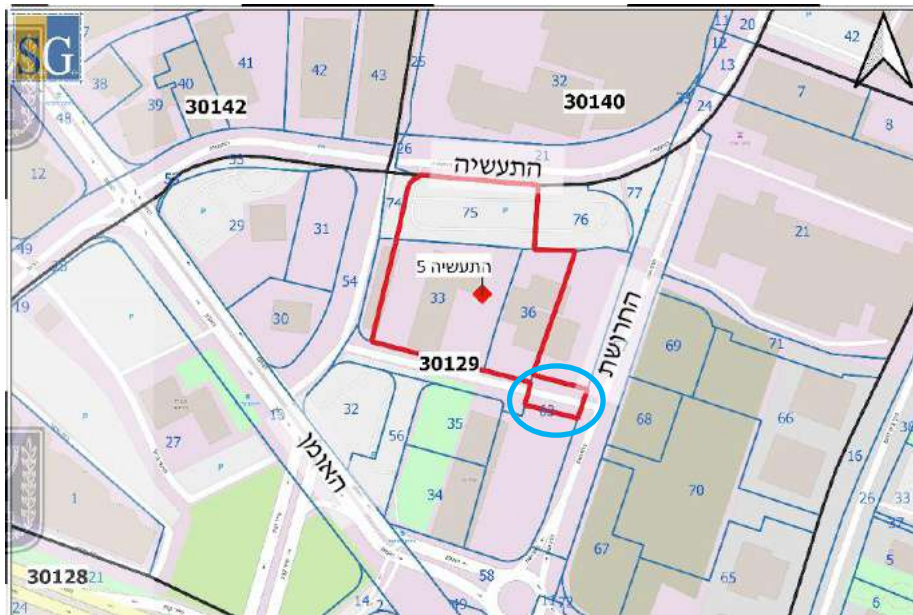
ד. כך גם בנספח ניקוז וניהול מי נגר :



ה. כך גם בחוות דעת אקוסטית סביבתית, שאף מגדילה ומסמנת את הקו הכחול של התכנית המופקדת בהתאם לקו כחול ישן, כאילו שחל גם במקרקעין של המתנגדים :



ו. כך גם בנספח תשתיות מים וביוב:



ז. ואף בנספח מיקרו אקלים:



ח. כך גם בדו"ח סקר קרקע וגזי קרקע, גם בתיאור המילולי וגם ובתצ"א המוצגת בו :

2. גבולות האתר

ני"צ מרכזי – 220325/628358

גוש - 30129

חלקה - 18,36 (בשלמותו), 33,63 (בחלקו)

שטח התכנית – 8.299 דונם

גבול צפוני – רחוב התעשיה

גבול דרומי – דרך אספלט, כביש גישה לטובול חומרי בנין

גבול מערבי – דרך המקשרת בין רחוב התעשיה לרחוב האמון

גבול מזרחי – רחוב החרושת

מפה מספר 2.1: גבולות האתר על רקע מפת גושים וחלקות¹



ט.כך גם בסקר היסטורי :

להפקיד את הסכמת
08/01/2026
י"ר הוועדה הפ
תאריך

סקר היסטורי (Phase I)

מתחם טובול - מגורים בעירוב שימושים ברח'

התעשיה 5, תלפיות, ירושלים

גוש 30129 חלקות 18,36 (בשלמותו) 33,63 (בחלקו)

תכנית 101-1125970

מפה מספר 1.6.9: גבולות האתר (באדום) על רקע מפת גושים וחלקות¹



י. דו"ח מדידת שדה מגנטי אף מגדיל לעשות ומסמן חלקים נרחבים ביותר של חלקת המתנגדים – **עד רחוב החרושת (!)**, ועוד שטחים של צדדים שלישיים מצפון - ככלולים בתחום התכנית המופקדת:



50. אף שכמוסבר לעיל, אין בכוחה של התכנית המופקדת לקבוע הוראות החלות מחוץ לקו הכחול שלה, לאור קביעתו של בית המשפט בעניין ויטנר המוזכר לעיל כי מצבים בהם "תכנית תקבע הוראות בנוגע לשטחים אשר לא נכללו בתחומה, אינם אמורים להתעורר כלל", מן הראוי ונדרש לתקן נושאים אלה טרם אישורה של התכנית המופקדת.

51. בוודאי שאין זה ראוי ולא ניתן כי הוראות וסימונים לא חוקיים אלה – מחוץ לקו הכחול שלה – יופיעו בכל מסמכי התכנית!

כך ממש!

החל בסעיף 1.6 להוראות התכנית, עובר לתשריט התכנית, נספח הבינוי, הנספח הנופי, נספח ניקוז וניהול מי נגר, חוות דעת אקוסטית סביבתית, תשתיות מים וביוב, דו"ח מיקרו אקלים, סקר קרקע וגזי קרקע, סקר היסטורי, דו"ח מדידת שדה מגנטי - כמוצג לעיל.

52. יתירה מכך, סימונים מעין אלה, ככל שלא יוסרו, נוגדים את תיאומי התכנון שנעשו מול גורמי ומוסדות התכנון לעניין קידום תכנית המתנגדים ותיאום בין התכנית המופקדת ותכנית המתנגדים, וכן נוגדים את תנאי החלטת ההפקדה והוראות גורמי התכנון לגריעת מקרקעי המתנגדים מתחומה של התכנית המופקדת!

53. בהתאם, טרם אישורה של התכנית המופקדת יש לתקן את כלל מסמכי **באופן עקבי, סדור ובהיר**, כך שמקרקעי המתנגדים יוסרו מכלל מסמכי התכנית המופקדת – תקנון, תשריט, מסמכי רקע ועוד.

כן מבוקש כי מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו **למתנגדים טרם פרסום דבר אישורה של התכנית המופקדת**.

ג. לסיכום:

54. לאור כל הטעמים לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה להורות על תיקון התכנית המופקדת, כך שכלל הוראותיה וסימוניה הלא חוקיים, המתיימרים לחול על מקרקעי המתנגדים, יוסרו ממסמכי טרם פרסומה למתן תוקף.

55. לצורך כך המתנגדים מבקשים כי מסמכי תכנית מתוקנים יועברו לעיונם והתייחסותם טרם פרסומם למתן תוקף.

56. המתנגדים מבקשים להיות מוזמנים לכל דיון שייערך בתכנית המופקדת ובהתנגדויות לתכנית המופקדת.

57. התנגדות זו נתמכת בתצהיר של מר משה פורטל מטעם המתנגדות.

בכבוד רב,

אברם פורטל, עו"ד ב/קירה
קירה לרנר, עו"ד
אגמון עם טולצ'ינסקי, משרד עורכי דין

העתק:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, מר **משה פורטל** נושא ת"ז 57290785 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד מנכ"ל 'מרכז בליליוס' מטעם החברות פלפון סנטר בע"מ, תרזה מימון וכספים בע"מ, מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, Abotts Properties L.t.d.
2. תצהיר זה ניתן בתמיכה לכתב התנגדות של החברות המוגש נגד תכנית מספר 101-1125970 'מתחם טובול - מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים'.
3. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. הטענות המשפטיות בכתב ההתנגדות הינן לפי יעוץ משפטי שקיבלתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור

אני הח"מ, קירה לרנר, מאשר/ת בזה כי ביום 16.3.2026 הופיע בפניי משה פורטל המוכר לי אישית / אשר זיהיתיו לפי ת"ז 57290785 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפניי.

קירה לרנר, עו"ד
מ.ר. 47068
עו"ד



249375 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30129 חלקה: 63

הנכס נוצר ע"י שטר:	16646/2015	מיום:	05/07/2015	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	5,377				

המספרים הישנים של החלקה

30129/37-38

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/1	05/07/2015	איחוד	פלפולן סנטר בע"מ	חברה	51-1348674
				החלק בנכס	
					26250 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/1	05/07/2015	איחוד	אבוטס פרופרטיז לימיטד	חברה	41957
				החלק בנכס	
					47500 / 100000
				הערות: חברה זרה	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/1	05/07/2015	איחוד	תרזה מימון וכספים בע"מ	חברה	51-0862873
				החלק בנכס	
					651 / 4000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/1	05/07/2015	איחוד	מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	חברה	51-0513591
				החלק בנכס	
					399 / 4000



249375 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30129 חלקה: 63

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/12	05/07/2015	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
דרגה					
סכום					
בתנאי שטר מקורי					
החלק בנכס					
ראשונה					
ללא הגבלת סכום					
4014/1990/4					
651 / 2000					
הערות: חלקה של תרזה מימון וכספים בע"מ משועבד במלואו, ומתוך חלקה של פלפולן סנטר בע"מ משועבד 16275/100,000 חלקים					
שטרי תיקון: 53069/1990, 5448/2006					
על הבעלות של: פלפולן סנטר בע"מ					
תרזה מימון וכספים בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/13	05/07/2015	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
דרגה					
סכום					
בתנאי שטר מקורי					
החלק בנכס					
ראשונה					
ללא הגבלת סכום					
3405/2011/1					
9975 / 100000					
על הבעלות של: פלפולן סנטר בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/14	05/07/2015	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
דרגה					
סכום					
בתנאי שטר מקורי					
החלק בנכס					
ראשונה					
ללא הגבלת סכום					
3416/2011/1					
399 / 4000					
על הבעלות של: מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/15	05/07/2015	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
דרגה					
סכום					
בתנאי שטר מקורי					
החלק בנכס					
ראשונה					
ללא הגבלת סכום					
1509/2013/1					
בשלמות					
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/16	05/07/2015	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
דרגה					
סכום					
בתנאי שטר מקורי					
החלק בנכס					
שניה					
ללא הגבלת סכום					
1509/2013/2					
26250 / 100000					
על הבעלות של: פלפולן סנטר בע"מ					

249375 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30129 חלקה: 63

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19759/2019/6	16/06/2019	תיקון משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אבוטס פרופרטיז לימיטד	חברה	41957
			דרגה	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	14752/2013/3	47500 / 100000
		שטרי תיקון: 19759/2019			
על הבעלות של:		אבוטס פרופרטיז לימיטד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16646/2015/18	05/07/2015	משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			דרגה	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
			ראשונה	18169/2013/1	651 / 2000
			ללא הגבלת סכום		
		שטרי תיקון: 24964/2013			
על הבעלות של:		פלפולן סנטר בע"מ			
		תרזה מימון וכספים בע"מ			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19682/2019/6	16/06/2019	תיקון משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אבוטס פרופרטיז לימיטד	חברה	41957
			דרגה	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	22853/2017/1	47500 / 100000
		הערות: כולל חלקות 29,32,34,35,63,66,68,69			
		שטרי תיקון: 19682/2019			
על הבעלות של:		אבוטס פרופרטיז לימיטד			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
20530/2023/1	01/06/2023	משכנתה בדרגה שווה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			אבוטס פרופרטיז לימיטד	חברה	41957
			דרגה		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		47500 / 100000
		הערות: כולל בחלקות 29,32,34,35,63			
על הבעלות של:		אבוטס פרופרטיז לימיטד			

הערות

249375

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30129 חלקה: 63

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
16646/2015/4	05/07/2015	הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים		
			בתנאי שטר מקורי		
			25643/2012/1		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
26392/2022/1	14/06/2022	הערת אזהרה סעיף 126	עיריית ירושלים		
		הערות: התחייבות מיום 01.09.2021 תיאור נכס: מבנה ציבור , מגרש מס' 204, החלק במקרקעין 300 מ"ר + 6 חניות			
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ב

סיכום ישיבה מיום 5.9.2024

ו' אלול, תשפ"ד
 09 ספטמבר 2024
 2024-0181-152

סיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 5/9/2024
בנושא: מגרשים 614, 611, 204 – מתחם בלילוס

משתתפים :

יואל אבן, מהנדס העיר
 אמי ארבל, סגן מנהל ואגף לתכנון עיר והממונה על תכנון העיר
 שלום כהן, מנהל צוות בתכנון
 גיל נדן, מתכנן ערים בכיר
 אלי בלילוס, בעלים מרכז בלילוס
 אסף אביב, בעלים מרכז בלילוס
 משה פורטל, מנכ"ל מרכז בלילוס
 חיים כהן, אדריכל

מהלך הדיון :

הוצגה מצגת של הפרויקט המתוכנן :

1. סה"כ שטח ברוטו כ-11,568 מ"ר.
2. הפרשה 40% - 4,627 מ"ר.
3. מגרש לפיתוח מרכז בלילוס – 6,941 מ"ר.
4. הפקעה שבוצעה לאורך פייר קניג.
5. חיים כהן מציין כי נתקל במקרה בתכנית טובול מס' 101-125970 בה הופרשו לטובת הציבור לבית ספר בצמוד למגרש 204 מגרש בשטח של כ-2,980 מ"ר. מגרש ללא גישה לכבישים.
6. עוד התברר כי תכנית טובול מפקיעה במגרש 204 שהינו מגרש סחיר בבעלות מרכז בלילוס לטובת דרך (הפרשי גובה בין החרושת לכביש הפנימי כ-8-10 מ').
7. התכנית המוצעת ע"י מרכז בלילוס כדלקמן :
 - הפקעה מוצעת לטובת הציבור במגרש 204 במקטע הצמוד למגרש המיועד לציבור בתכנית טובול (+הרחבת הכניסה מפייר קניג ע"י 611 ו-614) באופן שהשטח המיועד לציבור יגדל (כולל תכנית טובול) לכ-6,868 מ"ר תוך ביטול הכביש החוצה את 204.
 - המוצע יאפשר גישה וכניסות לציבורי מרחוב החרושת וכן מכיוון פייר קניג כולל כיכר פנימית וגישה לציבורי, לטובול ולמגרש החדש שיווצר לבלילוס.
 - הוצגה תכנית סכמתית של הפיתוח המיועד למרכז בלילוס לפיתוח בשילוב ייעודים בהתאם לתכנית אב אזור א'.

סיכום מהנדס העיר :

1. מהנדס העיר מברך על הרעיון ומבקש לבחון נושא ביטול הכביש המחבר בין החרושת לפייר קניג. ומסביר כי הנ"ל במסגרת ראייה כוללת לפיתוח רשת הדרכים לאור השינויים המשמעותיים העוברים על האזור..
2. גודל המגרש הציבורי גם ללא ביטול הדרך יכול לאפשר הקמת תיכון לרווחת תושבי השכונה.
3. מברך על הרעיון וברמת הסכמה נראה טוב וניתן להתקדם עם התכנון למסמך תכנית
4. יש לבדוק מרחקים מתחנת הדלק הקיימת – 80 מ' מציבורי ו-40 מ' ממגורים.
5. יש לשמור על כל עקרונות הבינוי והתמהיל שימושים של תכנית האב.
6. יש לקדם תכנון ראשוני בדחיפות לצורך זימון שולחן עגול עם מרכז בליליוס עדן ותושיה כולל יועצי התנועה.
7. נדרש תיאום בין התכנית לבין התכנית של מתחם טובול שמקודמת להפקדה.

רשמה : מיטל מזרחי

העתק : הילה בכר, סגנית ממונה על התכנון
 דרור לאופר, חב' עדן

נספח ג

סיכום ישיבות מהימים 17.12.2024

ו- 31.12.2024

16/01/2025

ט"ז טבת תשפ"ה

הנדון: סיכומי ישיבות מיום 17.12.24 ומיום 31.12.24 שולחן עגול תושי"ה

בנושא קידום תב"ע מגרשים 611 ו-614

משתתפים:

מח' תכנון- שלום כהן.
 אגף תשו"ה - אולג פורר ונילי גויכמ.
 חברת עדן- דרור לאופר ועמית גליה, מתי סינקורנה -יועץ תנועה, חברת רעמ.

מטעם היזמים – מרכז בליליוס-
 חיים כהן – אדריכל
 אייל קראוס וידידיה מלמוד – יועץ התנועה
 משה פורטל – מנכ"ל מרכז בליליוס

מטרת הדיון –

קבלת החלטה סופית בנוגע לביטול כביש המתוכנן כהפקעה בתכנית טובול מחלקה 63 מגרש 204 אשר בבעלות מרכז בליליוס ולהשאיר המצב כקילדסק, וזאת בהמשך לישיבה במסגרת שולחן עגול מיום 17.12.24 כאמור להלן וכפועל יוצא קידום התכנית של מרכז בליליוס.

מהלך הדיון -

בדיון שהתקיים בישיבה מיום 17.12.24-

1. חיים כהן הציג המצגת המצ"ב.
 - א. חיים ומשה מציינים כי ברמה התכנונית הכביש אינו מפריע ולמעשה היות ומבחינת התכנית המוצעת הופך הכביש לחלק משטחי ההפקעה, העירייה יכולה ליעד לכל יעוד ציבורי שתוצה והחשוב מבחינת היזמים זה לוודא שההפקעה של מרכז בליליוס תחשב יחד עם הכביש ולתאם את אופן הגשת התכנית למחוזית.
 - ב. משה הציג גם עמדת מרכז בליליוס ברמה המשפטית חלקה 63 הינה חלקה עם יעוד למסחר ותעסוקה הכוללת זיקת הנאה להולכי רגל ולא לדרך כפי שבטעות נאמר, וכן כי יש בעיה באופן הצגת הנושא במחוזית ובמסמכי תכנית טובול וכל זכויות בליליוס נשמרות. החשוב הוא שהרעיון בתכנית בליליוס מאפשר מגרש גדול, ייחודי לעירייה ומגרש גדול רגולרי ליזמים והמצב טוב לציבור.
2. שלום כהן כי היזמים הציגו ביום 5.9.12 למהנדס העיר וצוותו את המצגת המצ"ב והעיקר בה הינה ההפקעה המוצעת לטובת הציבור במגרש 204 (חלקה 63) במקטע הצמוד לתכנית טובול (הרחבת הכניסה מפייר קניג) וכולל השטח המיועד לציבור בתכנית טובול באופן שהשטח הציבורי יגדל (כולל טובול) לשטח של כ-6.9 דונם וזאת תוך ביטול הכביש החוצה את 204. דיון זה זומן בהוראת מהנדס העיר שמבקש לבחון את ביטול הכביש/ההפקעה המתוכננת, בכדי לספק בהזדמנות בלתי חוזרת מגרש שיספק את צרכי הציבור לבתי ספר יסודי ותיכון ויתן מענה בלתי רגיל לשכונה המתהווה בתלפיות בהתאם לתכנית האב, הוחלפו דעות, התקיים דיון מעמיק לסיכום –

החלטה מישיבה מיום 17.12.24

הוחלט לבקשת אולג כי אייל קראוס יכין מצגת מקרו של מסלולי רכבים כולל תח"צ ללא רכבת קלה, כניסות ויציאות מפרויקטים ואת התנועה הכללית במרחב.

מהלך דיון מיום 31.12.24

בישיבה לא השתתפו – אולג, דרור ומתי.

1. ידידיה הציג, בהמשך לבקשת אולג מהישיבה ביום 17.12.24, את המצגת המציינת בה נבחנו כל ההיבטים הנדרשים ע"י אולג, ידידיה ביאר ונתן סקירה נרחבת הכוללת את המשמעויות התנועתיות של השארת המצב כמו שהוא ללא חיבור הקילדסק לרחוב החרושת ואת המלצת אייל קראוס כמפורט בסיכום המצגת כדלקמן –
 להשארת המצב הקיים ללא חיבור לחרושת –
 א. לא נראה שתהיה השפעה מהותית ולכן נראה שניתן לקיים התנועות במרחב על בסיס המצב הנוכחי.
 ב. אין השפעה על מערך התח"צ.
 ג. אין השפעה על תנועות רכות.
 ד. ההמלצה כי לאור עמדת מהנדס העיר של הסדרת שב"צ והרצון לקבלת שטח ציבורי גדול וייחודי רואים במפורש כי אין לכביש המתוכנן ב-204 במסגרת תכנית טובול כל השפעה ולכן ניתן לקיים את תכנית מרכז בלילוס כפי שהוצגה ולבטל את ההפקעה המתוכננת בחלקה 63 במסגרת תכנית טובול.
2. נילי הבהירה לאחר שהנושא נלמד ונבחן על ידי המחלקה כי מבחינת תושי"ה אין מניעה לאשר ביטול הכביש במגרש 204.
3. משה מבקש לסכם אופן קידום תכנית מרכז בלילוס ולהבין איך העירייה תבטל במחוזית את הכביש בתכנית טובול.
4. עלה הצורך בפנייה למחוזית לצורך לעדכון תוואי הדרך המוצעת בתכנית של מתחם טובול.

סיכום:

1. ניתן לקדם את הרעיון התכנוני המוצע לצורך הקמת השטח הציבורי המוצע.
2. מאחר והדבר מצריך את ביטול חלק מהדרך הדרומית המוצעת בתכנית טובול מס' 1125970, נדרש לפנות ללשכת התכנון המחוזית לצורך הצגת הפרויקט ובחינת ההשלכות על תכנית מתחם טובול לרבות ביטולה של הדרך המוצעת.
3. נדרש לפתח את התכנון המוצע ולתאם פגישת המשך לצורך בחינת התכנון ברמה יותר מפורטת לרבות הצגת הבינוי במגרשים הסחירים.

העתק:

אמנון ארבל - סגן מנהל האגף לתכנון העיר

אפי זלצמן – מוביל תכנון אזורי

נספח ד

מצגת חברת קראוס חן מיום

31.12.2024

חיבור רחוב ללא מוצא לרחוב החרושת

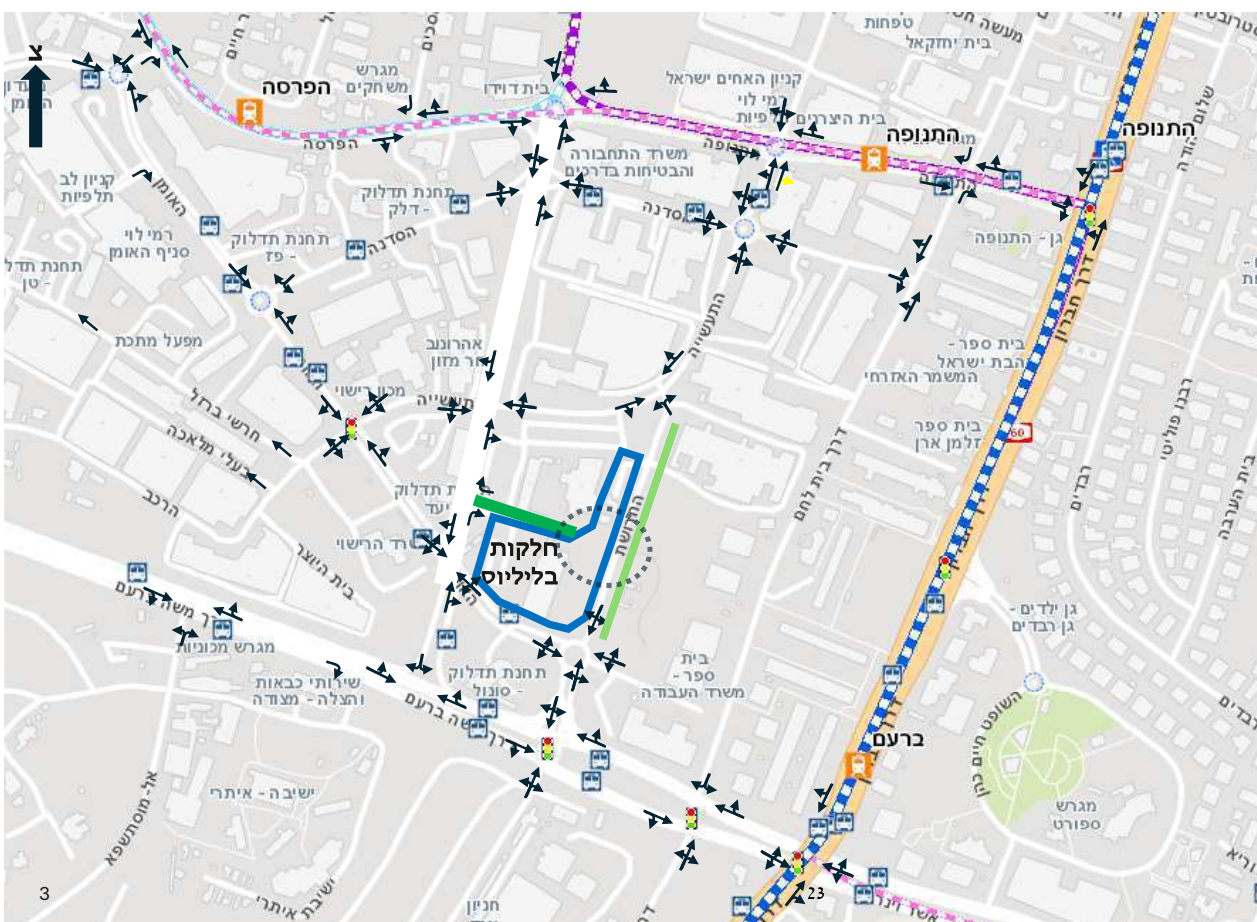
31.12.2024

מטרת הפגישה

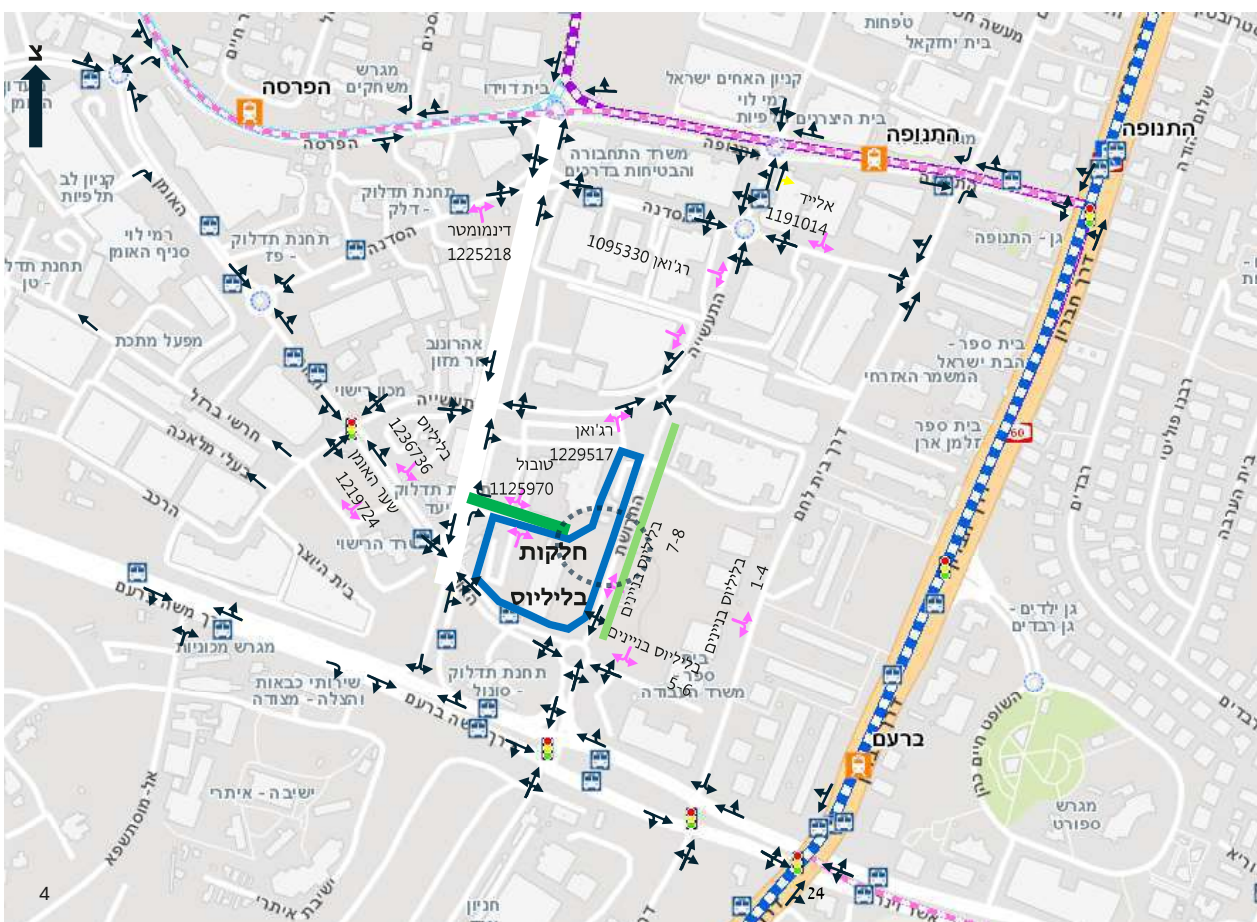
נתבקשנו על ידי אגף תושי"ה להראות את התפלגות התנועות במרחב על מנת להבין את המשמעויות התנועתיות של השארת המצב כמו שהוא, ללא חיבור הקילדסאק לרחוב החרושת.

דרום תלפיות

- קווי רכבת עתידיים
- הקילדסאק הנדון
- סיטירות רחובות

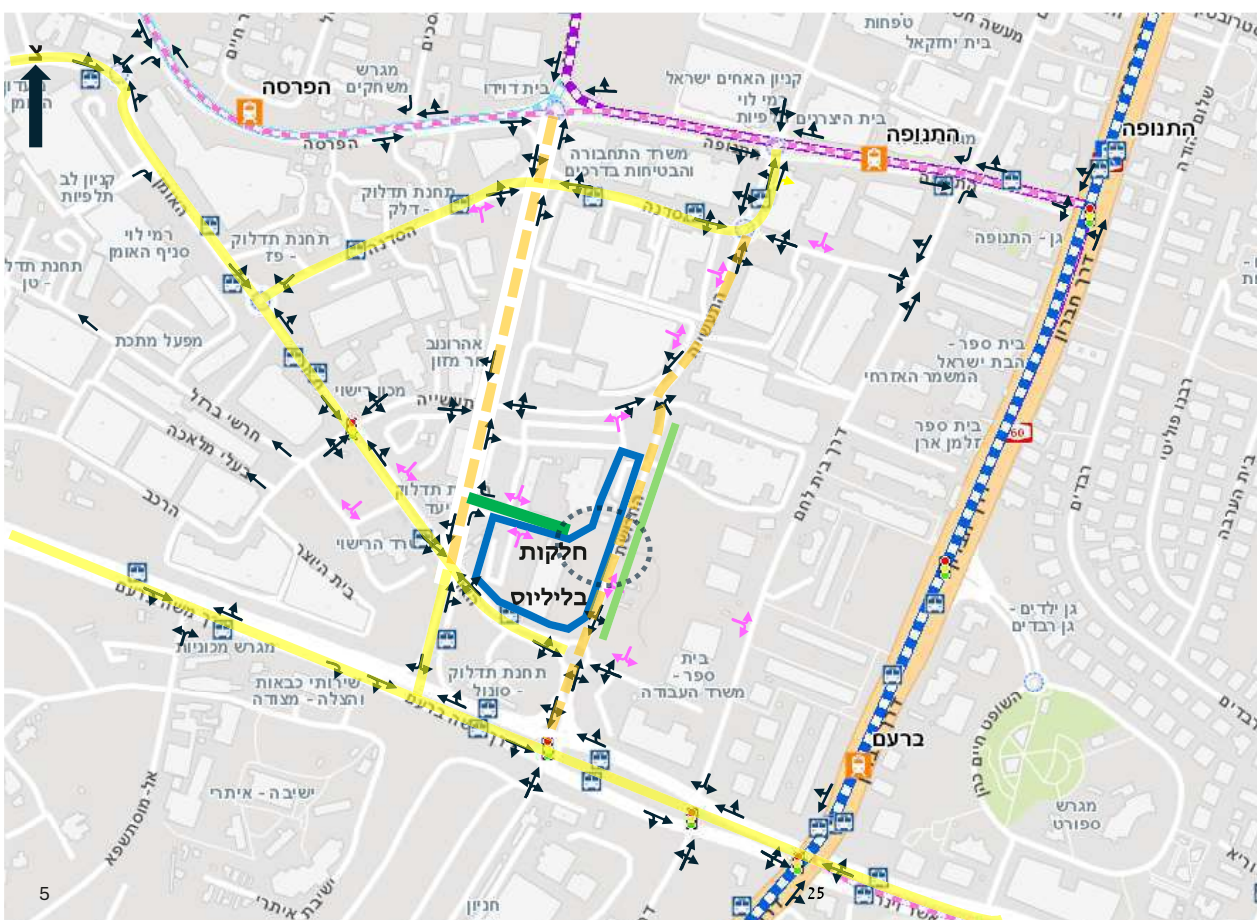


- 

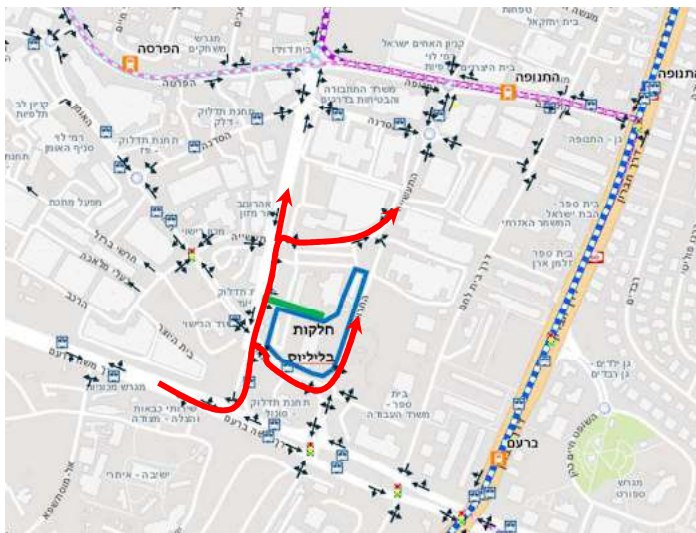


דרום תלפיות

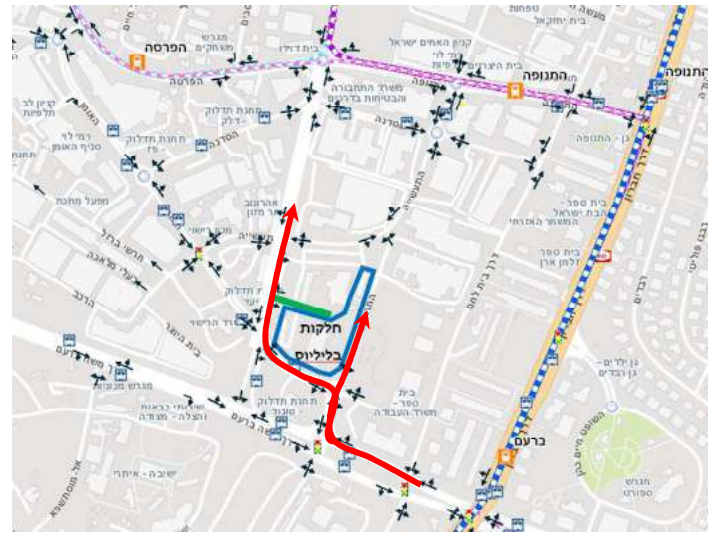
- קווי רכבת עתידיים
- הקילדסאק הנדון
- סיטריות רחובות
- כניסות עתידיות/קיימות לפרויקטים חדשים
- צירי תח"צ קיימים
- צירי תח"צ פוטנציאליים עתידיים



תנועות במרחב

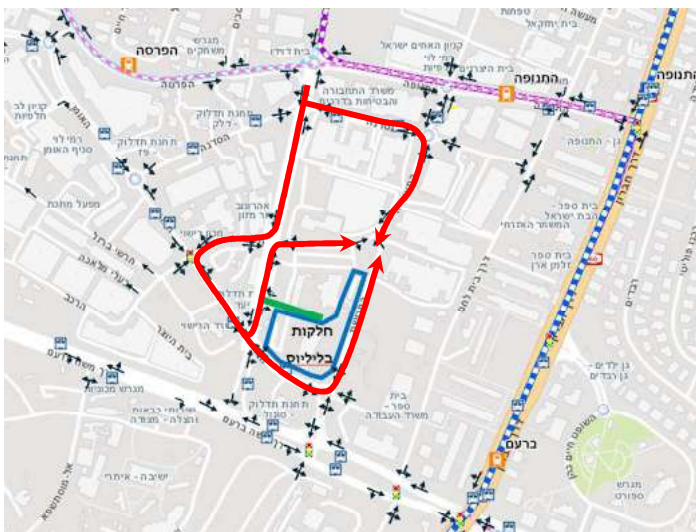


תנועות מרחוב משה ברעם מערב לחרושת ולפייר קניג לכיוון צפון

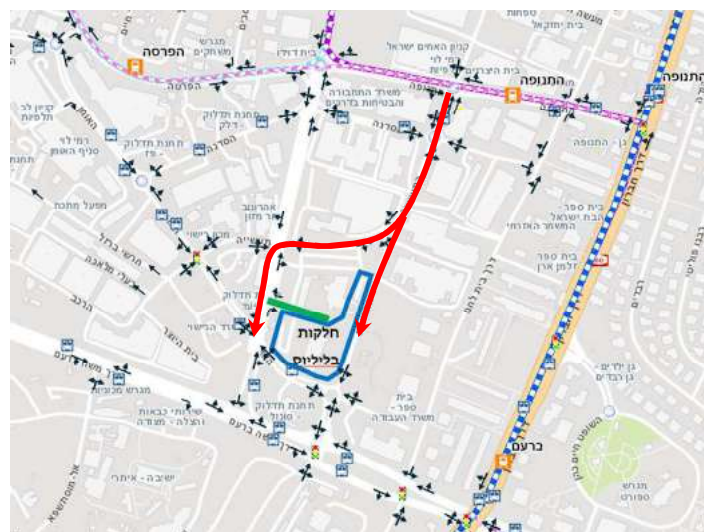


תנועות מרחוב משה ברעם מזרח לחרושת ולפייר קניג לכיוון צפון

תנועות במרחב



תנועות מרחוב פייר קניג צפון לחרושת לדרום
(פתיחת הקילדסאק לא תשפר את אורך הנסיעה, בכל מקרה לא
תתאפשר פנייה שמאלה מפיייר קניג לקילדסאק בשל הפורטל)



תנועות מרחוב יד חרצים לחרושת ולפייר קניג לכיוון דרום

סיכום

- במונחים של רשת דרכים, ציפוף הרשת והקטנת המרחקים בין צמתים במרחב תואם את מדיניות והנחיות התכנון.

בהמשך לאמור והיות ומנגד עומדת סוגיה כבדת משקל של הסדרת השב"צ, ניתן לומר את הבאים:

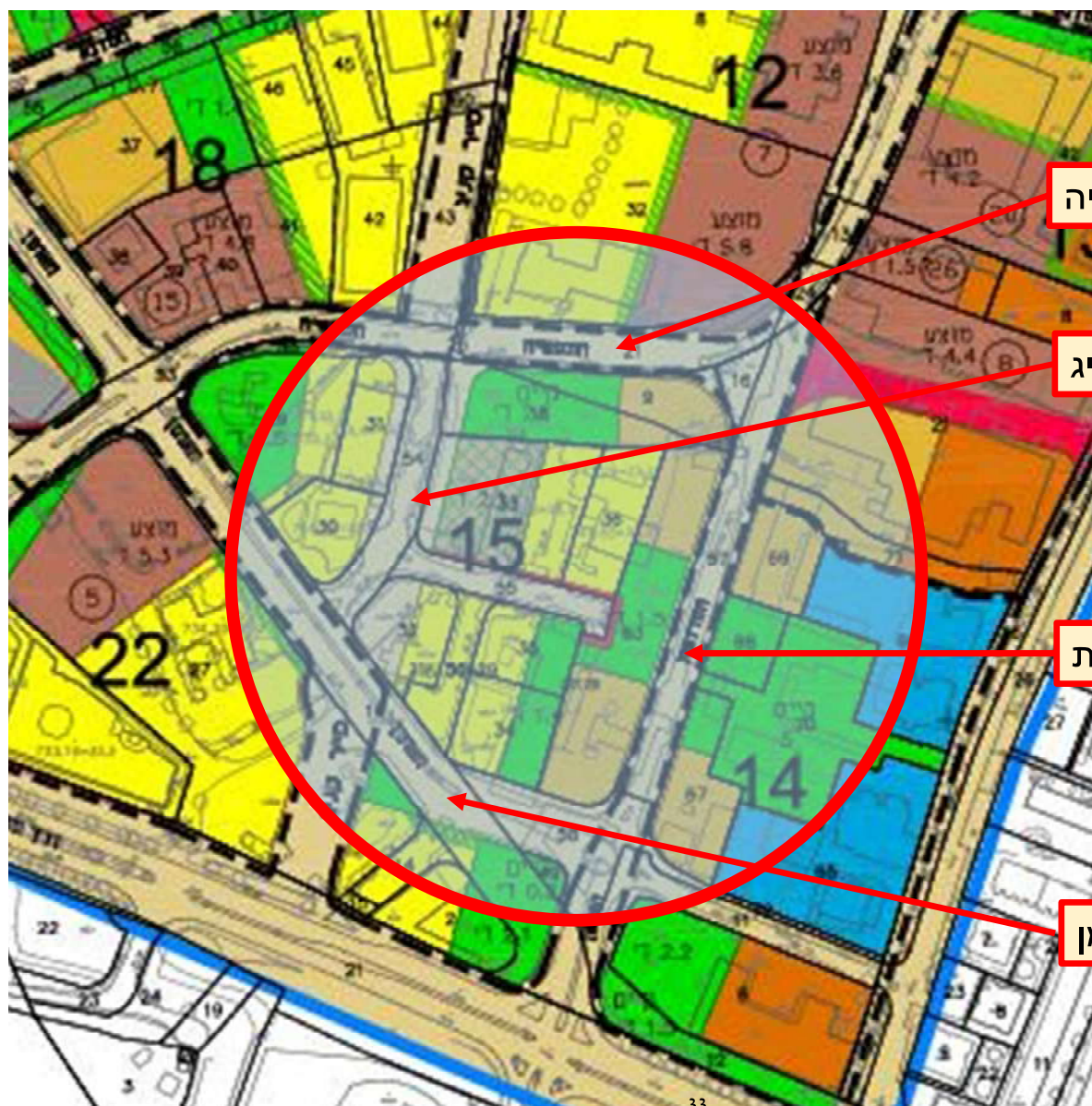
- לא נראה שלהשארת המצב הקיים ללא חיבור הקילדסאק לרחוב החרושת השפעה מהותית על התנועה הכללית, במונחים של נגישות אל/מ רחוב החרושת ופייר קניג ולכן נראה שניתן לקיים את התנועות במרחב על בסיס המצב הנוכחי (ההערכה אינה מבוססת על ניתוח תחבורתי על בסיס הצבות תנועה).
- להשארת המצב הקיים ללא חיבור הקילדסאק לרחוב החרושת אין השפעה על מערך התח"צ.
- להשארת המצב הקיים ללא חיבור הקילדסאק לרחוב החרושת אין השפעה על תנועות רכות, מעבר הולכי רגל ושבילי אופניים בעת הצורך יתאפשר בכל מקרה על פי הנחיית גורמי התכנון.

נספח ה

מצגת תכנונית מיום 10.2.2025

מתחם בליליוס תלפיות בחינת כיווני פיתוח





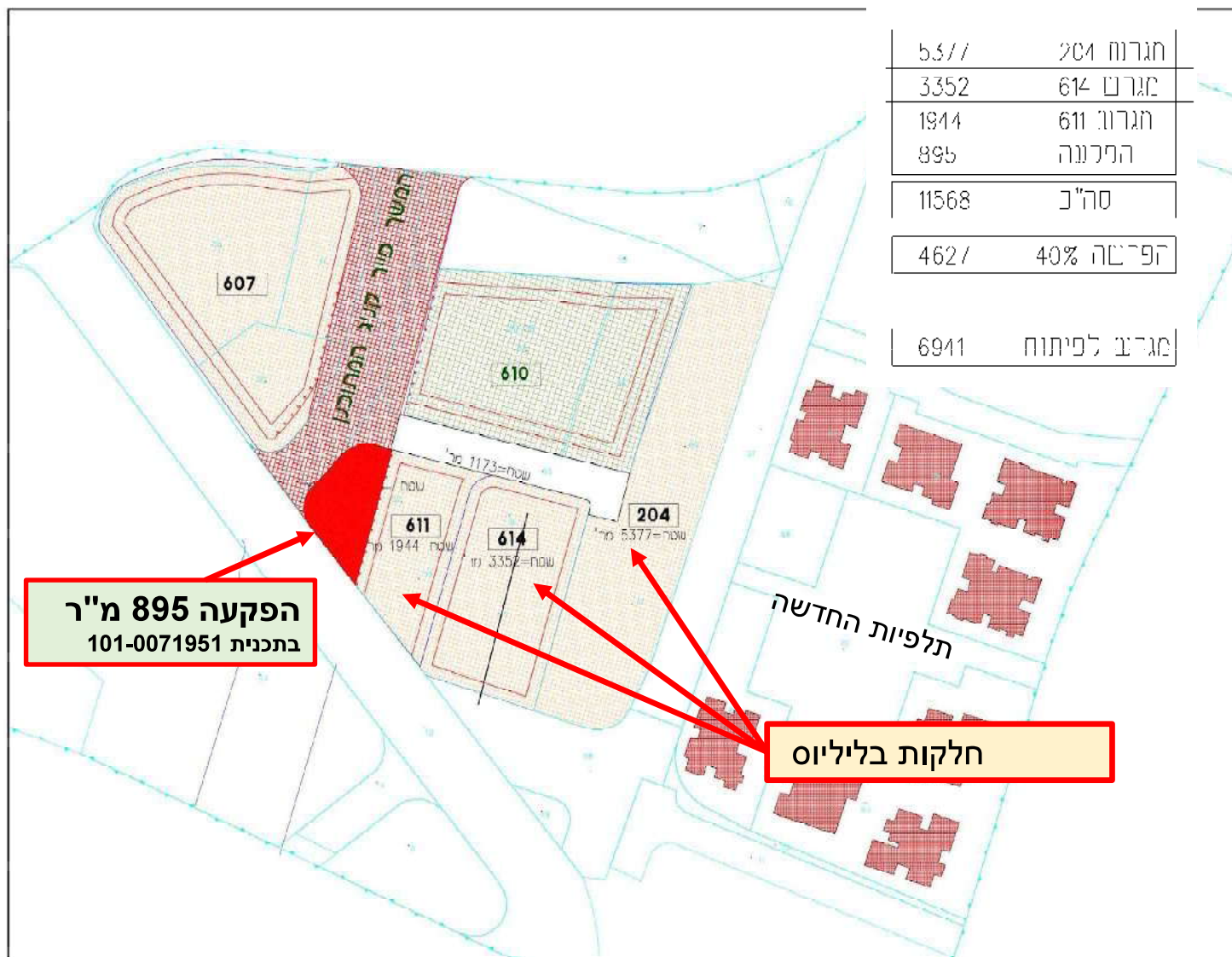
רחוב התעשייה

רחוב פייר קניג

רחוב החרושת

רחוב האומן

5377	חגרות 204
3352	חגרות 614
1944	חגרות 611
895	הפיקה
11568	סה"כ
4627	הפיקה 40%
6941	מגרב לפיתוח



מבנים ומוסדות ציבור

תלפיות החדשה

תכנית 101-1125970

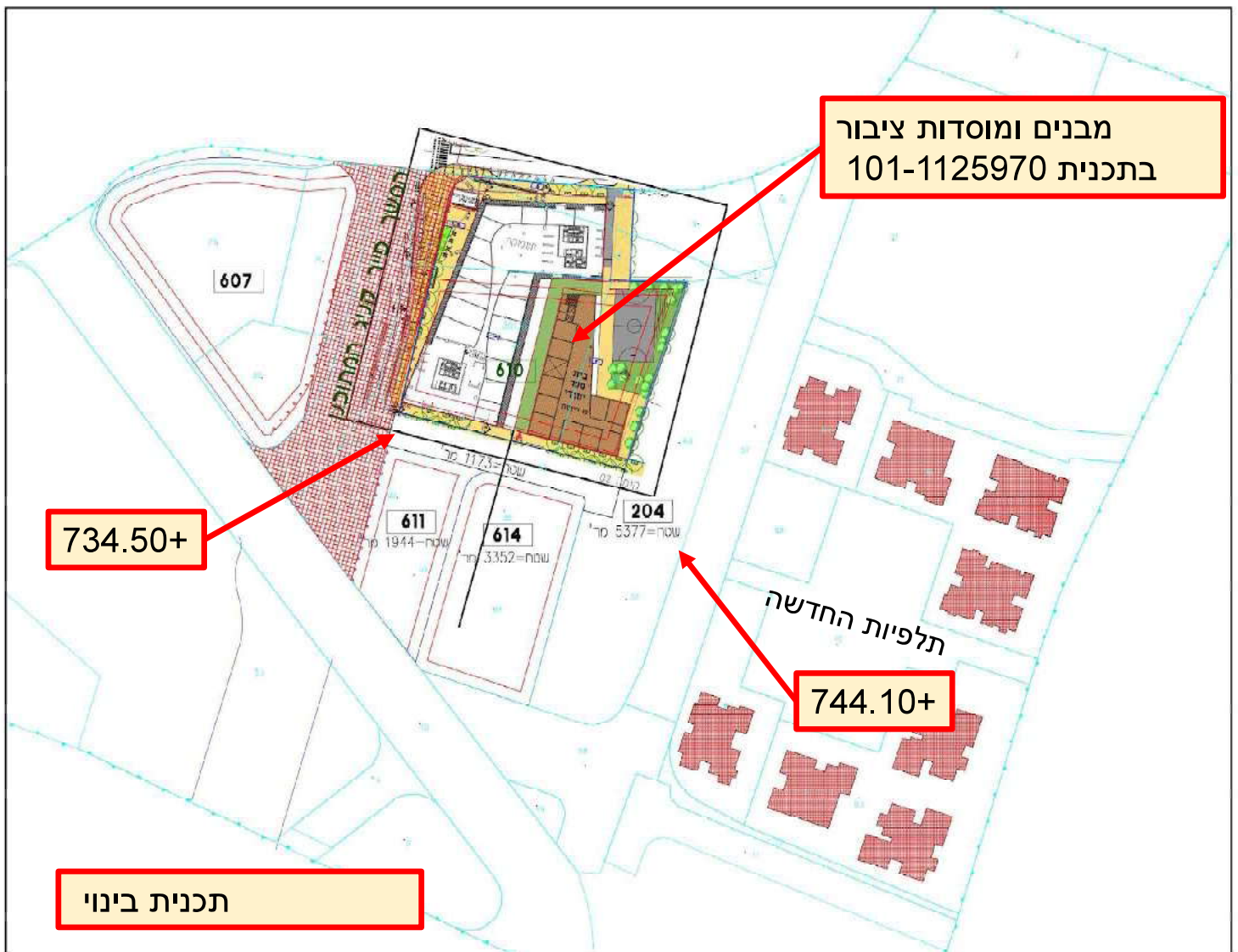
מבנים ומוסדות ציבור
בתכנית 101-1125970

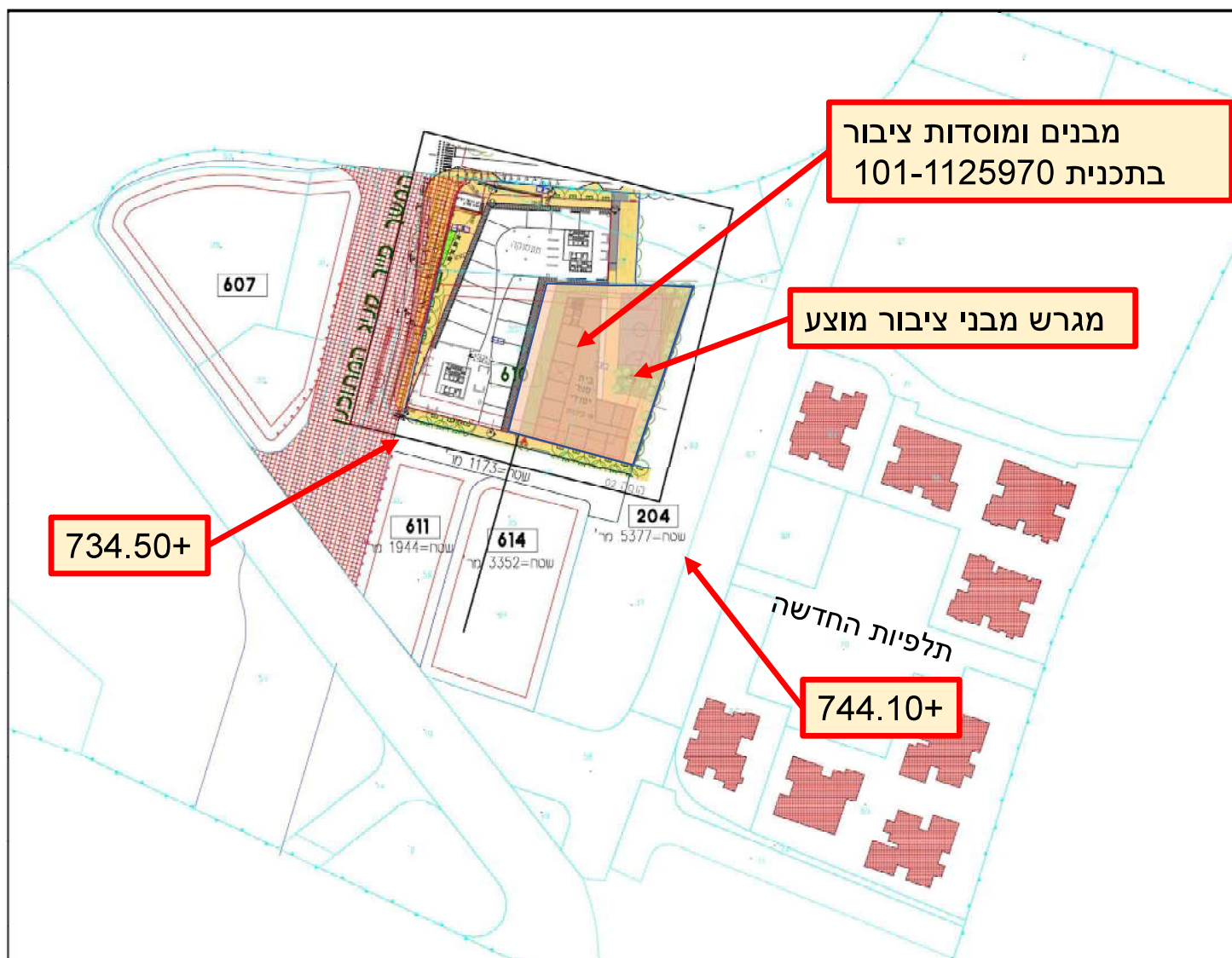
734.50+

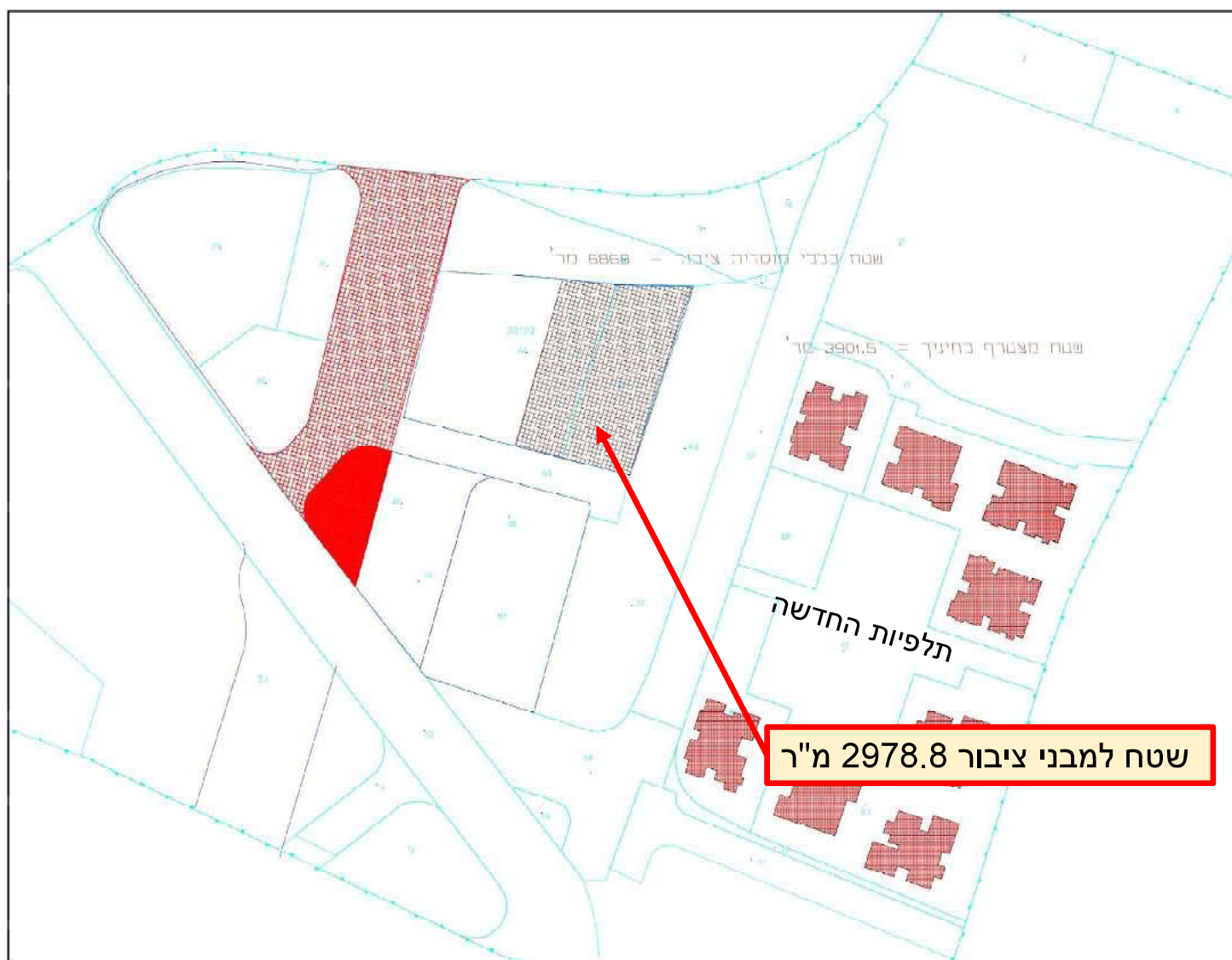
תכנית בינוי

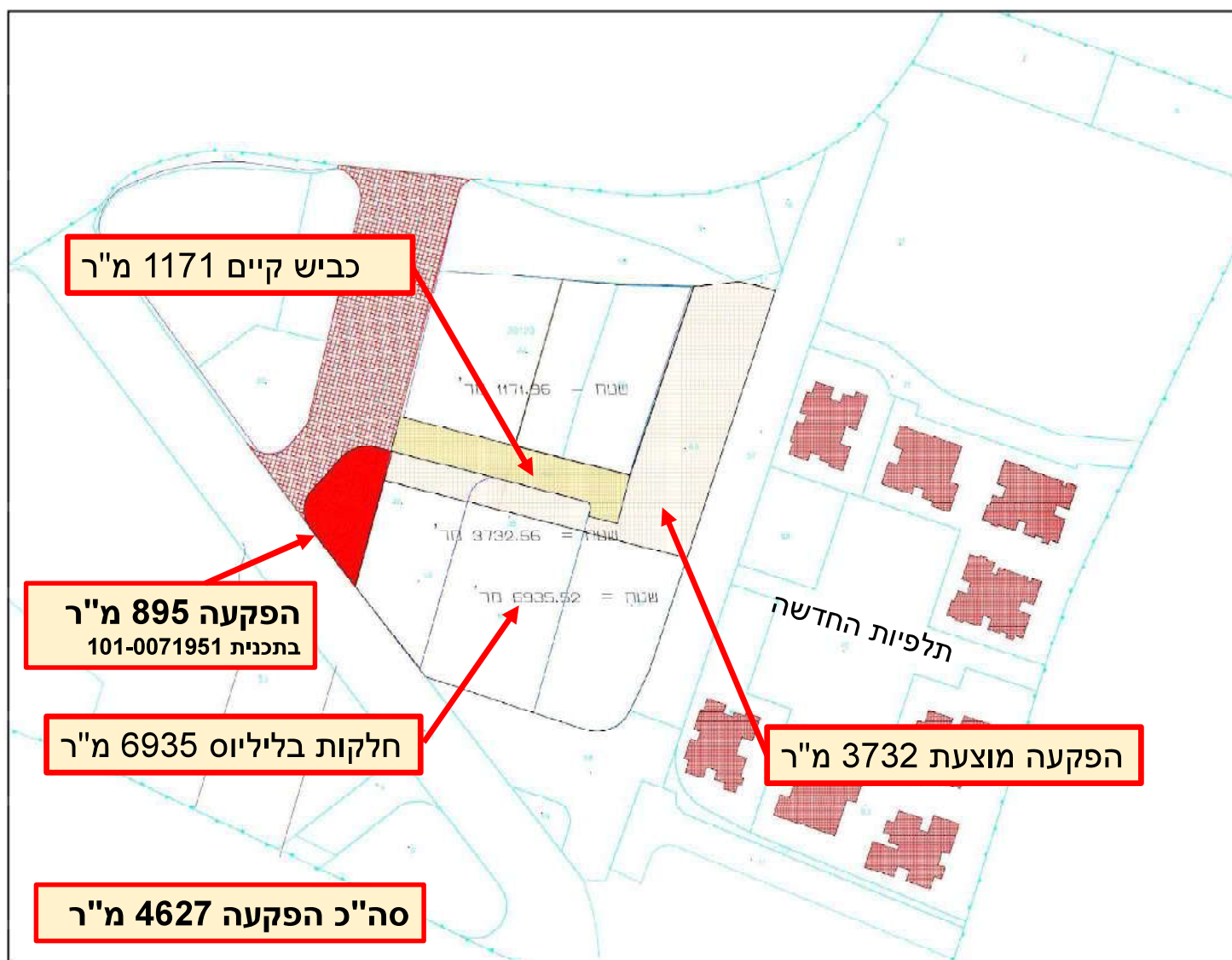
744.10+

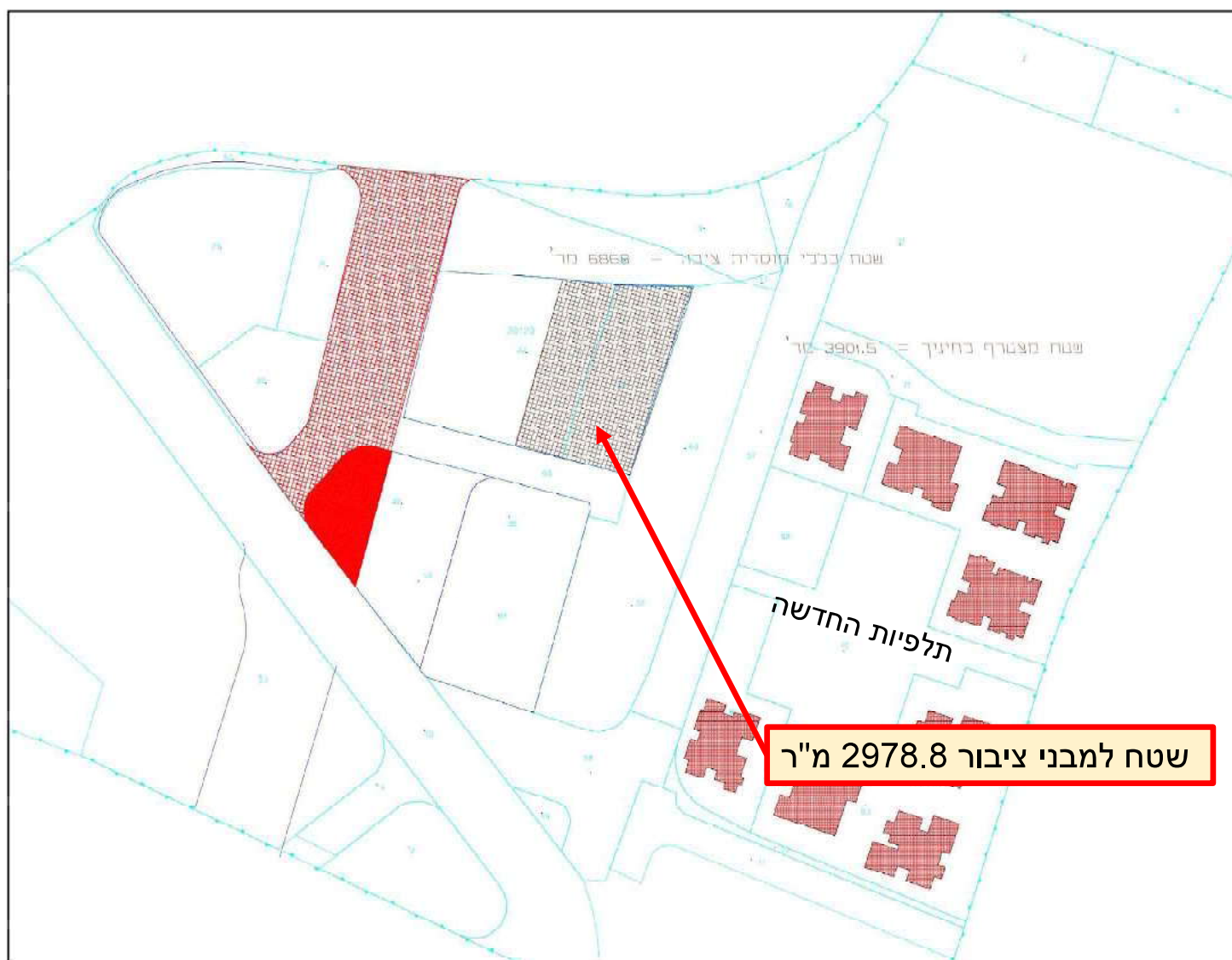
תלפיות החדשה

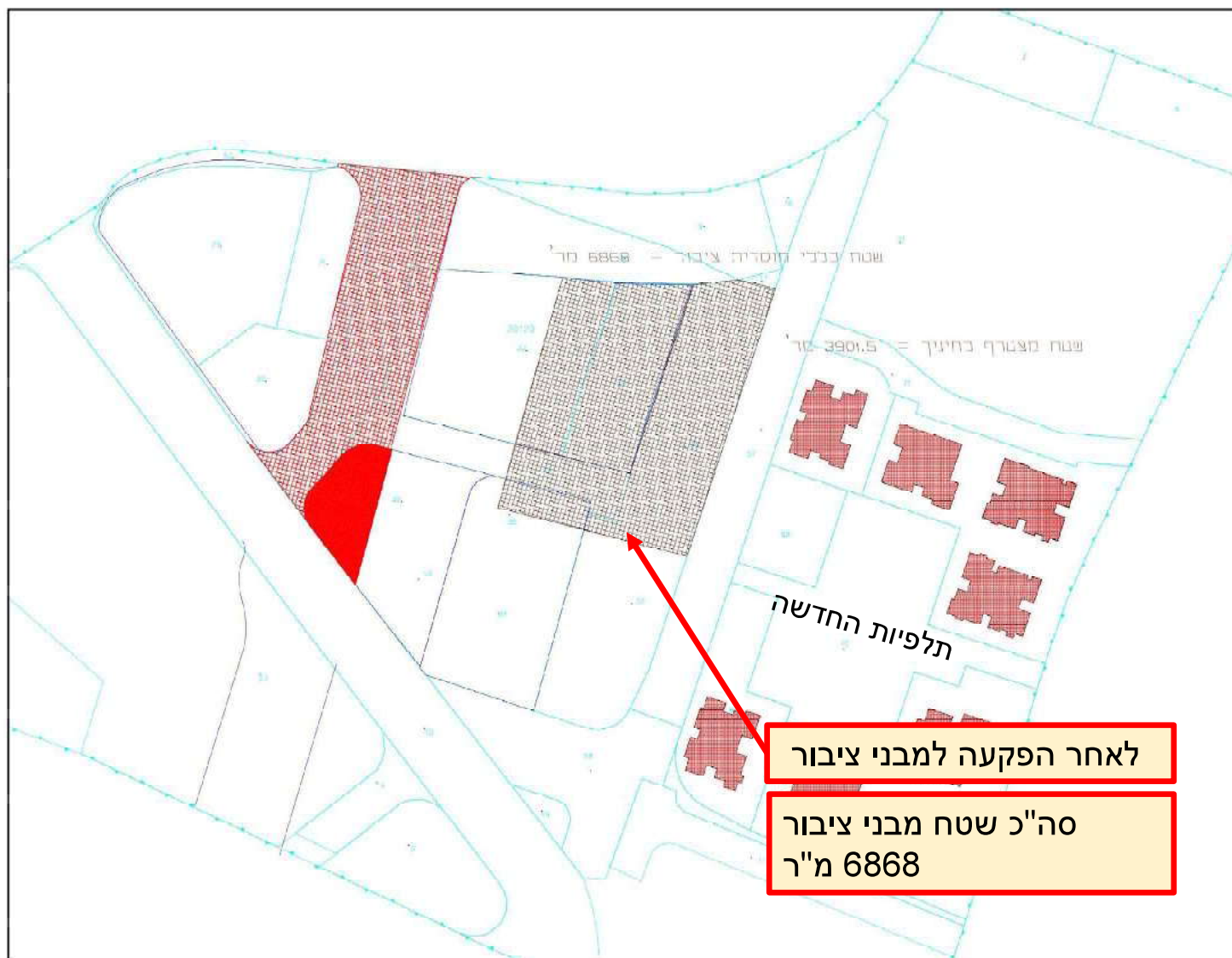


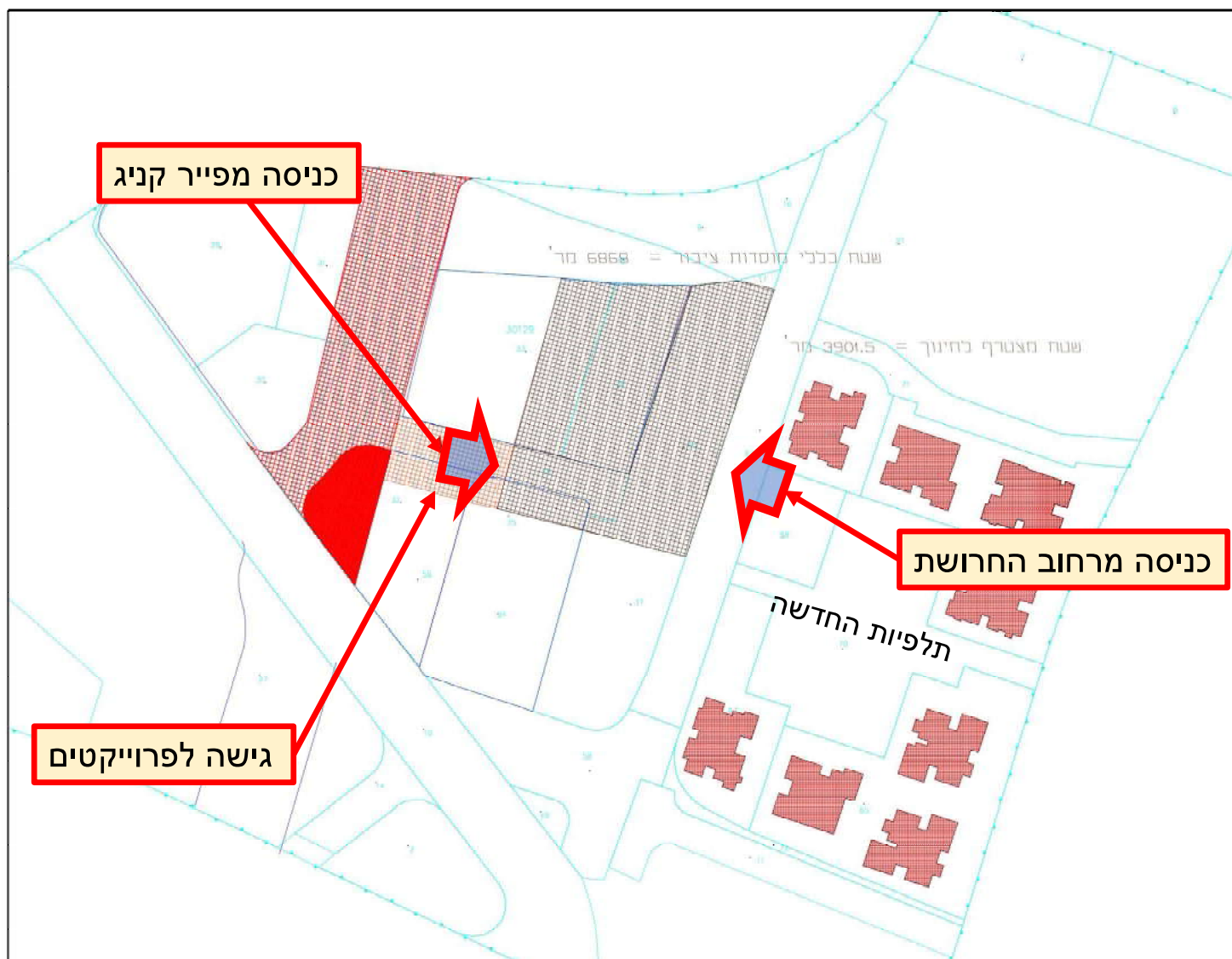




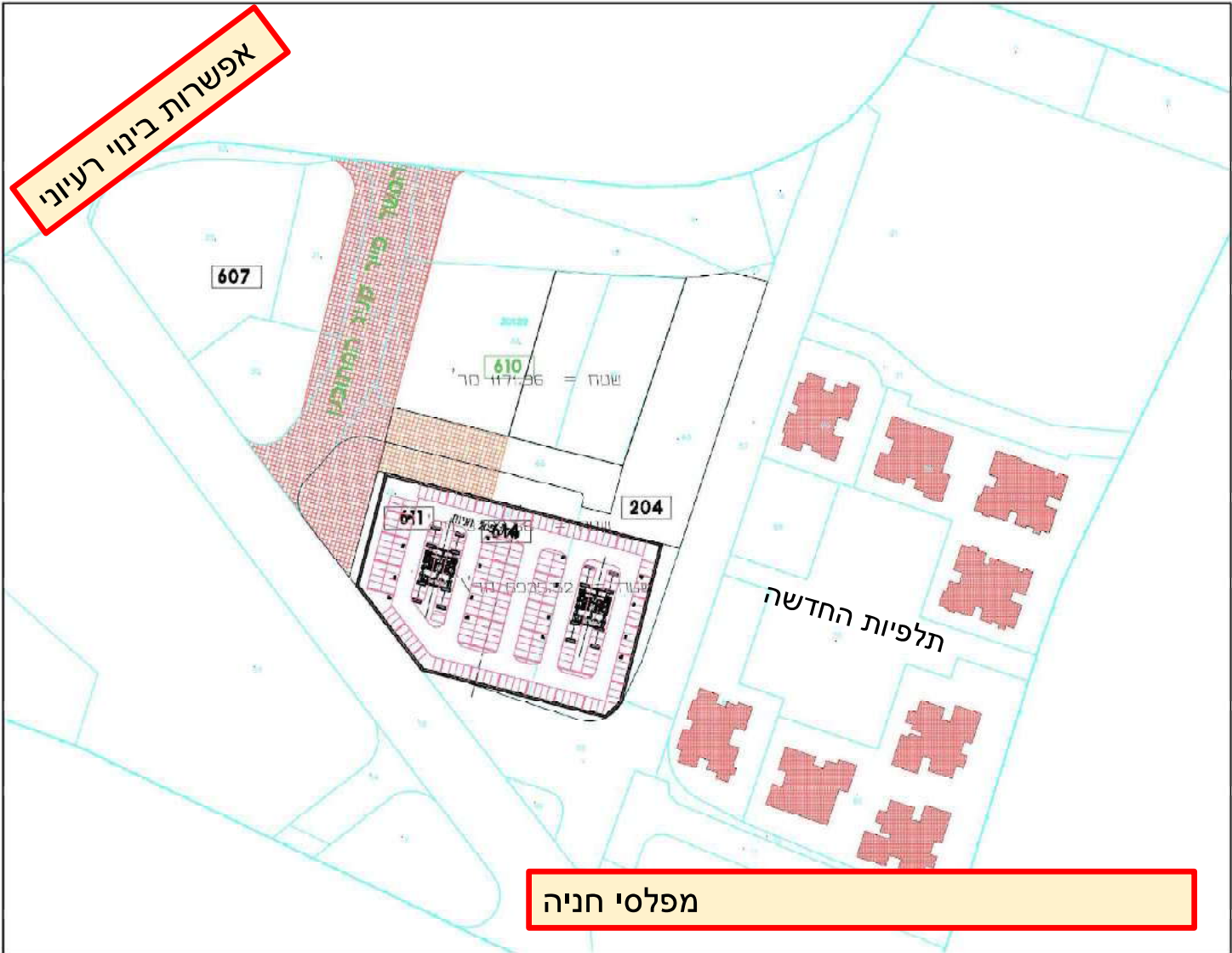




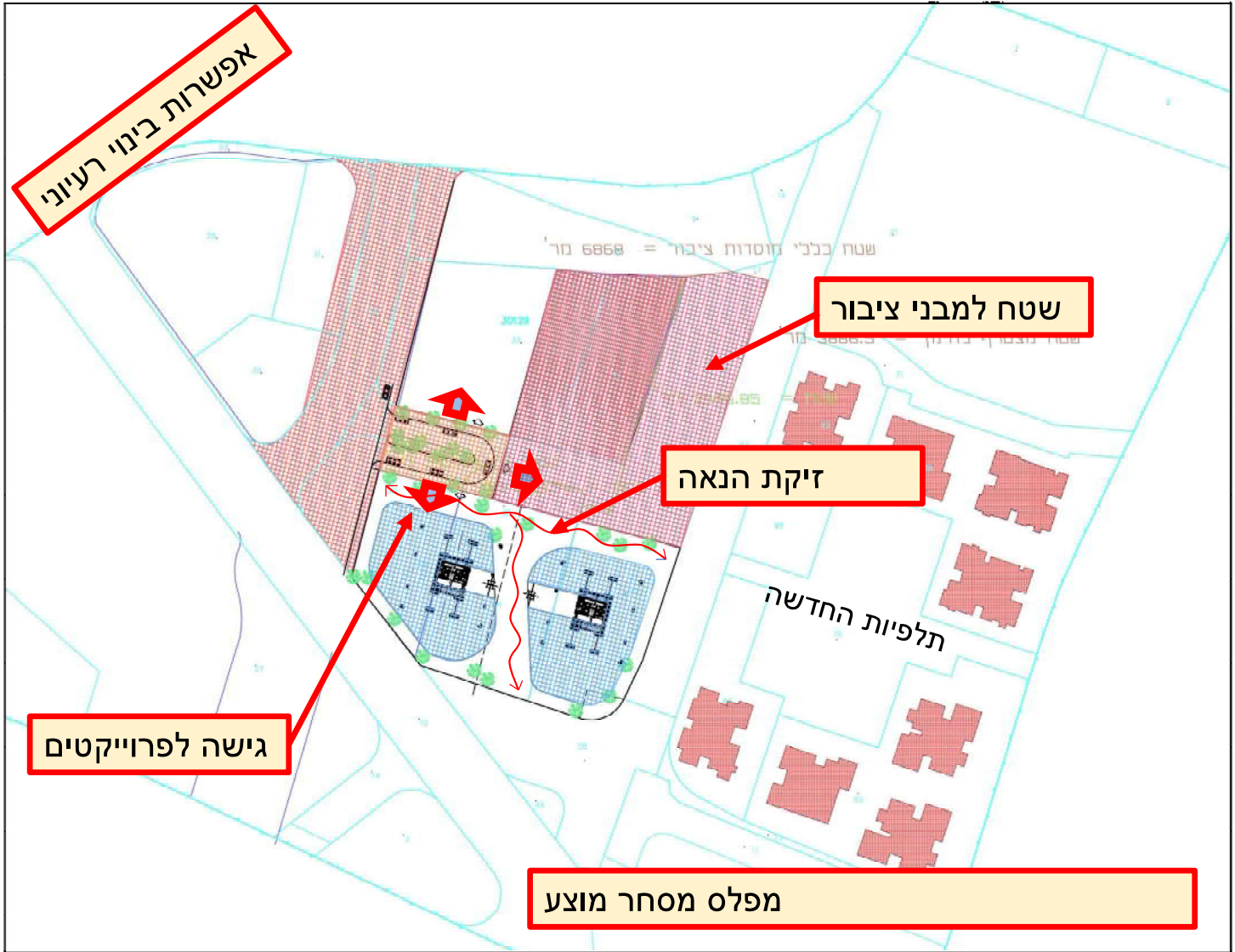




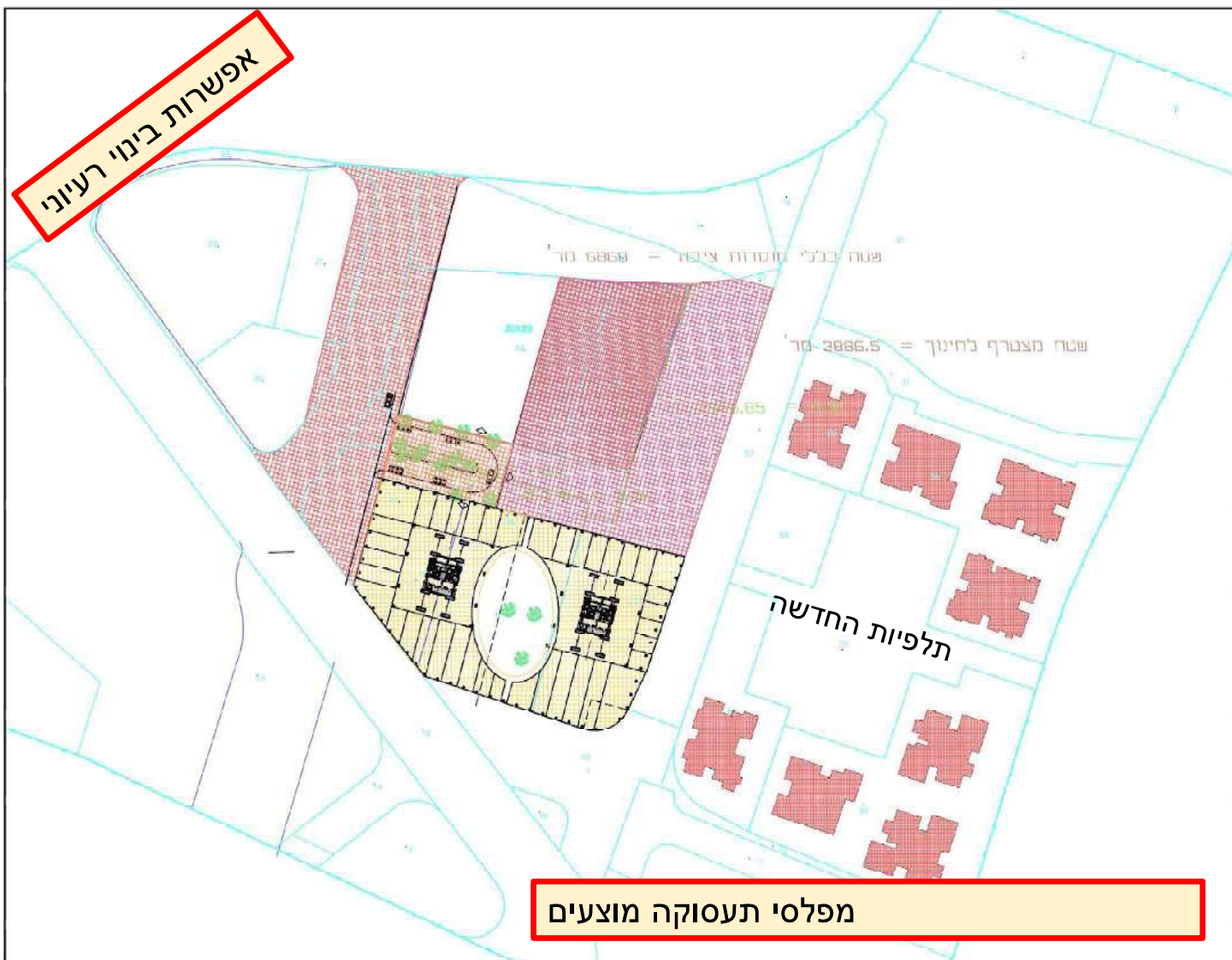
אפשרות בניי רעיוני



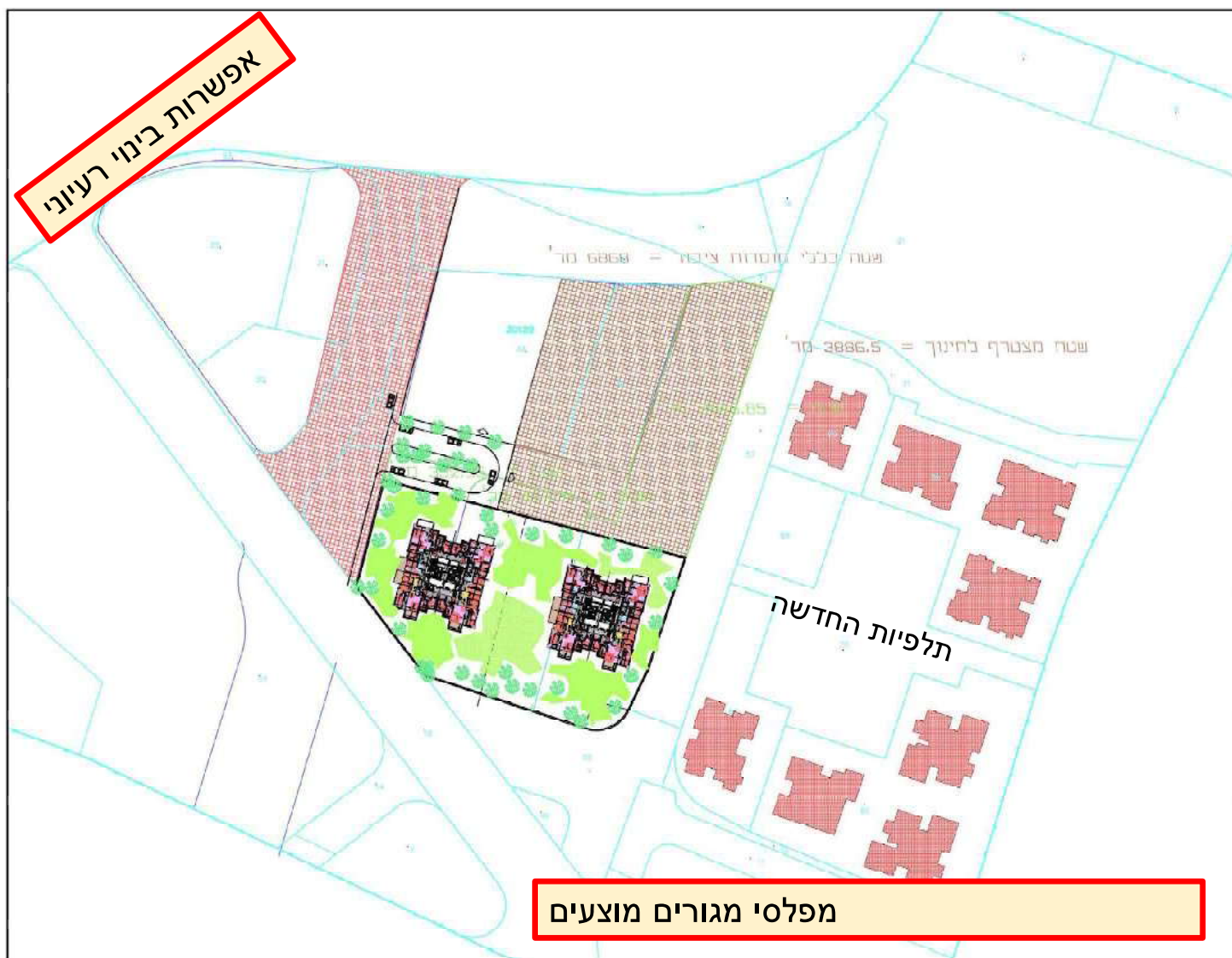
מפלסי חניה

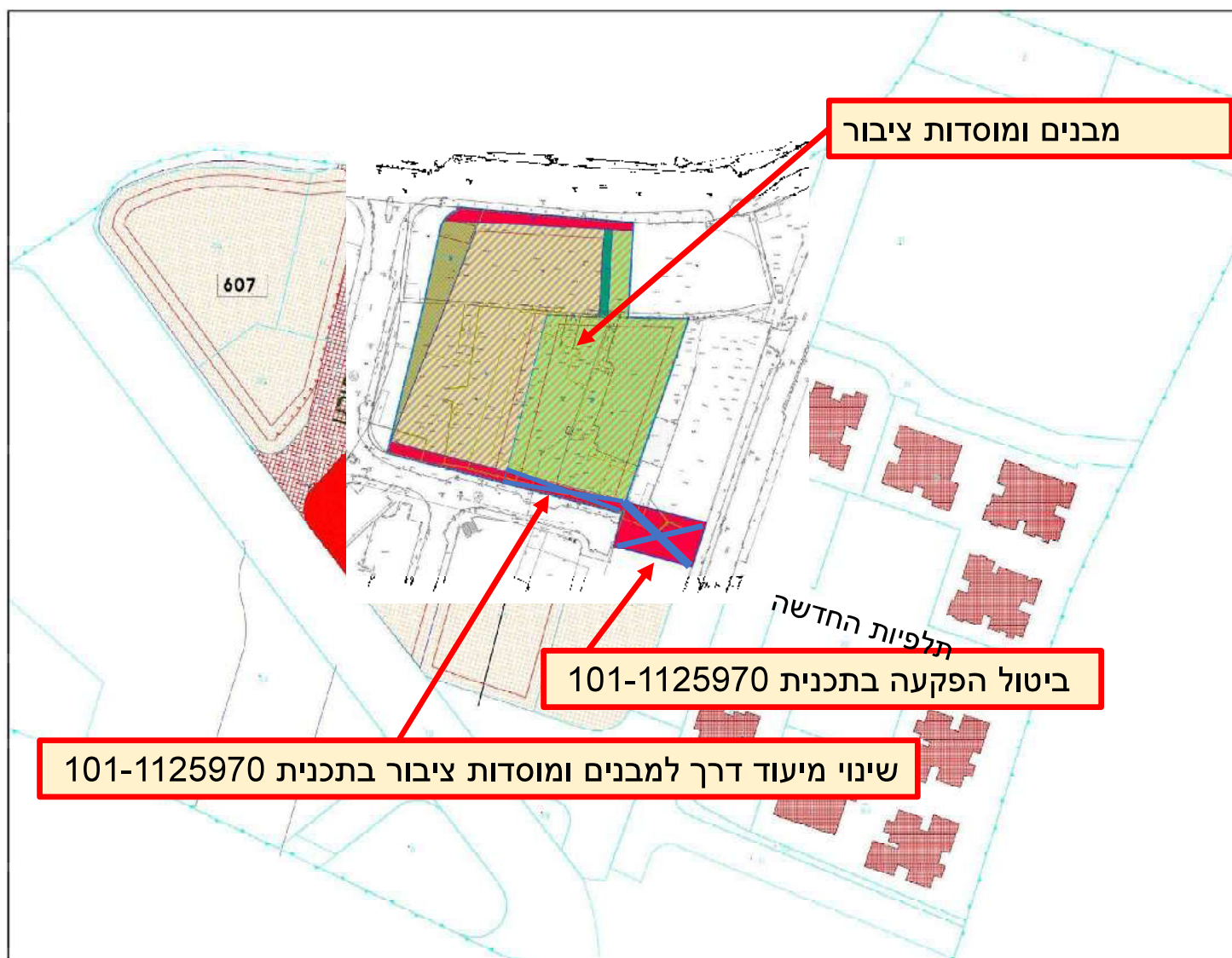


אפשרות בניי רעיוני



אפשרות בניי רעיוני





נספח ו

הודעת דוא"ל מיום 12.2.2025

נושא:

תכנית מרכז בליליוס 204, 611 ו-614 - תיאום בין תכנית טובול למרכז בליליוס - FW:
בקשה לביטול הפקעה מתוכננת בתכנית טובול 101-1125970

From: משה פורטל:

Sent: Wednesday, February 12, 2025 10:03 AM

To: <DanKe@iplan.gov.il> דן קין; <TomerAl@iplan.gov.il>

Cc: <aramnon@jerusalem.muni.il> ארמון; <coShalom@jerusalem.muni.il> שולום; <evYOEL@jerusalem.muni.il> יואל אבן - מהנדס העיר; <sagi@ksslaw.co.il> שגיא תירוש; <ygal@coli.co.il> יגאל; <sec@coli.co.il> חיים כהן משרד; <evYOEL@jerusalem.muni.il> קירה; <didiml@kcroads.co.il> ידידיה מלמוד; <eval@ekroads.co.il> שרי עזרא; <kira@agmon-law.co.il> לרנר
Subject: תכנית מרכז בליליוס 204, 611 ו-614 - תיאום בין תכנית טובול למרכז בליליוס - בקשה לביטול הפקעה מתוכננת בתכנית טובול 101-1125970

דן ותומר שלום רב,

בהמשך לדין שקיימנו בתודה בזום ביום 10.2.24 וכמוסכם מתכבד לפנות כדלקמן –

1. במסגרת בדיקה של אדר' חיים כהן את התכניות המקודמות בסביבת קרקעות מתחם בליליוס, איתר חיים, באופן אקראי את התכנית המקודמת ע"י טובול – תוכנית מספר 101-1125970.
2. מבדיקת התכנית התברר לנו כי התכנית של טובול כוללת שטח משמעותי מתוך מתחם בליליוס ומציעה לייעד אותו לדרך ולהפקיעו לצורך הארכת קלידסק.
- מדובר בחלקה 63 מגרש 204 שהינה חלקה סחירה ביעוד של מסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית 4539 ב' בבעלות פרטית של 4 חברות 'מרכז בליליוס'.
- התכנית של טובול לא מציעה שום תמורה בגין ההפקעה והפגיעה במתחם בליליוס.
- אף שהתכנית של טובול ערוכה כאיחוד וחלוקה והיא מקצה זכויות תמורה לכל השטחים האחרים בתחומה (לרבות זכויות תמורה לשטחים של טובול שמיועדים בה להפקעה) – היא לא מקצה זכויות תמורה כלשהן לבליליוס ופוגעת במתחם בליליוס.
- בהתאם להוראות החוק את התכנית של טובול לא ניתן היה לקלוט ולא ניתן לקדמה בועדה המחוזית, מאחר שהיא מנוגדת להוראות חוק התכנון והבניה הקובע במפורש שלא ניתן לכלול קרקע של צד שלישי בתכנית ולייעד אותה להפקעה וכן לא ניתן לקדם תכנית כזו אם היא לא משביחה את הזכויות של צד שלישי [דהיינו של בליליוס].
- כך בחוק:
- 61א(ב) לענין סעיף קטן (ב), יראו כמי שיש לו עניין בקרקע גם אחד מאלה, ובלבד שהיועץ המשפטי של מוסד התכנון חיווה את דעתו בכתב כי מתקיימים לגביו התנאים המנויים בפסקאות (1) או (2), לפי הענין, ורשאי שר המשפטים לקבוע הוראות לענין הוכחת התקיימות התנאים כאמור:
- (1) מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 66% או יותר ואין בתכנית שהוא מבקש להגיש פגיעה בחלק מסוים אחר של הקרקע הנכללת בתכנית, שהוא אינו בעל זכות בה (בפסקה זו – קרקע של בעל זכות אחר); לענין פסקה זו, "פגיעה" – אם על פני הדברים לפי התכנית המוצעת מתקיים אחד מאלה:
- (א) פגיעה כמשמעותה בפרק ט' בקרקע של בעל זכות אחר, או שהקרקע של בעל הזכות האחר מיועדת להפקעה לצורכי ציבור לפי פרק ח';
- (ב) העלייה בשווייה של הקרקע של בעל הזכות האחר היא בשיעור נמוך באופן משמעותי מהעלייה בשווייה של הקרקע של מי שמבקש להגיש את התכנית, והכול באופן יחסי לשווי זכותם בקרקע לפי מצבה בעת הבקשה להגשת התכנית;
3. טרם נקטת הליכים נגד התכנית של טובול, על מנת לבחון את תגובתנו להליך, הציע חיים כהן למרכז בליליוס לשקול הגשת תכנית חדשה של בליליוס ובשלב זה הציג תכנית רעיונית שמטיבה עם הציבור – כך שהקרקע של מרכז בליליוס לא תיכלל בתכנית של טובול אלא תתוכנן מחדש בתכנית בליליוס ותכלול הפקעה משמעותית יותר לטובת הציבור – כנגד הגדלת זכויות במתחם בליליוס. תכנית זאת הוצגה למהנדס העיר וצוותו ביום 5.9.24, ראה מצ"ב הסיכום.
4. מהנדס העיר בירך על התכנית וביקש לקדם בדיקת גריעת הקרקע של בליליוס מהתכנית של טובול, וזאת באמצעות שולחן עגול עם תוש"ה, עדן ואגף תכנון העיר.
- וכפועל יוצא לאחר מכן לתאם בין התכניות שלנו [בליליוס] לטובול.
5. בהתאם להנחיית מהנדס העיר התקיימו 2 ישיבות שולחן עגול ובמסגרת פגישות אלו, התבקש אינ' אייל קראוס ע"י אולג פורר להכין מצגת מקרו של מסלולי רכבים כולל תח"צ (ללא רכבת קלה) כניסות ויציאות מפרייקטים ותנועה כללית של המרחב.

6. אייל קראוס הציג את המצגת המצ"ב ולאחר דיון מעמיק אישרו אולג ונילי מאגף תוש"ה לבטל /לגרוע מהתכנית של טובול את השטח המדובר של בליליוס אותו התכנית של טובול מנסה להפקיע עבור דרך – כמתואר לעיל. ראה מצ"ב סיכום 31.12.24.
7. בהתאם לסיכום התקיים הדיון איתכם ועם הנוכחים בו (חיים כהן, יגאל ליפשיץ, אמי ארבל, שלום כהן ושגיא תירוש) אשר מטרתו הייתה לקבל אישורו של דן לגריעת/ביטול השטח של בליליוס שתכנית טובול מנסה להפוך לכביש ולתאם אופן ההתקדמות תכנית בליליוס.
8. מטרתנו הינה להגיע להבנות מבלי להכנס להליכים משפטיים כנגד תכנית טובול אשר לדעתנו מבחינה חוקית כלל לא ניתן היה לקלוט אותה ולא ניתן לקדמה.
- למותר לציין שמדובר בתכנית שפוגעת בנו בצורה קשה מאד (גריעת מגרש סחיר, והפקעתו, חציית מגרש תכנוני והשארת מגרש צר ובלתי ראוי לתכנון, פגמים מהותיים וטכניים נוספים בקידום התכנית של טובול ועוד).
- אנו מקווים שאכן נוכל לקדם התכנית המוצעת על ידינו ולייתר הליכים כנגד תכנית טובול.
- יודגש, כי כאמור בישיבות עם נציגי העירייה מבחינת מרכז בליליוס במידה ולא תהיה פגיעה בנו ואנו נפקיע מחלקנו את השטח המיועד לצורכי ציבור - לא יהיה זה ענייננו מה העירייה מבקשת לעשות בשטח - דרך או שימוש ציבורי אחר, כאשר ברור לנו כי העירייה מבקשת לייעד הקרקע לבתי ספר יסודי ותיכון, ובלבד שאנו נוכל לקדם תכניתנו מבלי להפגע. יחד עם זאת כפי שראית, שמעת ומצ"ב עמדתה של העירייה הינה לקבל מגרש ציבורי גדול ואין לה צורך בכביש כפי שמוצע בתכנית טובול.
9. בדיון ביקשת לבחון ולשקול את הנושא לאחר שתעביר את הנושא גם לחוות דעתו של יועץ התנועה של הוועדה רן שמל.
10. לסיכום, אוסיף כי התכנית שאנחנו רוצים לקדם יוצרת הזדמנות בלתי חוזרת לפתרון בעיית מצוקת מבני ציבור בשכונה - גם בית ספר יסודי ותיכון והיא מיטבה עם צרכי הציבור באופן שהמגרש המיועד לציבור גדל לכ 7 דונם (כולל השטח שלנו שתכנית טובול מייעדת לדרך). התכנון שלנו מאפשר גישה וחיבור לרחוב החרושת ומהקילדסק. ברור שגם היזמים יהנו מכך שיווצר מגרש לפיתוח בשטח של כ-6.7 דונם אשר ניתנה יהיה לפתחו לשימושים סחירים (זיקת הנאה למעבר רגלי, מגורים, מסחר, תעסוקה וכו') שישירות את האיזור כולו.
11. נודה לקבלת עמדתך הדחופה והנחיותיך ביחס לאופן תיאום בין 2 התכניות בכדי שיתאפשר לנו לקדם את תכנית בליליוס.

בברכה ותודה, משה

משה פורטל | מנכ"ל מרכז בליליוס
 טלפון 02-6716090 | פקס 02-6720420
 החרושת 5, תלפיות ירושלים
 מען למכתבים מרכז בליליוס, הנביאים 17, ירושלים, מיקוד 9510309
 אתר newtalpiot.co.il | **תלפיות החדשה**
בית הירוק שלי

נספח ז

הודעת דוא"ל מיום 27.2.2025

Michael Tsachi

נושא: תכנית מרכז בליליוס 204 , 611 ו-614 - תיאום בין תכנית טובול למרכז בליליוס - FW:
בקשה לביטול הפקעה מתוכננת בתכנית טובול 101-1125970

From: משה פורטל

Sent: Thursday, February 27, 2025 11:17 AM

To: TomerAl@iplan.gov.il

Cc: coShalom@jerusalem.muni.il; eyal@ekroads.co.il; ידידיה מלמוד <didiml@kcroads.co.il>; חיים כהן משרד <sec@coli.co.il>

Subject: FW: תכנית מרכז בליליוס 204 , 611 ו-614 - תיאום בין תכנית טובול למרכז בליליוס -בקשה לביטול הפקעה מתוכננת
בתכנית טובול 101-1125970

תומר שלום רב,

אודה לעדכון ביחס לעמדתכם בנושא .
על מנת לקדם הנושא , מציע אולי שתזמן ישיבה מקצועית בהשתתפות יועץ התנועה של הוועדה רן , יועצי התנועה מטעמנו
אייל וידידיה ומטעם העירייה שלום, אולג או נילי .
ככל ותחשוב שנוכחות חיים כהן ושלי נחוצה נשמח להשתתף .

בברכה ותודה משה

משה פורטל | מנכ"ל מרכז בליליוס
טלפון 02-6716090 | פקס 02-6720420
החרושת 5, תלפיות ירושלים
מען למכתבים מרכז בליליוס, הנביאים 17, ירושלים, מיקוד 9510309
אתר newtalpiot.co.il



נספח ח

חוות דעת מהנדס העיר מיום

17.3.2025

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ת.עמידה:
1125970	טובול עליזה	רוזנפלד מנדי	ועדה מחוזית	07/11/2023
רחוב, שכונה:				
התעשיה 5, תלפיות				

גוש	חלקה	בשלמות
30129	18	כן
30129	36	כן
30129	33	לא
30129	63	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת עדכניים: הוראות 27 תשריט 23

התכנית מציעה 2 מגדלי מגורים מעל קומות מסד למסחר, תעסוקה ויח"ד להשכרה, מבנה ציבור וכיכר עירונית, להלן: 1. שינוי ייעוד ממסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ למגורים מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שביל ודרך מוצעת. 2. קביעת הוראות לבינוי בתא שטח להלן: 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל 6 קומות מסד בעירוב שימושים של מסחר (3 קומות מסד) תעסוקה (3 קומות מסד) והפרשה ציבורית מבונה, עבור 191 יח"ד למגורים ו – 29 יח"ד להשכרה. (2 המגדלים כוללים 2 קומות נוספות לטובת מתקנים טכניים). 3. קביעת הוראות לבינוי בתא שטח 2, עבור מבני"צ בן 6 קומות מעל הכניסה קובעת. 4. קביעת הוראות לבינוי קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים וכדומה. 5. קביעת שטחי בינוי ל – 76,958 מ"ר מתוכם: ת.ש 1- מגורים ומסחר ותעסוקה: א. מגורים: 16,178 מ"ר שטח עיקרי ו-5,392 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 25,240 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ב. מגורים להשכרה: 2427 מ"ר שטחים עיקריים ו – 809 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. ג. מסחר: 5177 מ"ר שטח עיקרי ו-1294 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. ד. תעסוקה: 5177 מ"ר שטח עיקרי ו-1294 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. מבנים ומוסדות ציבור: 2200 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. ת.ש 2- מבנים ומוסדות ציבור: 7350 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 4000 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ת.ש 3: ייעוד כיכר עירונית: 60 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת. 360 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. 6. הרחבת דרך קיימת מדרום למתחם וחיבור דרכים בין רחוב החרושת לדרך זו, וכן הרחבת דרך קיימת לאורך קטע רחוב תעשייה. 7. קביעת מערך קווי בנין. 8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/קירות קיימים. 9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה. 10. קביעת הוראות לפיתוח השטח. 11. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 12. קביעת הוראות בדבר הפקעה לצרכי ציבור. 13. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		1052.53	12.68		
ככר עירונית		483.67	5.83	ככר עירונית : 60	ככר עירונית : 12%
מגורים ומסחר ותעסוקה	191 יח"ד מגורים 29 יח"ד מגורים להשכרה	3606.61	43.46	שטחי בניה כוללים : 39,948 מגורים : 21570 מגורים להשכרה : 3236 מסחר : 6471 תעסוקה : 6471 מבנים ומוסדות : 2200 ציבור :	אחוזי בניה כוללים : 1017% מגורים : 598% מגורים להשכרה : 89% מסחר : 150% תעסוקה : 180% מבנים ומוסדות : 61% ציבור :
שביל		93	1.12		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3062.17	36.90	מבנים ומוסדות : 7350 ציבור :	מבנים ומוסדות : 241% ציבור :
סה"כ		8297.98	100		
תיאור המצב הקיים					
במתחם קיימים מבני תעשייה וחניון עילי לחזית רחוב התעשייה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 216614 משנת 2019 אשר ייעדה את מתחם החניון העילי לחזית רח' התעשייה לשצ"פ. התכנית אישרה איחוד וחלוקה לחלקות פרטיות וחלקה בבעלות העירייה. תכנית 4539 משנת 2002 אשר ייעדה את מתחם מבני התעשייה ליעוד אזור תעשייה. התכנית נכללת במתחם בליליוס. התכנית הסדירה ייעודים לטובת הקמת מבני מגורים, שימושים מעורבים, מבני ציבור ומבני תעשייה. תכנית 71951 משנת 2016 אשר ייעדה את מתחם מבני התעשייה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. בין השאר קבעה את רח' פייר קניג כשדרה עירונית. תכנית 135566 משנת 2017 אשר הציעה הסדרת שימושים מותרים במתחם אזור תעשייה תלפיות לטובת תעסוקה ומסחר. התכנית נגנזה לפני הפקדה.					
היתרים : 2022/0457.00 – גו"ח 30129/75 - לטובת מתקן מכפיל חנייה על הקרקע בתחום החנייה העילית לחזית רח' התעשייה. התכנית נדונה בתאריך 30.8.23 לאישור הבקשה בכפוף לתיקונים. 2018/0713.02 – גו"ח 30129/33 - לטובת גרעין לובי חנייה ומתחתיו חניון תת"ק בתחום החנייה העילי. הופק היתר בנייה. 2005/0415.03 לטובת ביצוע נגישות למבני תעשייה במתחם טובול. הבקשה נדחתה. 2015/0343.00 לטובת הקמת מבנה יביל במתחם מבני התעשייה. הבקשה נסגרה. 2018/0713.00 – גו"ח 30129/33 - לטובת חניון ציבורי מקורה מתחת המשך כביש פייר קניג לכיוון דרום. הופק היתר בנייה. 2018/0173.01 – גו"ח 30129/33 - לטובת כניסות לחניון המקורה ובניית קיר תמך. הופק היתר בנייה.					
עבירות בניה : לא נמצאו במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לי"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור תעשייה. ב. התייחסות לתבנית הבנייה : על פי תכנית מאושרת 18 קומות – 13 קומות מעל 5 קומות מסד ג. תכנית שכונתית : תכנית אב מעודכנת לאזור התעסוקה של תלפיות הקובעת : • מתחם 15 על פי תכנית האב.					

• אזור עירוני מעורב א'. • הפרשה של 40 אחוז משטח המגרש. • 850 אחוזי בניה מעל לקרקע, על פי הפירוט הבא : 60% מסחר, 300% תעסוקה, 490% מגורים. • קביעת 6 קומות מסד ומעליהם מגדלים, סה"כ גובה בינוי עד 30 קומות כולל קומות המסד. • קביעת תמהיל החלוקה בין השימושים השונים. • אפשרות להגדלה של 200 אחוז נוספים ככול שדוח שמאי יצדיק זאת. ד. תקן חנייה עירוני : על פי 35166ב.

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	בתחום המגרש הציבורי מוצע שטח מעורב לשצ"פ ומבני ציבור
מבני ציבור	כן	כן	ראה הרחבה מטה בחו"ד מדיניות תכנון
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס את הבינוי הקיים במתחם ולבנות בינוי של עירוב שימושים עבור מגדלים למגורים, מסחר ותעסוקה וכן מגרש ציבורי עבור בית ספר יסודי. 3. הערות המחלקה מתייחסות למונה. הדפסה 11 של הוראות התכנית ולמונה תדפיס תשריט 10. 4. התקבל מסמך סביבתי מאת חברת all-e להלן ממצאי המסמך : 5. סקר שימושים- המסמך סקר את השימושים שסביב התכנית. להלן ניתוח תוצאות שימושי הקרקע מסביב לתכנית : 6. ממזרח לתכנית מאושרת תכנית 4539 'מתחם בלילוס' המאפשרת שימושי תעשייה, מסחר ותעסוקה ולצידם מגורים ומבני ציבור, אשר עצם קיומם ושילובם מגביל את השימושים בעלי פוטנציאל למטרדים כפי שמפורט בהוראות התכנית 4539ב'. 7. מצפון לתכנית קיימת תכנית מאושרת 275636 המייעדת את הקרקע למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור במקום התעשייה שהייתה קיימת. 8. מדרום לתכנית קיים אולם אירועים והמסמך הסביבתי בפרק הרעש כותב כי שימוש זה הינו מקור לרעש ועל מנת לאכלס את המגורים יש צורך לעמוד בהנחיות מתאימות. לא ברור על פי המסמך מהם ההנחיות ומי נדרש לעמוד בהן. האם האולם צפוי להמשיך ולהתקיים? האם יש צפי להורדת מפלס הרעש על ידי הכוונה של מערכת ההגברה הקיימת באולם? האם מבני המגורים נדרשים למיגון אקוסטי דירתי? האם נמדד מפלס הרעש הקיים ואם כן, מהו? 9. ממערב לתכנית, נכתב במסמך כי קיים שימוש לשטיפת רכב ובסמיכות לשם נראה כי קיים אתר לא ברור של זבל ופסולת. 10. מדרום מערב לתכנית קיימת תחנת דלק והמסמך הסביבתי מצביע על מרחק של 40 מ' מתחנת הדלק לתכנית. יש להציג את המרחק באופן מדוד ומדויק על גבי התשריט

מהרדיוסים הנדרשים על פי תמ"א 18/4 מתחנת הדלק ועד לקו הבניין המוצע בתכנית.

11. רעש

12. על פי הערכת המסמך המתבססת על תכנית האב צפוי רעש חריג של 65 דציבל. לא ברור על פי המסמך מי היא אותה שורת בתים ראשונה הצפויה להיפגע מהרעש? האם מדובר גם על מבנה בית הספר אשר הקריטריון שלו מחמיר יותר? אילו אמצעים נדרשים על מנת לעמוד בתקנות הרעש לבית הספר (כאשר ידוע שמשרד החינוך שבונה את בתי הספר לא מספק מיגון אקוסטי דירתי למוסדות חינוך)? האם הייתה חשיבה על תכנון והעמדה של הבינוי באופן שיפחית את עוצמת הרעש?
13. המחלקה לא מקבלת את דחיית חיזוי הרעש להיתר. יש לבצע זאת בשלב זה על מנת לקבל תמונת מצב של מפלסי הרעש הצפויים וכדי שניתן יהיה לבצע פתרונות תכנוניים ולאפשר את הפחתת מטרדי הרעש ככל הניתן.
14. גם בנוגע למבני מגורים, לא ניתן להשוות את איכות החיים ובריאות התושבים כאשר הם יכולים לפתוח חלון ולא רק עומדים בתקנות על ידי מיגון אקוסטי דירתי הדורש מהם לסגור את הפתחים הקיימים על מנת לא לסבול מרעש בלתי סביר.
15. חיזוי הרעש נדרש להתייחס הן לשלב הביניים הזמני והן לשלב הקבע שבו, על פי תחזיות התנועה, צפויה ירידה ברמת הרעש.

16. זיהום אוויר

17. על פי הערכות המסמך, שינויים מתוכננים בתחום התחבורה ושינויים בשימושים השונים במרחב התכנית, יפחיתו את הפליטות הקיימות כאשר האתגר העיקרי יהיה בשלב הביניים בו יתקומו שימושים מטרדיים בהיבט זיהום אוויר במקביל לרצפטורים רגישים בתחום התכנית. המסמך מציע לבחון באופן נקודתי את קיום השימושים אלה לצד אלה באמצעות חו"ד שתלווה את התכנית המפורטת.
18. המחלקה מבקשת כי הבחינה תיעשה כבר עתה על מנת שיהיה אפשר להגיע להיתר הבניה כאשר הנתונים קיימים וידועים. במידה והנתונים מצביעים על פוטנציאל של חריגה מזיהום האוויר ובדגש על בית הספר המתוכנן (כיוון שבמבני המגורים, מתוכננות קומות מסד למסחר ותעסוקה והמגורים מתחילים בקומות גבוהות יותר היכן שכבר קיימת דעיכה של מזהמי אוויר), יש להתנות את הוצאת היתר הבניה בפינוי הגורמים המזהמים ובמידות המצביות על עמידה ב"ערכי סביבה" תקינים.

19. זיהום קרקע

20. לתכנית הוגש סקר קרקע היסטורי ותכנית דיגום קרקע אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

21. קרינה

22. נערך דוח סקר קרינה אשר כלל מדידות רקע של קרינה בלתי מייננת ובדק את השפעת קווי המתח. לא נמצאו חריגות מהמלצת המשרד להגנת הסביבה.

23. פסולת

24. פרק הפסולת מקובל על המחלקה ומאושר על ידה. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה.

25. לתכנית הוכן נספח מיקרו-אקלים על ידי חב' שדות. להלן ממצאי הנספח:

26. הצללות

27. על פי הבדיקה שנערכה, לא קיימת השפעה של הצללה החורגת מהקריטריון כתוצאה מהבינוי בתכנית על חזיתות דרומיות ועל גגות של שימושים רגישים (מגורים ומבני חינוך) בסביבת התכנית.

28. רוחות

29. על פי הבדיקה שנערכה, נמצאה חריגה של רוחות לא נוחות הן במפלס הרחוב באזור המגורים ובכניסה לבניין והן במפלס הגג המרקמי.

30. המחלקה מקבלת את המלצות המסמך על שתילת עצים בהיקף המתחם ועל הצבת אדניות עם שיחים גבוהים במפלס המרפסת ועל כניסה כפולה או גגון.

31. הנספח הנופי מציג בסביבת הבינוי עצים מתוכננים לבינוי בהתאמה למתיון הרוח הנדרש.

32. לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול נגר מאת גלבוע מהנדסים יועצים. להלן ממצאי

הנספח:

33. הנספח חישוב את יעד הנגר לניהול וקבע את התכסיות השונות בתחום התכנית שבו הוא ינוהל באמצעות השהייה ומאגרי איגום: על גגות ומרפסות המבנה המערבי, גגות בית הספר וגניון מעל הקרקע ומעל המרתף. המחלקה מקבלת ככלל את הפתרונות המוצעים, אך מסתייגת מההצעה להשהייה על מרפסות פרטיות של דירות מגורים שלא בטוח ישים ואפשרי.

34. ניתן לשלב גגות חיים (שאינם דורשים אחזקה, ניהול וטיפול) ו/או גגות חיים ביחד עם גגות ההשהייה בבית הספר ובמבנה המערבי.

35. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית

36. יש להטמיע את ההוראות מהנספח הסביבתי, פרקים 5 ו-6 עמודים 64-70

37. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 בשלביות הביצוע כי בית הספר יוכל להיבנות או לחילופים לקבל אישור לטופס 4 רק לאחר שהוכח כי מתקיימת לגביו עמידה בתקנות חוק אוויר נקי ומניעת מפגעי רעש. (מבני המגורים מתחילים מקומות גבוהות ע"י קומות מסד וכן הרגישות שלהם נמוכה יותר וקריטריון הרעש שלהם מחמיר פחות ועל כן, תנאי האכלוס שלהם אינו מותנה בבדיקות אלו)

38. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הקרקע המזוהמת.

39. על פי הוראות התכנית ישנה אפשרות להקים בריכת שחיה בתכנית. יש לקבוע בהוראות הנחיות בתהאם לתקנות הקיימות עבור מיקום חדר חומרים מסוכנים, גישה לרכב חירום וכו'. כמו כן יש לקבוע כי הפליטות מהבריכה יהיו בפיר עד הגג העליון.

40. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 4 כי גג המסד אשר יתפקד כגג ירוק יהיה בתכסית של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהיה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.

41. המחלקה מבקשת לקבוע כי תקן הבנייה הירוקה למבנה המסד והמגדלים בתכנית (תא שטח 1) יחויב בעמידה של 3 כוכבים בתקן בנייה ירוקה.

42. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, מבקשת המחלקה שייקבע בהוראות התכנית כי לא

יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

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

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

45. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

46. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.

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

48. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

49. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול

בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.

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

51. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, באמצעות הועדה הטכנית לאבק מזיק לאישור עבודות פירוק אסבסט.

	52. סיכום 53. המחלקה מבקשת כי כתנאי להפקדת התכנית יושלמו הנושאים הבאים שפורטו לעיל: 54. תשריט המסמן את המרחקים מתחנת הדלק לקו הבניין בתכנית. 55. חו"ד אקוסטית מלאה לבחינת מטרדי הרעש הצפויים, 56. חיזוי זיהום אוויר.
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 19 מונה תדפיס תשריט 18 מתחם טובול, התעשייה 5 תלפיות בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30129/75 העתק רישום פנקס זכויות, חלוקה, עיריה, בשלמות, 2299 מ"ר הערות הנכסים התכנית מבקשת להשתמש בקרקע עירונית כחלקה משלימה. יש לקבל אישור פורום נכסים להחלפה. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור הנכסים סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. שטחי הציבור כולל הפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת האיחוד והחלוקה
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1125970 – רח' תעשיה 5, תלפיות כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד משצ"פ שנקבע בתכנית 216614 ומאזור מסחר, תעסוקה ומבנים שנקבע בתכנית 71951 ליכר עירונית, דרך מוצעת, שביל, מגורים ומסחר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית חלה על חלקות 36 ו75 וחלק מחלקות 33 ו63 בגוש 30129 מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. תא שטח 7 לא סומן כחלק מהשטח לאיחוד וחלוקה ולכן יש או לקבוע לגביו הוראות של הפקעה או לחילופין להכניסו לשטח האיחוד וחלוקה בתשריט המוצע וכך התכנית תוגדר כתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית. יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את כל תאי כמיועדים לאיחוד וחלוקה. במידה והתכנית תחליט כי תא שטח 7 יהיה מיעוד להפקעה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות ואיזון המהווים חלק מתכנית זו".

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה ואיזון הערכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. לידיעה – ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול תצ"ר: - בחלקות 33 ו-36 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 383/2005 הרשומה מתאריך 18.06.2006. בנוסף, קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1091/2020 הכשרה לרישום מתאריך 02/2021. - בחלקה 63 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1706/2014 הרשומה מתאריך 22.12.2015. - בחלקה 75 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3007/2019 הרשומה מתאריך 18.06.2020. גבולות החלקות והקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות החלקות בתצ"רים. יש לתקן את התקנון ואת התשריט המוצע במידת הצורך לפי ההנחיות לעיל, יש לצרף נסח טאבו עדכני על חלקות 63 ו-75 ותשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך במידת הצורך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
[חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 19 וגרסת תשריט מוצע 18 מיום 5.11.2023] המקום: א.ת. תלפיות, שטח בין רח' התעשייה מצפון, המשכו של רח' פייר קניג המתוכנן ומבוצע כיום ממערב ורח' החרושת ממזרח. גוש 30129 חלקה 36 ו-75 בשלמותן וחלקי חלקות 33 ו-63. שטח התכנית כ-8.3 דונם. מצב סטטוטורי: רוב שטח התכנית (חלקות 33, 36 ו-63) מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - מגרש 610 לפי תב"ע 71951 (תכנית הארכת רח' פייר קניג), ומגרש 204 לפי תב"ע 4539ב'. סה"כ 5,985 מ"ר ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. לפי תב"ע 71951 במגרש 610 קיימת הקצאת שטח ציבורי מבונה בשטח של 600 מ"ר בנוי לשימושי רווחה/קהילה. 2. חלקה 75 מיועדת לשצ"פ לפי תב"ע 216614 – מגרש 1A בשטח 2,313 מ"ר. לפי המצב המאושר ניתן לבנות 7,630 מ"ר שטח עיקרי למסחר ו-13,702 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה. מצב מוצע: - שינוי יעודי הקרקע למגורים ומסחר – תא שטח 1 בשטח 3,607 מ"ר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 2 בשטח 3,062 מ"ר, כיכר עירונית – תא שטח 3 בשטח 484 מ"ר, דרך מוצעת – תאי שטח 4, 5 ו-7 בשטח כולל 1,052 מ"ר, ושביל – תא שטח 6 בשטח 93 מ"ר. - הריסת המבנים הקיימים.	אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון

• בתא שטח 1 מוצעת הקמת 2 בניינים בני 32 קומות למגורים מעל 5 קומות מסד בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ודיור להשכרה/מלונאות. לפי נספח הבינוי קומות קרקע ו-1 ישמשו למסחר, קומה 2 תשמש לתעסוקה, קומות 3-4 ישמשו לדיור להשכרה, קומה 5 שהיא קומת המגדלים הראשונה תשמש ללובי כניסה למגדלים ומועדון דיירים וביניהן גג ירוק מגונן ופאטיו, וקומות 6-37 ישמשו לדירות מגורים. • בתא שטח 1 מוצע שטח כולל בסך 63,100 מ"ר למגורים, מסחר, תעסוקה וחניון, מתוכם שטח מרבי בסך 41,400 מ"ר (1,147% בנייה), ו-32,130 מ"ר שטח עיקרי (890% בנייה). מתוך השטח העיקרי מוצע שטח בנוי בסך 24,840 מ"ר למגורים, 5,130 מ"ר למסחר ו-2,160 מ"ר לתעסוקה. • מוצעות 300 יח"ד, בצפיפות של 83 יח"ד לדונם. • תא שטח 2 מיועד להקמת ב"ס בן 18 כיתות, שיתוכנן וייבנה ע"י העירייה. תותר בנייה של עד 5 קומות עיליות וקומה אחת ת"ק. שטח הבנייה הכולל המוצע הוא 7,070 מ"ר, מתוכו 4,300 מ"ר שטח עיקרי. • מוצעת דרך חדשה וכן הרחבת קטע דרך מאושר לאורך הגבול הדרומי של התכנית, לצורך יצירת חיבור תנועתי בין רח' החרושת ורח' פייר קניג. כמו כן מוצעת הרחבה של רח' התעשייה מצפון, ומצד מערב לאורך רח' פייר קניג מוצעת כיכר עירונית שצורתה מאורכת וצורה ומתרחבת לכיוון צומת התעשייה-פייר קניג. בכיכר יותר לבנות מבנה לביתן יציאה מחניון ציבורי. 5. הערכת התכנית : 1. התכנית המוצעת כלולה בתחום תכנית האב המעודכנת למתחם תלפיות אשר מציעה תוספת משמעותית של מגורים באזור. שטח התכנית המוצעת כלול במתחם 15 לפי תכנית האב, ומיועד לאזור עירוני מעורב א'. 2. התכנית המוצעת לא תואמת במלואה את הוראות תכנית האב והמלצותיה, בין השאר בעניין שטח המגרש, אחוזי בנייה, שטחי בנייה מותרים, וסך יח"ד. • ראשית יש לדייק את שטח המגרש המיועד למגורים ומסחר. שטח המגרש הסחיר אמור להוות 60% מהשטח הסחיר במצב המאושר שהוא 5,985 מ"ר, כלומר תא שטח 1 צריך להיות בגודל 3,591 מ"ר, בעוד השטח המוצע הוא 3,607 מ"ר. נתון זה משפיע על סך השטח הבנוי המתאפשר וכן על מסי יח"ד שמתאפשר להציע במגרש זה. • לפי תכנית האב במגרשים הכלולים באזור עירוני מעורב א' יתאפשר בינוי בסך 850% בנייה מירביים, מתוכם 490% למגורים, 300% לתעסוקה ו-60% למסחר, ומוגדר בינוי של עד 30 קומות מגדל מעל 6 קומות מסד. • בהתאם למתואר לעיל, במגרש בגודל 3,591 מ"ר ניתן להציע בינוי למגורים בסך 17,596 מ"ר מירבי (490%). לפי הוראות תכנית האב, סך יח"ד המוצעות בתכנית נתונה ייקבע לפי חלוקת השטח המירבי למגורים בגודל דירה ממוצע של 113 מ"ר. כלומר בתכנית זו ניתן להציע 156 יח"ד ולא 300 כפי שמוצע. מדובר בפער משמעותי וכמות כמעט כפולה של יח"ד. • כאמור, לפי תכנית האב באזור עירוני מעורב א' ניתן להציע בינוי של עד 30 קומות מעל 6 קומות מסד. בסעיף 2.2 - עיקרי הוראות התכנית מצוינים נתונים אלה, אולם נספח הבינוי מציג מגדלים בני 32 קומות מעל 5 קומות מסד. • בנוסף אחוזי הבנייה המוצעים חורגים מהוראות תכנית האב. כאמור לעיל, מוצעים 1,147% בנייה מירביים לכל השימושים. • תא שטח 1 כולל שימוש לתעסוקה, לפיכך יש לשנות את ייעודו למגורים, מסחר ותעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור, שכן נדרשת הקצאה של שטח ציבורי בנוי, בהתאם לעקרונות תכנית האב כפי שיפורט בהמשך. • אין במסמכי התכנית כל ציון של הקצאות שטחי ציבור מבונים. 3. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת. 4. במקרה של תכנית זו שטח הקרקע הציבורי הנדרש הוא 40% משטח המגרש הסחיר המאושר בתוספת השטח הציבורי במצב המאושר. כלומר 2,394 מ"ר + 2,313 מ"ר = 4,707 מ"ר. בהתאם לכך ובהתאם להקטנת שטח מגרש 1 המוצע, יש להגדיל את שטח מגרש 2 ב-16 מ"ר כך ששטחו יהיה 3,078 מ"ר.	
--	--

5. בהמשך לזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבי"ס בן 18 כיתות, זאת בהינתן אפשרות לבינוי של 5 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. 6. יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם לצמצום מסי יחידות הדיוור ל-156 כנזכר לעיל, יש להציע שטח ציבורי בנוי בסך 1,560 מ"ר בתחום תא שטח 1. אנו ממליצים כי השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים: • אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. המיקום המועדף למעונות ולחצרות הצמודות הוא בקומת הקרקע. אולם במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, אשכול המעונות ישולב בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד (כלומר קומה 5), כאשר החצרות יהיו על גג המסד. • בית כנסת בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. המיקום יכול להיות בקומת הקרקע אך גם במקרה זה אם לא מתאפשרת הקצאת השטח הציבורי בקומת הקרקע ייתכן שהמיקום המתאים הוא בדומה למעון היום בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד כך שארון הקודש יבלוט מעל למסד ללא בינוי מעליו. • השטח הבנוי הנוסף בסך 414 מ"ר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב. 7. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבנויים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ומינהל קהילה. יש לשאוף להקצות את השטחים הציבוריים בשטח רציף ככל הניתן. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. 8. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור. 9. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 10. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין". 11. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 12. הערה טכנית: בטבלה 5 בעמודה של גודל מגרש מצוין השטח של כל התכנית. יש לתקן זאת ולציין את גודל מגרשים 1, 2 ו-3 בשורות המתאימות.	
התוכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע בהתאם לתוכנית האב לתלפיות (2021) מייעוד שטח ציבורי פתוח, ומסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי, לייעוד כיכר עירונית, דרך, שביל, מגורים ומסחר ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור. התוכנית מציעה את הריסת מבני התעשייה קיימים, והפקמתם של שני מגדלי מגורים על גבי 6 קומות מסד בשימושים למסחר, תעסוקה ומגורים להשכרה. התוכנית מבקשת לחבר את המבנה עם החניון הציבורי "פייר קניג" (הצמוד למגרש הנתון ואשר נמצא בבנייה כעת), החיבור המתבקש יוצר באמצעות גישה תת קרקעית ובהקמת ביתן כניסה עיריית ירושלים הצטרפה כמגישת התוכנית. בינוי ואדריכלות: 1. בחלקו הצפוני של גבול המגרש מוצע ייעוד "שביל" בין חלקה המיועדת ל"שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" ו"מגורים ומסחר". תא השטח המיועד לשביל מתואר בנספח הבינוי כגישה צמודה לחזית הצידי	אדריכל העיר

- המיועדת למסחר ולמעשה חוסמת את המעבר לחלקה המיועדת לבית ספר יסודי, יש לתקן את הנספח וכן יש לקבוע את רוחבו המוצע של השביל במסמכי התוכנית ל 4 מ' לכל הפחות.
2. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל.
 3. התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גיגון.
 4. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי. יש להשלים תיאומים בנושא מול מח' מדיניות תכנון.
 5. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
 6. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.
 7. יש להוסיף בהוראות התוכנית לעניין מרפסות ותיחומם בתוך קווי הבניין.
 8. יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיפים בדבר חומרי גמר מותרים.
 9. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום אדריכל העיר.

מסחר תשתיות ופיתוח:

10. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי איוורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה.
11. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
12. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרוייקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
13. הבינוי המוצע חולש על מירב התכסית. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
14. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים ישאיר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
15. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.

כללי:

1. בנוסף לקביעת יחידות המיועדות להשכרה, התוכנית מבקשת להוסיף "דירות" בהגדרתן על ידי מנהל התכנון. מחשש לכך שהעניין עלול להעמיס על התשתיות הציבוריות במרחב. יש לקבל חוות הדעת מדיניות התכנון לעניין זה.
2. מעקות המסגרות יהיו ממתכת בלבד ולא יותר שימוש במעקות זכוכית.
3. תנאי לפתיחת תיק בקשה 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.
4. 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.

	הערות טכניות: 1. ישנה סתירה בין הוראות התוכנית לנספח הבינוי לעניין מספר קומות המסד.
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק ח"ד 2023/162 - מתחם טובול
המחלקה לנגישות	אין התנגדות לתוכנית המוצעת. יש לבטל את סעיף 6.1(15).
אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
חברת עדן - אזור תלפיות	עברנו על מסמכי התכנית - רצ"ב התייחסות אליה ביחס לתכנית אב לתלפיות וכן לנושאים תכנוניים אחרים שאין אליהם התייחסות בתכנית האב. התכנית נמצאת במתחם 15 של תכנית האב, בתחום של מגרשים מס' 18, 33 ו-36 בשטח כולל של כ-8.3 דונם – עם הפרשות לכיכר עירונית ולדרך מוצעת ועל גבי מגרש מאושר לשצ"פ. המגרש מיועד לשטח עירוני מעורב א, לשצ"פ ולככר עירונית – ללא הפרשות לשב"צ. להבנתנו התכנית מציגה שינוי משמעותי ביחס לתכנית האב, במיוחד ביחס להקטנה משמעותית של הכיכר המוצעת על רח' פייר קניג ולהסטת השצ"פ לחזית האחורית והמרתו למגרש חום לבניית בית ספר. יחד עם זאת נראה כי במסגרת המחסור בשטחי ציבור ובתי ספר בשכונה, התכנית מגיעה לתוצאה טובה יחסית מבחינה עירונית, אך עדיין עולות מס' נקודות בעייתיות אליהן נתייחס כאן. זכויות הבניה למבנה ציבור במגרש החום נמוכות יחסית ובתת-ניצול – שטח המגרש המוצע לבית ספר הוא 3 דונם – מדובר בשטח קטן מאוד הדורש בניה לגובה. יחד עם זאת זכויות הבניה המוצעות למגרש הן כ-5,000 מ"ר – 165% בלבד למרות שהמדיניות העירונית מציעה כיום עד 320% בינוי למגרשים למבני ציבור. זכויות בניה – לפי טבלה 5 מבוקש סה"כ כ-41,400 מ"ר על קרקעי ללא הפרשה מבונה - שהם כ-1150% בניה. לפי תכני האב ניתן להגיע עד 850% בניה על קרקעי – לא כולל הפרשות מבונות – מדובר בחריגה משמעותית שיש לקבל לה הסבר. בנוסף גם תמהיל השימושים בתוך זכויות הבניה אינו תואם לתמהיל לפי תכנית האב – 60% למסחר, 300% לתעסוקה ו-490% למגורים. התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המגורים והמסחר ומפחיתה את שטחי התעסוקה. הפרשה מבונה – לא צוינו שטחים להפרשה מבונה בשטח התכנית. הפרשת קרקע – התכנית מפרישה כ-40% מהקרקע הפרטית לצרכי ציבור - בהתאם לתכנית – אך מחלקת את ההפרשה בצורה שונה בין כיכר ציבורית לשטח למבני ציבור. תכנון הכיכר לרח' פייר קניג – התכנית מפרישה כ-450 מ"ר לכיכר לא יעילה שמתחילה בדרום פייר קניג ברוחב של 0 מ' ומסתיימת בצפון בפינת רח' פייר קניג והתעשיה ברוחב של 10 מ' בלבד – במבנה מעלית ומדרגות כניסה לחניות תת קרקעי עירוני שחוסם את הכניסה אליה. יש לציין כי המרחק בין הבינוי למבנה - המתוכנן כבר – של היציאה מהחניון העירוני נראה קטן מ-1 מ'. מומלץ לבחון שוב את הבינוי של המגדלים על מנת לשמור מרחק סביר בין 2 המבנים - גם על מנת לאפשר מרחב אורבני איכותי יותר וגם על מנת לאפשר ביצוע סביר של המגדל – כאשר החניון יהיה כבר בנוי הערות לטבלה 5 - מוצע 14 מ"ר שטח עיקרי למרפסת בנוסף לזכויות הבניה לכל יח"ד – עד לשטח מקסי של 20 מ"ר ליח"ד – לנושא זה יהיה ביטוי משמעותי בנפח הבינוי שיתקבל – מדובר בהגדלה משמעותית של 40% ביחס למדיניות הקיימת של 10 מ"ר בממוצע לכל יח"ד. הערות לסעיף 4.1.2 – מוצע בנוסף למניין הקומות תוספת של 2 קומות טכניות + 2 הקומות העליונות למגורים יהיו בגובה כפול עם גלריות – כך למעשה גובה המגדלים יהיה 34 קומות ו-26 קומות – בסתירה לתכנית האב. לא צוין בתקנון תמהיל שטחי דירות למגורים – קיים תמהיל נדרש בתכנית האב

הכולל 15% דירות קטנות מתחת לשטח 55 מ"ר. בנספח הבינוי לא קיימות כלל דירות קטנות תואמות! 9. מפרץ העלאת והורדת נוסעים לשב"צ – בתקנון תכנית האב נדרש להראות מפרץ כני"ל לשב"צ. המפרץ המוצע נמצא על רח' התעשייה – כאשר בית הספר מופנה דרומה לרחוב חדש אשר מתוכנן לחבר בין פייר קניג לרח' החרושת – מומלץ לבחון אפשרות של העלאת והורדה על רחוב זה – במקום חניות חדשות המוצעות ברחוב זה. 10. רמפת הכניסה לחניון ופריקה וטעינה – הרמפה נמצאת על הרחוב החדש בסמוך לבי"ס המוצע. המיקום נראה תקין מבחינה תנועתית – כדאי לשקול את המיקום ביחס להתייחסות הקודמת לגבי העלאת והורדת ילדים לבית הספר. 11. חסר נספח דרכים – בתקנון תכנית האב מצוין כי במקרה בו ישנה הפקעה לדרך חדשה - מוצגת הפקעה ליצירת דרך המקשרת בין רח' פייר קניג לרח' החרושת - יש להציג נספח דרכים עם תכנון הדרך המופקעת. לא הגיע לידנו נספח כני"ל. 12. מרחק מתחנת דלק קיימת – יש לציין כי קיימת תחנת דלק במרחק של כ-40 מ' מהבינוי המוצע למגורים. מומלץ לבחון כי אין מגבלות סביבתיות בהקשר הנ"ל. 13. חתך הרחוב וקווי הבניין – בנספח חתכי רחוב לתכנית האב מופיעה רצועת פיתוח ברוחב של 5 מ' לרח' התעשייה וכן חובת הקמת ארקדה ברח' פייר קניג. התכנית אינה מציגה ארקדה לפייר קניג – ניתן לראות בהדמיות בלבד התייחסות לארקדה, אך בנספח הבינוי לא קיימת התייחסות לארקדה הנ"ל בתכניות ובחיתכים. רצועת הפיתוח מוצגת בתכנית, אך בנספח חתכי הרחוב של תכנית האב קיים חתך עם השצ"פ (המאוסר) בתחום התכנית – ולכן התכנית סותרת את כוונת תכנית האב. כ"כ חשוב לציין כי קווי הבניין המהווים את רצועת הפיתוח אינם רשומים בתקנון, ולא מופיע מידה, כך שקשה לאמוד האם נשמרת מדרכה של 5 מ' בתחום המגרש כפי שנדרש בתכנית האב.	
הערות לנספח המעודכן מתאריך 08/08/23 : 1. נספח התנועה מציע חיבור חדש שאינו קיים כיום מרחוב החרושת. לא נוכל להמליץ חיובית על החיבור המוצע ללא התייחסות אגף תכנון העיר לנושא פיתוח מגרש 204 (הכביש המוצע חוצה את המגרש). כמו כן, נדרשת התייחסות צוות פיזי לנושא שפועים חריגים במקום ההתחברות של הכביש לרחוב החרושת 2. בדיון שהתקיים ב-5.07.23 ביקשנו להציג את נספח התנועה על גבי תכנית העמדה שתכלול בין היתר את המיקום של מבני הציבור. 3. נדרש לתכנן מפרצי הורדה/העלאת עבור מבני ציבור צמוד לבית הספר כלומר באזור הדרומי של התכנית. יש לתכנן לא פחות מהמקום הורדה אחד לכל שתי כיתות.	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התחדשות עירונית ותוספת משמעותית לשטחי מגורים, מסחר ותעסוקה	שטחי מסחר תעסוקה שטח לטובת בית ספר	חריגה ממדיניות תכנית האב לעניין אחוזי בניה, גבוה הבניינים ותמהיל השימושים
כלכלת היישוב/ הרשות:	יחיד להשכרה	
השפעות חברתיות:	חניה בתת הקרקע	
תשתיות ותחבורה:	חיבוריות בכבישים עתידיים לרחובות פייר קניג והחרושת	
סביבה ונוף:		
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/01/2024	חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אילון ברנהרד, שקמה סיג, ישי טלאור / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אליעזר ראוכברגר / חיים כהן, יוחנן ויצמן, קיריל פקטה, מתן נחום. החלטה: הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, לאחר השלמת הבחינה בנוגע להיבטים התחבורתיים, הסביבתיים והשמאיים של התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון והיועצים המקצועיים של הוועדה.
27/12/2023	להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת יזם התכנית
31/05/2023	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולייעל את השטחים הציבוריים.
	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה 1148% בנייה כוללים, מדובר על חריגה של 298% אחוזים מתכנית האב. בנוסף גם תמהיל השימושים בתוך זכויות הבניה אינו תואם לתמהיל לפי תכנית האב, התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המגורים והמסחר ומפחיתה את שטחי התעסוקה. כמו כן, במסגרת התכנית מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא מס' הקומות (מוצע גובה בינוי של 35 קומות במקום 30 כפי שנדרש עפ"י תכנית האב). יש לצמצם את מס' הקומות המוצע ואחוזי בנייה ולהציע את תמהיל השימושים בהתאם למדיניות תכנית האב- בינוי עד 30 קומות, 850% בנייה כוללים, מתוכם 60% למסחר, 300% לתעסוקה בקומות המסד ו- 490% למגורים. כמו כן, יש לצמצם את תכסית המסד לעד 60% ולא 100% כפי שמוצע בנספח הבינוי. לא ניתן בכל מקרה לאפשר קו בניין אפס של המסד לכיוון המגרש הציבורי. ככול ויוגש דו"ח שמאי הוא ייבחן על ידי היועץ השמאי של הוועדה המחוזית וייבחן הצורך בהגדלת זכויות הבניה או שינוי של תמהיל השימושים כפי שניתן על פי הגמישויות בתכנית האב. במידה והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בתוספת זכויות או שינוי של תמהיל השימושים ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה על פי ההנחיות הבאות: הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדיוור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיוור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של 200% זכויות בניה למגורים עבור דיוור להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות. קווי בניין: ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הדרכים, כלפי השטחים הציבוריים בחזית המזרחית, יש לסמן קו בניין של 3 מ' עבור קומות המסד. בחלקו הצפוני של גבול המגרש מוצע ייעוד "שביל" בין חלקה המיועדת ל"שטחים

פתוחים ומוסדות ציבור ו"מגורים ומסחר". תא השטח המיועד לשביל מתואר בנספח הבינוי כגישה צמודה לחזית הצידית המיועדת למסחר ולמעשה חוסמת את המעבר לחלקה המיועדת לבית ספר יסודי, יש לתקן את הנספח וכן יש לקבוע את רוחבו המוצע של השביל במסמכי התוכנית ל 4 מ' לכל הפחות.

ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.

בהתאם לתכנית האב מספר יח"ד בתכנית יקבע עפ"י תמהיל יחידות הדיור שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דיור קטנות כן יקבע כי לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראת סטייה ניכרת.

על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנים המאופיינים בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית.

יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התעשייה והמשכיות לרח' פייר קניג העתידי, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדל.

על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, גובה בינוי והחזית המסחרית.

יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יח"ד שמוצעת.

במקרה של תכנית זו שטח הקרקע הציבורי הנדרש הוא 40% משטח המגרש הסחיר המאושר בתוספת השטח הציבורי במצב המאושר. כלומר $2,394 \text{ מ"ר} + 2,313 \text{ מ"ר} = 4,707 \text{ מ"ר}$. בהתאם לכך ובהתאם להקטנת שטח מגרש 1 המוצע, יש להגדיל את שטח מגרש 2 ב-16 מ"ר כך ששטחו יהיה 3,078 מ"ר.

בהמשך לזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבי"ס, זאת בהינתן אפשרות לבינוי של 5 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. - אין לכתוב בתקנון מספר כיתות בית ספר.

יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם לצמצום מס' יחידות הדיור ל-156 (ולא 300 כפי שמוצע), יש להציע שטח ציבורי בנוי בסך 1,560 מ"ר בתחום תא שטח 1. ככול ויוגדלו מספר יחידות הדיור יש להגדיל בתהאם על פי המפתח את השטחים בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים :

אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. המיקום המועדף למעונות ולחצרות הצמודות הוא בקומת הקרקע. אולם במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, אשכול המעונות ישולב בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד (כלומר קומה 5), כאשר החצרות יהיו על גג המסד.

בית כנסת בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. המיקום יכול להיות בקומת הקרקע אך גם במקרה זה אם לא מתאפשרת הקצאת השטח הציבורי בקומת הקרקע ייתכן שהמיקום המתאים הוא בדומה למעון היום בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד כך שארון הקודש יבלוט מעל למסד ללא בינוי מעליו.

השטח הבנוי הנותר בסך 414 מ"ר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבנויים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ומינהל קהילה. יש לשאוף להקצות את השטחים הציבוריים בשטח רציף ככל הניתן. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

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

עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.

השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.

תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת נכסים.

בינוי ואדריכלות:

הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל.

התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גיגן.

גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.

לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.

מסחר תשתיות ופיתוח:

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמנו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל

באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

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

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.

לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם ייותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.

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

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום מול תושבי"ה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.

יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.

עבור המגרש הסחיר, פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש, עפ"י תקן ובתת הקרקע באופן מלא.

יש לתאם נושא תכנון הדרך הדרומית המתחברת לרח' החרושת (ת.ש 7 על פי תשריט) לנושא השיפועים. הפרש גובה בין רח' החרושת לכביש הקיים 4.6 מ' – 14% שיפוע.

יש לתאם בתאום אגף תושבי"ה ויועצי התנועה את החיבוריות בין החניון הציבורי המתוכנן ברח' פייר קניג דרום לחניון תת"ק המוצע.

בשטח החניון העילי, הופק היתר בניה ע"י חברת עדן להצבת 4 מתקני קרוסלות חניה. קרוסלות אלו חיוניות כפתרון חניה זמני כתחליף למקומות חניה שיבוטלו במסגרת עבודות הרכבת הקלה בתלפיות. יש להטמיע בהוראות התכנית כי עד להוצאת היתר חפירה/בניה בשטח האמור – עיריית ירושלים תהיה רשאית להמשיך להפעיל במקום חניון עירוני וקרוסלות חניה. בהתאם לכך, מגיש התכנית לא יוכל לטעון לזכויות ו/או להכנסות כלשהן בגין פעילות זאת.

איכות סביבה :

בהתאם לחוות דעת מח' איכות הסביבה, יש להשלים הנחיות מחלקת איכות סביבה לנושאי רעש, זיהום סביבה וקרקע, זיהום אוויר, מרחק מתחנת דלק על פי תמ"א 18, קרינה וכו'.

לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול נגר יש לתקן בהתאם להנחייה את התכנון לנושא השהייה על מרפסות פרטיות של דירות מגורים שלא בטוח ישים ואפשרי. ניתן לשלב גגות חיים (שאינם דורשים אחזקה, ניהול וטיפול) ו/או גגות חיים ביחד עם גגות ההשהייה בבית הספר ובמבנה המערבי.

יש להטמיע את ההוראות מהנספח הסביבתי, פרקים 5 ו-6 עמודים 64-70.

יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 בשלביות הביצוע כי בית הספר יוכל להיבנות או לחילופים לקבל אישור לטופס 4 רק לאחר שהוכח כי מתקיימת לגבי עמידה בתקנות חוק אוויר נקי ומניעת מפגעי רעש. (מבני המגורים מתחילים מקומות גבוהות ע"ג קומות מסד וכן הרגישות שלהם נמוכה יותר וקריטריון הרעש שלהם מחמיר פחות ועל כן, תנאי האכלוס שלהם אינו מותנה בבדיקות אלו).

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הקרקע המזוהמת.

על פי הוראות התכנית ישנה אפשרות להקים בריכת שחיה בתכנית. יש לקבוע בהוראות הנחיות בהתאם לתקנות הקיימות עבור מיקום חדר חומרים מסוכנים, גישה לרכב חירום וכו'. כמו כן, יש לקבוע כי הפליטות מהבריכה יהיו בפיר עד הגג העליון.

יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 4 כי גג המסד אשר יתפקד כגג ירוק יהיה בתכסית של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.

יש לקבוע כי תקן הבנייה הירוקה למבנה המסד והמגדלים בתכנית (תא שטח 1) יחויב בעמידה של 3 כוכבים בתקן בנייה ירוקה.

היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

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

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

יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.

תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים

הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

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

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, באמצעות הועדה הטכנית לאבק מזיק לאישור עבודות פירוק אסבסט.

כללי:

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

יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.

לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים- תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפ"ע עצים גננות.

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

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה 1017 % בנייה כוללים, מדובר על חריגה של 167% אחוזים מתכנית האב. בנוסף גם תמהיל השימושים בתוך זכויות הבניה אינו תואם לתמהיל לפי תכנית האב, התכנית מציעה הגדלה משמעותית של שטחי המגורים והמסחר ומפחיתה את שטחי התעסוקה.
2. מכיוון שמדובר על מגרש גדול הכולל מעט בניה יש לצמצם את אחוזי בנייה ולהציע את תמהיל השימושים בהתאם למדיניות תכנית האב- עד 850% בנייה כוללים, מתוכם 60% למסחר, 300% לתעסוקה בקומות המסד ו- 490% למגורים.
3. התכנית מציעה חריגה בגובה המותר על פי תכנית המתאר וזאת כאשר מוצעים שני מגדלים בתכניות נמוכות יחסית, יש לשמור על הגובה המותר על פי תכנית האב- עד 30 קומות – 24 קומות מעל 6 קומות מסד.
4. ניתן לבחון הגדלת התכנית כמבוקש מעבר למוצע בתכנית האב וללא הגדלת זכויות בניה.
5. במידה והבדיקה השמאית תראה כי אין צורך בתוספת זכויות או שינוי של תמהיל השימושים ניתן יהיה להציע תוספת של דירות להשכרה על פי ההנחיות הבאות :
 - א. הוועדה תציין כי בשנים האחרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית מעודדת את הגדלת היצע הדירות להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דירות להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק.
 - ב. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של עד 200% זכויות בניה למגורים עבור דירות להשכרה בהישג יד, מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתכנית האב לתלפיות.
6. קווי בניין: ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי הדרכים, כלפי השטחים הציבוריים בחזית המזרחית, יש לסמן קו בניין של 3 מ' עבור קומות המסד.
7. התכנית מציעה שטח לצורכי ציבור שמחבר את השטח הציבורי לרחוב התעשייה – מדובר על שטח שאינו אפקטיבי כשטח לבניין ציבור ולכן יש לשנות את התכנית באופן שיוצא במיקום זה מעבר להולכי רגל של 5 מטרים בלבד וייעודי הקרקע ישונו בהתאם, המגרש הציבורי יורחב לכיוון מערב לקבלת שטח אפקטיבי ככול הניתן עבור המגרש הציבורי , והמגרש הסחיר יתוקן בהתאם.
8. ייקבע בהוראות התכנית כי גג המסד יהיה גג פעיל לטובת מבני ציבור ו/או שימושים משותפים למגורים, כן ייקבעו הוראות לפיתוח הגג כגג ירוק בהנחיית לשכת התכנון.
9. בהתאם לתכנית האב מספר יחידות בתכנית יקבע עפ"י תמהיל יחידות הדירות שנקבע בתכנית האב. לרבות היקף יחידות דירות קטנות כן יקבע כי לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים ותקבע על כך הוראות סטייה ניכרת.
10. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים, וזאת לשם יצירת מבנים המאופיינים בפשטות גיאומטרית ככל הניתן ללא שבירה של מעטפת החזית.
11. יוטמעו הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחוב התעשייה והמשכיות לרח' פייר קניג העתידי, הבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית, עיצוב המגדל והמרפסות והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על גג המגדל.
12. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית המסחרית המוצעת, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין, גובה בינוי והחזית המסחרית.
13. יש להבטיח במסגרת התכנית מדרכות ברוחב 3.5 מטר לפחות לכל הרחובות הסובבים.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

14. בין עקרונות תכנית האב נקבע כי תכניות מפורטות שיוגשו על פיה יציעו הפרשת קרקע בהיקף של 40% מהשטח וכן הקצאת שטחי ציבור מבונים, לפי מפתח שנקבע ל-10 מ"ר בנוי לכל יחיד שמוצעת.
15. במקרה של תכנית זו שטח הקרקע הציבורי הנדרש הוא 40% משטח המגרש הסחיר המאושר בתוספת השטח הציבורי במצב המאושר. כלומר $2,394 \text{ מ"ר} + 2,313 \text{ מ"ר} = 4,707 \text{ מ"ר}$. בהתאם לכך ובהתאם להקטנת שטח מגרש 1 המוצע, יש להגדיל את שטח מגרש 2 ב-16 מ"ר כך ששטחו יהיה 3,078 מ"ר.
16. בהמשך לנזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבניין, זאת בהינתן אפשרות לבנינו של עד 6 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים

- ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. - (אין לכתוב בתקנון מספר כיתות בית ספר).
17. היתר בניה ראשון במגרש יהיה עבור בית ספר ורק אחרי הצגת היתר לבית הספר ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים נוספים.
 18. יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם למס' יחידות הדיור שייקבעו בהחלטות הוועדה.
 19. השטח הציבורי הבנוי יוקצה לשימושים הבאים:
 - א. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. המיקום המועדף למעונות ולחצרות הצמודות הוא בקומת הקרקע. אולם במידה ולא ניתן להקצות שטח בקומת הקרקע, אשכול המעונות ישולב בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד (כלומר קומה 5), כאשר החצרות יהיו על גג המסד.
 - ב. בית כנסת בשטח בנוי בסך 400 מ"ר. תכנון בינוי בית הכנסת יהיה באופן כזה שארון הקודש יהיה בולט, כך שלא יהיה מעליו בינוי. המיקום יכול להיות בקומת הקרקע אך גם במקרה זה אם לא מתאפשרת הקצאת השטח הציבורי בקומת הקרקע ייתכן שהמיקום המתאים הוא בדומה למעון היום בקומה הראשונה שמעל לקומות המסד כך שארון הקודש יבולט מעל למסד ללא בינוי מעליו.
 - ג. השטח הבנוי הנותר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב.
 20. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבנויים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י, מבני דת ומינהל קהילה. יש לשאוף להקצות את השטחים הציבוריים בשטח רציף ככל הניתן. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. לפי הנחיות משרד הבריאות, בנוסף לכניסה הנפרדת למעון היום, יש להציג כניסה נפרדת למטבח בישול של המעון. במידת הצורך יותקנו מעל חלק משטחי החצרות רשתות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
 21. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
 22. עוד יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
 23. השטחים הציבוריים קרקע + בנויים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
 24. תנאי להפקדה יהיה אישור מחלקת נכסים.

בינוי ואדריכלות:

25. הבינוי ישאף להיות בעל צורה אחידה ככל הניתן ללא שבירות במעטפת. מוטב גם לתכנן את המרפסות כמקורות ולא כבולטות מדופן המגדל.
26. התוכנית קובעת אזור תפעולי בחזית הדרומית. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד וללא כל מופע על חזיתות הבניין. יש לתכנן את הכניסה לחניון מתוך מסת הבינוי ולא כפורטל פתוח, יש לקרות הירידה לחניון ככל שניתן ולקבוע מעליה גינות.
27. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
28. לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בקטעי החזית הפונים אל חזית רחוב פייר קניג ורחוב התעשייה.

מסחר תשתיות ופיתוח:

29. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אורור למיניהם ישולבו במסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. חריגה מהנ"ל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת תיק בקשה להיתר, בהוראות התוכנית בפרק 6.1 "תנאים בהליך הרישוי" יקבע סעיף לעניין זה יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
30. 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.
31. במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו

- על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.
32. יש לקבוע בהוראות התוכנית את אופן הטיפול במי נגר ולקבוע את הגבלת התכסית על פי תכנית האב ובתיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
33. יש לקבוע חובת מינימום נטיות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים. תנאי להפקדה יהיה הצגת הנ"ל בחתכים אופייניים בבינוי ועיגון הנחייה זו בהוראות התוכנית.
34. לא תותרנה סגירות חורף לכיוון הרחובות השכנים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' אחרי הסגירה.
35. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ולאו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

תנועה וחנייה:

36. יש להשלים את התיאום מול תושביה בכל הנוגע להרחבות הדרכים במידה ונדרש, פתרונות הורדה.
37. יש לקבוע כי כל מפלסי החניון יוצעו בתת הקרקע בלבד.
38. עבור המגרש הסחיר, פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש, עפ"י תקן ובתת הקרקע באופן מלא.
39. יש לבחון את הצורך בדרך הדרומית המוצעת המתחברת לרח' החרושת (ת.ש 7 על פי תשריט). הפרש הגובה בין רח' החרושת לכביש הקיים 4.6 מ' – 14% שיפוע- מדובר בשיפוע לא תקני ויש ספק עם יש תועלת בחיבור זה כחלק ממערך הכביש הכולל באזור. (בתכנית המקודמת על ידי בעלי הקרקע של תא שטח זה לחלקות ממערב ודרום עלה רעיון להרחבת שטח בית הספר המוצע לקבל מגרש שיוכל לתת מענה לבית ספר תיכון, שיש בעיה לייצר בתכניות נקודתיות מנפרדות בכל אזור התעשייה המשנה את פניו).
40. יש לתאם בתאום אגף תושביה ויועצי התנועה את החיבוריות בין החניון הציבורי המתוכנן ברח' פייר קניג דרום לחניון תת"ק המוצע.
41. בשטח החניון העילי, הופק היתר בניה ע"י חברת עדן להצבת 4 מתקני קרוסלות חניה. קרוסלות אלו חיוניות כפתרון חניה זמני כתחליף למקומות חניה שיבוטלו במסגרת עבודות הרכבת הקלה בתלפיות. יש להטמיע בהוראות התכנית כי עד להוצאת היתר חפירה/בניה בשטח האמור – עיריית ירושלים תהיה רשאית להמשיך להפעיל במקום חניון עירוני וקרוסלות חניה. בהתאם לכך, מגיש התכנית לא יוכל לטעון לזכויות ו/או להכנסות כלשהן בגין פעילות זאת.

איכות סביבה:

42. בהתאם לחוות דעת מח' איכות הסביבה, יש להשלים הנחיות מחלקת איכות סביבה לנושאי רעש, זיהום סביבה וקרקע, זיהום אוויר, מרחק מתחנת דלק על פי תמ"א 18, קרינה וכו'.
43. לתכנית הוגש נספח ניקוז וניהול נגר יש לתקן בהתאם להנחייה את התכנון לנושא השהייה על מרפסות פרטיות של דירות מגורים שלא בטוח ישים ואפשרי. ניתן לשלב גגות חיים (שאינם דורשים אחזקה, ניהול וטיפול) ו/או גגות חיים ביחד עם גגות ההשהייה בבית הספר ובמבנה המערבי.
44. יש להטמיע את ההוראות מהנספח הסביבתי, פרקים 5 ו-6 עמודים 64-70.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 בשלבי הבצוע כי בית הספר יוכל להיבנות או לחילופים לקבל אישור לטופס 4 רק לאחר שהוכח כי מתקיימת לגביו עמידה בתקנות חוק אוויר נקי ומניעת מפגעי רעש. (מבני המגורים מתחילים מקומות גבוהות ע"ג קומות מסד וכן הרגישות שלהם נמוכה יותר וקריטריון הרעש שלהם מחמיר פחות ועל כן, תנאי האכלוס שלהם אינו מותנה בבדיקות אלו).
46. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הקרקע המזוהמת.
47. על פי הוראות התכנית ישנה אפשרות להקים בריכת שחיה בתכנית. יש לקבוע בהוראות הנחיות בהתאם לתקנות הקיימות עבור מיקום חדר חומרים מסוכנים, גישה לרכב חירום וכו'. כמו כן, יש לקבוע כי הפליטות מהבריכה יהיו בפיר עד הגג העליון.
48. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 4 כי גג המסד אשר יתפקד כגג ירוק יהיה בתכסית של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.
49. יש לקבוע כי תקן הבנייה הירוקה למבנה המסד והמגדלים בתכנית (תא שטח 1) יחויב בעמידה של 3 כוכבים בתקן בנייה ירוקה.
50. היות ולא הוגדרו בתכנית השימושים המתוכננים באזור התעסוקה שמעליו מגורים, על מנת למנוע קונפליקטים פוטנציאליים, ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן

- מעט לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.
51. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
52. עבור שימושי המסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
53. יקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיוזג של המסחר יהיו בקומת החניון.
54. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
55. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
56. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
57. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, באמצעות הועדה הטכנית לאבק מזיק לאישור עבודות פירוק אסבסט.

כללי:

58. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראות פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
59. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תברואה לנושא פינוי אשפה ופסולת.
60. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
61. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
62. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
63. יש לקבוע הוראות לשלביות ביצוע להבטחת מימוש כל השימושים והשטחים הציבוריים בד בבד עם פיתוח ובינוי השטחים הסחירים. בהיבט של הבטחת מימוש השטחים הציבוריים-תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור אגף נכסים כאמור לעיל.
64. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
65. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.
66. תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות והצלה, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע כבישים ומדרכות, היטלי השבחה, שפ"ע עצים גננות.
67. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לבעלי העניין בתחום שטח התכנית ולבעלי העניין בחלקות המצרניות.

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

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

תא שטח 7 לא סומן כחלק מהשטח לאיחוד וחלוקה ולכן יש לקבוע לגביו הוראות של הפקעה .

יש להוסיף לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו. – במקרה זה יש לסמן בתשריט המוצע את כל תאי כמיועדים לאיחוד וחלוקה.

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

ללא הוספת הוראות פרק ג' והכנת טבלת הקצאה לא יהיה ניתן בהמשך לרשום את התצ"ר. תנאים בהליך הרישוי :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.

יש לתקן את התקנון ואת התשריט המוצע במידת הצורך לפי ההנחיות לעיל, יש לצרף נסח טאבו עדכני על חלקות 63 ו75 ותשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך במידת הצורך, רק לאחר תיקון הנדרש והשלמת המסמכים המתוקנים תתקבל חו"ד סופית.

טבלה 1.8 : יש להציג את הרשות המקומית – עיריית ירושלים כבעלת ענין בקרקע.

טבלה 5 :

א. ישנה סתירה בין הוראות התוכנית לנספח הבינוי לעניין מספר קומות המסד.

ב. יש לציין בהפניה להערה לגבי 655 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בשימוש כיכר עירונית. יש לפרט בהערה כי מדובר בבינוי המתכוון בתת הקרקע תחת מבנה הכיכר העירוני מעל הכניסה הקובעת.

ג. יש לתקן גודל מגרש מוחלט על פי שטחים נטו המופיעים בסעיף 3.2 ולא על פי גודל מגרש ברוטו לכלל השימושים.

הערה סעיף ג – קומות טכניות יתווספו בהתאם לצמצום מספר הקומות על פי תכנית האב / חו"ד שמאית שתיבחן.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
זלצמן אפרים			

נספח ט

**חלופת הודעות דוא"ל מיום
24.3.2025 ומיום 23.3.2025**

Michael Tsachi

נושא: תכנית מרכז בליליוס 204, 611 ו-614 - תיאום בין תכנית טובול למרכז בליליוס - FW: בקשה לביטול הפקעה מתוכננת בתכנית טובול 101-1125970

From: <DanKe@iplan.gov.il> דן קינן
Sent: Monday, March 24, 2025 4:14 AM
To: <TomerAl@iplan.gov.il> תומר אלבגלי; <MP@bcnt.co.il> משה פורטל
Cc: יואל אבן <coShalom@jerusalem.muni.il>; <aramnon@jerusalem.muni.il> אמנון ארבל (חיצוני); שגיא <ygal@coli.co.il> יגאל ליפשיץ (חיצוני); <sec@coli.co.il> חיים כהן משרד <evYOEL@jerusalem.muni.il> (חיצוני); <Sheri@bcnt.co.il> שרי עזרא <kira@agmon-law.co.il> קירה לרנר (חיצוני); <sagi@ksslaw.co.il> (חיצוני); <eyal@ekroads.co.il> אסף <eli@superbus.co.il> אלי בליליוס (חיצוני); <didiml@kcroads.co.il> ידידיה מלמוד <eyal@ekroads.co.il>; <assaf@maviv.co.il> אביב <odedbaruch@gmail.com> <333ira@gmail.com> איירה רוזנצוויג
Subject: RE: תכנית מרכז בליליוס 204, 611 ו-614 - תיאום בין תכנית טובול למרכז בליליוס - בקשה לביטול הפקעה מתוכננת בתכנית טובול 101-1125970

משה שלום,

הוועדה החליטה על הפקדת התכנית לרבות השלמת הבדיקות הנדרשות בהיבטי האו"ח / הפקעה הכלולים בתכנית. לעת הפקדת התכנית, ובהתאם לשלב שנקבע לכך כחוק שמורה לבעל עניין הרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות.

074-7697105
Danke@iplan.gov.il

אדר דן קינן
 מתכנן המחוז
 לשכת תכנון מחוז ירושלים
 שלומציון המלכה 1, ירושלים



אתר מינהל התכנון - <http://www.iplan.gov.il>

From: <MP@bcnt.co.il> משה פורטל
Sent: Sunday, March 23, 2025 11:16 AM
To: <TomerAl@iplan.gov.il> תומר אלבגלי; <DanKe@iplan.gov.il> דן קינן
Cc: יואל אבן <coShalom@jerusalem.muni.il>; <aramnon@jerusalem.muni.il> אמנון ארבל (חיצוני); שגיא <ygal@coli.co.il> יגאל ליפשיץ (חיצוני); <sec@coli.co.il> חיים כהן משרד <evYOEL@jerusalem.muni.il> (חיצוני); <Sheri@bcnt.co.il> שרי עזרא <kira@agmon-law.co.il> קירה לרנר (חיצוני); <sagi@ksslaw.co.il> (חיצוני); <eyal@ekroads.co.il> אסף <eli@superbus.co.il> אלי בליליוס (חיצוני); <didiml@kcroads.co.il> ידידיה מלמוד <eyal@ekroads.co.il>; <assaf@maviv.co.il> אביב <odedbaruch@gmail.com> <333ira@gmail.com> איירה רוזנצוויג
Subject: RE: תכנית מרכז בליליוס 204, 611 ו-614 - תיאום בין תכנית טובול למרכז בליליוס - בקשה לביטול הפקעה מתוכננת בתכנית טובול 101-1125970
Importance: High

דן ותומר שלום רב,

מתכבד לפנות כדלקמן –

1. עד היום טרם זכינו לקבלת התייחסותכם לבקשה שבכדון וזאת בהמשך לשיבה מיום 10.2.25 ולמייל להלן, מיום 12.2.25.
2. הצעתי לתומר במייל מיום 27.2.25 לזמן דיון מקצועי עם יועצי התנועה של המחוזית ושלנו וגם למייל זה לא זכיתי להתייחסות.
3. אנו לא יכולים לקדם את התכנית שלנו ללא תיאום נדרש ביחס שבין התכניות כמפורט במייל וכפי שהורחב בישיבה ע"י נציגי העירייה.
4. נודה לזירוז הטיפול וקבל עמדתך בנושא.

בברכה ותודה משה

משה פורטל | מנכ"ל מרכז בליליוס
טלפון 02-6716090 | פקס 02-6720420
החרושת 5, תלפיות ירושלים
מען למכתבים מרכז בליליוס, הנביאים 17, ירושלים, מיקוד 9510309
אתר newtalpiot.co.il



הבית הירושלמי שלי

נספח י

החלטת הועדה המקומית מיום

28.5.2023

מערכת תב"ע וייעודי קרקע | תיק 1125970 | חוות דעת תכנונית והמלצת מהנדס העיר להפקדה

המלצה מתאריך: 24/05/2023 לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולייעל את את השטחים הציבורים.

נספח יא

הודעת דואל של מתכנן המחוז מיום

30.3.2025

נושא: תכנית מס' 101-1125970 - דרישה דחופה לגריעת שטח של מרכז בליליוס מתחום התכנית

From: <DanKe@iplan.gov.il> דן קינן

Sent: Sunday, March 30, 2025 3:20 PM

To: Michael Tsachi <MichaelT@agmon-law.co.il>; odedbaruch@gmail.com; assaf@maviv.co.il; אלי בליליוס (חיצוני) <eli@superbus.co.il>; שגיא תירוש (חיצוני) <Sheri@bcnt.co.il>; eyal@ekroads.co.il; didiml@kcroads.co.il; יגאל ליפשיץ (חיצוני) <evYOEL@jerusalem.muni.il>; יואל אבן (חיצוני) <sec@coli.co.il>; ygal@coli.co.il; יואל אבן (חיצוני) <sagi@ksslaw.co.il>; coShalom@jerusalem.muni.il; aramnon@jerusalem.muni.il; 333ira@gmail.com; TomerAl@iplan.gov.il; תומר אלבגלי

Cc: Kira Lerner <kira@agmon-law.co.il>; משה פורטל <MP@bcnt.co.il>

Subject: RE: תכנית מס' 101-1125970 - דרישה דחופה לגריעת שטח של מרכז בליליוס מתחום התכנית

שלום רב,

בהמשך למייל שהוצאתי ביום 24.03.25 ובטרם שקראתי את הנספח שצרפתם – נפלה טעות בתשובתי. מליאת הוועדה טרם החליטה על הפקדת התכנית ותתכנס לשם כך מחר.

בברכה,

074-7697105
Danke@iplan.gov.il

אדר' דן קינן
מתכנן המחוז
לשכת תכנון מחוז ירושלים
שלומציון המלכה 1, ירושלים



אתר מינהל התכנון - <http://www.iplan.gov.il>

From: Michael Tsachi <MichaelT@agmon-law.co.il>

Sent: Sunday, March 30, 2025 3:11 PM

To: odedbaruch@gmail.com; assaf@maviv.co.il; אלי בליליוס (חיצוני) <eli@superbus.co.il>; יגאל ליפשיץ <sagi@ksslaw.co.il>; שגיא תירוש (חיצוני) <Sheri@bcnt.co.il>; eyal@ekroads.co.il; didiml@kcroads.co.il; יגאל ליפשיץ (חיצוני) <evYOEL@jerusalem.muni.il>; יואל אבן (חיצוני) <sec@coli.co.il>; ygal@coli.co.il; תומר אלבגלי <333ira@gmail.com>; דן קינן <DanKe@iplan.gov.il>; aramnon@jerusalem.muni.il; coShalom@jerusalem.muni.il; TomerAl@iplan.gov.il

Cc: Kira Lerner <kira@agmon-law.co.il>; משה פורטל <MP@bcnt.co.il>; קירה לרנר (חיצוני)

Subject: תכנית מס' 101-1125970 - דרישה דחופה לגריעת שטח של מרכז בליליוס מתחום התכנית

שלום רב,

בשם מרשתנו - מרכז בליליוס, הרינו מתכבדים להעביר לעיונכם מכתב דרישה דחופה לגריעת שטח השייך למרכז בליליוס מתחום תכנית מס' 101-1125970.

בברכה,

מיכאל צחי, עו"ד

אגמון עם טולצ'ינסקי משרד עורכי דין

טלפון: | פקס: 02-5639948

הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, ירושלים 9695101

MichaelT@agmon-law.co.il | www.agmon-law.co.il

תל אביב | ירושלים | באר שבע | סידני

המידע הכלול בתשדורת אלקטרונית זו נשלח על ידי עורך דין, ונועד להיות חסוי ולשימוש הבלעדי של הנמענים המזכרים לעיל. אם הנמען הוא לקוח, תשדורת זו עשויה להיות למטרת מתן ייעוץ משפטי ועל כן הנה פרטית. תשדורת זו עשויה אף להכיל את תוצר עבודתו של עורך הדין. אם אינך הנמען אליו כוונה התשדורת, ראה כי כל החזקה או הפצה של תשדורת זו אסורות בהחלט. אם קיבלת את התשדורת בשוגג, אנא מחק את כל עותקיה האלקטרוניים של התשדורת, את כל צרופותיה, השמד כל העתק אחר בכל אמצעי אחסנה או הצגה שיצרת מתשדורת זו או מצרופותיה ודווח לשולח מיד. תודה

נספח יב

הודעות לפי תקנות איחוד וחלוקה

0102000005



מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



Handwritten signature

טופס 3
(תקנה 10א)
לכבוד
מרדכי אביב מפעלי בנייה בעמ
אגריפס 40
ירושלים

תאריך 14.1.26

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס' : 101-1125970

ביום 31/3/2025 החליט מוסד התכנון "הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים" על הפקדת התכנית שבנדון. המקרקעין שבבעלותך, המפורטים להלן, מצויים בתחום התכנית האמורה.

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, עליך לשלוח הודעה על פי טופס 4 המצ"ב, בחזרה למוסד התכנון, בתוך 30 ימים אם לא תתקבל הודעתך במועד זה יראו כאילו אינך מסכים לתכנית. אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103א לחוק האמור.

בכבוד רב,

שירה תלמי באבאי
יו"ר מוסד התכנון

Postman RR-000385-120



תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009

טופס 4

(תקנה 10ג)

הודעת בעל מקרקעין לתכנית איחוד וחלוקה

תאריך _____

לכבוד

מוסד התכנון לשכת התכנון מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1 ירושלים

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס': 101-1125970

אנו הבעלים של המקרקעין:

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10ג) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, אני מודיעכם כי אני מסכים/לא מסכים לאישור התכנית שבנדון, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין האמורים לעיל.

אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103 א לחוק האמור.

בכבוד רב,

חתימת הבעלים

טופס 3
(תקנה 10(א))

לכבוד
תרזה מימון וכספים בע"מ
הנביאים 17
ירושלים

תאריך 14.1.26

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס' : 101-1125970

ביום 31/3/2025 החליט מוסד התכנון "הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים" על הפקדת התכנית שבנדון. המקרקעין שבבעלותך, המפורטים להלן, מצויים בתחום התכנית האמורה.

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, עליך לשלוח הודעה על פי טופס 4 המצ"ב, בחזרה למוסד התכנון, בתוך 30 ימים אם לא תתקבל הודעתך במועד זה יראו כאילו אינך מסכים לתכנית. אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103א לחוק האמור.

בכבוד רב,

שירה תלמי באבאי
יו"ר מוסד התכנון



0202000008

מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



מינהל
התכנון



תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009

טופס 4

(תקנה 10ג))

הודעת בעל מקרקעין לתכנית איחוד וחלוקה

תאריך _____

לכבוד

מוסד התכנון לשכת התכנון מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1 ירושלים

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס': 101-1125970

אנו הבעלים של המקרקעין:

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10ג) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, אני מודיעכם כי אני מסכים/לא מסכים לאישור התכנית שבנדון, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין האמורים לעיל.

אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103 א לחוק האמור.

בכבוד רב,

חתימת הבעלים

Postman RR-000385-120



טופס 3
(תקנה 10(א))

לכבוד
פלפולן סנטר בע"מ
הנביאים 17
ירושלים

תאריך 14.1.26

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס' : 101-1125970

ביום **31/3/2025** החליט מוסד התכנון "הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים" על הפקדת התכנית שבנדון. המקרקעין שבבעלותך, המפורטים להלן, מצויים בתחום התכנית האמורה.

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, עליך לשלוח הודעה על פי טופס 4 המצ"ב, בחזרה למוסד התכנון, בתוך 30 ימים אם לא תתקבל הודעתך במועד זה יראו כאילו אינך מסכים לתכנית. אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103 לחוק האמור.

בכבוד רב,

שירה תלמי באבאי
יו"ר מוסד התכנון



0202000007

מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



מינהל
התכנון



תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009

טופס 4

(תקנה 10ג))

הודעת בעל מקרקעין לתכנית איחוד וחלוקה

תאריך _____

לכבוד

מוסד התכנון לשכת התכנון מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1 ירושלים

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס': 101-1125970

אנו הבעלים של המקרקעין:

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10ג) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, אני מודיעכם כי אני מסכים/לא מסכים לאישור התכנית שבנדון, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין האמורים לעיל.

אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103 א לחוק האמור.

בכבוד רב,

חתימת הבעלים

Postman RR-000385-120





0102000003

מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



טופס 3
(תקנה 10א))

לכבוד
אבוטס פרופרטיז לימיטד - חברה זרה
הנביאים 17
ירושלים

תאריך 14.1.26

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס' : 101-1125970

ביום 31/3/2025 החליט מוסד התכנון "הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים" על הפקדת התכנית שבנדון. המקרקעין שבבעלותך, המפורטים להלן, מצויים בתחום התכנית האמורה.

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10א) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, עליך לשלוח הודעה על פי טופס 4 המצ"ב, בחזרה למוסד התכנון, בתוך 30 ימים אם לא תתקבל הודעתך במועד זה יראו כאילו אינך מסכים לתכנית. אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103א לחוק האמור.

בכבוד רב,

שירה תלמי באבאי
יו"ר מוסד התכנון

Postman RR-000385-120





0202000003

מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



מינהל
התכנון



תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009

טופס 4

(תקנה 10ג))

הודעת בעל מקרקעין לתכנית איחוד וחלוקה

תאריך _____

לכבוד

מוסד התכנון לשכת התכנון מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1 ירושלים

הנדון: תכנית איחוד וחלוקה מס': 101-1125970

אנו הבעלים של המקרקעין:

גוש 30129

חלקה 63

בהתאם לתקנה 10ג) לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009, אני מודיעכם כי אני מסכים/לא מסכים לאישור התכנית שבנדון, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לגבי המקרקעין האמורים לעיל.

אין לראות בהודעה זו התנגדות לתכנית לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. המעוניין להתנגד לתכנית יגיש את התנגדותו בהתאם להוראות סעיפים 100 עד 103 א לחוק האמור.

בכבוד רב,

חתימת הבעלים

Postman RR-000385-120



תצהיר

אני הח"מ, מר **משה פורטל** נושא ת"ז 57290785 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד מנכ"ל 'מרכז בלילוס' מטעם החברות פלפון סנטר בע"מ, תרזה מימון וכספים בע"מ, מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, Abotts Properties L.t.d.
2. תצהיר זה ניתן בתמיכה לכתב התנגדות של החברות המוגש נגד תכנית מספר 101-1125970 'מתחם טובול - מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים'.
3. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. הטענות המשפטיות בכתב ההתנגדות הינן לפי יעוץ משפטי שקיבלתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור

אני הח"מ, קירה לרנר, מאשר/ת בזה כי ביום 16.3.2026 הופיע בפניי משה פורטל המוכר לי אישית / אשר זיהיתיו לפי ת"ז 57290785 ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפניי.

קירה לרנר, עו"ד
מ.ר. 47068
גו"ד

ירושלים, 12 מרץ, 2026

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

בהגשה מקוונת

א.ג.כ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1125970

מתחם טובול- מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים

בשם מרשתנו, אמינפה חברה אמריקאית לפיתוח שטחי תעשיה בע"מ, ח.פ. 510553480 (להלן: "המתנגדת"), ומכוח סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), אנו מתכבדים להגיש התנגדות לתכנית מס' 101-1125970, מתחם טובול – מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים (להלן: "התכנית" או "התכנית המוצעת").

א. מבוא

1. המתנגדת הנה בעלת המקרקעין הידועים כגוש 30129, חלקה 76, הגובלים בשטח התכנית המוצעת.

• נסח הרישום מצורף **כנספח 1**.

2. ראו להלן, על גבי תשריט התכנית:



חלקה 76
שבבעלות המתנגדת

ירושלים

רח' ביתר 2, בית הטיילת
ט. 02.5654000 פ. 02.5654001
jerusalem@sfa.law

חיפה

רח' אנדרי סחרוב 9
ט. 04.8546666 פ. 04.8546677
haifa@sfa.law

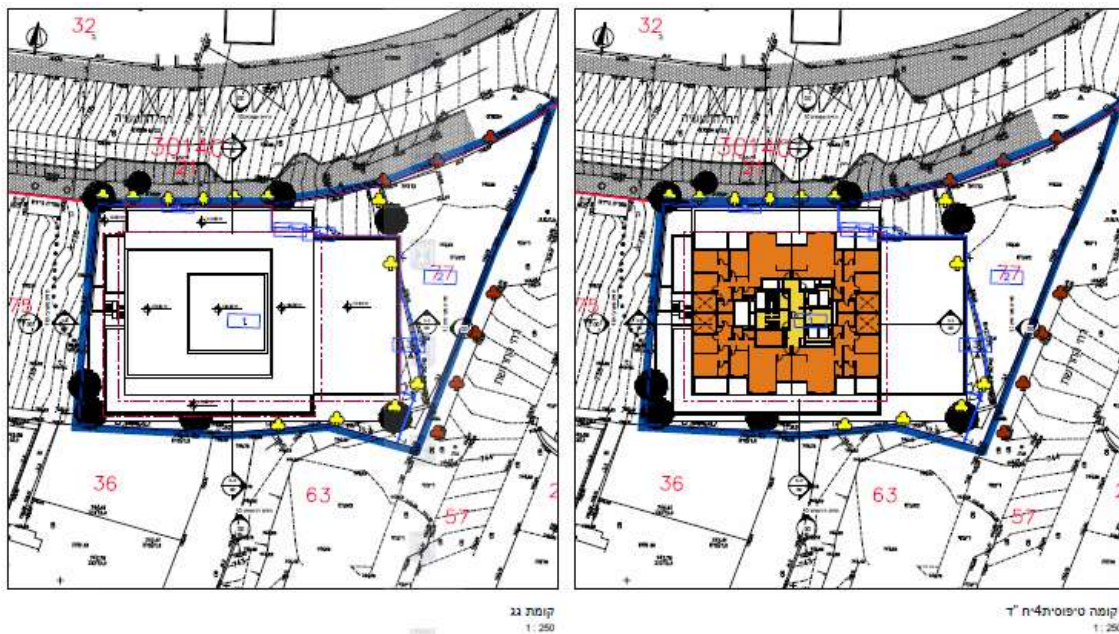
תל אביב

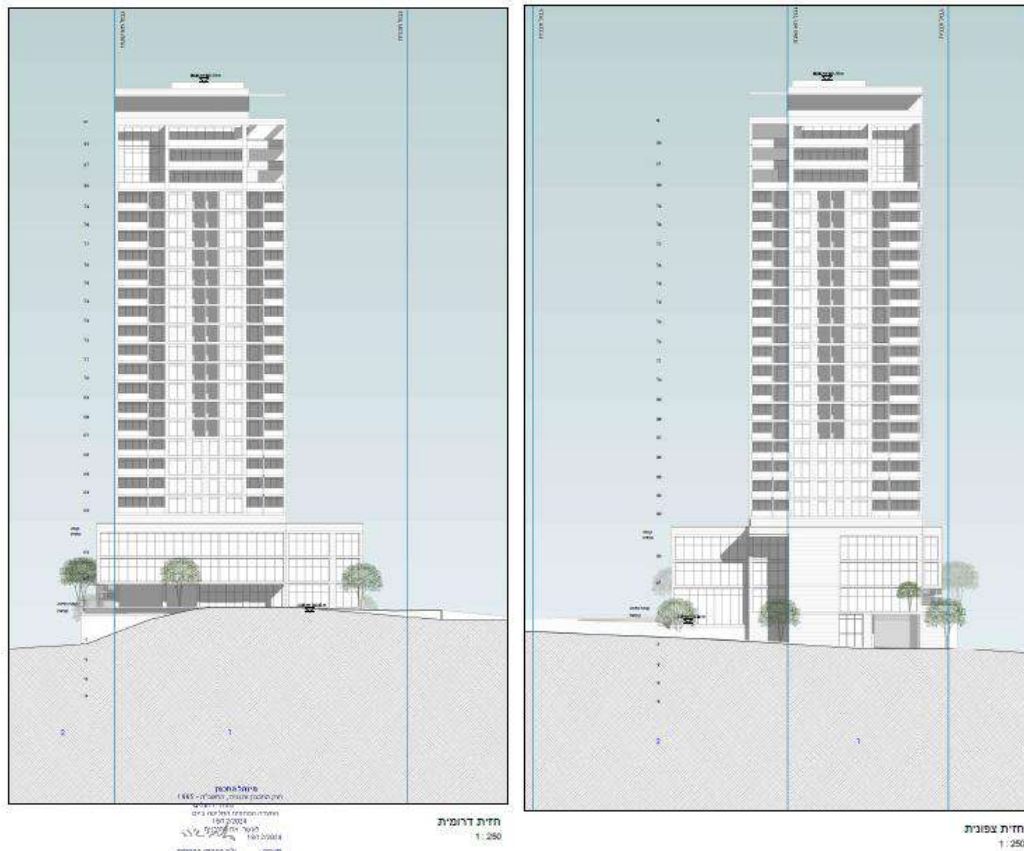
דרך מנחם בגין 146
ט. 03.6931931 פ. 03.6931930
telaviv@sfa.law

3. התנגדות זו אינה מופנית כנגד אישור התכנית בכללותה, אלא מתמקדת בבינוי המתוכנן בחלק הסמוך למקרקעי המתנגדת, ובפרט במיקום המוצע להקמת מגדל המגורים, אשר אינו מתחשב בבינוי שאושר זה לא מכבר במקרקעי המתנגדת.
4. בתמצית, המתנגדת סבורה כי לטובת איכות התכנון בשני הפרויקטים, מן הראוי להרחיב את קו הבניין בגבול העובר ביניהם, כך שירחיק את המגדל המתוכנן בתכנית המוצעת למרחק סביר מהמגדל שאושר במקרקעי המתנגדת.

ב. תכנית מס' 101-1229517, מתחם רג'ואן – התעשייה-החרושת

5. ביום 15.12.2024 אושרה למתן תוקף תכנית מס' 101-1229517, מתחם רג'ואן – התעשייה-החרושת (להלן: "התכנית המאושרת"). התכנית חלה על חלקות 76 ו-77 בגוש 30129, ומייעדת את חלקה 76 (תא שטח מס' 1), ששטחה כ-1,500 מ"ר בלבד, למגורים. התכנית המאושרת מתירה בניית 86 יח"ד (מתוכן 32 יח"ד להשכרה) ב-24 קומות מעל הכניסה הקובעת ובגובה של 90 מ'.
6. תא השטח המיועד למגורים קטן יחסית, וקיימים בו אילוצים תכנוניים נוקשים, אשר כבר בשלב התכנית הכתיבו את מיקום המגדל בן 24 הקומות בחלקו המערבי של המגרש (הגובל בחלקה 75). כך הוטמע גם בנספח הבינוי של התכנית המאושרת, שאמנם אינו במעמד מחייב, אך אילוצי התכנון אינם מאפשרים שינויים משמעותיים מכפי שמוצג בו.
7. התכנית אושרה זה מכבר ועומדת לקראת שלבי היתר וביצוע, ומשכך, לא קיימת גמישות תכנונית המאפשרת את הסטת הבינוי.
8. ראו להלן, מתוך נספח הבינוי של התכנית המאושרת:





ג. הבינוי המוצע בתכנית

9. התכנית המוצעת ממקמת מגדל בן 34 קומות בתא שטח 1 שבייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, בקו בניין 0 לתא שטח 6 שבייעוד שביל. השביל לבדו מפריד בין הבינוי בתכנית המוצעת לבינוי המאושר במקרקעי המתנגדת.
10. העמדה זו מותירה מרווח מזערי של כ-13.5 מ' בלבד בין המגדל המוצע לבין המגדל בן 24 קומות שאושר בתכנית 101-1229517 המאושרת, כפי שניתן לראות בשרטוט שלהלן :



11. מרווח של 13.5 מ' בין שני מבנים רבי-קומות אינו עומד בסטנדרטים המקובלים לתכנון לגובה. הוא צפוי לייצר פגיעה מהותית באיכות החיים ובמיקרו-אקלים סביב המבנים: יצירת הצללת יתר על החזיתות, פגיעה במשטר הרוחות במפלס הקרקע ומבט ישיר הפוגע בפרטיות הדיירים בשני הפרויקטים, אשר מוכרים כגורמים לירידת ערך המקרקעין.
12. מאחר שהתכנית המוצעת, בניגוד לתכנית המאושרת, חלה על תא שטח רחב מידות המאפשר גמישות רבה בחלופות ההעמדה, אין חובה למקם את המבנה הגבוה ביותר בצמוד לשביל ובקרבה רבה לבנייה המאושרת במקרקעי המתנגדת, כפי שמופיע בתכנית המופקדת. פתרון מידתי לפגיעה הצפויה יהיה הסטת מיקום המבנה והרחקתו מהבניין המאושר.
13. יצוין כי קיימת אי-התאמה מהותית בין ההדמיה שהוצגה בנספחי התכנית המוצעת, לבין המצב הסטטוטורי התקף במקרקעי המתנגדת.
14. ההדמיה מציגה את מגדל המגורים המאושר בנסיגה ובמרחק גדול בהרבה ממיקומו בפועל, ובכך מייצרת אשליה מרחבית של מרווח ראוי בין המבנים. בפועל, התשריט המחייב מציע העמדה קרובה בהרבה בין המגדלים. ראו להלן (הסימון באדום מציג את נפח הבניין על פי התכנית המאושרת):



15. גם נספח המיקרו-אקלים שהוגש כחלק ממסמכי התכנית המוצעת אינו משקף את המצב התכנוני המאושר. המבנה במקרקעי המתנגדת מוצג כמבנה בגובה 25 מ' בלבד, ועל בסיס טעות זו נערכו החישובים הכלולים בנספח. מכאן, שיש ספק לגבי השפעותיה האמיתיות של תבנית הבנייה המוצעת בתכנית, בהיבטי הצללה ומשטר רוחות, על המגדל המאושר במקרקעי המתנגדת.
16. לשם יצירת סביבת מגורים ראויה בשתי התכניות, ותיקון התנגשות מרחבית זו, אנו מבקשים להורות על הסטת המגדל המוצע בחלק הצפוני של תא שטח 1 מערבה, כך שהמגדל הצפוני יוצב בקו אחד עם קו המגדל הדרומי באופן שיבטיח שמירה על מרווח אורבני ראוי, בהתאם לנהוג בבנייה מרחבית לגובה:

שינוי מבוקש	מצב קיים על פי התכנית המאושרת והתכנית המוצעת
	

17. לכל הפחות, מתבקשת הסטה של המגדל הצפוני מערבה, באופן שישמור על מרווח מינימלי של 20 מ' מהמגדל שאושר בתכנית המאושרת.
18. על מנת למנוע פגיעה מיותרת במתנגדת, ומאחר שהשינוי המוצע מהווה שיפור תכנוני לשני הפרויקטים ולאיכות חייהם של דייריהם העתידיים, מתבקשת הוועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית המוצעת, כך שישמור מרחק רב ככל הניתן בין המגדל הצפוני המוצע בתכנית לבין המגדל על פי התכנית המאושרת.

ד. סיכום

19. הוועדה הנכבדה מתבקשת לבחון מחדש את הבינוי המוצע בתכנית, תוך התחשבות בבינוי שכבר אושר בתכנית החלה במקרקעי המתנגדת, ולקבוע הוראות שיבטיחו את הסטת המגדל הצפוני המוצע בתכנית למרחק ראוי מהמגדל המאושר במקרקעי המתנגדת.
20. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר אמיר רגיואן, מנהל המתנגדת.

בכבוד רב,



שמרית גולן, עו"ד
ש. פרידמן, אברמזון ושות'
עורכי-דין

נספח 1

נסח רישום חלקה 76

עמ' 7



142213

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30129 חלקה: 76

הנכס נוצר ע"י שטר:	151/2020	מיום:	19/03/2020	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
עיריית ירושלים	1,500				

המספרים הישנים של החלקה

30129/73

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
151/2020/2 לשכת פרצלציה	19/03/2020	חלוקה	עיריית ירושלים	102 / 1000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
151/2020/2 לשכת פרצלציה	19/03/2020	חלוקה	"אמינפא" חברה אמריקאית לפתוח שטחי תעשייה בע"מ	898 / 1000
הערות: הודעת תיקון מס' 5/92 שטר מקורי 1257/88				

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
151/2020/4 לשכת פרצלציה	19/03/2020	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מעבר רכב בתת הקרקע בלבד בשטח של 1,591 מ"ר מסומן באות א' בצבע אדום בתשריט.
		על פני	גוש/ספר	חלקה/דף
			30129	75

סוף נתונים

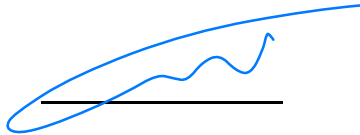
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

תצהיר

אני הח"מ, אמיר רג'ואן, נושא ת.ז. מס' 033302530, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני משמש כמנהל של אמינפה חברה אמריקאית לפיתוח שטחי תעשייה בע"מ, ח.פ. 510553480.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות לתכנית מס' 101-1125970, מתחם טובול- מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים, ולאימות האמור בה.
3. העובדות המובאות בהתנגדות הן מידיעתי האישית, מתוקף תפקידי או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. הטענות המשפטיות והמקצועיות הנכללות בהתנגדות הנן עצת יועציי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד אברהם דינרי, מאשר בזאת כי ביום 11.3.26 הופיע בפניי אמיר רג'ואן, אשר זיהיתיו לפי ת.ז. מס' 033302530 / המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

אברהם דינרי, עו"ד
מ.ר. 48749



יפוי-כח

אני הח"מ, עליזה טובול בע"מ ח.פ. 513484345, מוסרת בזאת יפוי כח לעו"ד ענר חפץ ו/או אביה סקלסקי ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד ארנון, תדמור - לוי, לכולם ביחד ולכל אחד מהם לחוד, לייצגני להיות באי כוחי, לפעול בשמי ובמקומי ובין השאר להופיע בשמי בעניין הגשת התנגדות עצמית לתכנית מס' 101-1125970 "מתחם טובול - מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים" בכל ערכאה ובכל הדרגות, ובכל הקשור והכרוך בכך.

כוח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, עררים, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גלוי מסמכים ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב בין ישירות ובין באמצעות בית-המשפט, לחתום בשמנו ובמקומנו, לטעון לזקוף כנגד ולעמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות, לפני בית-המשפט או אחרת, בורר או מומחה ולקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש בקרת, שמיעה מחדש, עקול זמני או החלטי או את הסרתם, לקבל את סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו שיוצאו לפועל על-ידי או בעזרת משרד ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או לדרוש צווי מכירה ולמכור, ולדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבא כוחי הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל עניין מהעניינים לעיל.

להעביר כוח הרשאה זו על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך דין אחר, עם זכות העברה לאחרים, לפטר ולמנות אחר במקומו, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או העקובים ו/או ענייני הנ"ל והננו מאשרים את מעשיו או מעשי ממלאי מקומו בתוקף כוח-הרשאה זה למפרע.

אנו פוטרים את בא כוחנו הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שהם מבוטחים נגדם בביטוח צד שלישי, באם אמנם יהיו מבוטחים כך.

כן מסכימים אנו שהרשות בידי ב"כ הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לעניינו הנ"ל לאחר תום תקופת ששה חודשים, מתאריך הפעולה האחרונה או העקוב האחרון שנעשה על ידם לגביו והננו נותנים לב"כ זכות עיכוב כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים או יגיעו או העלולים להגיע לרשותם ישר או בעקיפין בענייני הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממנו בשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

בדרך כלל המלים הבאות ביפוי-כוח זה ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום 22 לחודש פברואר 2026

עליזה טובול בע"מ

עליזה טובול בע"מ

ירושלים | 05 מרץ 2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1

ירושלים

באופן מקוון

א.ג.נ.,

**הנדון: תוכנית מס' 101-1125970 "מתחם טובול – מגורים בעירוב שימושים ברחוב
התעשיה 5 תלפיות ירושלים" – התנגדות עצמית**

בשם מרשתנו, עליזה טובול בע"מ, מגישת התכנית שבנדון (להלן – **מגישת התכנית** ו-
התכנית בהתאמה), מוגשת בזה התנגדות עצמית קצרה לתכנית, בהתאם לסעיף 100 לחוק
התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**), כמפורט להלן.

א. רקע עובדתי ותכנוני

1. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית הממוקמת בלב מתחם התעשייה המתחדש
של תלפיות.
2. התכנית מציעה הריסה של מספר מבנים קיימים לשימושי מסחר ותעשייה, ובינוי
חדש הכולל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור ומעליו מגדלים
למגורים ודיור להשכרה. כמו כן, התכנית כוללת מגרש ציבורי המיועד להקמת בית
ספר יסודי.

ב. פירוט ההתנגדות העצמית

ב.1. מבוקש לאשר הקמת חניון בתכנון תלת מימדי מתחת לחלק מתא שטח 2

3. בהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית נקבע כי "**ייקבע בהוראות התכנית כי
פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד**" (סעיף 8 להחלטת הוועדה
מיום 31.3.2025).
4. בהתחשב בעובדה שמגישת התכנית נדרשה לתכנן את שטחי הפריקה והטעינה ואת
שטחי התפעול (דחסנית פינוי אשפה וכד') בקומה (-1), במקום בקומת הקרקע
כמקובל, היא תאלץ להקים 7 או 8 קומות חניה תת קרקעיות.

5. בנסיבות חריגות אלו, הוועדה הנכבדה מתבקשת לאשר הקמת חניון בתכנון תלת-מימדי כך שהחניון הפרטי ישתרע גם מתחת לחלק מתא שטח 2 (שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור). שינוי זה נדרש גם מן הטעמים המפורטים להלן:

א. למגישת התכנית יהיה קשה מאוד לשווק יחידות דיור בפרויקט, כשדיירי הפרויקט יאלצו לרדת 7 או 8 קומות תת קרקעיות על מנת להגיע לחניה המוצמדת לדירותיהם.

ב. במצב הנוכחי (חניון הכולל 7 או 8 קומות תת קרקעיות) קיים תמריץ שלילי עבור היזם להקים את יחידות הדיור התוספתיות המותנות בקרן תחזוקה. זאת מכיוון שלשם הקמתן יש לבצע חפירה נוספת בחניון עבור מקומות חניה ל-12 דירות נוספות.

ג. בנוסף, העלות הכרוכה בהקמת החניון התת קרקעית במתכונתה הנוכחית (חניון הכולל 7 או 8 קומות תת קרקעיות), תפגע באופן משמעותי בכלכליות הפרויקט.

6. לשם הבהירות, ראו להלן סכמה ראשונית של תא השטח התלת-מימדי המבוקש. תא השטח התלת מימדי המבוקש מסומן בצבע כתום עבה. ודוק: במצב הנכנס שטח התכנית כלל שצ"פ בשטח של 2,299 מ"ר, ויתר שטח התכנית היה ביייעוד סחיר. במצב היוצא, התכנית מציעה קרקע לצרכי ציבור בשטח של 4,232 מ"ר. מגישת התכנית מבקשת להותיר קרקע ביייעוד שטחי ציבור בהיקף של 2,299 מ"ר ללא תכנון תלת מימדי, ולקבוע תא שטח תלת מימדי בהיקף של 1,933 מ"ר בתא שטח מס' 2.



7. הוועדה הנכבדה מתבקשת אפוא לאשר הקמת חניון בתכנון תלת-מימדי כך שהחניון הפרטי ישתרע גם מתחת לחלק מתא שטח 2. בהתאם לכך, מבוקש לערוך את התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ב.2.1. מבוקש להורות כי יחידות הדיור שנקבעו במסגרת הוראות התכנית כיחידות דיור להשכרה ארוכת טווח יהיו לתקופה של 15 שנים, שלא בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק

8. התכנית כוללת שטחי בניה עבור 29 יח"ד להשכרה ארוכת טווח. בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית נקבע כי: "...הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה יחולו על יחידות דיור אלה" (סעיף 1 סיפא להחלטת הוועדה מיום 31.3.2025).

9. כידוע, התוספת השישית לחוק קובעת הוראות מחמירות ביחס ליחידות הדיור להשכרה, לרבות תקופת השכרה של 20 שנים לפחות, השכרה של מחצית מיחידות הדיור במחיר מופחת, רגולציה מחמירה לגבי עריכת הגרלה ותנאי זכאות להשתתפות בהגרלה וכד'.

10. הוועדה הנכבדה מתבקשת לשנות את הוראות התכנית, כך שייקבע כי יחידות הדיור להשכרה יהיו לתקופת זמן של 15 שנים, ולא יחולו עליהן הוראות התוספת השישית. שינוי זה נדרש, בין היתר, מן הטעמים המפורטים להלן:

א. אין חובה סטטוטורית לכך שיחידות הדיור להשכרה בתכנית דנן יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק.

ב. בתכנית המצרנית, תכנית מס' 101-1229517 "מתחם רג'ואן – התעשייה-החרושת" (אושרה בשנת 2024), נקבע כי יחידות הדיור להשכרה יהיו לתקופה של 15 שנים, ולא יחולו עליהן הוראות התוספת השישית לחוק (ראו הערה מס' 4 לטבלת השטחים בתכנית הנ"ל).

אין כל הצדקה תכנונית או משפטית להחלת דין שונה וליצירת אי-שוויון בין שתי התכניות.

ג. העלות הכרוכה בבינוי יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית לחוק תכביד על כלכליות הפרויקט.

11. אשר על כן, הוועדה הנכבדה מתבקשת להורות לשנות את הוראות התכנית, כך שייקבע כי יחידות הדיור להשכרה יהיו לתקופת זמן של 15 שנים, ולא יחולו עליהן הוראות התוספת השישית.

ג. סיכום

12. נוכח כל האמור בהתנגדות זו, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על תיקון הוראות התוכנית כדלקמן:

א. לאשר הקמת חניון בתכנון תלת-מימדי כך שהחניון הפרטי ישתרע גם מתחת לחלק מתא שטח 2. בהתאם לכך, מבוקש לערוך את התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית.

ב. להורות לשנות את הוראות התכנית, כך שייקבע כי יחידות הדיור להשכרה יהיו לתקופת זמן של 15 שנים, ולא יחולו עליהן הוראות התוספת השישית.

13. לתמיכה בעובדות המפורטות בהתנגדות זו, מצורף תצהירו של מר בועז טובול, המשמש כדירקטור אצל מגישת התכנית.

בכבוד רב,


אביה סקלסקי, עו"ד


ענר חפץ, עו"ד

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

תצהיר

אני הח"מ, בועז טובול, ת.ז. 058032384 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות עצמית המוגשת בשם חברת עליזה טובול בע"מ, בכל הנוגע לתכנית מס' 101-1125970 "מתחם טובול - מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים" (להלן - מגישת התכנית ו-ההתנגדות העצמית), ולאומות האמור בה.
2. אני משמש כדירקטור אצל מגישת התכנית, ומוסמך למסור תצהיר זה בשמה.
3. האמור בפרק א' שבהתנגדות העצמית (רקע עובדתי ותכנוני) הוא בידיעתי האישית.
4. האמור ביתר סעיפי ההתנגדות העצמית, הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי ואמונתי הוא עיון בחומר הרלוונטי וייעוץ משפטי שקיבלתי.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


בועז טובול

הריני לאשר כי ביום 3/3/2026 התייצב בפני עו"ד _____ במשרדי ברחוב _____ בועז טובול, בעל ת.ז. 058032384 / המוכר לי אישית, וכי לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

ענר חפץ, עורך דין
רח' הלל 31, ירושלים
מ.ד. 42719
חתימה

3/3/2026
תאריך

תצהיר

אני הח"מ, בועז טובול, ת.ז. 058032384 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות עצמית המוגשת בשם חברת עליזה טובול בע"מ, בכל הנוגע לתכנית מס' 101-1125970 "מתחם טובול - מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשיה 5 תלפיות ירושלים" (להלן - מגישת התכנית ו-ההתנגדות העצמית), ולאומות האמור בה.
2. אני משמש כדירקטור אצל מגישת התכנית, ומוסמך למסור תצהיר זה בשמה.
3. האמור בפרק א' שבהתנגדות העצמית (רקע עובדתי ותכנוני) הוא בידיעתי האישית.
4. האמור ביתר סעיפי ההתנגדות העצמית, הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי ואמונתי הוא עיון בחומר הרלוונטי וייעוץ משפטי שקיבלתי.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


בועז טובול

הריני לאשר כי ביום 3/3/2026 התייצב בפני עו"ד _____ במשרדי ברחוב _____ בועז טובול, בעל ת.ז. 058032384 / המוכר לי אישית, וכי לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

ענר חפץ, עורך דין
רח' הלל 31, ירושלים
מ.ד. 42719
חתימה

3/3/2026
תאריך