

תאריך: 20/5/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/10
שתתקיים בתאריך	27/05/2026 - יא סיוון תשפ"ו
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

הפקעה פסגת זאב 23/1397

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1472695	מחנה יהודה	התנגדויות	תוספת קומה ויח"ד במזרז 6, מחנה יהודה, ירושלים	חברה	ועדה מקומית
2		1251297	אזור תעשייה גבעת שאול	התנגדויות	מתחם אנג'ל ירושלים	מרדכי בריסק	ועדה מחוזית
3		1125970	תלפיות	התנגדויות	מתחם טובול- מגורים בעירוב שימושים ברחוב התעשייה 5 תלפיות ירושלים	עליזה טובול	ועדה מחוזית
4		1516681	גבעת רם	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים - עדכון	רשות מקומית	ועדה מחוזית
5		1390814	בית ישראל	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	מתחם ישיבת מיר, בית ישראל, ירושלים.	שרה זרביב	ועדה מחוזית
6		1311414	תלפיות תעשייה	הפקדה	איחוד וחלוקה ברח' חרשי ברזל 13, אזור התעשייה, תלפיות, ירושלים	שמעון ברזילי נכסים	ועדה מקומית
7		1322379	גילה	הפקדה	פינוי-בינוי ברחוב תירוש 1-17 ואודם 2-8, גילה, ירושלים	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	ועדה מחוזית
8		1334689	פסגת זאב דרום	הפקדה	שינוי הוראות בינוי וקביעת קווי בנין - רח' חיים גבריהו 5	יצחק עוז	ועדה מקומית
9		1462472	קטמון הישנה	הפקדה	הל"ה 24 - עדכון קווי בניין למרפסות ותת הקרקע, והוראות נוספות	צדוק שיראזי	ועדה מקומית

10		1234459	קרית מנחם	הפקדה	קרית חינוך - מתחם גואטמלה - קרית מנחם	מקומית רשות	ועדה מחוזית
11		1553544	רמת שרת	הפקדה	הרחבת יח"ד ותוספת דיורית ברח' השופט בנימין 35, ירושלים	אליאב קמינר	ועדה מחוזית
12		1372689	רמות	הפקדה	ירושלים, מנדלסון 17, משפחת מזרחי, תוספת שטחי בניה	רועי מזרחי	ועדה מקומית
13		1488998	עמק הארזים	הפקדה	חוות אמיר - עמק הארזים, ירושלים	הרשות לפיתוח ירושלים	ועדה מחוזית
14		1487560	קטמון הישנה	הפקדה	שינוי קווי בנין עבור בינוי ברח' מבוא יורם 1, ירושלים.	נופי יורם	ועדה מקומית
15		528	אל- עיסוויה	תכנית בינוי	תכנית בינוי בעיסוויה תא שטח 115	ריאד חמדאן	ועדה מחוזית
16		1491687	נוה יעקב	הפקדה	תוספת יח"ד והרחבות לבניין ברח' כף החיים 1,2,3,5	יואל שפירא	ועדה מקומית
17		1521657	פסגת זאב	הפקדה	הרחבות דיור ברח' נתיב המזלות 60 פסגת זאב, ירושלים	הלל ריץ	ועדה מקומית
18		1571264	חומת שמואל	הפקדה	הרחבות דיור רח' שד' שמואל מאיר 12, הר חומה	מרים הנדל איצקוביץ	ועדה מקומית
19		1263904	תל-ארזה	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד חדשה, אליעזרוב 7	רחל מרים אדלר	ועדה מקומית
20		1198399	רמות	תיקון החלטה להפקדה	תוספת קומה והרחבות דיור ברחוב כיסופים 801, ירושלים.	אלחנן ברוריאן	ועדה מקומית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1472695
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	חברה
עורך התכנית:	גלר דינה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23/7/2025
כתובת	מזור 6 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30073	139	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/09/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : בהחלטה קיימים שני סעיפים סותרים לעניין העיצוב- יש לקבוע במקום שני הסעיפים כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום החומרים והעיצוב עם מהנדס העיר. יבוטל הצורך בתיאום עם מחלקת נכסים כתנאי להיתר בניה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.
10/09/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : ייקבע בהוראות שמעקה הגג החדש יהיה בגובה של 1.2 מ' בלבד ויהיה בנסיגה של 1 מ' מכל החזיתות וזאת על מנת לצמצם את מופע הבינוי הגבוהה שיתקבל. הנושא ייקבע בסטייה ניכרת. יש לצמצם את הגובה של הקומה החדשה בהתאם לגובה המאושר בשאר הקומות. קווי הבניין יסומנו בהתאם למצב המאושר של התכנית התקפה 1034545. יש לתקן

את תשריט מצב מוצע.

יש לסמן בקו אדום אך ורק תוספת הבינוי המוצעת בקומה האחרונה (יש לבטל את הסימון באדום את המרפסות הכבר מאושרות בקומות שמתחת).

חומרי הבניה יתואמו בשלב היתר הבניה

עפ"י חו"ד מח' מידע תכנוני בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת נכסים

יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'.

המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-03.07.2024 לכך יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

בדיקה מול קבצים דיגיטליים - נדרש לתקן את הקו הכחול וגבול תוכנית בכל הקבצים הדיגיטליים - בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 504/2007. כמו"כ, יש להתייחס לתצ"ר גובל 3085/2023 ולהצמד אליו בגבול המערבי.

יש לתקן את התכנית בהתאם סעיפים 5-9 ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.

לקבוע סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין, מס' הקומות, וגובה הבניה בנוסף למצוין לעיל.

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

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

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

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

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

הערה :

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

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

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת קומה למבנה מגורים קיים לשם תוספת יח"ד ברחוב מזור 6, מחנה יהודה, ירושלים.

הוראות התכנית:

1. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2,425.82 מ"ר מתוכם 1480.04 מ"ר עיקרי ו- 945.78 מ"ר שטחי שירות המהווים 456% בניה מרבי.
2. הגדלת מס' קומות מ-9 ל- 10
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 49 ל- 54
4. תוספת מרפסות
5. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר ושלביות ביצוע

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 13/02/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/04/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית של מגישת התכנית , חברת מזור 6 מגורים בע"מ ע"י מורשה חתימתה מר יעקב עידן ת.ז. 035966084

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי הוראות דיור להשכרה
התכנית הגדירה 15 יח"ד להשכרה ל – 15 שנה. המתנגדת מבקשת לצמצם את תקופת איסור המכירה מ 15 שנים ל 5 שנים, ולאפשר מכירה של חלק מהיחידות כבר בשלב השיווק הראשוני(לפחות 60%).
מאחר ומגבלה של 15 שנה יוצרת נטל מימוני כבד, מקשה על קבלת ליווי בנקאי, פוגעת בכדאיות הכלכלית ועלולה למנוע את מימוש הפרויקט בפועל. בנוסף, להתאים את המגבלות על ניהול הדירות להנחיות המקובלות בשוק הדיור המוסדי.

2. הגדלת שטחי המרפסות והתאמתן במרפסות סוכה מבוקש להגדיל את שטחי המרפסות בקומות 7-9 כדי לאפשר מרפסת סוכה לכל יח"ד. מאחר והבניין ממוקם באזור בעל צביון מסורתי דתי, ותכנון המרפסות כפי שאושר אינו נותן מענה מספק לצורך זה. לטענתם, הגדלת השטח תשפר את ערך הדירות ואת התאמתן לאופי השכונה.

3. שינוי הוראות גובה מעקה הגג מבוקש להנמיך את גובה המעקה מ 1.20 מ' למינימום הנדרש בתקן 1142, תוך שימוש בחומרים קלים - זכוכית/מתכת. מאחר וגובה 1.20 מ' בבטון יוצר עלויות קונסטרוקטיביות מיותרות, מכביד על עיצוב הקומה העליונה.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ומתן תוקף לתכנית כמפורט להלן:

לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי הוראות ליח"ד להשכרה

הנושא כבר נבחן והוכרע במסגרת התוכנית המאושרת מס' 1034545 משנת 2024, שבה אושרה תוספת של קומה תשיעית בכפוף לכך ששלושת הקומות האחרונות ישמשו לדיור להשכרה לטווח ארוך לתקופה של 15 שנה לפחות.

יצוין כי מאז לא חל שינוי נסיבות המצדיק שינוי בנושא זה, הצורך ביח"ד להשכרה במרכז העיר עדיין קיים ותואם את המדיניות התכנונית באזור.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצעת מרפסות הסוכה

יצוין כי כבר במסגרת התוכנית המאושרת עמדת מהנדס העיר הייתה כי נכון לבטל את המרפסות בחזית הדרומית והצפונית, בין היתר בשל קווי הבניין המצומצמים והקרבה לבינוי הסמוך. על אף זאת, המרפסות אושרו במסגרת הדיון בוועדה.

ניתן רק לבחון דירוג של המרפסות לאורך אותה חזית, ככל שהדבר נדרש לצורך מרפסות סוכה.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מעקה הגג והחומרים

יש לקבוע בהוראות כי חומרי הבניין לרבות קומה תשיעית ועשירית, גובה וחומרי מעקה הגג יתואמו בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר. הכל תוך שמירה על הנסיגה המאושרת.

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1251297
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	פורת יהודה
עורך התכנית:	רוטברד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	12/12/2024
כתובת	כנפי נשרים 0 , אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30261	99	לא
30261	203	לא
30261	188	לא
30261	187	לא
30261	201	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2026	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עמדת היועץ השמאי לוועדה, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה עודכנה על ידי לשכת התכנון כי קיימת עדיפות תכנונית בקביעת התכנית ככוללת איחוד וחלוקה בהסכמה. 2. מתחם האיחוד והחלוקה כולל את חלקת מגישי התכנית. לעניין הדרך התת קרקעית המוצעת בתכנית לכיוון כביש 16, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות בהשאתה כדרך ציבורית, על מנת שיהיה ניתן להתחבר אליה בעתיד ממגרשים נוספים באזור, ובכך לסייע להקל על העומס התחבורתי הקיים והעתידי, ולנצל את תשתיות התחבורה באזור באופן מיטבי. 3. בהתאם לכך, התכנית נערכה ככוללת איחוד וחלוקה בהסכמה, והטבלאות אושרו על ידי היועץ השמאי לוועדה. 4. קביעת הזכויות בתכנית תהיה בשטחי בניה כוללים ללא הפקדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בתיאום עם לשכת התכנון. 5. הוועדה תציין כי לא נמצא צורך בהגדלת התכנית של מגדלי המגורים, למעט התאמות שוליות של התכנית. 6. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטתה מיום 9.06.2025.
17/12/2025	בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן: 1. מדובר בתכנית המציעה התחדשות ופיתוח אזור מגורים, מסחר ותעסוקה סמוך למערכות להסעת המונים. 2. המתחם ממוקם באזור התעשייה של גבעת שאול ברחוב כנפי נשרים במתחם אנג'ל, המתחם הגדול ביותר בשערי הכניסה לאזור התעסוקה. 3. שטח התכנית כ- 22 דונם, במסגרת התכנית מוצעת תוספת של 960 יח"ד. 4. התכנית מציעה 240 יח"ד להשכרה.

5. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 12.12.2024. 6. מליאת הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 9.6.2025 והחליטה להפקידה בתנאים. 7. התכנית תופקד במהלך חודש פברואר 2026. 8. חשיבות התכנית – מדובר בתכנית המציעה פיתוח ראוי ומצוינות אדריכלית ראויה לציון באחד מהמתחמים המרכזיים והחשובים בעיר, בתפר שבין אזור התעסוקה גבעת שאול לשכונות המגורים הצמודות. הוועדה תציין כי מדובר במתחם הכולל חטיבת קרקע משמעותית בכניסה המרכזית לאזור התעסוקה, בצמידות לתחנת רכבת קלה המצויה בשלבי הקמה מתקדמים. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי פיתוח המתחם עתיד לתרום רבות לאזור כולו. 9. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה, התיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 30.06.2026	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה פיתוח ראוי ומצוינות אדריכלית ראויה לציון באחד מהמתחמים המרכזיים והחשובים בעיר, בתפר שבין אזור התעסוקה גבעת שאול לשכונות המגורים הצמודות. הוועדה תציין כי מדובר במתחם הכולל חטיבת קרקע משמעותית בכניסה המרכזית לאזור התעסוקה, בצמידות לתחנת רכבת קלה המצויה בשלבי הקמה מתקדמים. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי פיתוח המתחם עתיד לתרום רבות לאזור כולו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. תכנית האב לאזור התעסוקה גבעת שאול סימנה את המתחם כאחד ממתחמי שערי הכניסה לאזור התעסוקה, בהם בהתאם למדיניות ניתן להציע עירוב שימושי מגורים בהיקף של 750%-900%, לצד הפרשה בקרקע בשיעור של 15%-30%. 2. הוועדה תציין כי מתחם אנג'ל הינו המתחם הגדול ביותר בשערי הכניסה לאזור התעסוקה. המתחם משיק לאורך שתי חזיתותיו העיקריות לשכונות גבעת שאול וקריית משה ומחזיק למעשה חזית ליניארית ורציפה באורך של 200 מטר כלפי ציר הרק"ל. בנוסף המתחם מצוי בצמידות לקו הרק"ל המצוי בשלבי הקמה מתקדמים, ובנגישות טובה לכיוון מתחם הכניסה לעיר. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בניצול מרבי של מתחם בעל מאפיינים אלה, וכי למימושו בטווח הזמן הקרוב תהיה השפעה חיובית ובעלת משקל על דמותו של אזור התעסוקה וכן על תנופת הפיתוח של אזור הכניסה לעיר ובדגש על פיתוח מתחמים מצרניים לציר הרק"ל. 3. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי יש להחיל על המתחם את מדיניות הרק"ל, במסגרתה תוצע הפרשה משמעותית של קרקע לצרכי ציבור בשיעור של 40% (חלף 15%-30% בהתאם לעקרונות תכנית האב). בהתאם למדיניות תיקבע הפרשה של 40% משטח המגרש, זכויות הבניה יהיו 900% למגורים, 300% לשימושים שאינם למגורים. לא תותר המרת שטחי תעסוקה או מסחר לדיר להשכרה והוראות בעניין זה יוסרו מהוראות התכנית. 4. הוועדה תציין כי בתחום המגרש קיים הפרש טופוגרפי משמעותי בין מפלס רחוב כנפי נשרים ומפלס רחוב בית הדפוס. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיפול ראוי בהפרש זה, ולנוכח גודלו של המגרש מציעה רחוב פנימי המרופד בשימושי מסחר המהווה חלק מן הקישור הטופוגרפי בין שכונת קריית משה וציר הרק"ל. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ניתן לקבוע תוספת לשימושים מסחריים מתחת למפלס הרחוב כפי שהוצג, וזאת מעבר לשטחים בהתאם למדיניות. 5. יקבעו הוראות להבטחת מילוי אדמה בעומק 1.5 מטר בתחום השצ"פ בהתאם	09/06/2025

להנחיות שפ"ע. כן יוצע מעבר רגלי מרחוב בית הדפוס להולכים מכיוון מערב אשר יאפשר חיבור לתחום השצ"פ.

6. השימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור יקבעו לחינוך (כגון בתי ספר), חברה, תרבות ופנאי, קהילה ודת. זכויות הבנייה במגרש יקבעו ל-240% ועד 6 קומות.

7. הוועדה בחנה את העמדת הבינוי המוצע הכוללת שלושה מגדלי מגורים בחזית רחוב כנפי נשרים, בגובה 40 קומות מעל מסד מעורב שימושים, ביניהם משולב מגדל תעסוקה בגובה 17 קומות מעל מסד, המוצע בנסיגה מחזית הרחוב באופן המאפשר כיכר ציבורית רחבה כלפי הרחוב.

8. הוועדה, סבורה כי העמדה זו בעלת עדיפות תכנונית על פני המתכונת שהוצעה בתכנית שעמדה בתנאי סף אשר הציעה שלושה מגדלים מעורבי שימושים בגובה 50 קומות. הוועדה סבורה כי מגדל התעסוקה המוצע בנסיגה מהרחוב מחלק את חזית הפרויקט כלפי הרחוב באופן מאוזן ומגוון יותר, וכי קיימת עדיפות תכנונית בהצעת מגדל ייעודי לשימושי תעסוקה. כן סבורה הוועדה כי קיים יתרון בהקצאת חלק מהחזית כלפי רחוב כנפי נשרים למגרש בייעוד מבני ציבור, וזאת כחלק מזיקת המגרש לשכונת גבעת שאול המצויה מצפון לרחוב. עם זאת הוועדה אינה סבורה כי נכון לאפשר גובה הבינוי כמוצע בתכנית, העומד על 40 קומות מעל למסד, אלא שיעור מצומצם יותר של תוספת קומות ביחס לתכנית האב. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי התכנית תציע שלושה מגדלי מגורים בגובה 35 קומות מעל מסד בגובה 5 קומות כמוצע. זאת, על מנת לשמר על מאפייני הבינוי המוצע תוך צמצום גובה הבינוי כך שיהיה במקורב גובה הבינוי המקובל בהתאם למדיניות התכנון העדכנית. בהתאם לצורך תיבחן בתיאום עם לשכת התכנון הגדלה של תכנית מגדלי המגורים למיצוי זכויות הבניה בהתאם להחלטה זו.

9. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית בדבר העדיפות למיקום ארבעה מגדלים בגובה 30 קומות לאורך רחוב כנפי נשרים, המשלבים את היקף התעסוקה בקומות מסד. הוועדה תציין כי הוצגה בפניה חלופה מוקדמת לבינוי הכוללת ארבעה מגדלים כאמור לאורך רחוב כנפי נשרים. הוועדה תציין כי חלופה זו אינה מאפשרת מיקום של מגרש לצרכי ציבור בחזית הרחוב, וכן כיכר בחזית הרחוב בהתאם לעקרונות תכנית האב. הוועדה תציין כי החלופה המציעה מגדל נפרד לשימושי תעסוקה הינו בעל עדיפות תכנונית ביצירת מגדל תעסוקה מובחן אשר פונה לכיכר, וכן גישה לבית הספר גם מכיוון רחוב כנפי נשרים.

10. בהמשך לאמור תחום הכיכר במפלס רחוב כנפי נשרים יסומן בזיקת הנאה בתיאום עם לשכת התכנון ויקבעו הוראות מחייבות לקירוי המרחבי המוצע לתחום הכיכר. כן תיבחן האפשרות להגדיל את תחום הכיכר על ידי הסטת רמפת הכניסה לחניון.

11. על מנת לשפר את החיבוריות לכיוון מערב הכיכר העירונית המוצעת תחובר בזיקת הנאה אל רחוב שטנר.

12. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית והמחלקה למדיניות התכנון, התכנית תציע הפרשות מבונות לצרכי ציבור כדלקמן: שני אשכולות של מעון יום (כל אשכול 3 כיתות) בשטח 441 מ"ר לכל אשכול וחצר בשטח 305 מ"ר לכל אשכול, 9 כיתות גני ילדים בשטח 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 200 מ"ר כל אחד, חמישה בתי כנסת בשטח 500 מ"ר כל אחד, מועדון נוער 500 מ"ר. הוראות התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לנוהל הפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה. כן תיקבע שלביות הביצוע המבטיחה את השלמת הפרשות הציבוריות ובית הספר כתנאי לאכלוס המגורים והתעסוקה.

13. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, ובפרט לעניין השימושים המוצעים ותקן החניה המוצע עבורם. הוועדה קובעת כי נספח התנועה יציג תקן חניה בהתאם לרק"ל בשלב הפעלה. כן יובטח רוחב מדרכות, לרבות היתכנות לרצועת שביל אופניים בחזית רחוב פרבשטיין. כן תיבחן היתכנות

הכניסה בפורטל מכיוון כביש 16, וכניסה זו תיקבע בשלבויות הביצוע ככל וימצא כי ניתן לקיימה. 14. תנאי להפקדה יהא קבלת התייחסות נציג שר הביטחון. 15. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה לרבות בנושא צירוף נספח ניהול מי נגר לאישור רשות המים וסקר קרקע היסטורי ומרחקי הפקדה ואישור הגני"ס. השימושים לתעשייה ומלאכה בתכנית יוסרו. 16. תיקבע שלבויות ביצוע אשר תאפשר את מימוש התכנית בשני שלבים. עם זאת יקבע בהוראות התכנית כי ההיתר הראשון למגורים יכלול את מגדל התעסוקה במלואו, וכי תנאי לאכלוס מגורים יהא מתן תעודת גמר למגדל התעסוקה. 17. התכנית תיערך כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי כתנאי להפקדת התכנית. 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 19. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון. 20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 21. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה מבקשת לבחון חלופת בינוי המשלבת מבנים בני 12-14 קומות באותם היקפי בניה מוצעים. התכנית עוסקת במגרש גדול של כ 19 דונם בייעוד תעשייה המצוי בצומת הרחובות כנפי נשרים ופרבשטין על ציר הרכבת הקלה. לאור הגדול של המתחם ומיקומו הוחלט על ידי מהנדס העיר ומתכנן המחוז כי יש מקום להתייחס למתחם כפרוייקט על ציר רק"ל ולהציע בינוי ושימושים בהתאם לכך ולא על פי מדיניות אזור תעשייה גבעת שאול כולל עדכון בנושא מדיניות בשערי הכניסה של גבעת שאול. התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף אינה עומדת בעקרונות של מדיניות רקל לעניין אחוז הפרשה לצורכי ציבור , אחוזי בניה מוצעים, וגובה הבניין.	21/05/2025

בהתאם לכך יש להתאים את מסמכי התכנית על פי מדיניות רקל על פי העקרונות הבאים :

שטח התעשייה על פי המצב המאושר הוא 18902 מ"ר – יש להציע הפרשה בהתאם למדיניות של 40 אחוז משטח המגרש עבור שטחי ציבור – המשמעות היא כי המגרש החדש המעורב במצב היוצא יהיה בהיקף של 11341 מ"ר והיקף ההפרשה החדשה לצורכי ציבור בתכנית תהיה בהיקף של 7560 מ"ר- כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

אחוזי הבניה ייקבעו ל 1200 אחוז על פי מגרש בגודל של 11341 מ"ר – כלומר 136092 מ"ר עבור כל השימושים הסחירים- מגורים , מסחר ותעסוקה , לא כולל שטחי ציבור.

תמהיל השימושים יהיה על פי מדיניות רק"ל – 75 אחוז עבור מגורים (102069 מ"ר) ועוד 25 אחוז עבור שימושים של מסחר ותעסוקה (34023 מ"ר) כולל שטחי מסחר תת קרקעים.

ניתן יהיה להסב את שטחי התעסוקה לדירות להשכרה לתקופה של 10 שנה לפחות.(17011)

התכנית שעמדה בתנאי סף שונתה באופן משמעותי מהתכנית שתואמה בעבר עם מהנדס העיר וכוללת 3 מגדלים בגובה של 50 קומות וביטול של מגדל רביעי שהיה בתכנית הקודמת וגם התפרוסת של שטחי הציבור שונתה וצומצמה , במסגרת הדיון הוצגה חלופה נוספת המציעה שינוי של מיקום בית הספר וכיכר ציבורית בחלק הדרומי, ושלושה מגדלי מגורים ועוד מגדל של 17 קומות לתעסוקה.

הסכמה שהוצגה בפני הוועדה לעניין מיקום המגדלים והשטחים הציבוריים מקובלת באופן עקרוני ויש לפתח אותה בתיאום עם מהנדס העיר

יש לתקן את התכנית בהתאם לתכנית שהוצגה ותכלול 4 מגדלים על רחוב כנפי נשרים , נראה שעם תוספת מגדל רביעי וצמצום זכויות הבניה ל 1200 אחוז ניתן להציע מגדלים בגובה של עד 35 קומות והמשמעות היא כי לא יהיה בניין נפרד לתעסוקה וכל הבניינים יציעו שימושים מעורבים .

התכנית מציעה שימושים של מגורים ומבני ציבור בצמוד לייעוד תעשייה מאושר ממערב ובמרחק שלא עומד בתמ"א 18- מרחק מתחנת דלק קיימת- יש להשלים את חוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה בעניין המרחקים האפשריים מתחנת דלק ומיעוד תעשייה ולהטמיע את ההערות ואת שלביות הביצוע במסמכי התכנית.

התכנית מציעה מנהרה של כלי רכב כדי לייצר חיבור מהיר ויעיל לכיוון כביש 16 והיציאה מהעיר , מדובר על רעיון מבורך וחיובי אך לא נעשה תיאום בעניין עם מחלקת נכסים שהיא בעלת הקרקע ועם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה כדי להבין אם מדובר בחיבור אפשרי או נכון- יש להשלים את התיאומים הרלוונטיים ולהטמיע אותם במסמכי התכנית, בכל מקרה גם אם יתברר כי המנהרה אפשרית היא לא תהיה מחויבת כתנאי למתן היתר בניה והביצוע שלה ייבחן בשלב היתרי הבניה.

יש להציע בינוי שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים במגרש באמצעות בינוי וחזיתות פעילות ולא להציע קירות תמך אטומים לכיוון שטחים ציבוריים או מגרשים סמוכים.

בהתאם למדיניות רק"ל, נדרשת הפקעה של 40% משטח התכנית. על כן, יש להגדיל את השטח הציבורי ל-8.8 דונם. מתוכם כ-6 דונם לשטח למבנים ומוסדות ציבור וכ-2.8 דונם לשצ"פ. בשטח למבנים ומוסדות ציבור יוגדרו שימושים ציבוריים עבור חינוך (כגון בתי ספר), חברה, תרבות ופנאי, קהילה ודת (שימושים כגון, שלוחת מינהל קהילתי, תנועת נוער וכדומה) . יש להגדיר את זכויות הבניה בשטח ל-240% ועד 6 קומות.

בנוסף לאמור, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות להלן, וזאת תוך לקיחה בחשבון של יח"ד המבוקשות, והיקפי הבנייה המוצעים,

שתי אשכולות של מעון יום (כל אשכול 3 כיתות): כל אשכול 441 מ"ר עם חצרות צמודות בסך 305 מ"ר. סה"כ 882 מ"ר ו- 610 מ"ר חצרות.

9 כיתות גני ילדים: כל כיתות בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 200 מ"ר. סה"כ 1,170 מ"ר בנוי וחצרות 1,800 מ"ר.

חמישה בתי כנסת: כל בית כנסת כ-500 מ"ר, סה"כ 2,500 מ"ר (מענה נוסף עבור בתי כנסת ייתן בשטח למבני ציבור)

התכנית תאפשר לחלק מבתי הכנסת הנדרשים שילוב באמצע מבני המגורים, במבני רבי הקומות. יש לקבוע בהוראות כי הבלטת ארון קודש קודם לא תחשב סטיה מקווי בניין.

מועדון נוער 500 מ"ר.

תנאי לטופס 4 של המגדל המגורים השני יהיה השלמת ביצוע בית הספר בתחום השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, וזאת ע"מ להבטיח את הקמת התשתית הציבורית לצד המגורים.

על השצ"פ המוצע להיות ללא חנייה תחתיו באופן שניתן יהיה לפתחו באופן מיטבי, לרבות פתרון למעבר לרכבי חירום.

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים בקומות שמעל פני הקרקע, עם איורור ואור טבעי, בנגישות מלאה מהרחוב ובעלי כניסה נפרדת.

יש להציג בנספח הבינוי והתנועה את דרכי הגישה לכל השטחים הציבוריים ואת מפרץ העלאה והורדה המתוכנן.

תנאי להפקדה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון המוצע.

תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי, בגמישות, ובתאום אגף מבני ציבור ולשביעות רצונם.

השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת הוראות איחוד וחלוקה, בתאום אגף נכסים (לרבות שטחי שרות וחניה נדרשת לפי תקן לשטחים הציבוריים).

התוכנית חלה על שטח של מעל 22 דונם ונדרשת בהשלמת נספח ניהול נגר ע"פ הנחיות תמ"א 1.

לבצע סקר המצאות זיהום קרקע מתחת לפני הקרקע בשטח התכנית ותוכנית דיגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה.

השלמת נספח סביבתי בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה.

הערות המחלקה לנספח הסביבתי:

אקוסטיקה: בפרק אקוסטיקה בנספח הסביבתי אין התייחסות להשפעות התעשייה הצמודה ממערב לתוכנית בדגש על ההשפעה על השטח המיועד למבנה ציבור. בנוסף, ניתוח ההשפעה מתחבורה אינה מתייחסת לעומסי התנועה הצפויים בעקבות הפרויקט.

הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. יש להגיש דוח מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה.

רוחות:

שושנת הרוח שהוצגה בחוות הדעת תרשים ג. 1 מציגה נתונים שאינם אופייניים לירושלים, על אף שרשום שמדובר בתחנת ג'נרלי. נתוני רוח אלו אינם מאושרים. יש לחזור על הבדיקה עם נתוני גבעת רם לפי הנחיות הרשות.

המודל אינו תואם את תכנית הבינוי! יש לסמן את קווי הבנין של המבנים לפי המפלס התחתון ביותר של התכנון (מפלס רח' פרבשטיין קומה 6).

המודל אינו מתייחס לבינוי המוצע בתכנית תחנת הקמח לפי התכנון האדריכלי האחרון שמקודם בה

משטח הבדיקה שנלקח הוא אחד ואינו תואם את המפלסים המוצגים בתכנית הבינוי. יש לקבוע מספר משטחי בדיקה, ע"פ מפלסי התכנון השונים המוצגים בתכנית הבינוי, במפלס רח' פרבשטיין, במפלס תחתון, במפלס גג דיירים קומה 7, במפלס רח' כנפי נשרים וכיוצא בה ע"פ תכנית הבינוי וע"פ הדמיות המודל האדריכלי.

לאור הפערים הגדולים בין הנחיות הרשות לבדיקה שנערכה לתכנית אנו דורשים לחזור על הבדיקה ולהתייחס נקודתית לכל אזורי השהיה להולכי רגל המתוכננים בתכנית.

ככל שיימצאו מטרדי רוח, כפי שלכאורה נמצא על גג מבני הציבור בחלק הדרומי של התכנית, יש להציג פתרונות למניעת מטרדי רוח לפי הנחיות הרשות ולהציג את יעילותם.

הצללות:

הבדיקה אינה מציגה, כנדרש, את שיעורי הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון בכל אחד ואחד מהמבנים המצויים בתחום הטל הצל של התכנית.

יש להציג את חישובי ההצללה בשטחים המיועדים לחצרות גני ילדים ומגרשי ספורט או שצ"פים בתחום התכנית.

יש להגיש דוח מיקרואקלימי – רוחות והצללות - מעודכן לפי ההערות לעיל לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

זיהום קרקע

התכנית חלה בתחום "אזורי בדיקות קרקע לתכנון" של המשרד להגנת הסביבה בתחום מעגל ראשון ובסמיכות לתחנת דלק שנמצאו בה זיהומים על פי הנחיות מינהל התכנון מנובמבר 2022, יש להגיש סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע ולהשלים דיגומי קרקע ככל שיידרשו כתנאי להפקדת התכנית.

נבקש כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המשרד להג"ס ורשות המים לתיאום בנושא, אישורם למסמכים שנדרשים על ידם והטמעת הנחיותיהם להליך הרישוי בהוראות התכנית.

תרומת התכנית לאיכות אוויר:

המסמך אינו מתייחס להגברת התנועה מהתכנית המוצעת ולהשפעות הסביבתיות הנלוות לכבישים באזור. מהכרתינו את המקום ופרויקט שכן אנו יודעים שמדובר

באזור בו זיהום האוויר גבוה, בשל מרכיב תנועתי גבוה של משאיות ועמידה בסרק בצמתים סואנים.

הרשות מבקשת שיושלם פרק איכות אוויר ובו תוצג בחינה של תרומת התכנית לרמות זיהום אוויר, בראיה כוללת המתחשבת גם בתכניות הפיתוח המקודמות במרחב ובשינויים בתנועה כתוצאה מהרכבת הקלה, לפי תחזיות תנועה עדכניות שיתקבלו מצתא"ל. מומלץ כי בדיקות איכות האוויר יתוקפו למול נתוני ניטור לתקפות אמינותם. הבדיקה תערך בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.

ממצאי הבדיקה ישמשו לבחינת פריסת השימושים המוצעים ולבחינת ההתכנות להקמתם של מוסדות הציבור הרגישים המוצעים, בדגש על גני הילדים ויועברו לבחינת הרשות לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

על פי הנחיות תמ"א 18 יש למדוד את המרחק הנדרש מתחנות דלק לכל שימוש רגיש שהוגדר בתמ"א בין 3 נקודות בתחנת הדלק: (1) עמדות התדלוק. (2) נקודות המילוי של מכלי הדלק. (3) צינורות האוורור של המכלים.

התכנית מציעה קו בניין המאפשר למעשה בנייה גם בתוך 80 מ' של תחנת הדלק ולמעשה סותר את תמ"א 18. יש לתקן את קווי הבניין בהתאם למגבלות הבנייה של תחנת הדלק.

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בנייה בתא השטח המיועד לצרכי ציבור יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה, לרבות בהתייחס למרחק מתחנת הדלק הקיימת ולהוראות תמ"א 18 המעודכנת לאותו עת.

תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע העבודות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים\אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.

כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלבויות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.

נכסים :

הפורטל ו/או מנהרה לכניסה לחניון מוצעת בקרקע ציבורית, תוכנית שכזו דורשת את אישור פורום הנכסים, אישור וועדת כספים, מועצת העיר ומוותנת באישור סופי של שר הפנים.

התוכנית ערוכה כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, איחוד וחלוקה בהסכמה דורש הסכם מול אגף הנכסים ואישור שר הפנים. יש לשנות את התוכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

סעיף 4.1.2 א' סעיף קטן 2א' יש למחוק השטחים הבנויים יבנו ברמת מעטפת.

רישום והפקעה יש להחליף את כל הסעיפים הנוגעים לרישום או הפקעה לנוסח הבא :

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימושים שנקבעו בסעיפים קודמים)

בסעיף 4.1.2 יש לפרט את השימושים המוצעים לצורכי ציבור.

איחוד ו/או חלוקה

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

בעת רישום הבית המשותף, תיחוד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים..

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה

המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.

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

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

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

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :

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

תנאי להפקדה התוכנית הגשת טבלת איזון לאישור אגף הנכסים.

היקף שטח ציבורי במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת – לרבות ללא רישום תלת מימד. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

לא תותר הפנייה של קירות אטומים של שטחי שרות ותפעול כלפי הרחובות.

גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.

באופן כללי לא תותר התקנה של מתקנים טכניים או הנדסיים אשר משרתים את היעודים הפרטיים בשטחים הציבוריים. על מגרשי המגורים לתת את כל הפתרונות למתקנים אלו בתחום המגרשים המיועדים למגורים. תקבע הוראה כי לא תותר הקמה של מתקן הנדסי או טכני כדוגמת שנאי במבנה נפרד או בשטח ציבורי. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם- יש למחוק את השימוש עבור מתקנים טכניים מתא שטח 5 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור/ שצפ/ שביל/ דרך ומהוראות התכנית, ולקבוע זאת בשימושים של מגרשי המגורים.

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

יש להציע שלביות ביצוע למימוש התכנית .

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

יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.

יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.

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. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת העצים לשביעות רצון אגף שפ"ע.

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ' ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר בלבד

ליח"ד.

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.

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.

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

תברואה- פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה

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

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

קהילתיות- להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית.

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.

בהתאם למדיניות יש לקבוע סעיף פקיעת תוקף לתכנית ל 7 שנים -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

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

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

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

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה פיתוח ראוי ומצוינות אדריכלית ראויה לציון באחד מהמתחמים המרכזיים והחשובים בעיר, בתפר שבין אזור התעסוקה גבעת שאול לשכונות המגורים הצמודות. הוועדה תציין כי מדובר

במתחם הכולל חטיבת קרקע משמעותית בכניסה המרכזית לאזור התעסוקה, בצמידות לתחנת רכבת קלה המצויה בשלבי הקמה מתקדמים. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי פיתוח המתחם עתיד לתרום רבות לאזור כולו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. תכנית האב לאזור התעסוקה גבעת שאול סימנה את המתחם כאחד ממתחמי שערי הכניסה לאזור התעסוקה, בהם בהתאם למדיניות ניתן להציע עירוב שימושי מגורים בהיקף של 750%-900%, לצד הפרשה בקרקע בשיעור של 15%-30%.
2. הוועדה תציין כי מתחם אנג'ל הינו המתחם הגדול ביותר בשערי הכניסה לאזור התעסוקה. המתחם משיק לאורך שתי חזיתותיו העיקריות לשכונות גבעת שאול וקריית משה ומחזיק למעשה חזית ליניארית ורציפה באורך של 200 מטר כלפי ציר הרק"ל. בנוסף המתחם מצוי בצמידות לקו הרק"ל המצוי בשלבי הקמה מתקדמים, ובנגישות טובה לכיוון מתחם הכניסה לעיר. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בניצול מרבי של מתחם בעל מאפיינים אלה, וכי למימושו בטווח הזמן הקרוב תהיה השפעה חיובית ובעלת משקל על דמותו של אזור התעסוקה וכן על תנופת הפיתוח של אזור הכניסה לעיר ובדגש על פיתוח מתחמים מצרניים לציר הרק"ל.
3. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי יש להחיל על המתחם את מדיניות הרק"ל, במסגרתה תוצע הפרשה משמעותית של קרקע לצרכי ציבור בשיעור של 40% (חלף 15%-30% בהתאם לעקרונות תכנית האב). בהתאם למדיניות תיקבע הפרשה של 40% משטח המגרש, זכויות הבניה יהיו 900% למגורים, 300% לשימושים שאינם למגורים. לא תותר המרת שטחי תעסוקה או מסחר לדיוור להשכרה והוראות בעניין זה יוסרו מהוראות התכנית.
4. הוועדה תציין כי בתחום המגרש קיים הפרש טופוגרפי משמעותי בין מפלס רחוב כנפי נשרים ומפלס רחוב בית הדפוס. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיפול ראוי בהפרש זה, ולנוכח גודלו של המגרש מציעה רחוב פנימי המרופד בשימושי מסחר המהווה חלק מן הקישור הטופוגרפי בין שכונת קריית משה וציר הרק"ל. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ניתן לקבוע תוספת לשימושים מסחריים מתחת למפלס הרחוב כפי שהוצג, וזאת מעבר לשטחים בהתאם למדיניות.
5. יקבעו הוראות להבטחת מילוי אדמה בעומק 1.5 מטר בתחום השצ"פ בהתאם להנחיות שפ"ע. כן יוצע מעבר רגלי מרחוב בית הדפוס להולכים מכיוון מערב אשר יאפשר חיבור לתחום השצ"פ.
6. השימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור יקבעו לחינוך (כגון בתי ספר), חברה, תרבות ופנאי, קהילה ודת. זכויות הבניה במגרש יקבעו ל-240% ועד 6 קומות.
7. הוועדה בחנה את העמדת הבינוי המוצע הכוללת שלושה מגדלי מגורים בחזית רחוב כנפי נשרים, בגובה 40 קומות מעל מסד מעורב שימושים, ביניהם משולב מגדל תעסוקה בגובה 17 קומות מעל מסד, המוצע בנסיגה מחזית הרחוב באופן המאפשר כיכר ציבורית רחבה כלפי הרחוב.
8. הוועדה, סבורה כי העמדה זו בעלת עדיפות תכנונית על פני המתכונת שהוצעה בתכנית שעמדה בתנאי סף אשר הציעה שלושה מגדלים מעורבי שימושים בגובה 50 קומות. הוועדה סבורה כי מגדל התעסוקה המוצע בנסיגה מהרחוב מחלק את חזית הפרויקט כלפי הרחוב באופן מאוזן ומגוון יותר, וכי קיימת עדיפות תכנונית בהצעת מגדל ייעודי לשימושי תעסוקה. כן סבורה הוועדה כי קיים יתרון בהקצאת חלק מהחזית כלפי רחוב כנפי נשרים למגרש ביעוד מבני ציבור, וזאת כחלק מזיקת המגרש לשכונת גבעת שאול המצויה מצפון לרחוב. עם זאת הוועדה אינה סבורה כי נכון לאפשר גובה הבינוי כמוצע בתכנית, העומד על 40 קומות מעל למסד, אלא שיעור מצומצם יותר של תוספת קומות ביחס לתכנית האב. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי התכנית תציע שלושה מגדלי מגורים בגובה 35 קומות מעל למסד בגובה 5 קומות כמוצע. זאת, על מנת לשמר על מאפייני הבינוי המוצע תוך צמצום גובה

הבינוי כך שיהיה במקורב גובה הבינוי המקובל בהתאם למדיניות התכנון העדכנית. בהתאם לצורך תיבחן בתיאום עם לשכת התכנון הגדלה של תכנית מגדלי המגורים למיצוי זכויות הבניה בהתאם להחלטה זו.

9. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית בדבר העדיפות למיקום ארבעה מגדלים בגובה 30 קומות לאורך רחוב כנפי נשרים, המשלבים את היקף התעסוקה בקומות מסד. הוועדה תציין כי הוצגה בפניה חלופה מוקדמת לבינוי הכוללת ארבעה מגדלים כאמור לאורך רחוב כנפי נשרים. הוועדה תציין כי חלופה זו אינה מאפשרת מיקום של מגרש לצרכי ציבור בחזית הרחוב, וכן כיכר בחזית הרחוב בהתאם לעקרונות תכנית האב. הוועדה תציין כי החלופה המציעה מגדל נפרד לשימושי תעסוקה הינו בעל עדיפות תכנונית ביצירת מגדל תעסוקה מובחן אשר פונה לכיכר, וכן גישה לבית הספר גם מכיוון רחוב כנפי נשרים.

10. בהמשך לאמור תחום הכיכר במפלס רחוב כנפי נשרים יסומן בזיקת הנאה בתיאום עם לשכת התכנון ויקבעו הוראות מחייבות לקירוי המרחבי המוצע לתחום הכיכר. כן תיבחן האפשרות להגדיל את תחום הכיכר על ידי הסטת רמפת הכניסה לחניון.

11. על מנת לשפר את החיבוריות לכיוון מערב הכיכר העירונית המוצעת תחובר בזיקת הנאה אל רחוב שטנר.

12. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית והמחלקה למדיניות התכנון, התכנית תציע הפרשות מבונות לצרכי ציבור כדלקמן: שני אשכולות של מעון יום (כל אשכול 3 כיתות) בשטח 441 מ"ר לכל אשכול וחצר בשטח 305 מ"ר לכל אשכול, 9 כיתות גני ילדים בשטח 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 200 מ"ר כל אחד, חמישה בתי כנסת בשטח 500 מ"ר כל אחד, מועדון נוער 500 מ"ר. הוראות התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לנוהל הפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה. כן תיקבע שלביות הביצוע המבטיחה את השלמת ההפרשות הציבוריות ובית הספר כתנאי לאכלוס המגורים והתעסוקה.

13. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, ובפרט לעניין השימושים המוצעים ותקן החניה המוצע עבורם. הוועדה קובעת כי נספח התנועה יציג תקן חניה בהתאם לרק"ל בשלב הפעלה. כן יובטח רוחב מדרכות, לרבות היתכנות לרצועת שביל אופניים בחזית רחוב פרבשטיין. כן תיבחן היתכנות הכניסה בפורטל מכיוון כביש 16, וכניסה זו תיקבע בשלביות הביצוע ככל וימצא כי ניתן לקיימה.

14. תנאי להפקדה יהא קבלת התייחסות נציג שר הביטחון.

15. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה לרבות בנושא צירוף נספח ניהול מי נגר לאישור רשות המים וסקר קרקע היסטורי ומרחקי הפקדה ואישור הגני"ס. השימושים לתעשייה ומלאכה בתכנית יוסרו.

16. תיקבע שלביות ביצוע אשר תאפשר את מימוש התכנית בשני שלבים. עם זאת יקבע בהוראות התכנית כי ההיתר הראשון למגורים יכלול את מגדל התעסוקה במלואו, וכי תנאי לאכלוס מגורים יהא מתן תעודת גמר למגדל התעסוקה.

17. התכנית תיערך כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי כתנאי להפקדת התכנית.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

19. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 21. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת עמדת היועץ השמאי לוועדה, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה עודכנה על ידי לשכת התכנון כי קיימת עדיפות תכנונית בקביעת התכנית ככוללת איחוד וחלוקה בהסכמה. 2. מתחם האיחוד והחלוקה כולל את חלקת מגישי התכנית. לעניין הדרך התת קרקעית המוצעת בתכנית לכיוון כביש 16, הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות בהשארתה כדרך ציבורית, על מנת שיהיה ניתן להתחבר אליה בעתיד ממגרשים נוספים באזור, ובכך לסייע להקל על העומס התחבורתי הקיים והעתידי, ולנצל את תשתיות התחבורה באזור באופן מיטבי. 3. בהתאם לכך, התכנית נערכה ככוללת איחוד וחלוקה בהסכמה, והטבלאות אושרו על ידי היועץ השמאי לוועדה. 4. קביעת הזכויות בתכנית תהיה בשטחי בניה כוללים ללא הפקדה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בתיאום עם לשכת התכנון. 5. הוועדה תציין כי לא נמצא צורך בהגדלת התכסית של מגדלי המגורים, למעט התאמות שוליות של התכסית. 6. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטתה מיום 9.06.2025.	

תיאור להתנגדויות

התוכנית הופקדה בתאריך 13/02/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/04/2026 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : ישפס נדלן , איסתא נכסים וגולדן ישראל – בעלים של המתחם ממערב לתכנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. הננו הבעלים ו/ או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין שהינם - תתי חלקות מס' 16, 20, 25, 26, 27 ו 28- בחלקה 160 בגוש 30261 ברחוב כנפי נשרים 3, הידוע כמבנה שטנר 1 באזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים וכן בכל זכויות הבניה העתידיות במתחם.
2. מתכבדים להגיש בזאת התנגדות לתכנית שבנדון , בהתאם לזכותנו על פי דין.
3. ההתנגדות שלנו מתייחסת בעיקר למתווה התנועה שנקבע בתוכנית ולאפשרות שלה להזיק ולפגוע בזכויות שלנו במקרקעין שבבעלותנו.
4. בהתאם לסעיף עיקרי התוכנית 2.2 נקבעה בתוכנית המוצעת תקני חניה והסדרי תנועה.

5. על פי התוכנית מתוכנן מעבר תת קרקעי "שיקוע" מתחת לתוואי כבישים ציבוריים (יוסף וויץ ובית הדפוס), שישמש ככניסה ויציאה מהחניון של הפרויקט, השיקוע יתחבר לאחת קומות המרתף התחתונות, החיבור לשיקוע יהיה דרך רח' יוסף וויץ' בהתאם לנספח תנועה.
6. עיון בתוואי המוצע מעלה כי תוואי השטח המשוקע, חוסם את הגישה למקרקעין שבבעלותנו. אמנם אנו מצויים בשלב ראשוני של התכנון אבל כבר עתה מביעים האדריכלים אשר עושים במלאכה, דאגה בקשר עם מיקום השטח המשוקע וההשפעה האפשרית ההרסנית על התכנון העתידי של המגרש שלנו ועל האפשרות לכניסה ישירה לפרויקט דרך רח' וייץ המהווה המשך לכביש 16 באופן שיקל על התנועה ברחובות הסמוכים.
7. אנו מבקשים כי יוסף לאחר סעיף 4.4.2 א' בתקנון התב"ע, סעיף ב' בנוסח הבא: "ייקבע כי הדרך הציבורית, לרבות המנהרה המסומנת בתסריט תשמש לגישה ציבורית מוסדרת ורציפה שתכלול חיבור ישיר למתחם שטנר גוש 30261 חלקה 160 הסמוכה".
8. כמו כן תוענק למקרקעין הנ"ל, זכות שימוש מלאה במעבר התת קרקעי המשוקע, כדרך גישה ומעבר ואנו מבקשים שלא תותר כל חסימה הגבלה או פגיעה בנגישות אליו באמצעות המעבר לרבות שריון זכות המעבר מבחינה תכנונית ומשפטית באמצעות זיקות הנאה להתחברות מיטבית למקרקעין שבבעלותנו שאם לא כן כפי שעולה מהתסריט מטה, לא תהייה לנו נגישות או שתיחסם הנגישות למקרקעין שלנו:
9. בקשתינו שיהא תאום גם ובנוסף בשלב היתר הבניה באופן שיבטיח את כניסתנו למתחם דרך המעבר התת קרקעי.

התנגדות מספר 2 : עו"ד אבי שפרמן בשם חברת מצפה בית הכרם

עיקרי ההתנגדויות:

1. בפתח הדברים נדגיש כי ה מתנגדת לא מתנגדת לעצם קידומה ואישורה של תכנית אנג'ל להעצמת זכויות ושימושים. אדרבא, המתנגדת תומכת בהעצמת זכויות ושימושים, במיוחד במקומות אסטרטגיים כדוגמת פתח הכניסה לאזור התעשייה גבעת שאול.
2. כל שהמתנגדת מבקשת הוא שהעצמת הזכויות וקביעת השימושים תיעשה בדרך שוויונית. התנגדות זו מכוונת ביחס לארבעה נושאים:
- א. בקשה לביטול החזית המסחרית המוצעת כלפי רחוב בית הדפוס, שעלולה לשבש לחלוטין את התנועה ברחוב.
- ב. בקשה לשיפור מתווה התנועה בחלקו המזרחי של רחוב בית הדפוס באמצעות שינוי מסויים בתוואי הדרך.

- ג. בקשה להתאמת תכנית אנג'ל למדיניות הרק"ל ו/או לתכנית האב גבעת שאול: גובה בינוי ואחוזי בניה.
- ד. התאמת ההפרשות הציבוריות בשטח תכנית אנג'ל להיקף הבינוי המוצע בה.
3. המתנגדת חברת מצפה בית הכרם בע"מ, ח"פ, 515227429 היא יזמת ובעלת זכויות במתחם טחנת הקמח הצמוד מדרום לשטח התכנית המופקדת (גוש 30261 חלקה 183; להלן - מקרקעי המתנגדת), כפי שניתן לראות בתצ"א להלן:
4. בשנים 2021-2023 קידמה המתנגדת את תכנית 101-0888388 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 28.02.2023) ובמסגרת זו אושר מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים (עירוני מעורב). מחצית משטחי הבניה במגרש הסחיר יועדו למגורים ומחצית משטחי הבניה למגורים (שהם 25% מסך שטחי הבניה) יועדו לדיור בר השכרה.
5. כן יועדו במגרש הסחיר במקרקעי המתנגדת 2000 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים. בנוסף, נקבע תא שטח נפרד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ- 2.2 דונם שיכלול 6,600 מ"ר שטחים בנויים. עוד נציין כי המתנגדת החלה לקדם בשנת 2025 את תכנית 101-0888388 (בהכנה) שנועדה בעיקרה להוספת שטחי בניה למשרדים ולמגורים.
6. התכנית המופקדת- תכנית אנג'ל
7. תכנית אנג'ל כוללת תא שטח בייעוד עירוני מעורב (תא שטח 10; כ- 11.3 דונם) הפונה בעיקרו כלפי רח' כנפי נשרים ורח' פרבשטיין. בתא שטח זה מוצע בינוי בגובה של 40 קומות ובהיקף זכויות כולל של 1400% (כולל שטחי מרפסות) לשימושים של תעסוקה ומגורים (972 יח"ד).
8. בחלקה המערבי של התכנית מוצע תא שטח בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 400; כ- 2.8 דונם) בו מוצע בינוי לשימושים ציבוריים בהיקף של 6,725 מ"ר.
9. בחלקה הדרומי של התכנית, כלפי רחוב בית הדפוס, מציעה התכנית כבר עירונית (תא שטח 780) ובתת הקרקע של הככר מוצעים 6,500 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה חניה ושימושים נלווים (טובת תא שטח 100) בדרך של תלת ממד (וכן כוללת התכנית קטע מרח' בית הדפוס.
10. טענות ההתנגדות
11. בקשה לביטול החזית המסחרית המוצעת בתכנית לרחוב בית הדפוס שעלולה לשבש את התנועה ברחוב.
12. כאמור תכנית אנג'ל מציעה להוסיף 6,500 מ"ר שטחי בניה למסחר בשלוש קומות מתחת לככר העירונית, שטחים המופנים כלפי רח' בית הדפוס. בנוסף, הכניסה לכל שטחי החניה של התכנית (למעלה מ- 1700 חניות) תהיה מרחוב בית הדפוס כפי שניתן לראות בנספח התנועה של התכנית:
13. איזור שטחי המסחר האמורים הינם בפתח של רח' בית הדפוס. עוד נציין כי רח' בית הדפוס הינו רחוב צר (נתיב תנועה אחד לכל כיוון) והוא סובל כבר כיום מעומסי תנועה כבדים מאוד, במיוחד בשעות הבוקר ואחר הצהריים, בשל היותו ציר מרכזי המוביל לשטחי התעשייה

14. התעסוקה והמסחר המצויים לאורכו, לרבות מתחם "מרכז ספיר" הכולל עשרות רבות של בתי עסק ומפעלים.
15. הוספת שטחי מסחר בפתח רחוב בית הדפוס כמוצע בתכנית אנג'ל תביא לפקיקה מוחלטת של הרחוב וחסידת הדרך המובילה לכל שטחי התעסוקה והמסחר לאורך הרחוב.
16. לאור זאת יש לבטל את שטחי המסחר כלפי רחוב בית הדפוס המוצעים בתכנית אנג'ל.
17. בקשה לשיפור מתווה התנועה בחלקו המזרחי של רחוב בית הדפוס באמצעות שינוי תוואי הדרך כפי שניתן לראות בתשריט של תכנית אנג'ל, שטח התכנית כולל חלק מרחוב בית הדפוס, וכאמור, בנספח התנועה של התכנית מתוכננת כניסה מרח' בית הדפוס לכל שטחי החניה התת קרקעיים של מתחם אנג'ל.
18. הקטע המזרחי של רחוב בית הדפוס מתאפיין בהפרשי טופוגרפיה משמעותיים בין איזור תחנת התדלוק פז לבין נקודת החיבור של רח' בית הדפוס לרח' פרבשטיין, דבר המקשה על התנועה של הולכי רגל וגם של כלי רכב.
19. לאור העובדה כי תכנית אנג'ל עושה שימוש משמעותי ברח' בית הדפוס לצורך שטחי המסחר ולצורך הכניסה לשטחי החניה של מתחם אנג'ל, ראוי כי תכנית אנג'ל תשפר התכנון של הקטע המזרחי של רחוב בית הדפוס ותמתן את התלילות של הרחוב באמצעות שינוי בתוואי הרחוב, כפי שמוצע בתרשים ל הלן:
20. בקשה להתאמת התכנית המופקדת למדיניות הרק"ל ו/או לתכנית האב גבעת שאול: גובה בינוי ואחוזי בניה.
21. ביחס לגבעת שאול בירושלים קיימת תכנית אב לגבעת שאול 'אב/ים/גבעת שאול - תעש' שאומצה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2013. תכנית האב קבעה מספר עקרונות לפיתוח האזור כאזור תעסוקה ומסחר וחילקה אותו לארבעה מתחמים.
22. מרבית שטח תכנית אנג'ל מצוי במתחם המסומן כמתחם A. ראו את החלקים הרלוונטיים מהוראות תכנית האב:
23. ביום 02.05.2022 החליטה הוועדה המחוזית לעדכן את תכנית האב לגבעת שאול, ראו בעיקר סעי' 11 ו- 13 להחלטת הוועדה המחוזית:
24. התכנית המופקדת לא תואמת את תכנית האב בהיבטים הבאים:
- א. היקף הבינוי למגורים בתכנית המופקדת הוא 75% מכלל שטחי הבניה.
- ב. אין כלל חובת דיור בהישג יד.
- ג. אין מענה משמעותי לצורכי ציבור של השכונות הסמוכות.
25. עוד יש להדגיש כי תכנית אנג'ל חורגת גם ממדיניות הרכבת הקלה בשני היבטים:
- א. מספר הקומות המוצע בתכנית אנג'ל הוא 40, בעוד שמספר הקומות המרבי במסמך מדיניות הרק"ל הוא 30.

- ב. אחוזי הבניה המוצעים בתכנית אנג'ל הם (1400% כולל מרפסות) בעוד שאחוזי הבניה מרביים במסמך המדיניות הוא 1200%.
26. בפועל, ההפרשה לצורכי ציבור בפועל קטנה באופן משמעותי, בשל כך שהמנהרה המוצעת
27. במסגרת תכנית אנג'ל מתחת לשטח המיועד לדרך מאושרת) ראו נספח התנועה של התכנית) היא מנהרה פרטית שבפועל תשרת את תכנית אנג'ל.
28. המתנגדת מודעת להחלטת הוועדה המחוזית מ יום 21.01.2026 לפיה המנהרה תישאר בייעוד ציבורי כדי שבעתיד היא תוכל לשמש גם מגרשים אחרים, אולם לעת-עתה מדובר על דרך תת-קרקעית פרטית בשטח ציבורי, כך שכאמור אחוז ההפרשה לצורכי ציבור קטן בהרבה.
29. עוד נראה כי פתחי הכניסה/ יציאה מהמנהרה מצמצמים ומכבידים על התנועה ברח' בית הדפוס וזאת ללא דבר שניתן בשל כך בתמורה לתועלת הציבור.
30. הפגיעה בעקרונות השוויון, העקביות התכנונית
31. תכנית אנג'ל לוקה בפגם מהותי של העדר שוויון, וזאת נוכח הפער הניכר בינה לבין תכנית טחנת הקמח, אף שמדובר במתחמים סמוכים ובנסיבות תכנוניות הדורשות לכל הפחות בחינה עקבית, שקופה ומנומקת.
32. הלכה מושרשת היא כי אמנם למוסדות התכנון מסור שיקול דעת מקצועי רחב, ואולם בה בעת, החלטותיהם כפופות לעילות הביקורת המינהליות הרגילות, ובכללן החובה לפעול כדין, בסבירות, בהליך תקין ועל יסוד שיקולים רלוונטיים. ראו למשל: ע"ם 317/10 שפר נ' יניב, פסקה 17 (23.8.2012); ע"ם 7324/22 יוכלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, פסקה 33. (3.7.2023) 13.
34. מכאן, שגם אם אין לוועדה המחוזית חובה להגיע לתוצאה זהה בכל מקרה ומקרה, הרי שחלה עליה חובה ברורה לנהוג בשוויון ובעקביות ובפרט כאשר היא מעניקה לתכנית אחת יתרונות משמעותיים באחוזי בנייה, בעוצמות בינוי או בהטבות תכנוניות אחרות כגון העדר דרישה לדיוור להשכרה, בעוד שתכנית סמוכה אחרת זוכה ליחס מצמצם או מחמיר.
35. אכן, הפסיקה קבעה כי אין לבעל מקרקעין זכות מוקנית לכך שייקבעו לו דווקא זכויות בנייה בהיקף זהה לאלו שניתנו לשכניו; ואולם, אותה פסיקה עצמה מבהירה כי יש לבחון אם החלטת מוסד התכנון התקבלה משיקולים ענייניים. משמע, העדר זכות מוקנית לשוויון תוצאתי אינו פוטר את מוסד התכנון מן החובה להצביע על הצדקה עניינית של ממש לפערים שהוא יוצר בין מקרקעין סמוכים או בין יוזמות תכנוניות דומות.
36. ממילא, כאשר מוסד התכנון מבכר תכנית אחת על פני תכנית סמוכה אחרת, אין הוא רשאי להסתפק באמירה כללית בדבר "שוני תכנוני", אלא עליו להראות כי ערך בחינה שלמה, שוויונית של מכלול הנתונים הצריכים לעניין.
37. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המחוזית להורות על תיקון התכנית אנג'ל כדלקמן:

- א. ביטול החזית המסחרית כפי רחוב בית הדפוס המוצעת בתכנית אנג'ל, שעלולה לשבש לחלוטין את התנועה ברחוב.
- ב. שיפור מתווה התנועה בחלקו המזרחי של רחוב בית הדפוס באמצעות שינוי מסוים בתוואי הרחוב.
- ג. התאמת תכנית אנג'ל למדיניות הרק"ל ו/או לתכנית האב גבעת שאול, בדומה לתכנית טחנת הקמח במקרקעי המתנגדת.
- ד. להתאים את היקף ההפרשות הציבוריות להיקף התכנית

התנגדות מספר 3 : עו"ד אורי לומברוזו בשם שותפות כנפי רוח בניית ירושלים , מגישי התכנית – התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. מבקשים להגיש התנגדות נקודתית למספר סעיפים בהוראות התכנית.
2. הניסוח הקיים של שלביות הביצוע מסורבל וכולל כפילויות מיותרות , נוסח הסעיף נועד להבטיח את הוצא ההיתר לשיקוע של החיבור לכביש 16 ואת ביצועו כתנאי למתן טופס אכלוס לחלק מהפרויקט.
3. מוצעים שלבי ביצוע שונים.
4. התכנית מציעה תקן מופחת לחניה למסחר המוצע בתכנית – כ 170 מקומות חניה ל 20000 מ"ר מסחר.
5. מבקשים להגדיל את מספר החניות ל 500 מקומות שימשו גם כחניון ציבורי בבעלות פרטית עבור חנה וסע בתשלום כמענה למשתמשים ברכבת הקלה.
6. בכל מקרה מבקשים כי מספר מקומות החניה לא יופחת על פי התקן אלא יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי.
7. בסעיף 3.2- להתאים את השטח העירוני המעורב שבסעיף לטבלה 5.
8. בסעיף 4.1.2 א- להחליף את המילה רחוב פנימי בשדרה פנימית לא מקורה.
9. בסעיף 4.1.2 א- להתאים הוראות הסעיף לטבלה ולאמור בהערה 6 לטבלה.
10. בסעיף 4.1.1 ו- יש לאפשר מרפסות מעבר לקווי הבניין.
11. בסעיף 4.4.2- יובהר כי החיבור הוא אל המעבר ולא אל החניון , תכנון ההתחברות באחריות המגרש המתחבר.
12. בסעיף 6.1.1- להחליף את המילה רחובו במילה מעברים.
13. בסעיף 6.1.4- להבהיר כי מדובר בגג קומות המסד.
14. בסעיף 6.1.6(9)- לבטל הסעיף הוא לא רלוונטי.
15. בסעיף 6.3.4 – להחליף המילה באשר במילה אשר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין שעל פי התוכנית מתוכנן מעבר תת קרקעי "שיקוע" מתחת לתוואי כבישים ציבוריים (יוסף וויץ ובית הדפוס), שישמש ככניסה ויציאה מהחניון של הפרויקט, השיקוע יתחבר לאחת קומות המרתף התחתונות, החיבור לשיקוע יהיה דרך רח' יוסף וויץ' בהתאם לנספח תנועה.

עיון בתוואי המוצע מעלה כי תוואי השטח המשוקע, חוסם את הגישה למקרקעין שבבעלותנו. אמנם אנו מצויים בשלב ראשוני של התכנון אבל כבר עתה מביעים האדריכלים אשר עושים במלאכה, דאגה בקשר עם מיקום השטח המשוקע וההשפעה האפשרית ההרסנית על התכנון העתידי של המגרש שלנו ועל האפשרות לכניסה ישירה לפרויקט דרך רח' וייץ המהווה המשך לכביש 16 באופן שיקל על התנועה ברחובות הסמוכים. - התכנית מציעה מנהרה לרכב מהחניון של הפרוייקט המופקד לכיוון דרום לכביש 16 ולא חוסמת של הכניסה מעל לקרקע למתחם המתנגדים, יש להבהיר זאת במסמכי התכנית.

2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים כי יוסף לאחר סעיף 4.4.2 א' בתקנון התב"ע, סעיף ב' בנוסח הבא: " ייקבע כי הדרך הציבורית, לרבות המנהרה המסומנת בתסריט תשמש לגישה ציבורית מוסדרת ורציפה שתכלול חיבור ישיר למתחם שטנר גוש 30261 חלקה 160 הסמוכה"- הסעיף קובע כי המעבר התת קרקעי הוא ציבורי ויוכל לשמש גם מגרשים אחרים שבמסגרת התכנית שלהם יציגו את החיבור המבוקש.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתוענק למקרקעין הנ"ל, זכות שימוש מלאה במעבר התת קרקעי המשוקע, כדרך גישה ומעבר ואנו מבקשים שלא תותר כל חסימה הגבלה או פגיעה בנגישות אליו באמצעות המעבר לרבות שריון זכות המעבר מבחינה תכנונית ומשפטית באמצעות זיקות הנאה להתחברות מיטבית למקרקעין שבבעלותנו שאם לא כן כפי שעולה מהתסריט מטה, לא תהייה לנו נגישות או שתיחסם הנגישות למקרקעין שלנו- הדרך היא כאמור ציבורית ואין צורך להוסיף בה זיקת הנאה או הוראות נוספות.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין בקשתינו שיהא תאום גם ובנוסף בשלב היתר הבניה באופן שיבטיח את כניסתנו למתחם דרך המעבר התת קרקעי. - אין צורך בתיאום בשלב היתר הבניה לתכנית, במסגרת תכנית שתוגש אם תוגש בעתיד למתחם של המתנגדים, יוצג במסגרתה החיבור.

5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות לעניין בקשה לביטול החזית המסחרית המוצעת בתכנית לרחוב בית הדפוס שעלולה לשבש את התנועה ברחוב.

כאמור תכנית אנג'ל מציעה להוסיף 6,500 מ"ר שטחי בניה למסחר בשלוש קומות מתחת לככר העירונית, שטחים המופנים כלפי רח' בית הדפוס. בנוסף, הכניסה לכל שטחי החניה של התכנית (למעלה מ- 1700 חניות) תהיה מרחוב בית הדפוס כפי שניתן לראות בנספח התנועה של התכנית.

איזור שטחי המסחר האמורים הינם בפתח של רח' בית הדפוס. עוד נציין כי רח' בית הדפוס הינו רחוב צר, נתיב תנועה אחד לכל כיוון והוא סובל כבר כיום מעומסי תנועה כבדים מאוד, במיוחד בשעות הבוקר ואחר הצהריים, בשל היותו ציר מרכזי המוביל לשטחי התעשייה התעסוקה והמסחר המצויים לאורכו, לרבות מתחם "מרכז ספיר" הכולל עשרות רבות של בתי עסק ומפעלים.

הוספת שטחי מסחר בפתח רחוב בית הדפוס כמוצע בתכנית אנג'ל תביא לפקיקה מוחלטת של הרחוב וחסימת הדרך המובילה לכל שטחי התעסוקה והמסחר לאורך הרחוב. לאור זאת יש לבטל את שטחי המסחר כלפי רחוב בית הדפוס המוצעים בתכנית אנג'ל. - התכנית מציעה הפרשה של 40 אחוז על פי מדיניות רק"ל ועל פי ההחלטה של הוועדות, שטח שמופקע לצורכי ציבור אינו יכול לכלול שטחים סחירים בבעלות יזם התכנית מכיוון שהעירייה מבקשת למצות את ההפרשות לצורכי ציבור שמועברות אליה, לא כפי שמוצע במסמכי התכנית, לכן יש לבטל את כל שטחי המסחר המוצעים בתא שטח 780 ביועוד של כיכר ציבורית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי בשטח זה יותרו מבנים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים בלבד.
לא יותרו שימושים של מסחר או מחסנים או כל שימוש אחר פרטי בשטח זה למעט חניה בקומות התת קרקעיות שמתחת למפלס רחוב בית הדפוס.

שטחים ציבורים מאפשרים חזית פעילה לרחוב בדומה לשימוש מסחרי.
הכיכר הציבורית המוצעת בתכנית היא 14 מטר גבוהה יותר מרחוב בית הדפוס והיא למעשה משייכת את כל השטח לפרוייקט ולא לכלל הציבור, התכנית תקבע כי מפלס בכיכר הציבורית לא יהיה מחייב וייקבע במסגרת היתרי הבניה בתיאום עם מהנדס העיר ובהתאם יוצע הבינוי במגרשים הסחירים ומפלסי הבניינים והקומות, ניתן יהיה להוסיף קומות נוספות בבניינים עד למפלס רחוב בית הדפוס.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין בקשה לשיפור מתווה התנועה בחלקו המזרחי של רחוב בית הדפוס

באמצעות שינוי תוואי הדרך כפי שניתן לראות בתשריט של תכנית אנג'ל, שטח התכנית כולל חלק מרחוב בית הדפוס, וכאמור, בנספח התנועה של התכנית מתוכננת כניסה מרח' בית הדפוס לכל שטחי החניה התת קרקעיים של מתחם אנג'ל.

הקטע המזרחי של רחוב בית הדפוס מתאפיין בהפרשי טופוגרפיה משמעותיים בין איזור תחנת התדלוק פז לבין נקודת החיבור של רח' בית הדפוס לרח' פרבשטיין, דבר המקשה על התנועה של הולכי רגל וגם של כלי רכב.

לאור העובדה כי תכנית אנג'ל עושה שימוש משמעותי ברח' בית הדפוס לצורך שטחי המסחר ולצורך הכניסה לשטחי החניה של מתחם אנג'ל, ראוי כי תכנית אנג'ל תשפר התכנון של הקטע המזרחי של רחוב בית הדפוס ותמתן את התלילות של הרחוב באמצעות שינוי בתוואי הרחוב- שינוי מפלס הרחוב או מיקומו ישפיע על כל הפרוייקטים שמסביבו ולא נראה כי יש מקום להציע זאת.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין בקשה להתאמת התכנית המופקדת למדיניות הרק"ל ו/או לתכנית האב גבעת שאול: גובה בינוי ואחוזי בניה.

ביחס לגבעת שאול בירושלים קיימת תכנית אב לגבעת שאול 'אב/ים/גבעת שאול - תעש' שאומצה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2013. תכנית האב קבעה מספר עקרונות לפיתוח האזור כאזור תעסוקה ומסחר וחילקה אותו לארבעה מתחמים.

מרבית שטח תכנית אנג'ל מצוי במתחם המסומן כמתחם A. ראו את החלקים הרלוונטיים מהוראות תכנית האב:

ביום 02.05.2022 החליטה הוועדה המחוזית לעדכן את תכנית האב לגבעת שאול, ראו בעיקר סעי' 11 ו- 13 להחלטת הוועדה המחוזית:

התכנית המופקדת לא תואמת את תכנית האב בהיבטים הבאים:

א. היקף הבינוי למגורים בתכנית המופקדת הוא 75% מכלל שטחי הבניה.
ב. אין כלל חובת דיור בהישג יד.

ג. אין מענה משמעותי לצורכי ציבור של השכונות הסמוכות.

עוד יש להדגיש כי תכנית אנג'ל חורגת גם ממדיניות הרכבת הקלה בשני היבטים:

א. מספר הקומות המוצע בתכנית אנג'ל הוא 40 בעוד שמספר הקומות המרבי במסמך

מדיניות הרק"ל הוא 30.

ב. אחוזי הבניה המוצעים בתכנית אנג'ל הם 1400% כולל מרפסות בעוד שאחוזי הבניה

מרבניים במסמך המדיניות הוא 1200%- כפי שהחליטה ונימקה הוועדה המחוזית בהחלטה להפקדה:

הוועדה תציין כי מתחם אנג'ל הינו המתחם הגדול ביותר בשערי הכניסה לאזור התעסוקה.

המתחם משיק לאורך שתי חזיתותיו העיקריות לשכונות גבעת שאול וקריית משה ומחזיק למעשה חזית ליניארית ורציפה באורך של 200 מטר כלפי ציר הרק"ל. בנוסף המתחם מצוי בצמידות לקו הרק"ל המצוי בשלבי הקמה מתקדמים, ובנגישות טובה לכיוון מתחם הכניסה לעיר. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בניצול מרבי של מתחם בעל מאפיינים אלה, וכי למימוש בטווח הזמן הקרוב תהיה השפעה חיובית ובעלת משקל על דמותו של אזור התעסוקה וכן על תנופת הפיתוח של אזור הכניסה לעיר ובדגש על פיתוח מתחמים מצרניים לציר הרק"ל.

בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי יש להחיל על המתחם את מדיניות הרק"ל, במסגרתה תוצע הפרשה משמעותית של קרקע לצרכי ציבור בשיעור של 40% (חלף 15%-30% בהתאם לעקרונות תכנית האב). בהתאם למדיניות תיקבע הפרשה של 40% משטח המגרש, זכויות הבניה יהיו 900% למגורים, 300% לשימושים שאינם למגורים. לא תותר המרת שטחי תעסוקה או מסחר לדיור להשכרה והוראות בעניין זה יוסרו מהוראות התכנית.

הוועדה תציין כי בתחום המגרש קיים הפרש טופוגרפי משמעותי בין מפלס רחוב כנפי נשרים ומפלס רחוב בית הדפוס. הוועדה סבורה כי התכנית מציעה טיפול ראוי בהפרש זה, ולנוכח גודלו של המגרש מציעה רחוב פנימי המרופד בשימושי מסחר המהווה חלק מן הקישור הטופוגרפי בין שכונת קריית משה וציר הרק"ל. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי ניתן לקבוע תוספת לשימושים מסחריים מתחת למפלס הרחוב כפי שהוצג, וזאת מעבר לשטחים בהתאם למדיניות. הוועדה המחוזית והוועדה המקומית החליטו כי נכון להתייחס למתחם על פי מדיניות רקל ולא על פי מדיניות תכנית האב וזאת בשונה מהמתחם של המגדלים.

הוועדה לאחר שבחנה מספר חלופות תכנון החליטה כי ניתן להציע חריגה בגובה הבניינים ללא חריגה בזכויות הבניה וזאת בין היתר כדי לייצר בניין אחד בשימוש של מסחר ותעסוקה בלבד לא מגורים, ושלושה מגדלי מגורים.

לעניין זכויות הבניה- הוועדה החליטה על זכויות בניה על פי מדיניות רק"ל של 1200 אחוז ומתוכם 30 אחוז עבור מסחר ומשרדים ובנוסף שטחי מסחר נוספים מתחת למפלס הקרקע, זכויות הבניה שהופקדו אינם תואמים להחלטה והם מציגים זכויות בניה של 1300 אחוז מעל לקרקע במקום 1200 אחוז ולכן י לצמצם את זכויות הבניה ל 1200 אחוז בהתאם למדיניות הרקל ובהתאם להחלטות הוועדה להפקדה. (12000 אחוז על מגרש של 11272 הם 135264 מ"ר ולא 146539 מ"ר, לא ברור מדוע הסעיף הקטן מתחת לטבלה 5 מציין כי שטח המגרש לחישוב זכויות בניה יהיה 12212 ללא כל הסבר ובניגוד להחלטת הוועדה על הפקעת 40 אחוז לצורכי ציבור).

לדחות את ההתנגדות כי בפועל, ההפרשה לצורכי ציבור בפועל קטנה באופן משמעותי, בשל כך שהמנהרה המוצעת במסגרת תכנית אנג'ל מתחת לשטח המיועד לדרך מאושרת (ראו נספח התנועה של

התכנית(היא מנהרה פרטית שבפועל תשרת את תכנית אנג'ל).

המתנגדת מודעת להחלטת הוועדה המחוזית מ יום 21.01.2026 לפיה המנהרה תישאר בייעוד ציבורי כדי שבעתיד היא תוכל לשמש גם מגרשים אחרים, אולם לעת-עתה מדובר על דרך תת-קרקעית פרטית בשטח ציבורי, כך שכאמור אחוז ההפרשה לצורכי ציבור קטן בהרבה. אין שום קשר בין המנהרה המוצעת בתכנית לבין היקף השטחים המופקעים לצורכי ציבור, התכנית מפקיעה 40 אחוז לצורכי ציבור בהתאם להחלטה להפקדה, וללא קשר החליטה הוועדה כי יש מקום להציע מנהרה לרכב שתסייע לפרוייקט זה ולפרוייקטים עתידיים אחרים באזור לשפר את תנועת הרכבים בצמתים הקיימים ולאפשר שימוש יעיל ותר בכביש ראשי ומשמעותי – כביש 16.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעוד נראה כי פתחי הכניסה/ יציאה מהמנהרה מצמצמים ומכבידים על התנועה ברח' בית הדפוס וזאת ללא דבר שניתן בשל כך בתמורה לתועלת הציבור- מטרת המנהרה היא לשפר את התנועה והיא נבחנה ואושרה על ידי יועץ התנועה של הוועדה ואף קבועה בשלביות הביצוע, לא הוצגה כל חוות על ידי המתנגד המסבירה את ההיפך ולכן לא ניתן לקבל את הטענה.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה בעקרונות השוויון והעקביות התכנונית תכנית אנג'ל לוקה בפגם מהותי של העדר שוויון, וזאת נוכח הפער הניכר בינה לבין תכנית טחנת הקמח, אף שמדובר במתחמים סמוכים ובנסיבות תכנוניות הדורשות לכל הפחות בחינה עקבית, שקופה ומנומקת. הלכה מושרשת היא כי אמנם למוסדות התכנון מסור שיקול דעת מקצועי רחב, ואולם בה בעת, החלטותיהם כפופות לעילות הביקורת המינהליות הרגילות, ובכללן החובה לפעול כדיון, בסבירות, בהליך תקין ועל יסוד שיקולים רלוונטיים. ראו למשל: ע"ם 317/10 שפר נ' יניב, פסקה 17 (23.8.2012); ע"ם 7324/22 יוכלמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, פסקה 13 (3.7.2023).

מכאן, שגם אם אין לוועדה המחוזית חובה להגיע לתוצאה זהה בכל מקרה ומקרה, הרי שחלה עליה חובה ברורה לנהוג בשוויון ובעקביות ובפרט כאשר היא מעניקה לתכנית אחת יתרונות משמעותיים באחוזי בנייה, בעוצמות בינוי או בהטבות תכנוניות אחרות כגון העדר דרישה לדיוור להשכרה, בעוד שתכנית סמוכה אחרת זוכה ליחס מצמצם או מחמיר. אכן, הפסיקה קבעה כי אין לבעל מקרקעין זכות מוקנית לכך שייקבעו לו דווקא זכויות בנייה בהיקף זהה לאלו שניתנו לשכניו; ואולם, אותה פסיקה עצמה מבהירה כי יש לבחון אם החלטת מוסד התכנון התקבלה משיקולים ענייניים. משמע, העדר זכות מוקנית לשוויון תוצאתי אינו פוטר את מוסד התכנון מן החובה להצביע על הצדקה עניינית של ממש לפערים שהוא יוצר בין מקרקעין סמוכים או בין יוזמות תכנוניות דומות.

- ממילא, כאשר מוסד התכנון מבכר תכנית אחת על פני תכנית סמוכה אחרת, אין הוא רשאי להסתפק באמירה כללית בדבר "שוני תכנוני", אלא עליו להראות כי ערך בחינה שלמה, שוויונית של מכלול הנתונים הצריכים לעניין. כאמור בהחלטות להפקדה הצביעה הוועדה על השוני בין המתחמים גם בגודלם וגם במיקום שלהם בתחום תכנית האב של האזור ובהתייחס לציור הרכבת הקלה ובהתאם לכך נבחנו וקודמו התכניות.
10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הניסוח הקיים של שלביות הביצוע מסורבל וכולל כפילויות מיותרות, נוסח הסעיף נועד להבטיח את הוצא ההיתר לשיקוע של החיבור לכביש 16 ואת ביצועו כתנאי למתן טופס אכלוס לחלק מהפרויקט.
- מוצעים שלבי ביצוע שונים- שלביות הביצוע הקובעה בתכנית היא הגיונית נהירה ומטרתה להבטיח את שלביות הביצוע שהחליטה עליה הוועדה ולא נראה שיש צורך לשנות אותה.
11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין התכנית מציעה תקן מופחת לחניה למסחר המוצע בתכנית – כ 170 מקומות חניה ל 20000 מ"ר מסחר- התכנית ממוקמת על ציר רק"ל ונהנת מהמדיניות של תוספת זכויות בניה ושימושים על צירים אלה, בהתאם לכך חלק מאותה מדיניות היא גם הפחתה של תקני החניה כדי לעודד את הנסיעה בתחבורה ציבורית ולהפחית את הסניעה והתלות ברכב פרטי ולכן קביעת התקן לשימושים אלה בתהאם לתקן החניה על רק"ל תואם למדיניות ואין מקום להגדיל אותו.
- יצוין רק כי התכנית אינה מציעה רק 170 מקומות חניה למסחר אלא מציעה 170 למסחר ועוד 183 מקומות חניה למסעדות, סה"כ 353 מקומות חניה.
12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבקשים להגדיל את מספר החניות ל 500 מקומות שימשו גם כחניון ציבורי בבעלות פרטית עבור חנה וסע בתשלום כמענה למשתמשים ברכבת הקלה- אין צורך במיקום זה בחניון חנה וסע או תוספת מקומות חניה ציבוריים שיעמיסו על אזור שכבר ממילא עמוס ויהיה עמוס יותר לאחר הקמת הפרוייקטים המתוכננים והמאושרים באזור.
13. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבכל מקרה מבקשים כי מספר מקומות החנייה לא יופחת על פי התקן אלא יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי- אין הצדקה לחרוג מהתקן התקף.
14. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שבסעיף 3.2- להתאים את השטח העירוני המעורב שבסעיף לטבלה 5.- יש לתקן ולקבוע ששטח המגרש העירוני המעורב הוא 11272 מ"ר (60 אחוז ממגרש התעשייה הנכנס).
15. **לדחות** את ההתנגדות לעניין בסעיף 4.1.2 א- ההמלצה היא לשמות את הבינוי.
16. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בסעיף 4.1.2 א- להתאים הוראות הסעיף לטבלה ולאמור בהערה 6 לטבלה- לא ברור מה מבוקש, צריכה להיות התאמה בין הסעיפים השונים וככול שיש סתירה יש לתקן, יש לתקן א את הערה 6, החלטת הוועדה להפקדה כי יהיו 40 קומות + קומות טכניות סה"כ

ולא 41 קומות + קומות טכניות..

17. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבסעיף 4.1.1.1- יש לאפשר מרפסות מעבר לקווי הבניין- קוו הבניין המוצע בתכנית הוא קו בנין אפס לכל הכיוונים ואין הצדקה לאפשר מרפסות מעבר לכך מעבר לתחום המגרש.

18. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שבסעיף 4.4.2- יובהר כי החיבור הוא אל המעבר ולא אל החניון , תכנון ההתחברות באחריות המגרש המתחבר. - זאת הכוונה ויש להבהיר זאת במסמכים.

19. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שבסעיף 6.1.4- להבהיר כי מדובר בגג קומות המסד- הכוונה בסעיף הוא לכל הגגות.

20. **לקבל** את ההתנגדות לעניין שסעיף 6.1.6(9)- לבטל הסעיף הוא לא רלוונטי. - יש לבטל את הסעיף

21. **לקבל** את ההתנגדות לעניין סעיף 6.3.4 – להחליף המילה באשר במילה אשר- יש לתקן.

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

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1125970
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	טובול עליזה
עורך התכנית :	רוזנפלד מנדי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	07/11/2023
כתובת	התעשיה 5, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30129	36	כן
30129	75	כן
30129	33	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/12/2025	1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31.03.2025, לוועדה הוצגו טבלאות ההקצאה ואיזון המתקנות, וכן חו"ד שמאי הוועדה להיקף הזכויות הדרוש בתכנית להבטחת ישימות התכנית ולהיקף הזכויות המותנות והסכום הנדרש לקרן התחזוקה, ונמסר לוועדה כי טבלאות ההקצאה אושרו ע"י שמאי הוועדה. 2. היקף הזכויות הכולל 1050%, בתמהיל השימושים הבא : 180% למסחר, 180% לתעסוקה, 600% למגורים ו- 90% עבור דיור להשכרה לפי התוספת השישית. 3. הבינוי בגובה 36 קומות (כולל 2 קומות טכניות ו-2 קומות למימוש הזכויות המותנות לקרן תחזוקה) עבור 232 יח"ד (191 למגורים, 29 להשכרה ו-12 "מותנות"). 4. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 10,151,078 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. 5. בהתאם לסעיף 9 בהחלטת הוועדה המסמכים הסביבתיים עודכנו בהתאם לתכנון העדכני והושלם התיאום עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון וכן הושלמה חוות דעת הגנ"ס כי לא אותרו חריגות בדוגמאות הקרקע ואין צורך בהמשך טיפול בקרקע. 6. בהמשך לכך, הוועדה מורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 31.03.2025 ולהחלטה זו.
21/09/2025	בהתאם לקבוע בסעיף 109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך את התקופה לטיפול בתכנית, מהנימוקים שלהלן : 1. שטח התכנית כ- 9 דונם בלב מתחם התעשייה המתחדש של תלפיות במגרש הנקרא בשם מתחם "טובול". 2. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית בהתאם למטרות תכנית האב החדשה בשכונת תלפיות 3. מטרת התכנית הינה שינוי יעוד מאזור תעשייה למגורים, מסחר ותעסוקה, דיור להשכרה ומגרש ציבורי עבור הקמת בית ספר יסודי. 4. הבינוי כולל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור ומעליו מגדלים למגורים ודיור להשכרה. 5. לאורך רחוב פייר קניג, מתוכננת כיכר עירונית, עם ביתן יציאה עבור חניון ציבורי. 6. סה"כ מוצעות בתכנית כ- 300 יח"ד בעירוב שימושים. 7. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 07.11.2023.

8. התכנית נדונה ביום 29.1.2024 והוחלט לשוב ולדון בה לאחר הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית, לאחר השלמת הבחינה בנוגע להיבטים התחבורתיים, הסביבתיים והשמאיים של התכנית. 9. התכנית נדונה שוב ביום 31.3.2025 והוחלט להפקידה בתנאים. 10. נדרשו תיאומים תכנוניים רבים בנוגע להיבטים הסביבתיים והתחבורתיים בתכנית, בשל כך התכנית תופקד במהלך חודש נובמבר 2025. 11. חשיבת התכנית – מדובר בתכנית המציעה תוספת יח"ד תוך שיפור המרחב הציבורי ושיפורים תנועתיים חיוניים. 12. בשל הטעמים המפורטים, ובכלל זה מיקומה של התכנית, חשיבותה והתיאומים שנדרשו בעניינה, מבוקש אישור יו"ר המועצה הארצית להארכת פרק הזמן לאישור התכנית עד ליום 15.03.2026.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה בכפוף לאמור בהחלטה זו ואשר צפויה לתרום לשדרוג השלד הציבורי ועירוב השימושים במקום. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. התכנית תכלול היקף זכויות כולל של 1050%, יקבע תמהיל השימושים הבא בתכנית וזאת לשם הבטחת ישימות התכנית: 180% למסחר, 180% לתעסוקה, 600% למגורים. כמו כן תתאפשר תוספת של 90% עבור דיור להשכרה לפי התוספת השישית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת אישור שמאי הוועדה להיקף זכויות זה להבטחת ישימות התכנית. 2. הבינוי יכלול מסד בן 6 קומות ומעליו שני מגדלי מגורים בגובה 25 קומות מעל קומת הביניים. יותרו שתי קומות טכניות נוספות ברבי הקומות להבטחת תפקוד מיטבי של המבנים הכוללים עירוב שימושים. הוועדה סבורה כי בקשת היזמים להגביה את המגדלים ל-37 קומות אינה נדרשת, אולם הגבהה ל-25 קומות היא סבירה ונדרשת עקב קומת הביניים הציבורית. 3. ייקבע קו בניין קדמי אפס כלפי הרחובות בהתאם לתכנית האב וקו בניין עילי לתכנית המגדלים בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם לשכת התכנון. ייקבע בהוראות התכנית כי הבינוי ייכלל במלואו בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות. 4. בתיאום עם שמאי הוועדה תקבע תוספת זכויות ויח"ד מותנות לצורך הקמת קרן נאמנות לתחזוקה לטווח ארוך, בהתאם למתווה שנקבע לכך על ידי משרד המשפטים. היקף הזכויות המותנות והסך הנדרש לקרן התחזוקה יוצגו לוועדה בדיון נוסף כתנאי להפקדה. 5. ייקבע הוראות בהתאם לתכנית האב בהנחיית לשכת התכנון, לרבות הוראות להבטחת איכות ממשק הבינוי עם המרחב הציבורי; ניווד שטחים שאינם למגורים; מימוש כלל השטחים למסחר ותעסוקה וקווי בנין. 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. 7. יצומצם תקן החניה לאור הקרבה לתחנות הרק"ל המתוכננות בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. 8. ייקבע בהוראות התכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד, וכי מקומות החניה יוצעו בתחום המגרש ובתת הקרקע.	31/03/2025

9. תנאי להפקדת התכנית יהא עדכון הנספח הסביבתי לתכנית בהתאם לבינוי העדכני המוצע, והשלמת התיאום עם היועצת הסביבה של הוועדה והטמעת הוראותיה במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון. בנוסף, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנ"ס לסקר קרקע היסטורי שהוגש, ובחינת הצורך בתכנית דיגום. המסמכים הסביבתיים האמורים יוצגו בפני הוועדה לדיון נוסף לאישורה.

10. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין הצגת סקר שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש. בהתאם לתוצאות הסקר תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים הרגישים בתכנית לאחר פינוי השימושים המטרדים מסביב או בכפוף לביצוע מיגון מפניהם.

11. תא שטח בייעוד מעורב של שצ"פ ושב"צ יקבע כתא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

12. יקבע בהוראות התכנית כי הבינוי יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

13. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור כדלקמן: שלוש כיתות מעון יום בשטח 441 מ"ר וחצרות בשטח 305 מ"ר, בית כנסת בהיקף של 400 מ"ר, מנהל קהילתי בהיקף 414 מ"ר. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. מסמכי התכנית ייערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות לצרכי ציבור, לרבות סימון השטח בנספח הבינוי וקביעת נספח הבינוי כמחייב לעניין מיקום הפרשה המבונה.

14. בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יקבע שימוש לבית ספר. ייקבעו זכויות בניה בהיקף של 240% מרביים, ובינוי בגובה של עד שש קומות.

15. ייקבע בהוראות כי תובטח הפרדה בכניסות ובשימושים השונים – ציבורי, מסחר ותעסוקה ומגורים.

16. לעת היתר הבניה יותר שינוי מיקום השטחים הציבוריים מהמיקום המצוין בנספח הבינוי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור מחלקת מדיניות.

17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון המפורט של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור ברשות המקומית.

18. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטחי ההפרשה המבונה, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלאות האיחוד והחלוקה לאחר שיאושרו בידי שמאי הוועדה בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף.

20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי והטמעת הנחיות תכנית האב ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

21. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

22. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא

רשאת להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה. 23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי. 24. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 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. 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. התכנית מציעה חריגה בגובה המותר על פי תכנית המתאר וזאת כאשר מוצעים שני מגדלים בתכסיות נמוכות יחסית, יש לשמור על הגובה המותר על פי תכנית האב- עד 30 קומות – 24 קומות מעל 6 קומות מסד. ניתן לבחון הגדלת התכסית כמבוקש מעבר למוצע בתכנית האב וללא הגדלת זכויות בניה. 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 הדירות להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של עד 200% זכויות בניה למגורים עבור דיור 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. התכנית מציעה שטח לצורכי ציבור שמחבר את השטח הציבורי לרחוב התעשייה – מדובר על שטח שאינו אפקטיבי כשטח לבנייני 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. 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	19/03/2025

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 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.

בהמשך לזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבי"ס, זאת בהינתן אפשרות לבינוי של עד 6 קומות עיליות. יש לשנות את ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור, ללא שטחים פתוחים. - (אין לכתוב בתקנון מספר כיתות בית ספר).

היתר בניה ראשון במגרש יהיה עבור בית ספר ורק אחרי הצגת היתר לבית הספר ניתן יהיה להוסיף שימושים ציבוריים נוספים.

יש להציע הקצאות בנויות בהתאם למפתח שנקבע בתכנית האב. בהתאם למס' יחידות הדיוור שייקבעו בהחלטות הוועדה.

השטח הציבורי הבינוי 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 הבינוי הנותר ישמש לשימושי מינהל קהילה, כגון שירותי תעסוקה עירוני, האב קליטה דרומי וכיו"ב.

הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הבינויים 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 קרקע+ בנויים 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.

התכנית תכלול מרפסות סוכה לפחות ל 20 אחוז מהדירות בפרויקט.

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 גינון.

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 אוורור 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.

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 יוותר 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 ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

תנועה וחנייה :

יש להשלים את התיאום מול תושי"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 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).

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

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 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 בשלכיות 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"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 השהייתם 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, הועדה 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 הועדה 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 ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

יש 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.

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

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 :

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

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.

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.	
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.	29/01/2024
להוריד את התכנית מסדר היום לבקשת יזם התכנית	27/12/2023
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את המרחב הציבורי ולייעל את את השטחים הציבוריים.	31/05/2023
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 קווי 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 הדיור להשכרה ובהישג יד. הוועדה סבורה כי ראוי להציע גם במסגרת תכנית זו יחידות דיור להשכרה בהישג יד, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי תיקבע תוספת של 200% זכויות בניה למגורים עבור דיור 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 הציידית 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 לנזכר לעיל, מגרש 2 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אמור לשמש למעשה לבניין, 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 בהתאם 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 הנוסף 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 גינות.

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 אוורור למיניהם ישולבו במסגרת 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.

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 יוותר 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 ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.

תנועה וחנייה:

יש להשלים את התיאום מול תוש"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 תוש"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 השהייה 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 הפרדה 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 בעיריית 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 השחייתם 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 ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

יש 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.

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 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 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 ו 75 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 :

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

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.

יש לתקן גודל מגרש מוחלט על פי שחים 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.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה בכפוף לאמור בהחלטה זו ואשר צפויה לתרום לשדרוג השלד הציבורי ועירוב השימושים במקום. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. התכנית תכלול היקף זכויות כולל של 1050%, יקבע תמהיל השימושים הבא בתכנית וזאת לשם הבטחת ישימות התכנית: 180% למסחר, 180% לתעסוקה, 600% למגורים. כמו כן תתאפשר תוספת של 90% עבור דיור להשכרה לפי התוספת השישית. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת אישור שמאי הוועדה להיקף זכויות זה להבטחת ישימות התכנית. 2. הבינוי יכלול מסד בן 6 קומות ומעליו שני מגדלי מגורים בגובה 25 קומות מעל קומת הביניים. יותרו שתי קומות טכניות נוספות ברבי הקומות להבטחת תפקוד מיטבי של המבנים הכוללים עירוב שימושים. הוועדה סבורה כי בקשת היזמים להגביה את המגדלים ל-37 קומות אינה נדרשת, אולם הגביה ל-25 קומות היא סבירה ונדרשת עקב קומת הביניים הציבורית. 3. ייקבע קו בניין קדמי אפס כלפי הרחובות בהתאם לתכנית האב וקו בניין עילי לתכנית המגדלים בהתאם לנספח הבינוי ובתיאום עם לשכת התכנון. ייקבע בהוראות התכנית כי הבינוי יכלול במלואו בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות. 4. בתיאום עם שמאי הוועדה תקבע תוספת זכויות ויח"ד מותנות לצורך הקמת קרן נאמנות לתחזוקה לטווח ארוך, בהתאם למתווה שנקבע לכך על ידי משרד המשפטים. היקף הזכויות המותנות והסך הנדרש לקרן התחזוקה יוצגו לוועדה בדיון נוסף כתנאי להפקדה. 5. ייקבע הוראות בהתאם לתכנית האב בהנחיית לשכת התכנון, לרבות הוראות להבטחת איכות ממשק הבינוי עם המרחב הציבורי; ניווד שטחים שאינם למגורים; מימוש כלל השטחים למסחר ותעסוקה וקווי בניין. 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. 7. יצומצם תקן החניה לאור הקרבה לתחנות הרק"ל המתוכננות בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם. 8. ייקבע בהוראות התכנית כי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד, וכי מקומות החניה יוצעו בתחום המגרש ובתת הקרקע. 9. תנאי להפקדת התכנית יהא עדכון הנספח הסביבתי לתכנית בהתאם לבינוי העדכני המוצע, והשלמת התיאום עם היועצת הסביבה של הוועדה והטמעת הוראותיה במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון. בנוסף, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגני"ס לסקר קרקע היסטורי שהוגש, ובחינת הצורך בתכנית דיגום. המסמכים הסביבתיים האמורים יוצגו בפני הוועדה לדיון נוסף לאישורה. 10. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין הצגת סקר שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש. בהתאם לתוצאות הסקר תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים הרגישים בתכנית לאחר פינוי השימושים המטרדיים מסביב או בכפוף לביצוע מיגון מפניהם.	

11. תא שטח בייעוד מעורב של שצ"פ ושב"צ יקבע כתא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
12. יקבע בהוראות התכנית כי הבינוי יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.
13. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון התכנית תציע שטחים מבונים לצרכי ציבור כדלקמן: שלוש כיתות מעון יום בשטח 441 מ"ר וחצרות בשטח 305 מ"ר, בית כנסת בהיקף של 400 מ"ר, מנהל קהילתי בהיקף 414 מ"ר. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון לעניין מיקום מיטבי להפרשות המבונות וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון. מסמכי התכנית ייערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות לצרכי ציבור, לרבות סימון השטח בנספח הבינוי וקביעת נספח הבינוי כמחייב לעניין מיקום הפרשה המבונה.
14. בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יקבע שימוש לבית ספר. ייקבעו זכויות בניה בהיקף של 240% מרביים, ובינוי בגובה של עד שש קומות.
15. ייקבע בהוראות כי תובטח הפרדה בכניסות ובשימושים השונים – ציבורי, מסחר ותעסוקה ומגורים.
16. לעת היתר הבניה יותר שינוי מיקום השטחים הציבוריים מהמיקום המצוין בנספח הבינוי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור מחלקת מדיניות.
17. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון המפורט של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור ברשות המקומית.
18. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטחי ההפרשה המבונה, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.
19. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלאות האיחוד והחלוקה לאחר שיאושרו בידי שמאי הוועדה בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף.
20. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי והטמעת הנחיות תכנית האב ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
21. דבר הפקדת התכנית יפורסם בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.
22. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקן של זכויות הבניה הסחירות. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה.
23. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי.
24. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

התכנית מציעה התחדשות עירונית ליצירת מרחב מעורב שימושים הכולל: מגורים, מסחר תעסוקה, דיור להשכרה ושטחי ציבור ובהתאם לתכנית האב החדשה לשכונת תלפיות.

התכנית המופקדת מציעה:

6 קומות מסד לשימושי מסחר ותעסוקה ב- 12,934 מ"ר.

שטחי ציבור לטובת:

- מנהל קהילתי בשטח של 414 מ"ר.
- שלוש כיתות מעון יום בשטח 441 מ"ר וחצרות בשטח 305 מ"ר.
- בית כנסת בשטח של 400 מ"ר.

מעל לקומות המסד מוצעים מגדלים בני 34 ו- 36 קומות למגורים ודיור להשכרה סה"כ 232 יח"ד.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זכויות והוראות בניה עבור השימושים השונים לרבות כמות יח"ד, קווי בנין, מספר וגובה הקומות, שטחי מרפסות.
5. קביעת הוראות בינוי למבני ציבור בתא שטח.
6. קביעת הוראות בינוי בתת הקרקע.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/קירות קיימים.
9. קביעת הוראות לשימור ועקירת עצים.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
12. קביעת הוראות בדבר הפקעה לצרכי ציבור.
13. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
15. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

תיאור מצב קיים:

במתחם קיימים מבני תעשייה וחניון עילי לחזית רחוב התעשייה.

תוכניות קיימות ומאושרות -

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 לייעוד 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.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 16/01/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 17/03/2026.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

עו"ד שימרי גולן בשם אמינפה חברה אמריקאית לפיתוח שטחי תעשייה בע"מ בעלי החלקה הגובלת

בתכנית המוצעת:

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית המוצעת כוללת הקמת מגדל בחלק הצפוני של התכנית, בקו אפס לגבול החלקה, ובמרחק של 13.5 מ' בלבד מהמגדל המוצע בתכנית הגובלת בחלקה 1229517 שבבעלות המתנגד, אשר אושרה למתן תוקף. מרחק זה קטן ולא ראוי תכנונית. כמו"כ, ההדמיה המצורפת אינה מציגה נכון את המרחק ומטעה.
2. לפיכך, מבקשים להסיט את המגדל המוצע בתכנית מערבה, כך שהמרחק בין המגדלים יעמוד על מינימום של 20 מ'.

התנגדות מספר 2:

עו"ד קירה לרנר בשם, עו"ד אברם פורטן בשם פלפלון סנטר בע"מ, תרזה מימון וכספים בע"מ, מרדכי

אביב מפעלי בניה בע"מ בעלי חלקה 63 הגובלת בתכנית:

עיקרי ההתנגדויות:

3. טענת המתנגדים היא כי התכנית המופקדת כוללת שגיאה מהותית בכך שהיא קובעת הוראות וסימונים וכוללת בתוך הקו הכחול של התכנית חלק מחלקה 63 של המתנגדים, בניגוד לדין ולהחלטות התכנון, ויוצרת בכך אי בהירות ופגיעה בזכויות המתנגדים.
4. המתנגדים מבקשים להסיר מהוראות התכנית בסעיף 1.6, את אזכור תכנית 4539, אשר לפיו התכנית נשוא הדיון מחליפה תכנית זו, וזאת מאחר שהתכנית המוצעת אינה חלה על שטח תכנית 4539 החלה, בין היתר, על חלקה שבבעלות המתנגדים.
5. מבקשים לקבוע כי הקו הכחול הקובע את גבול התכנית המופקדת הוא קו הגבול הפנימי של הקו הכחול, זאת אומרת קו הגבול פנימה לכיוון התכנית המופקדת.

התנגדות מספר 3:

התנגדות עצמית - עו"ד ענר חפץ, עו"ד אביה סקלסקי בשם עליזה טובול בע"מ:

עיקרי ההתנגדויות:

1. תוספת קומות חניה –

המתנגדים טוענים כי הדרישה למיקום שטחי הפריקה והטעינה במפלס מינוס 1, במקום בקומת הקרקע, מביאה להגדלה משמעותית של קומות החניה הנדרשות לתכנון עד ל - 7/8 קומות תת קרקעיות. בהתאם לכך, מבקשים לאשר פתרון תכנוני של חניון תת קרקעי בתכנון תלת מימדי, כך שחלק מהחניה הפרטית ישתרע גם מתחת לחלק מתא שטח 2.

2. יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח –

המתנגדים מבקשים לקצר את תקופת ההשכרה לדירות להשכרה ארוכת טווח ל - 15 שנים, במקום 20 שנים, כפי שנקבע בתוספת השישית לחוק.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

- 1. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי המרחק בין המגדל המוצע בתכנית שבנדון לבין המגדל בתכנית המאושרת הגובלת מצפון אינו מספק, מבקשים להסיט את המגדל המוצע כך שיישמר מרחק מינימלי של לפחות 20 מטרים בין המגדלים:** המרחק המוצע בין המגדלים הינו כ- 13 מ' אכן מרחק קטן. יש להסיט את המגדל בתכנית המוצעת כך שיישמר מרחק של לפחות 20 מ' בין המגדל שבתכנית שבנדון לבין מגדל שבתכנית המתנגד.
- 2. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית המופקדת כוללת שגיאה מהותית בנוגע לקו הכחול בכך שהיא כוללת בתחומה שטח מחלקה 63 השייכת למתנגדים:** השגיאה המצוינת בהתנגדות, הופיעה בתכניות שהוצגו בפני הוועדה טרם הפקדת התכנית, אולם בנספחי התכניות שלאחר ההפקדה גבול המגרש תוקן ואנו כולל את שטח המתנגד.
- 3. לקבל את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש להסיר מהוראות התכנית, בסעיף 1.6, את אזכור תכנית 4539, מאחר ותכנית זו אינה חלה כלל על שטח התכנית הנדונה:** לאחר עדכון הקו הכחול של התכנית לפי החלטת הוועדה הקודמת, תכנית 4539' כבר אינה חלה על שטח התכנית. יש להסיר מהוראות התכנית בסעיף 1.6 את ההתייחסות לתכנית 4539'.
- 4. לדחות את ההתנגדות בנוגע לבקשה כי יש לקבוע כי הקו הכחול הקובע את גבול התכנית המופקדת הוא קו הגבול הפנימי של הקו הכחול, זאת אומרת קו הגבול פנימה לכיוון התכנית המופקדת:** מדובר בעניין גרפי ובעובי קו. יש לתקנו בתיאום מול לשכת התכנון.
- 5. לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע לטענה כי הדרישה למיקום שטחי הפריקה והטעינה במפלס מינוס 1, במקום בקומת הקרקע, מביאה להגדלה משמעותית של קומות החניה הנדרשות לתכנון ולכן מבקשים חניון תת קרקעי בתלת מימד בתא שטח 2 אשר הינו ביעוד שטח חום:** יש להקפיד כי היקף השטחים הנכנסים אשר הינם בבעלות עיריית ירושלים יהיו זהים במצב היוצא למצב הנכנס. לכן, יש לוודא מול אגף נכסי עירייה כי אין חריגה ביחס לזה. יחד עם זאת, במידה ואכן במצב היוצא מוצעים יותר שטחים אשר יהיו בבעלות עיריית ירושלים ניתן לאפשר תכנון בתת"ק בת"ש 2. גם לאחר סימון בהתאם בתכנית, הנושא ייבחן בשלב הרישוי מול אגף מבני ציבור ומחלקת נכסים בגלל חשש למגבלה של חניון פרטי מתחת לבית ספר.
- 6. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה המבקשת לקצר את תקופת ההשכרה של הדירות להשכרה לטווח ארוך מ - 20 שנה ל-15 שנה מאחר והעלות לבניית קומות לשם יח"ד להשכרה מהווים נטל כלכלי נוסף על הבנייה:** נושא הכלכליות של התכנית ייבחן ע"י שמאי הוועדה המחוזית. משך זמן של 20 שנה לדירור להשכרה ראוי ומקובל.
- 7. לדחות את ייתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1516681
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית
עורך התכנית:	ידווב קרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	גבעת רם שדרות המוזיאונים - גבעת רם.

גוש	חלקה	בשלמות
30540	16	לא
30540	17	לא
30540	15	לא
30540	20	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

- עדכון תכנית 101-0979070 לצורך הפקעת שטח לשימוש האצטדיון ותוספת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור מכליל.
- שינוי מהיעוד תעסוקה ליעודים : מגורים ותעסוקה, ספורט ונופש.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור מבנה מעורב לתעסוקה ומגורים, וארבעה בנייני מגורים חדשים משולבים בשימושי מסחר ושטחים מבונים למוסד ציבורי.
- קביעת תוספת של 180 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ל 20 שנה, ו-42 יחידות דיור מכליל שתהיינה בבעלות אחדות למשך 20 שנה
- הגדלת מספר הקומות מ 10 ל כ 20 קומות.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת הוראות והקצעת זכויות לחניון ציבורי כמטרה עיקרית ל-250 כלי רכב.
- קביעת הוראות להריסה.
- קביעת תנאים לאכלוס
- קביעת הוראות הפקעה.
- קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1516681 בשכ' גבעת רם, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים – עדכון לתכנית 979070. התכנית חלה בחלקות 15-17,20 בגוש 30540, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 15-17,20 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 923/2007 הרשומה. - חלקות 15-17,20 קיימות בתצ"רים התואמות תב"ע 979070 תצ"ר מס' אליפסה 2816/2023 הכשרה לרישום מתאריך 14/1/2026. תמ"ר 3528/2024 שאושרה כתואמת תב"ע ע"י יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 2/3/2025. בדיקה מול תקנון התכנית: - סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית - נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - פרק 6 יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא: - תלת מימד התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 6 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.

	- תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה	לא התקבל
אדריכל העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר על תכנית המקודמת בשטח של החניה הפתוחה מצפון לאיצטדיון בגבעת רם.
בהתאם לתכנית המאושרת ניתן לבנות מתחם חדש למגורים תעסוקה מסחר בתחום השטח.
במסגרת הזכיה של המכרז של רמ"י והתיאומים עם עיריית ירושלים עלה כי התכנית המאושרת נוגסת בשטח האיצטדיון ועלולה לפגוע ברמת הסיווג של המתחם כמתחם לתחרויות ביו לאומיות .
מטרת התכנית היא להחזיר שטח זה לאיצטדיון.
במסגרת התיאומים ובמטרה לייעל את השימוש בקרקע ולהוסיף יחדות דיור מיוחדות הוחלט על תוספת משמעותית של דירות כאלה בתכנית.
לאור העובדה שעל פי המכרז של רמי הזוכים במכרז אינם יכולים להגיש תכנית חדשה סוכם כי מגיש התכנית תהיה הוועדה המקומית.
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת להחליט על הגשת התכנית על ידי הוועדה המקומית.
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 5/3/2026 והחלטת הוועדה הייתה:
להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה שמאית של תוספת יחידות דיור כפיצוי על השטח שמוחזר לאיצטדיון.
הוועדה סבורה שאין הצדקה להוסיף מספר גדול של יחידות דיור כפי שמוצע.
התקבל מכתב ממגישי התכנית בעניין

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

לאור החשיבות של התכנית הן לעניין הסדרת השטח עבור האיצטדיון והן עבור תוספת יחידות דיור מיוחדות במתחם הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1390814
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	זרביב שרה
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	בית ישראל 14 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	2	כן
30087	5	כן
30087	1	כן
30087	3	כן
30087	4	כן
30088	307	לא
30088	251	כן
30088	34	כן
30088	71	כן
30088	226	לא
30088	306	כן
30088	305	כן
30088	61	כן
30088	38	כן
30088	227	לא
30088	218	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת שטחים לשיבת מיר, הרחבת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים

1. הסדרת החלקות ויעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית.
3. קביעת הוראות בינוי ותוספות בניה עבור ארבעה בניינים.
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
5. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
6. קביעת תנאים להליך הרישוי.

לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 11 שם התכנית : מתחם ישיבת מיר, בית ישראל, ירושלים. מטרת התכנית תוספת שטחים לישיבת מיר, הרחבת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בעלויות ונכסים בתחום התכנית 30087/1 העתק רישום פנקס השטרות, בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 517.11 מ"ר 30087/2 העתק רישום פנקס השטרות, בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 517.11 מ"ר 30087/3 נכס 14009 שביל ליד רחוב חסידי קרלין 11, מגרש 25 ע"פ תכנית 4383 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. 30087/4 העתק רישום פנקס השטרות, בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 264.86 מ"ר 30087/5 העתק רישום פנקס השטרות, בעלות פרטית, בשלמות, בשכירות עמותת מיר שטח החלקה 161.44 מ"ר 30087/927 לא אותר נסח 30088/34 הנסח מוקפא 30088/38 בעלות פרטית, בשלמות, שטח החלקה 98.82 מ"ר. 30088/61 העתק רישום פנקס השטרות, בעלות מוסדות ישיבה ותלמוד תורה זוועיהל "בית מרדכי", בשלמות, שטח החלקה 517.11 מ"ר 30088/71 העתק רישום פנקס השטרות, בעלות ישיבת מיר ירושלים, בשלמות, שטח החלקה 207.18 מ"ר 30088/251 בעלות פרטית 30088/305 בעלות פרטית 30088/306 בעלות פרטית 30088/218 העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות, שטח החלקה 200 מ"ר. 30088/226 לא אותר נסח, דרך	אגף נכסי עיריה

	30088/227 לא אותר נסח, דרך 30088/307 בעלות עיריה בתחום התכנית כ-13.8 מ"ר. היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 : מצב מאושר 3,453.03 מ"ר (176.94 דרך, 3,135 מבנים ומוסדות ציבור, 141.09 שצ"פ). מצב מוצע 5,624.32 (176.96 דרך, 5,306.27 מבנים ומוסדות ציבור, 141.09 שצ"פ). הערה : במצב נמוצע- השצ"פ חפור כולו וכן מוצעים גשרים מעל שטחי הדרכים. הערות הנכסים 1. המקרקעין אינם מוסדרים, האיחוד וחלוקה המוצע בתכנית הנו תכנוני בלבד. 2. אגף הנכסים מתנגד לבניית מעברים עיליים מעל זכות הדרך, שטחי מעבר אלו ככל שיאושרו על ידי מוסד התכנון יהיו מותנים באישור עשייה במקרקעין בכפוף לתנאים המתלים. 3. ככל ויאושר שצ"פ עליו להיות פנוי משימושים אחרים בתת הקרקע או מעליו, אחרת מדובר בשטח פרטי.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
האגף למבני דת	התכנית מבקשת הרחבה של ישיבת מיר בשטחים פרטיים.

1. מדובר בשימוש שברובו הוא חינוך ולא דת. 2. התכנית מאפשרת גם שימוש ל"דת". 3. ישיבת מיר נותנת מענה לאלפי משתמשים יום יום ובכל ימות השנה, הרחבת גבולותיה, חיבור הבניינים השונים וניצול מקסימלי של השטחים הם פעולה מבורכת ביותר. אנו תומכים בתכנית. בברכה יצחק הנאו מנהל אגף מבני דת	
לא התקבל	אגף חינוך חרדי
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	אגף חרום ובטחון

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית חלה בשכונת בית ישראל על מבנים השייכים לישיבת מיר חלקות 1-5 בגוש 30087, וחלקות 305,306,71,34,61,38,251 בגוש 30088. בשטח קיימים מספר מבנים המשמשים את ישיבת מיר וכן מבנה המשמש את ישיבת זוועהיל התוכנית מציעה תוספות בניה ומבנה חדש סה"כ שלושה מבנים עבור ישיבת מיר, וכן תוספות בניה למבנה ישיבת זוועהיל כמו כן התוכנית מסדירה את ייעודי הקרקע והחלקות בשטח התוכנית ומציעה חילופי קרקע עם שטחים עירוניים לשיפור התכנון. לאור הכללת שטחים עירוניים בתכנית היא מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה במגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים עירוניים ומציעה טיפול וחידוש מתחם גדול של מבני ציבור

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1311414
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שמעון ברזילי נכסים (1986) בע"מ
עורך התכנית:	גוטמן יאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	9/12/2025
כתובת	חרשי ברזל 13, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30142	5	כן
30142	3	כן
30131	108	כן
30131	111	כן
30131	112	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 9

מטרת בתכנית: איחוד וחלוקה בסוכנות ומוסד סובארו בתלפיות ברח' חרשי ברזל. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור תעשיה לדרך. - הרחבת דרך מאושרת. - קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		364.94	9.64	
תעשיה		3,420.88	90.36	
סה"כ		3,785.82	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן שתי קומות על רוב החלקה, המשמש לסוכנות ומוסד לרכב וכן חניה בצפון מערב התכנית.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 13474 משנת 2013, עבור איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית, בניית רמפה לרכבים בחזית הצפון מזרחית והצפונית של הבניין, תוספת קומה חדשה מעל בניין קיין וכן הרחבות דרכים קיימות ושינוי קווי בנין. היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.				

עבירות בניה : לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור לא למגורים לפי תכנית כוללת, מגורים מסחר ותעשיה			
ב. תכנית אב אזור תעשיה תלפיות ייעדה את שטח התכנית לאזור עירוני מעורב ב', ושצ"פ מתחם 2G, תעסוקה ומסחר 400% בנייה ב- 12 קומות.			
ג. תקן חנייה עירוני -גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני, מוביל שפכים קיים.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף נכסי עירייה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1311414 שכ' תלפיות, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת איחוד וחלוקה ברח' חרשי ברזל, 13 אזור התעשייה. התכנית חלה בחלקות 108,111 בגוש 30131, בחלק מחלקה 112 ובחלקות 3,5 בגוש 30142 מדובר בגושים מוסדרים. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : חלקות 3,5 נוצרו במפת גוש 30142 מתאריך 16.06.1987. חלקות 108,111 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1245/2011 רשומה מתאריך 23.9.12. כל החלקות קיימות בתצ"ר 1400/2022 הכשרה לרישום מתאריך 12/2022. במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 1651/2017 הכשרה לרישום מתאריך 7/2022. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים ובמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף שפ"ע - המח' תחזוקה כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף רישוי	לא התקבל

	ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
--	-------------------------------

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה תיקון של הוראות איחוד וחלוקה ביחס לתכנית מאושרת הקיימת בחלקה -תכנית מס' 13474 משנת 2013.
2. יש להכין טבלת איחוד וחלוקה חדשה ולתאם זאת מול מחלקת היטלי השבחה.
3. בתשריט מצב מאושר שצורף לחלק ממסמכי התכנית נראה כי אין הבדל ביחס ליעוד השטחים וכי התשריט מצב מוצע מקביל למאושר ללא שינויי ביעודים. למרות זאת בתשריט המאושר אשר מופקד כחלק ממסמכי תכנית 13474 תכנית אשר אושרה בשנת 2013 אכן יש שינויי ביעודים ביחס לתשריט מצב מוצע של התכנית שבנידון. ועל כן ביחס לתשריט מתכנית 13474 מוצע שינויי ביעוד מתעשייה לדרך. יש לשנות את כל המסמכים בהתאם לתכנית המאושרת למעט טבלת האיזון.
4. התכנית שבנידון מתייחסת לתכנית מאושרת מס' 13474 כאמור, ומבקשת לשנות את טבלת האיחוד וחלוקה, יש להתייחס לתכנית זו בטבלה שבסעיף 1.6 שבהוראות התכנית ולציין יחס של שינוי, וכן לציין בהערה ליחס כי ייתר הוראות תכנית מס' 13474 ימשיכו לחול על התכנית שבנידון.
5. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
7. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

9. בהוראות התכנית בסעיף 3, קיימת אי התאמה בטבלה 3.2 בין המצב המאושר למצב המוצע. יש לתקן בהתאם.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1322379
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חברה לבנין בע"מ צ.פ.
עורך התכנית:	ברוך - הרשטיק חגית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	25/03/2026
כתובת	, גילה ירושלים, רחוב תירוש 1-17 (אי-זוגי) ואודם 2-8 (זוגיים)

גוש	חלקה	בשלמות
28054	25	כן
28054	21	כן
28054	24	כן
28054	22	כן
28054	23	לא
28054	20	כן
28054	46	לא
28054	45	כן
28054	44	כן
28054	60	לא
28054	35	לא
28054	32	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 12.

התחדשות עירונית ברחוב תירוש על צביה ויצחק ממזרח והמרגלית ממערב, ע"י פינוי והריסת 4 מבנים המכילים 119 יח"ד.

התכנית מציעה בינוי מתחם מגורים מעורב שימושים הכולל מגדל מגורים בן 35 קומות על ציר הרק"ל במזרח (צביה ויצחק), 2 מגדלים בני 24-35 קומות על ציר הרק"ל במערב (רחוב המרגלית) ומבנה מגורים בבניה מרקמית בן כ-10 קומות במרכז התכנית על רחוב תירוש. סה"כ מוצעות 530 יח"ד, הפרשות מבונות לשטחי ציבור ושטחי מסחר מלווי רחוב. התכנית כוללת בנוסף הארכת כביש הקיים ומאושר ברחוב תירוש ליצירת חיבור מזרח-מערב בין צביה ויצחק לרחוב המרגלית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד הקרקע הקרקע מ- אזור מגורים 2, אזור מגורים מיוחד, דרך להולכי רגל (שביל), דרך

מאושרת, מעבר ציבורי ושצ"פ ליעודי הקרקע:

אזור מגורים ד', מגורים ג', דרך מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ.

2. קביעת זכויות בניה ושטחי בינוי ע"פ הפירוט הבא:
 - מגורים: 53,000 מ"ר עיקרי ו- 23,850 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - מסחר: 600 מ"ר עיקרי.
 - מבנים ומוסדות ציבור: 750 מ"ר עיקרי ו- 55 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - 34,756 מ"ר שטחי שירות וחניה תת"ק.
3. סה"כ שטחי מגורים ומסחר: 77,450 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע המהווים 1,292% אחוזי בניה מירביים. סך כל השטחים כולל מבנ"צ 78,255 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע.
4. קביעת מס' היח"ד ל- 530. סה"כ תוספת 411 יח"ד, מכפיל 4.4.
5. שטח יח"ד ממוצע 100 מ"ר + ממ"ד.
- צפיפות הבינוי המוצעת הינה כ- 113 יח"ד לדונם.
6. קביעת מס' הקומות ל- 35 מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת.
7. קביעת קווי בניין על קרקעי ותת"ק מירביים.
8. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי.
9. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
11. קביעת הוראות לתכנון ורישום שטח תלת ממדי.
12. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
13. קביעת הוראות לניהול ושימור מי נגר עילי, שמירה על עצים בוגרים ופיתוח.
14. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ותנאים לאכלוס בשטח.
15. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	454	1,672.01	16.59	25,965 מ"ר – תא שטח 1. 40,465 מ"ר – תא שטח 3.	1,408% אחוזי בניה מירבי - תא שטח 1, 177 יח"ד. 1,633% אחוזי בניה מירבי- תא שטח 3, 277 יח"ד.
מגורים ד'	76	4,427.35	43.93	11,020 מ"ר	659% אחוז בניה מירבי.
דרך מאושרת		369.1	3.66		
דרך מוצעת		1,435.56	14.24		
שצ"פ		2,173.75	21.57		
סה"כ	530	10,077.77	100%	77,450 מ"ר	1,292% אחוזי בניה

מירביים.						
תיאור המצב הקיים						
מתחם מגורים ובו 4 מבני מגורים, סה"כ 119 יח"ד. מול מרכז התכנית בקצה הרחוב הקיים ישנו שטח חום ובית ספר קיים.						
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית						
1905- תכנית המתאר לשכונה - תכנית מתאר מקומית - תחילת תוקף שנת 1977 2825- שטח למג', 2ב"צ, שפ"צ, דרכים (בין כביש 2 ו-8) - שינוי תכנית מתאר לא חלוקה - תחילת תוקף שנת 1982 5/28/04 - שכון צבורי 1289/61 – תרשץ - תחילת תוקף שנת 1986 6027- קביעת בינוי להרחבת דירות קיימות - מפורטת - תחילת תוקף שנת 2002 0209593- ציר רק"ל – הקו הירוק, שנת 2017						
היתרים: ל"ר – המבנים הקיימים מיועדים להריסה						
עבירות בניה: ל"ר – המבנים הקיימים מיועדים להריסה						
התייחסות למבנים ואתרים לשימור						
ל"ר						
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות						
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני. ה. התייחסות לתכנית הבנייה- מדיניות ציר רק"ל במזרח ומערב, איזור לא לציפוף עד 6 קומות ע"פ בינוי מתאר 2000 במרכז. ו. תכנית שכונתית- ל"ר. ז. תקן חנייה עירוני- גבוה ע"פ 5166ב'.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1						
אזור פיתוח עירוני מוטה תחב"צ, תואם תמ"מ 30/1.						
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות						
תמ"א 35		תואם.				
תמ"א 1		תואם.				
תמ"א 18		ל"ר.				
אחרת						
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור						
שימוש		נדרש עפ"י תדריך ההקצאות		מוצע בתכנית		הערות
שצ"פ		כן				
מבני ציבור		כן				
עתודות / אחר		כן/לא/ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	27/4/2026 אל : יוסי פרץ- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1322379- גילה 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 14 ולמונה תשריט 12 מתאריך 8/2/2026. 3. תכנית ברח' תירוש 1-17 ואודם 8-2 בשכונת גילה. מדובר בשטח בייעוד מגורים מיוחד, מגורים 2, שצ"פ, דרך מאושרת ומעבר ציבורי, סה"כ 119 יח"ד, שטח התכנית: 13.521 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד', מגורים ג', שצ"פ, דרך מאושרת ודרך מוצעת. הריסה ובנייה מחדש, שני מבנים בני 34 ו-35 קומות מעל כניסה קובעת ושני מבנים בני 10 ו-24 קומות מעל כניסה קובעת ו-4-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 530 יח"ד. השימושים: מגורים, שטח מבונה לצרכי ציבור (גני ילדים ומעונות יום) ומסחר. 4. דו"חות ותסקירים: נספח ניקוז וניהול נגר- עורך יוחאי ברנאי מחברת מרפיר פרויקטים בית לחוות דעת הידרולוגיות מתאריך 10/3/2025. נספח סביבתי (כולל בתוכו דו"ח מיקרו אקלים)- עורכת דנה יוסלזון קידר מחברת תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ מתאריך 24/6/2025. סקר עצים- מחברת ארז קפלן תכנון נוף וליווי פרויקטים מתאריך 7/1/2026. נספח בדיקה תחבורתית מקדימה- עורך דב הופמן מחברת pgl הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ מתאריך 19/6/2025. 5. הערות הרשות לתכנית 6. יש צורך לצמצם את קו הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בסקר עצים ישנם עצים הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם לכן יש צורך בצמצם קו הבניין תחת/תת קרקעי. 7. השצ"פ המוצע מפוצל לחמישה תאי שטח ואינו מקובל יש צורך לחבר אותם ביחד וליצור שצ"פ איכותי וגדול. חלק מתאי השטח קטנים (5,8,9) ובצורה לא רגולרית ולכן אין בהם היגיון לשצ"פ איכותי. כמו כן, בתאי שטח 5,7,8 ו-9 בתת הקרקע ישנה חניה אשר יוצרת שצ"פ לא אפקטיבי לחילחול, לפיתוח וצמיחה של עצים בצורה יעילה ואפקטיבית בתקופה של שינויי אקלים. יש צורך בשטח לשצ"פ אחד בלי דברים בתת הקרקע. 8. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש, לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 9. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 10. תנאי להפקדת התכנית

11. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 12. נספח סביבתי: פרק המיקרו אקלים, זיהום אוויר, דוח אקוסטי ובדיקת תחבורתית מקדימה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה. 13. התקבלו מסמכים סביבתיים: 14. נספח ניקוז וניהול נגר – התקבל המסמך שמראה טיפול באמצעות גג כחול, מאגרי השהייה ושטחים מגוננים/פתוחים. הנספח תקין. 15. נספח סביבתי- נתוני התנועה המהווים בסיס לבחינת רעש ואיכות אוויר שונים באופן ניכר בפרקי הרעש ואיכות האוויר, וכתוצאה מכך ישנם פערים משמעותיים. ישנם פערים בשנים בהם נלקחו הנתונים וגם בכיווני הכבישים. כתוצאה מכך נוצר פער של מאות כלי רכב בין נתוני התנועה שעליהן מתבססות בדיקות איכות האוויר לבין נתוני התנועה שעליהן מתבססות הבדיקות הרעש. יש לתקן את המסמך כך שהנתונים יהיו אחידים. זיהום אוויר, סעיף 3.3 במסמך: מדובר בפרויקט פינוי בינוי במרחב עירוני צפוף. השינוי שמתקיים ברחוב תירוש הינו שינוי משמעותי והוא הופך לציר מחבר בין הרחובות צביה ויצחק ומרגלית, הוא מהווה את כביש הגישה למבנים המתוכננים בפרויקט וישרת גם את ביה"ס הסמוך. צפוי כי יהיה שימוש בכביש לאור האפשרות לקיצור זמני הנסיעה בשימוש בו ובאזורי החניה המתוכננים לאורך הרחוב, סמוך לציר רק"ל ברחוב צביה ויצחק. בנוסף, בתחום התכנית מתוכננים מבני ציבור כמעונות וגני ילדים אשר ישרתו גם את השכונה. נפחי התנועה ששימשו את בדיקת איכות האוויר מתייחסים רק לרחוב צביה ויצחק (טבלה מס' 3.3.2) ואין כלל התייחסות לרחובות תירוש ומרגלית. נפחי התנועה המוצגים לרחוב צביה ויצחק שונים מהמוצג במודל צתא"ל לשנת יעד 2040. נתונים לרחוב תירוש מופיעים בפרק האקוסטי אולם יש לציין כי התנועה המוצגת נמוכה מהנתונים המוצגים בבה"ת מבחינת כניסה ויציאה מהפרויקט בשעת שיא בוקר. יש להשלים מידע לגבי תחזיות התנועה הצפויות עם הפרויקט בכל הרחובות מרגלית, תירוש וצביה ויצחק. יש להוסיף קולט בתחום ביה"ס גילה ב' מדרום לתכנית. יש להציב קולט בכל חזית בכל מבנה מתוכנן. יתר נתוני הבסיס למודל איכות האוויר מקובלים, אם כי באזור ירושלים בפרט באזור כמו גילה המאופיין בהבדלים טופוגרפיים גדולים, נהוג לעשות שימוש במודל aermod. יש לחשב מחדש את השפעות איכות האוויר בהתאם להערות לעיל, ולהעביר להתייחסות הרשות כתנאי להפקדת התכנית. האקוסטיקה: התקבל המסמך יש לתקן סעיף 3.2.4 תכנון גן ילדים (אופציונלי) במבנה a יש לחייב כי חדרים רגישים לא יפנו לרח' צביה ויצחק. בנוסף קולטי הרעש במבנים לא התייחסו להפרשות המבונות הנמצאות בקומות הקרקע ושהקריטריון שלהן מחמיר יותר (59 דציבל), מאשר הקריטריון המוצג למגורים. בנוסף בית ספר גילה ב' הנתונים נלקחים מקומה 2 אשר אינם משקפים את המציעות כי בית הספר מתחיל מקומה ראשונה ויש לתקן את הדוח לפיכך. בדיקה תחבורתית מקדימה: התקבל המסמך ואנו מבקשים להוסיף התייחסות להשפעת תנועת הרכבת הקלה בקו הירוק. הקו הירוק עובר בשני צידי הפרויקט ולכן יש חשיבות

להתייחסות לנתון זה. כמו כן יש צורך להתייחס להשפעת רעידות מנסיעת הרכבת הקלה על המבנים.

רוח סעיף 3.4 במסמך :

לא מוצגת התייחסות לנקודת הרפרנס שנבחרה וגובהה וכן מקדם הגברת הרוח שנקח לנתוני גבעת רם.

החישובים מציגים מטרדי רוח באזור המעברים בין המבנים שם מתוכננים אזורים לשהיית אנשים : גינה למעון בין מבנים d ו- c, מעברים בציר צפון דרום בין מבנה c למבנה b ומהלך מדרגות מקשר בין מבנה b למבנה a. ייעודי הקרקע מציגים אזורי שצ"פ בין המבנים.

בבדיקת מצבים מסוכנים נמצאה חריגה בפינה הדרום-מערבית של מבנה a אולם זו לא נותחה למול התכנון המוצע באזור זה (האם מדובר באזור שהיית אנשים)?

התכנית מציעה פתרונות אדריכליים למיתון רוח במעברים אולם מפנה לפתרון בתכנון מפורט.

לפי הנחיות הרשות לנושא מיקרו אקלים יש לתכנן את האמצעים ולהוכיח את יעילותם כבר בשלב התב"ע.

לאור זאת יש להציג יישום אמצעים למיתון רוח (שוברי רוח לרוחות צפון מערביות שמתועלות במעברים) והוכחת יעילותם באמצעות הרצה חוזרת. הבדיקה תועבר להתייחסות הרשות כתנאי להפקדת התכנית.

הצללה סעיף 3.5 במסמך :

ממצאי הבדיקה העלו כי התכנית המוצעת פוגעת בזכויות השמש של מעל 10 מבנים בתחום חותם הצל.

חסר תשריט מניפת הצל של הפרויקט בצמוד לטבלת נקודות הייחוס טבלה מס' 3.5.2.

אין התייחסות לשצ"פים מתוכננים בתחום התכנית (אחד מהם עשוי לשמש כחצר מעון ילדים).

יש להשלים את הבדיקה לפי ההערות לעיל ולהעביר להתייחסות הרשות כתנאי להפקדת התכנית.

16. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב במבנים בני 24, 34 ו-35 קומות בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה והמבנה בן 10 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לבקן בנייה ירוקה.

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

19. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

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

22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.

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

24. יש לתקן את סעיף 6.1.3 ג. בנושא פתחי פליטת אוויר מחניונים, הרשות מבקשת שיקבע

בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 25. יש לשנות את סעיף 6.1.4.3. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 26. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 27. יש להוריד את סעיף 6.1.5.א אשר כותב כי: "אין חובה להשאיר תכסית תת קרקע פנויה להחדרת מי נגר". הרשות לא מקבלת את סעיף זה. 28. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 29. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
חו"ד לתוכנית מס' 1322379 מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 12 שם התכנית: פינוי-בינוי ברחוב תירוש 1-17 ואודם 2-8, גילה, ירושלים מטרת התכנית: הריסת המבנים הקיימים ובניית ארבעה בנייני מגורים בשילוב עם מסחר, מתוכם שני מגדלי מגורים בני 34 ו 35- קומות מעל קומת מסחר בחזיתות של רחובות צביה ויצחק והמרגלית, ושני בנייני מגורים בני 10 ו 24- קומות מעל לקומת קרקע. סה"כ מתוכננות 530 יח"ד. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים גוש/ חלקה 28054/20 רישום פנקס בתים משותפים 28054/21 רישום פנקס בתים משותפים 28054/22 בעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 599 מ"ר. 28054/24 רישום פנקס בתים משותפים	אגף נכסי עיריה

28054/25 רישום פנקס בתים משותפים 28054/44 רישום פנקס שטרות, בעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 2 מ"ר. 28054/45 העתק רישום פנקס השטרות, חלק מנכס 6187 שצ"פ בעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 22 מ"ר. חלק מחלקה... 28054/23 חלק מנכס 4715 שצ"פ ליד תירוש 17, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 3,689 מ"ר. בתחום התכנית כ 2,019 מ"ר(מדוד ע"ג gis). מתוכם חלק מנכס 6181, יעוד דרך, כ 19 מ"ר. 28054/32 מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים, בבעלות עיריה, בשלמות שטח החלקה 1,427 מ"ר, בתחום התכנית כ 300 מ"ר, יעוד דרך. (מדוד ע"ג gis). 28054/35 בעלות עיריה, חלק מנכס 4669 שצ"פ ליד תירוש 14, מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים, בשלמות, שטח החלקה 3,689 מ"ר. בתחום התכנית כ 238 מ"ר. (מדוד ע"ג gis). 28054/46 העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 470 מ"ר. בתחום התכנית כ 63.43 מ"ר, יעוד דרך. 28054/60 העתק רישום מפנקס השטרות, דרך, בעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 321 מ"ר. בתחום התכנית כ 30 מ"ר. (מדוד ע"ג gis). היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 3,388.82 מ"ר ביעוד ובמצב מוצע 3,978.41 * מ"ר. הערה: חלק מהשטח הציבורי יוצא בתלת מימד כשהוא חפור בתת הקרקע. היקף שטח בבעלות עיריה במצב נכנס: כ 2,557 מ"ר (מדוד ע"ג gis). הערות הנכסים 1. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה. יש להבהיר במסמכי התכנית(להפריד בין המגרשים ביעוד ציבורי המוצעים כמגרשים "נקיים" לבין מגרשים ביעוד ציבורי בהם מוצע תלת מימד בתת הקרקע) ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף. 2. אין למקם תלת מימד בתת השטח של הדרך והשצ"פ בהיקף שטח אשר בבעלות העיריה במצב הנכנס. 3. יש לקבל חו"ד שפ"ע לשינוי יעוד השצ"פ. 4. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון	
--	--

וירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית :

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

סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן :

תחת סעיף 4.2 הכותרת תכלול מגורים ד ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.2.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שיוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.2.2 יש לפרט כדלקמן :

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

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

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

איחוד ו/או חלוקה

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

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

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :

הפקעה

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

5. בנוגע לשטחי החניה יש להבהיר כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.

6. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

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

2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
- התכנית קובעת הוראות לרישום תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד. היות וגוש 28054 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקות התלת ממדיות, לכן אין להגדיר את תכנית זו כתכנית הקובעת הוראות תלת ממד ויש להשמיט את כל ההוראות הנוגעות לתלת ממד בתקנון וכן בתשריט המוצע של התכנית משום שאין ברות ביצוע. לידיעה – תמ"ר אשר תוגש בגוש לא מוסדר תדחה היות ואינה ניתנת לרישום.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.	המחלקה לנגישות

2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התוכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת. 5. שטח ציבורי פתוח: התכנון יכלול דרכי גישה, שבילים וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון. 6.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
יום חמישי 30 אפריל 2026 אל: אדר' יוסי פרץ – מוביל תכנון אזורי, המחלקה לתכנון עיר מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון: חוות דעת לתב"ע 1322379, גילה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 14 ולגרסת תשריט מוצע 12 מתאריך 8.2.2026] 1. המקום: גילה, רח' תירוש 1-17 (אי-זוגיים) ורח' אודם 2-8 (זוגיים), שטח מאורך בין רח' צביה ויצחק ממזרח ורח' המרגלית ממערב. גוש 28054 חלקות 20-25, 32 ו-35. שטח התכנית 10.078 דונם (בסעיף 1.2 בהוראות התכנית וכן בתשריט מצב מוצע מצוין בטעות 13.521 דונם). 2. מצב סטטוטורי: שטח התכנית מיועד למגורים 2 (4,041 מ"ר), מגורים מיוחד (2,648 מ"ר), שצ"פ (2,135 מ"ר), דרך מוצעת (503 מ"ר), ומעבר ציבורי (751 מ"ר). בשטח קיימים ארבעה בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 119 יח"ד. לפי המצב המאושר השטח העיקרי הוא 6,090 מ"ר. החלק המערבי של התכנית מיועד לשצ"פ ובפועל קיימים בו כמה עצים ודרך גישה לבניין מגורים ולשטח ציבורי הנמצא מדרום. 3. מצב מוצע: מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המציעה שינוי בייעודי הקרקע למגורים ד' – תאי שטח 1 ו-3 בשטח כולל בסך 4,427 מ"ר; מגורים ג' – תא שטח 2 בשטח בסך 1,672 מ"ר; שצ"פ – תאי שטח 4,5, 7-9 בשטח כולל בסך 2,174 מ"ר; דרך מוצעת – תא שטח 10 בשטח בסך 1,436 מ"ר; ודרך מאושרת – תא שטח 6 בשטח בסך 369 מ"ר. מוצעת הריסת המבנים הקיימים והקמת ארבעה בנייני מגורים בשילוב מסחר, מתוכם שני	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מגדלי מגורים בני 34 ו-35 קומות מעל קומת מסחר, בחזיתות של רח' צביה ויצחק ורח' המרגלית, ושני בנייני מגורים בני 10 ו-24 קומות מעל לקומת קרקע.

סה"כ מוצעות 530 יח"ד. מתקבלת צפיפות בינוי של כ-87 יח"ד לדונם.

סך השטח הכולל לשימוש מגורים המוצע בתאי שטח 1-3 הוא 111,606 מ"ר, מתוכו שטח מרבי בסך 76,850 מ"ר (1,260% בנייה), ושטח עיקרי בסך 53,000 מ"ר. מוצע שטח בנוי בסך 600 מ"ר למסחר, וכן שטח בנוי בסך 805 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.

4. הערכת התכנית:

5.

6. יש לציין כי סך שטח התכנית הוא 10,078 מ"ר, כפי שמוצג בסעיף 3.2 (טבלת השטחים), בעוד שבסעיף 1.2 שטח התכנית מצוין 13.521 דונם. יש לתקן את הטעות.

7. גבולות התכנית: אנו סבורים כי תחום התכנית המוצעת לא תורם למרחב הציבורי, בשל צורתו המאורכת והצרה. התוצאה מתבטאת בין השאר בשטחי שצ"פ מאורכים, צרים וחסרי תועלת שנותרו לאחר העמדת הבניינים המוצעים וחוסר אפשרות לייצר שטח משמעותי למבני ציבור אשר נדרש לאור תוספת יח"ד המוצעת, כפי שיפורט בפרוגרמה שתוצג להלן.

8. לפיכך קודם כול יש לבחון אפשרות להרחיב את גבולות התכנית צפונה עד רח' יקינטון על מנת לייצר מתחם בצורה רגולרית שיאפשר מרחב ציבורי איכותי יותר.

9. יש לשקול לכלול בתחום התכנית את השטח הציבורי הפתוח בצורת משולש אשר כלוא בין גבול התכנית המזרחי לרח' צביה ויצחק, חלקה 28 וחלק מחלקה 35 בגוש 28054. מדובר בשטח בגודל של כ-400 מ"ר.

10. בנוסף יש לבחון אפשרות לכלול בתחום התכנית את השטחים מדרום-מזרח המיועדים לדרך מוצעת ולשצ"פ ע"פ תכנית 400812. השטח המיועד לדרך נראה רחב באופן חריג וניתן לשנות ייעוד של חלקו לשצ"פ או לשטח למבני ציבור שיוצמד לשטח המיועד לשצ"פ בחלקה 28. מוצע גם להסדיר מחדש את הכניסה מרח' צביה ויצחק לרח' החסידה באופן נוח יותר, בתיאום עם אגף תוש"ה.

11. אנו סבורים כי יש לבצע החלפה בין השצ"פ המוצע בתא שטח 4 לבין חלקו המזרחי של תא שטח 1. כך יתקבל שטח שצ"פ גדול יותר ורצף של שטחי ציבור בין מתחם ב"ס חמד תירוש מדרום והשטח הפתוח שמצפון בתחום חלקה 35. הבניין המוצע בחלקו המזרחי של תא שטח 1 יועבר למיקום בו מוצע כיום תא שטח 4.

12. בהנחת גודל משק בית ממוצע של 3.8 נפשות, בתחום התכנית הכולל 530 יח"ד צפויים להתגורר 2,014 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (44 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש לשימושים הבאים: מעון יום – 3 כיתות; גן ילדים – 4 כיתות; ביי"ס יסודי – 10 כיתות; ביי"ס על-יסודי – 10 כיתות. נדרש שטח לבתי כנסת עבור כ-400 מתפללים קבועים. נדרש שטח בנוי של כ-800 מ"ר עבור 2-3 בתי כנסת, בהתאם להחלטת האגף למבני דת. שצ"פ שכונתי - לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש, נדרש שטח של 4.8 דונם.

13.

14.

15. שטח לבנייני ציבור: בהתאם לפרוגרמה המפורטת לעיל, ניכר צורך במענה של כיתות ביי"ס המתקרב לביי"ס יסודי בן 12 כיתות וכן ביי"ס על-יסודי 12 כיתות. כאמור לעיל, שטח התכנית מאורך ולא רגולרי ומקשה על יצירת מגרש איכותי עבור ביי"ס. בהנחה שבעתיד תקודם גם תכנית לאורך רח' היקינטון מצפון, עבור שתי התכניות האלה יידרש בכל מקרה שטח קרקע לביי"ס יסודי לכל הפחות.

16. לפיכך במידה וניתן להרחיב את תחום התכנית צפונה עד רח' יקינטון כמוצע לעיל, ניתן יהיה להפריש תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל של 3-4 דונם. בהינתן התכנית המוצעת במצב הנוכחי, נדרש להפריש שטח למבנים ומוסדות ציבור על השטח המוצע בייעוד מגורים ג' - תא שטח 2 בשטח של 1,672 מ"ר, מתוך כוונה שבפרויקט שיקודם מצפון ניתן יהיה להפריש שטח קרקע סמוך אשר יתחבר לשטח זה ובכך יתקבל שטח למבני ציבור אשר ייתן מענה מינימלי של כיתות ביי"ס יסודי עבור שני הפרויקטים.

17. סך השצ"פ המוצע קטן, פחות ממחצית מהשטח הנדרש, כלומר 1.1 מ"ר לנפש. בנוסף לכך, שטחי השצ"פ בתאי שטח 5, 8 ו-9 לא רגולריים בצורתם, ויהיה קשה לפתח בהם גינות ראויות לפנאי ולמשחק. לאור זאת מוצע לבטל אותם בהתחשב בכך שאנו מבקשים להפריש שטח למבנים ומוסדות ציבור.

18. בהמשך לנאמר לעיל, ובהתאם לפרוגרמה הנדרשת כנזכר לעיל, יש להציג באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י, הקצאות לשטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע

בתאי שטח 1 ו-3 עבור השימושים הבאים: (1) מעון יום - אשכול של 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח חצרות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון; (2) גן ילדים - 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמודים; (3) בתי כנסת בשטח כולל בסך 800 מ"ר. 19. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. השטחים הציבוריים המבונים יוצעו בחזיתות הפנימיות שלא פונות אל הרחובות הראשיים – רח' צביה ויצחק או רח' המרגלית. עבור מעון היום יש להבטיח כניסה נפרדת ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי. במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות והגנים, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. 20. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לפיו "תכנון גני ילדים יהיה בהתאם להנחיות המחייבות והמלצות משרד החינוך לשילוב גני ילדים ומגורים (מהדורת 1/2026), לרבות תיקונים ועדכונים של ההמלצות הנ"ל, ובהתאם לכל הנחייה שתועבר ממנח"י ו/או משרד החינוך". 21. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ומבני דת. יש לקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם, מיקום ארון הקודש של בתי הכנסת וכיו"ב. 22. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. 23. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחוו"ד אגף נכסים. 24. תנאי לטופס 4 בכל בניין יהא השלמת בינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירתם באישור האגף למבני ציבור. 25. התכנית כוללת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה. 26. בהוראות לטבלה 5 בסעיף ב' מצוין כי תותר הגדלת מס' יחידות הדור. אנו מתנגדים לסעיף זה ויש להסירו. ככל ויעודכן מס' יח"ד המוצעות יש להעביר מסמכים תואמים לבחינתנו והפרוגרמה תעודכן בהתאם. 27. בסעיף 7.2 – מימוש התכנית - יש לקבוע את זמן פקיעת התוקף ל-10 שנים. בכבוד רב, גיל נדן	
--	--

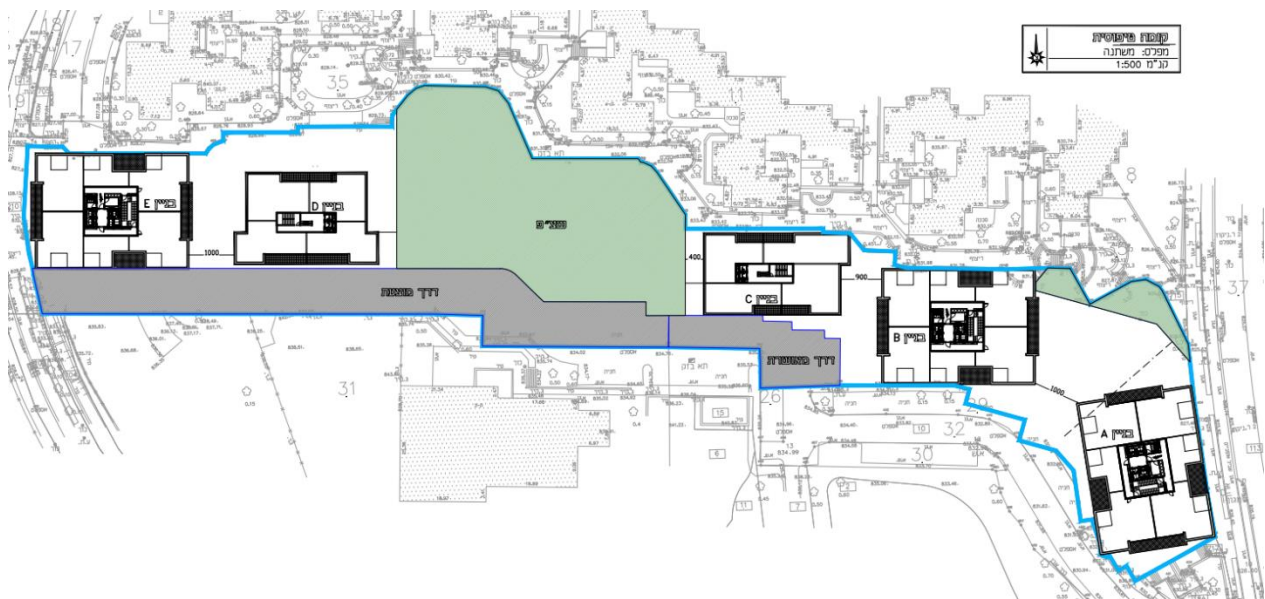
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד, עירוב שימושים, התחדשות עירונית ושיפור המרחב הציבורי.	התאמה לחזון העיר
	תוספת שטחי מסחר.	כלכלת היישוב/ הרשות:
	תוספת שטחים למבני ציבור.	השפעות חברתיות:
	תוספת פתרון חניה תת"ק, ביצוע הסדרת כביש מאושר.	תשתיות ותחבורה:
סכמת הבינוי ושטחי השצ"פ ניתנים לשיפור משמעותיים – התייחסות בהמלצה מטה.	תוספת שטחי שצ"פ	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית המוצעת מגדילה את היצע יחידות הדיור תוך יצירת חזיתות פעילות לציר רק"ל, מציעה תוספת שטחי ציבור, שצ"פ ומשפרת את המרחב הציבורי בתחומה. לאור התועלות אנו ממליצים להפקיד את התוכנית.
2. בנוסף, נערך תיאום תכנון בין המחלקה לתכנון העיר לצוות התכנון והיזם ע"מ לעדכן את סכמת הבינוי באופן הבא:



סכמת בינוי:

3. על מנת להעצים את השימוש בקרקע בלב התכנית, הקו הכחול של התכנית יורחב ע"פ הצורך על רחוב צביה ויחזק צפונה / דרומה על מנת למקם 2 מגדלי מגורים (במקום מגדל אחד) בני 35-38 קומות על מנת לשמר את כלכליות הפרוייקט מבחינת סך היח"ד המוצעות. במגדלים אלה תשולב חזית מסחרית לציר הרק"ל וכיכר עירונית / מסחרית גדולה ככל הניתן במרווחי הבינוי ויצירת גישור על הפרשי הטופוגרפיה מציר הרק"ל לרחוב תירוש ולמבני החינוך.
4. מבנה המגורים בן 24 הקומות (הממוקם ממזרח למגדל המערבי על רחוב המרגלית) יבוטל ויוצע במקומו מגדל מגורים נוסף באזור המזרחי של התכנית על רחוב צביה ויחזק.
5. במרכז התכנית יוצע שצ"פ רחב ככל הניתן, אשר ישפר את המרחב הציבורי בתחום התכנית ויגשר על הטופוגרפיה מצפון לדרום לתכנית.
6. מבנה המגורים המרכזי ינותק ל-2 מבנים נפרדים אשר ימוקמו ממזרח ומערב לשצ"פ ע"מ לאפשר תכנון יח"ד מיטבי.
7. תיתכן אפשרות לתכנן חיבור תת"ק של שטחי החניה מתחת לשצ"פ המורחב בעומק מיני' של 2 קומות. החיבור יהיה מינימלי ככל הניתן על מנת לאפשר שטח שצ"פ גדול ככל הניתן ללא בינוי תת"ק. תכנון המעבר יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

שטחי ציבור:

8. בהמשך לנאמר לעיל, ובהתאם לפרוגרמה הנדרשת כנזכר לעיל, יש להציג באופן מפורט, לאישור האגף למבני ציבור ומנח"י, הקצאות לשטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע בתאי שטח 1 ו-3 עבור השימושים הבאים: (1) מעון יום - אשכול של 3 כיתות, בשטח בנוי בסך 510 מ"ר, ושטח חצרות בסך 305 מ"ר. מעון היום ייבנה בשטח אחד ורציף בשל הצורך במטבח ופונקציות משותפות אחרות עבור כיתות המעון; (2) גן ילדים - 4 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר כ"א וחצרות צמודות בשטח 175 מ"ר כ"א - סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. רצוי שכיתות הגן ייבנו בבנייני המגורים בצמודים; (3) בתי כנסת בשטח כולל בסך 800 מ"ר.
9. יש לדאוג לכניסה נפרדת ונגישות מלאה לשטחי הציבור המבונים. השטחים הציבוריים המבונים יוצעו בחזיתות הפנימיות שלא פונות אל הרחובות הראשיים - רח' צביה ויצחק או רח' המרגלית. עבור מעון היום יש להבטיח כניסה נפרדת ונגישות מלאה למטבח ביכול עצמי. במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות והגנים, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.
10. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לפיו "תכנון גני ילדים יהיה בהתאם להנחיות המחייבות והמלצות משרד החינוך לשילוב גני ילדים ומגורים (מהדורת 1/2026), לרבות תיקונים ועדכונים של ההמלצות הנ"ל, ובהתאם לכל הנחייה שתועבר ממנח"י ו/או משרד החינוך".
11. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים - מנח"י ומבני דת. יש לקבל את אישורם, לרבות לגבי היתכנות הבינוי, חלוקת השטחים עבור הכיתות והחצרות המוצעות לגני הילדים והמעונות, הגישה המוצעת אליהם, מיקום ארון הקודש של בתי הכנסת וכיו"ב.
12. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
13. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחוו"ד אגף נכסים.
14. תנאי לטופס 4 בכל בניין יהא השלמת בינוי השטחים הציבוריים בפועל ומסירתם באישור האגף למבני ציבור.
15. בהוראות לטבלה 5 בסעיף ב' מצוין כי תותר הגדלת מס' יחידות הדיור. יש להסירו. - מספר יחידות הדיור נקבע בהתאם לתקן השמאי והפרוגרמה בהתאם לכך.

תנועה וחניה:

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול צוות תכנית אב לתחבורה ואישורם.
17. יש להראות מפרצי הורדה והעלאת נוסעים עבור מבני הציבור.
18. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור קונסטרוקציה ע"י יועץ קרקע בנושא חפירות בסמוך לרחוב קיים הכולל רכבת, תכנון וביצוע עוגנים בשלב החפירה ובשלב בניית קירות החניון לבחינת העומסים.
19. יש להבטיח רוחב מדרכות מזערי של 3.5 מ' לשימוש ראוי להולכי הרגל ברחובות צביה ויצחק ומרגלית.
20. בתאום מול תוש"יה יש לתכנן רחבת סיבוב מעגלית בקצה הרחוב ליד מבני ציבור מתוכננים. יש לאפשר זרימת כלי רכב ליד מבני ציבור.
21. החניה תהיה מקום חניה 1 לכל יחידת דיור לאור הצמידות לקו רכבת קלה + 10 חניות אורחים וחנייה לשימוש הפרשות המבנות.

22. ייקבע בהוראות התוכנית כי התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.

הוראות התכנית ותנאים למתן היתר בניה:

23. לא יותר בינוי מבני עזר ותשתיות מעל הקרקע. ייקבע בהוראות התכנית כי כלל התשתיות יהיו תת"ק.

24. תכסית תת קרקעית מקסימלית 85%.

25. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'.

26. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

איכות הסביבה:

27. יש לקבוע כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה של 3 כוכבים.

28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות המרקמיים והגגות העליונים בתכנית, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים.

29. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין אמצעים למיתון רוחות.

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

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

32. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

33. ייקבע 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 בתכניות הבקשה להיתר.

34. ייקבע 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.

תברואה:

35. יש למנות יועץ אשפה בשלב התכנון המפורט כדי לאמוד את כמויות האשפה שהפרויקט מייצר. יש צורך בחברת אחזקה שתהיה אחראית על התפעול נקיון ותחזוקה של חדרי האשפה.

36. שיטת פינוי האשפה לבניינים בגובה +35 קומות תהיה באמצעות דחסנית אשפה בנפח 10 קוב עם שוט אשפה ומוטמנים לבניינים הנמוכים. לכל 20 יחידות דיור מוטמן 1 ולא יותר מ2 מוטמנים בכל נקודה.

37. מסחר- יש למקם חדר לאיסוף קרטונים עם מכבש קרטונים משותף לכל העסקים במתחם.

38. בשלב קבלת ההיתר תיבדק גם אפשרות לפינוי אשפה באמצעות מערכת פנאומטית עם טרמינל אחד לכל המתחם.

נגישות:

39. ייקבע בהוראות התוכנית כי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאפשר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
40. ייקבע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.
41. הכניסה מהמרחב הציבורי אל החזית המסחרית, תהא כניסה נגישה.
42. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
43. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).
44. יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.

נכסי עיריה:

45. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז', ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
46. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
47. תנאי להפקדת התכנית יהא אישור אגף הנכסים לטבלאות האיזון/ נספח האיחוד וחלוקה.
48. יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהיו תנאי למתן טופס 4.

כללי

49. יש להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך כמקובל בבנייה של מגדלים בתיאום עם שמאי הוועדה המחוזית.
50. בסעיף מס' 4.1.2 ד' ובסעיף מס' 5 ז' מצוין "תכנית בינוי תת קרקעית תורשה להגיע ל"100%" ובתנאי שימצא פתרון למי נגר – סעיף זה אינו מקובל ויש להסירו.
51. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנים ומספר קומות.
52. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
53. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.

54. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
55. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
56. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
57. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
58. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
59. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
60. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
61. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
62. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
63. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של
64. המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
65. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
66. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת
67. ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.
68. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.
69. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
70. 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.
71. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
72. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
73. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.
74. יש לקבוע בשלביות הביצוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים ותנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל השטחים.
75. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
76. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
77. ייאסרו קירות תמך ו\או גדרות העולים על 3 מ'.
78. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וויתקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
79. תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
80. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום החלקה בעדיפות לשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

81. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
82. תוקף התכנית יהא ל-10 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה לא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל. המצב התכנוני המאושר יחזור כפי שהיה לפני אישור התכנית בנדון.
83. יש לשלוח הודעות אישיות בהתאם לנוהל הקיים בתכניות הכוללות איחוד וחלוקה.
84. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

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

הערות טכניות

85. סך שטח התכנית הוא 10,078 מ"ר ע"פ בסעיף 3.2 (טבלת השטחים), בעוד שבסעיף 1.2 שטח התכנית מצוין 13.521 דונם. יש לתקן את הטעות.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1334689
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עוז יצחק
עורך התכנית:	לוי דוד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/8/2025
כתובת	חיים גבריהו 5, פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30629	128	כן

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

הסדרת בינוי קיים, שינוי קווי בניין והשלמת גג במבנה מגורים קיים – רח' חיים גבריהו 5. 1. קביעת קווי בניין חדשים בהתאם לנספח הבינוי. 2. קביעת הוראות בינוי להסדרת והכשרת שטחים שנבנו ללא היתר בקומות א', ב', ג'. 3. תוספת שטחי בנייה בהיקף של 11.21 מ"ר, כך שסך שטחי הבנייה במגרש יעמוד על 731.97 מ"ר כוללים, מתוכם: ○ 654.11 מ"ר שטח עיקרי ○ 77.86 מ"ר שטח שירות 4. תוספת שטח להשלמת גג. 5. קביעת הוראות להריסת עבירות בנייה. 6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ושילבי ביצוע.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב'	6	540.73	100	731	מהווים 135.19% בניה מירביים.
סה"כ	6	540.73	100	731	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 4 קומות, מתוכן 2 מעל מפלס הרחוב.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תב"ע 3601 מאושרת משנת 1992. מגרש 1009 ביעוד אזור מגורים. מגרש בגודל 4.16 דונם, 39 יח"ד, 3,800 מ"ר בניה מירביים, 6-12 קומות מירביים, חניה במגרש.			
תב"ע 3601 מאושרת משנת 1990. מגרש 1009 ביעוד אזור מגורים. מגרש בגודל 4.16 דונם, תותר לכל היותר 3 בניינים במגרש ועד 36 יח"ד. קווי בניין יהיו: קו קדמי כמסומן בתשריט, 3 מטר אחורי, 3 מטר צדדי, יותר קו בניין 0 צדדי בגבול שצ"פ, בנייני ציבור או בחלוקת משנה. 39 יח"ד, 4,250 מ"ר מירבי, 6-12 קומות מירביים, חניה במגרש.			
תב"ע 3144 מאושרת משנת 1986. מתחם 54 ביעוד אזור מגורים. גודל מגרש 16 דונם. 70 יח"ד, 7,000 מ"ר בניה מירבי למגורים, 5 קומות, מגרש לבתים מדורגים 4-5 קומות, חניה במגרש מתחת לבתים.			
היתרים: 1990/0807.00 – הופק היתר בניה בשנת 1990. בניין חדש. סה"כ 620.40 מ"ר, 4 קומות, 6 יח"ד. 2016/1150.00 – הבקשה נסגרה בשנת 2022. 2016/1150.01 – הופק היתר בניה בשנת 2021. תוספת 13.33 מ"ר בניה לממ"ד בדירת קרקע ושינוי חזית. 2016/1150.02 – נפתח תיק בשנת 2023. תוספת בניה עבור הרחבה דיור בקומה שלישית. 4.07 מ"ר עיקרי ו- 12.26 מ"ר שירות עבור חדר מחוזק. תוספת מרפסת בשטח 5.8 מ"ר.			
עבירות בניה: לא אותרו תיק פיקוח.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ט. התייחסות לתכנית הבנייה – עד 6 קומות, בבניינים קיימים תוספת של עד 2 קומות והחרבות דיור י. תכנית שכונתית - אין יא. תקן חנייה עירוני - גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	ל"ר		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1334689 – רח' חיים גבריהו 5, פסגת זאב כללי - מדובר בתכנית לשינוי הוראות בינוי וקווי בנין, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 3601 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 128 בגוש 30629, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 128 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1362/2010 הרשומה מתאריך 29.10.2012. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול במפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	הסדרת בינוי קיים	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:	הריסת עבירות בניה רבות הפולשות לשטח ציבורי פתוח.	

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, ממליצים

לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 27.8.2025, אולם לאחר עמידתה בתנאי סף התבררו פערים מהותיים בין המצב המוצג במסמכי התכנית לבין המצב הקיים בפועל.
2. במסגרת בחינת התכנית התברר כי הבינוי הקיים בתחום המגרש פולש לשטחים שהם מעבר לגבול החלקה ומספח אותם לחלקה פלישה זו לא נכללה ולא טופלה בתחום התכנית המוגשת ולא ניתן לאשרה.
3. במסמכי התכנית לא סומנו כלל שטחי הבנייה שנבנו ללא היתר, ולא הובהר האם הם מיועדים להריסה או להכשרה. בכך לא ניתן לבחון את הבינוי הקיים והמוצע באופן מלא וברור.
4. במהלך בחינת התכנית התקיימו מספר פגישות עבודה עם עורכי התכנית, במסגרתן הובהרו התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית, לרבות הצורך בטיפול בפלישה לתחום הדרך, הרחבת הקו הכחול של התכנית בהתאם, סימון עבירות הבנייה ואופן הצגת הבינוי הקיים והמוצע.
5. על אף האמור, המסמכים שהוגשו לאחר מכן לא תוקנו בהתאם לסיכומים ולדרישות המקצועיות שהועלו בפגישות, והפערים המהותיים במסמכי התכנית נותרו בעינם.
6. במשך תקופה ממושכת לא התקבל מענה ענייני ומספק מצד עורכי התכנית, והטיפול בתכנית התקדם רק לאחר התראות בדבר אפשרות לסגירת התיק. התנהלות זו הקשתה על קידום בדיקה מקצועית של התכנית.
7. התכנית הוגשה במקור כתכנית נקודתית לשינוי קווי בניין, בין היתר לצורך קידום בקשה להיתר בנייה. ואולם, במסמכים המתוקנים שהוגשו בהמשך לא הוצגו קווי בניין כלל, כך שנשמט הבסיס התכנוני המרכזי של הבקשה.
8. תכנית בניין עיר מהווה מסמך סטטוטורי החל על כלל תחום התכנית ועל כלל הבינוי הקיים והמוצע בתחומה. לפיכך, לא ניתן לקדם תכנית המתייחסת רק לחלק מהסוגיות התכנוניות במגרש ומתעלמת מבינוי קיים, פגישות או עבירות בנייה בטענה שאינן נוגעות למגיש התכנית.
9. לאור הפערים המהותיים במסמכי התכנית, אי-הטיפול בפלישה לתחום הדרך, אי-סימון עבירות הבנייה, היעדר הצגת קווי בניין במסמכים המתוקנים, ואי-עמידה בדרישות המקצועיות שהועברו לעורכי התכנית, לא ניתן לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.
10. לאור האמור, מומלץ לדחות את התכנית.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1462472
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	צדוק שיראזי בע"מ
עורך התכנית:	דלה פרגולה מיכל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	13/01/2026
כתובת	הלה 24, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	29	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 8

מטרת התכנית: התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות ושינוי בקווי בניין למרפסות ותת-הקרקע לטובת שינוי צורת החניון. וכן הוספת בריכה על גג המבנה. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית לסה"כ 3,627.4 מ"ר מתוכם: 1,842 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1,785.4 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 2. קביעת הוראות לבינוי וקווי בניין. 3. שינוי הנחיות למי נגר. 4. עדכון נספח שמירה על עצים בוגרים. 5. ביטול הוראות בדבר חזית מסחרית. 6. קביעת הוראות למינימום מספר יח"ד. 7. קביעת הוראות בגין המבנה לשימור.

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

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים ג'	18	894	100	1,877.4	מהווים כ- 210% בנייה מירביים
סה"כ		894	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה לשימור בן קומה אחת מוגבה מהקרקע עם בבנה עזר קטן בחזית האחורית של המגרש צמוד לקו מגרש. במגרש יש תכנית מאושרת שמספרה 0195032 אשר יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג' וקבעה 6 קומות באגף האחורי ו-4 קומות מעל הבניין לשימור.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 3441 משנת 1987, הגדילה את אחוזי הבניה מ- 75% ל- 100% וקבעה קו 0 לקומות מסד עבור חזית שימושים מסחריים המותרים באזור מגורים. תכנית מס' 3441א משנת 2001, ייעדה את שטח התכנית לדיוור מוגן ומסחר, הגדלת מ' הרומות ל- 4 קומות מעל קומת חניה וקומת כניסה ו- 2,563 מ"ר וכן חזית מסחרית בקומת מסד. תכנית מס' 195032 משנת 2018 קבעה את המבנה בשטח התכנית לשימור במלואו למעט החזית האחורית וכן את המבנה עזר הממוקם בפינה הדרום מערבית, תוספת של 4 קומות בלבד מעל קונטור המבנה הקיים ואגף חדש אחורי בן 6 קומות בחלקו הצפון מערבי של המגרש ללא בינוי בצידי הבניין, במסגרת קווי הבנין המותרים בתכנית האב למושב.					
היתרים:					
1995/0478.00 משנת 1995, עבור בנין חדש, 4 קומות מעל קומת מסד. 2019/0084.00 משנת 2024, עבור תוספת בנייה לבנין קיים, 15 יח"ד חדשות ויח"ד 1 קיימת סה"כ 16. 2019/0084.01 משנת 2025, עבור בנין חדש, תוספת 5 קומות מעל קומה קיימת לשימור סה"כ 13 יח"ד.					
עבירות בניה:					
לא קיים עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה נשוא הבקשה הינו מבנה לשימור במלואו למעט החזית האחורית וכן שימור של מבנה העזר הממוקם בפינה הדרום מערבית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יב. תכנית מתאר 2000 יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. יג. תכנית אב המושבות ייעדה את שטח התכנית: <u>לאיזור מגורים 3-</u> עיבוי מרקם קיים, טור ב, 210% בניה ב- 6 קומות, קווי בנין, קדמי לפי רחוב קיים, 4 מ' צידי ו- 5 מ' אחורי. <u>ומבנה לשימור ב'-</u> לא תתאפשר הריסת בנין לשימור, לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או					

פירוקם והרכבתם מחדש, לא יבוצעו שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב. יד. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, איזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	4/2/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1462472 - קטמון הישנה
	1. כללי
	2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 18 מתאריך 24/12/2025 ולמונה תשריט 8 מתאריך 17/11/2025.
	3. תכנית ברח' הלי"ה 24 בשכונת קטמון הישנה. מדובר בשטח בייעוד מגורים ג', מבנה לשימור, שטח התכנית: 0.894 דונם. אותו ייעוד מגורים ג', מציעים הרחבת קווי בניין למרפסות, הרחבת קו בניין התת קרקעי לשינוי צורת חניון ושינוי בהנחיות מי נגר והקמת בריכת שחיה על הגג. מבנה בן 6 קומות-3 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 16 יח"ד. השימושים: מגורים וחניון ת"ת.
	4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
	5. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
	6. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ

מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1462472 שכ' קטמון, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת עדכון קווי בניין למרפסות ותת הקרקע, והוראות נוספות - הל"ה 24. התכנית חלה בחלקה 29 בגוש 30007, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 29 נוצרה במפת גוש סופית 30007 מתאריך 22/02/1961 . גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 3.2 מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח : 894 מ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
19.1.2026 אל : הילה אפוטה – מתכנן ערים, מחלקת תכנון העיר מאת : אבישי פישל – מתכנן ערים בכיר, מחלקת מדיניות התכנון	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1462472, הל"ה 24 , קטמון הישנה [חוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות התכנית 16 מתאריך 19.10.25 (1. מיקום : גוש 30007, חלקה 29 שטח התכנית : כ-0.894 דונם. 2. מצב סטטוטורי : התכנית משנה באופן נקודתי את 195032. 3. מצב קיים : בשטח קיים מבנה חד קומתי לשימור. 4. תיאור התכנית : - הקמת מבנה מגורים בן חמש קומות מעל ומאחורי מבנה לשימור. - סה"כ מוצעות 13 דירות חדשות 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : - תכנית זו מתבססת על התכנית המאושרת מספר 195032 במסגרתה אושר בניית מבנה חדש תוך שימור המבנה הקיים. - לאור העובדה שבתכנית זו אין שינויים במספר יח"ד ו/או תוספת בנייה משמעותית ביחס לתכנית המאושרת, אין התנגדות לתכנית המוצעת. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מקודם היתר בניה על החלקה מכוח התכנית המאושרת, בהליך בדיקת ההיתר התברר כי לא ניתן לאשר את הבקשה כי היא חורגת במספר נושאים מהתכנית המאושרת ולכן מבוקש לעגן במסגרת התכנית את כל הנושאים שלא ניתן לקדם במסגרת ההיתר ולתקן את כל המסמכים בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. התכנית מציעה יח"ד מתחת למבנה לשימור בקומת 1- הרחבה ליח"ד קיימת וכן הרחבת קומה שישית מעל המבנה לשימור ובנסיגה מהחזית הראשית. – התכנון הינו מקובל.
3. יש לסמן על גבי נספח הבינוי בתכניות, חזיתות וחתכים בקו אדום את קונטור הבינוי המוצע בקומה 6 ובקומה 1-.
4. בנוסף, התכנית מציעה מרפסות זיז בחזית קדמית ואחורית. לא ניתן להציע חריגה של מרפסות זיזיות לעבר המגרשים הגובלים מאחור יש לשמור על קו בניין של 3 מ' מגבול המגרש לרבות מרפסות זיזיות. יחד עם זאת, ניתן להציע מרפסות זיז בחזית הפונה לרחוב הל"ה עד מטר וחצי מגבול המגרש ובעומק שלא יעלה על 2 מ'.
5. יש לתקן בהתאם את קווי הבניין המוצעים בנספח ובתשריט מצב מוצע.
6. יש לציין בהוראות התכנית בטבלה 5, 16 יח"ד מוצעות בהתאם לתכנית מאושרת.
7. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
9. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

הערות טכניות

11. יש להסיר את הסימון של חזית מסחרית מתשריט מצב מוצע.
12. יש לציין בטבלה 5 את מס' יח"ד.
13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
14. יש לתקן בהוראות התכנית במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח: 894 מ"ר.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1234459
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רשות מקומית – האגף למבני ציבור
עורך התכנית:	איגרא גיא
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20.4.2026
כתובת	קרית מנחם מתחם בלב שכונת קרית מנחם התחום ברחובות קולומביה, החרצית ודהומיי. במתחם קיימים שני בתי ספר, גני ילדים, מגרשי ספורט ומגדל המים של קרית מנחם.

גוש	חלקה	בשלמות
30435	143	כן
30435	55	כן
30435	60	כן
30435	128	כן
30435	83	לא
30435	56	לא
30435	82	לא
30435	85	כן
30435	90	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>31</u> תשריט <u>29</u> .

<u>התכנית מציעה הסדרת ייעודי קרקע ותוספת שטחים למתחם מבני ציבור בשכונת קרית מנחם בדלהל:</u> 1. קביעת ייעודי הקרקע בתכנית לדרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבני צ"ש ושטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. 2. <u>קביעת סך השטחים המירביים לתאי השטח בתכנית:</u> - תא שטח 1: יעוד מבנים ומוסדות ציבור. 4,140 מ"ר עיקרי ושירות, 171% אחוזי בניה מירביים. 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת. - תא שטח 2: יעוד מבנים ומוסדות ציבור. 6,000 מ"ר עיקרי ושירות, 253% אחוזי בניה מירביים. 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת. - תא שטח 3: יעוד מבנים ומוסדות ציבור. 15,000 מ"ר עיקרי ושירות, 285% אחוזי בניה מירביים. 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת.

- **תא שטח 4:** יעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 20,216 מ"ר עיקרי ושירות, 280% אחוזי בניה מירביים. 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת.
- **תא שטח 5:** יעוד שצ"פ משולב מסחר. 2.5% אחוזי בניה מירביים.
- **תא שטח 6:** יעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. 100% אחוזי בניה מירביים.
- **תא שטח 9:** יעוד מבנים ומוסדות ציבור. 1,000 מ"ר עיקרי ושירות, 152% אחוזי בניה מירביים. 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת.

3. קביעת קווי בניין מירביים חדשים.
4. קביעת הוראות הריסה.
5. קביעת השימושים לתאי השטח בתכנית.
6. קביעת הוראות לעקירת ושימור עצים.
7. קביעת הוראות לטיפול במי נגר.
8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
9. קביעת הוראות פיתוח לשטחים ציבוריים ופתוחים.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלביות ביצוע וטופס אכלוס.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 1	-	2,416.86	לא ידוע	4,140 מ"ר – 171% בניה	סך השטחים בתכנית ע"פ יעוד: דרך מוצעת: 5,007.24 מ"ר – 14.48% מבני ומוסדות ציבור: 10,709.33 מ"ר – 30.97% שטח ציבורי פתוח: 11,226.6 – 32.47% שטחים פתוחים ומבני צ: 6,066.74 מ"ר – 17.55% שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים: 1,567.91 מ"ר – 4.53%
מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 2	-	2,367.13	לא ידוע	6,000 מ"ר – 253% בניה	
מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 3	-	5,268.68	לא ידוע	15,000 מ"ר – 285% בניה	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 4	-	7,220.85	לא ידוע	20,216 מ"ר – 280% בניה	
שצ"פ – תא שטח 5	-	9,797.9	לא ידוע	2.5% אחוזי בניה	
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים – תא שטח 6	-	1,567.91	לא ידוע	1,567.91 מ"ר – 100% בניה	
דרך מוצעת – תא שטח 7	-	5,007.25	14.48 %		
שצ"פ – תא שטח 8	-		לא ידוע		
מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח 9	-	657.72	לא ידוע	1,000 מ"ר – 152% בניה	

סה"כ: 100%					
סה"כ מסמכי התכנית לא קובעים זכויות בניה חד משמעיות מעל ומתחת לקרקע.	47,923 מ"ר עיקרי ושירות מעל ומתחת.	100%	34,577.83		
תיאור המצב הקיים					
מתחם מבנים ומוסדות ציבור בלב שכונת קרית מנחם הכולל רצף שטחים ציבוריים וביניהם בתי ספר, ספריה עירונית, גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, מגרשי ספורט, גני משחק ושצ"פים. בלב המתחם שוכן מגדל המים של השכונה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
30435ג - מיתאר 62 לגוש 30435 – שנת 1959 5/09/02 - שכון צבורי 1289/42 - תרשץ - שנת 1973 1821 - ייעוד מגרשים לב"צ ולשפ"ץ - שינוי לתרשץ - תחילת תוקף 1976 2980 - דוכני מפעל הפיס-קביעת שימוש, אתור, תנאים - תכנית תקנון - תחילת תוקף 1984 4571 - מתקן למחלקת המים - שינוי למפורטת - תחילת תוקף 1994 699587 - פינוי בינוי ברחוב דהומי 8, ירושלים - מפורטת - תחילת תוקף 2024					
היתרים: 1972/0838.00 קולומביה - בניה חדשה / בניין חדש - המח' לתכנון מבנים ערית י-ם 1972/0838.01 קולומביה - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה 21/06/1994 קרן ירושלים 1972/0838.02 החרצית 9 - תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה 30/08/2023 עיריית ירושלים מנח"י 2014/0680.00 - מבנה ארעי / מנ"ד הופק-הוצא היתר בניה 12/02/2015 עיריית ירושלים מנח"י, תכנון פיזי 1995/0524.00 דהומי 1 04/07/1995 התקנת מתקנים מיוחדים הופק-הוצא היתר בניה 1995/0524.01 דהומי 1 07/12/1999 חידוש היתר הופק-הוצא היתר בניה 1997/0688.00 דהומי 16 04/09/1997 התקנת מתקנים מיוחדים הוכנה טיוטת היתר בניה 1997/0688.01 דהומי 16 07/06/2007 התקנת מתקנים מיוחדים הופק-הוצא היתר בניה					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני טז. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי בגובה 6 קומות ע"פ תכנית מתאר 2000 יז. תכנית שכונתית- תכנית אב יובלים-גנים יח. תקן חנייה עירוני- בינוי ע"פ 5166ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					

אזור פיתוח עירוני גובל באזור מוטה תחב"צ מצפון (צפון מערב), תואם תמ"מ 30/1.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		ל"ר.	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		התכנית מקודמת ע"י האגף למבני ציבור לשיפור וטיוב המתחם תוך העצמת השימושים לטובת תושבי השכונה אשר עוברת תהליך התחדשות עירוני ותוספת יח"ד משמעותית.
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	1 16 מרץ 2026 לכבוד ארבל אמנון סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר aramnon@jerusalem.muni.il שלום רב , הנדון: הערות לתב"ע – 101-1234459 קרית חינוך- מחתם גואטמלה-קרית מנחם אנו מביאים בזה הערות של המחלקה הטכנית מים לתב"ע הנ"ל. 1 . חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים ובלחץ הקיים של 2.5 אטמ' בנקודת חיבור צרכן על פי על חוק. 2 . מיקום חיבור וכמות חיבורי המים יתואם בשלב היתר הבנייה עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון. יש להקצות נישא עבור מערכת מדידת המים הראשית. 3 . הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור. 4 . ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקנים הנדסיים להקטנת לחץ או להגברת לחץ לפי הצורך. 5 . צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח הנדרש. 6 . תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת רשת פרטית מים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית

איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל איגום מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה. 7. לצורך קבלת היתר בנייה על היזם לפעול עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל www.hagihon.co.il שנמצאת באתר הגיחון שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט. 8. מצ"ב מפת רשת המים הקיימת באזור התב"ע. אם כתוצאה מתב"ע זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם. 9. יש לכלול בתקנון בפרק "תנאי להיתר בנייה" פסקה על אחריות הכספית של היזם על העתקת כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה. 10. מרחק בין חפירה ודיפון לקו מים קיים לא פחות מ 3 - מטרים מדופן של צינור מים קיים. 11. מרחק בין עץ מתוכנן לקו מים כ 3- מטרים. 12. במגרש יבנה מאגר מים בנפח 5,000 מ"ק לפחות + מבנה למשאבות + גנרטור + לוחות חשמל ובקרה בשטח 1,590 מ"ר לפחות. לפי בדיקות יש מקום לנ"ל, בהינתן בריכה בגאומטריה כמסומן בתמונה 1, בגבולות המגרש, בגובה פנים 5' מ', מפלס תחתית מינימלי +806 מ', רום מקסימלי +812 מ'. 2 13. יש לתכנן בתב"ע דרך סטטוטורית לצורך גישה למגרש ההנדסי, עם רכב תחזוקה וציוד (משאית, סוג). (עם מנוף). דרך גישה לפתחי אדם, פיגומים (תמונה SV 4 גישה תפעולית בכל שעות היממה, כולל אפשרות לסיבוב (פטיש). 16+ " לריקון הבריכה, 12 " לגלישה. בתחום " 14. נדרש להטמין צינורות בדרך הנ"ל בקטרים שונים 12 דרך הגישה הסטטוטורית אל המתקן, יש לשמור מקום (רצועה ברוחב 5' לפחות), עבור קווי מים, חשמל ותקשורת, אשר נדרשים עבור המאגר ומבנה המשאבות. 15. יש להבטיח הנ"ל מבחינה סטטוטורית – תוואי צינור ניקוז תת"ק בדרך הסטטוטורית עד למערכת ניקוז עירונית ברח' דהומיי. 16. נדרש להתקין דיזל גנרטור לחירום + מיכל סולר. 17. יש להתקין אמצעים למניעת מפגעי רעש בהתאם לחוק. 18. המתקן יתוכנן בהתאם להנחיות משרד בריאות. 19. המתקן יתוכנן לפי הנחיות בטחון של רשות המים. 20. יש לקחת בחשבון יציאת צנרת אוורור/פליטת גנרטור למפלס עליון מעל מאגר המים + חדר משאבות, במסגרת תוכניות מפורטות למפלס העליון. 21. לא ניתן להרוס מאגר מים קיים לפני בניית מאגר חדש והפעלתו כולל הנחת כל קווי המים. 22. על היזם לסיים ביצוע כביש גישה במפלסים סופיים לפני כניסת קבלן גיחון לעבודות, מכיוון הכניסה הדרומית למתחם ועד לתחנת שאיבה, בתחום כביש זה תונח הצנרת. 2. מעל תקרת תח. שאיבה עם ריצוף . 23 x1.5. בתקרה מעל תחנת שאיבה יש לתכנן פתח בגודל 24. יש לתכנן כביש גישה למשאית לפתחים של מאגר ותחנת שאיבה לצורכי החלפת ציוד וניקוי הבריכה. מעל מאגר מים – רק דשא סינטטי ומסביב לפי דרישות משרד הבריאות וגם עצים במרחק של 5 מטרים ממאגר המים, לפי דרישות משרד הבריאות.	
--	--

25. פתחי אדם – בולטים על הקרקע עם איגון וגידור, במידות כמו שניתן לראות בתמונה 3 המצורפת בהמשך. בכבוד רב, נטליה סטריק סגנית הממונה למחלקת תכנון מימ העתקים: דני גומבוש – סמנכ"ל מימ גב' נופר בורשטיין - הממונה על המחלקה לתכנון ופיתוח מימ-הגיחון ילנה יופה-ממונה מחלקת רשת פרטית-הגיחון	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	מנח" - המחלקה לתכנון עירוני פיזי
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1234459 - קרית חינוך - מתחם גואטמלה - קרית מנחם כללי - מדובר בתכנית ליצירת מסגרת לתכנון מתחם עבור מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית חלה על חלקות 15,55-57,60,82-83,85,90,127-128,143 בגוש 30435, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. 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 ו/או חולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת איזון	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

	והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר: - בגוש 30435 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 90. - בחלקות 15,55-57,60,82-83,85 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 535/1974 הרשומה מתאריך 10.05.1978. - בחלקות 127-128 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1305/2015 הרשומה מתאריך 12.08.2017. - בחלקה 143 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1734/2019 הרשומה מתאריך 21.03.2021. יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן את הקו הכחול שיכלול בתוכו את חלקה 83 בשלמות – לדייק את הקו הכחול שישב על קו גבול בין נק' 134 לנק' 580, ומנק' 580 עד לנק' 30 שבתצ"ר 535/1974. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע: - יש להשמיט את חלקה 14 היות ותכנית זו אינה חלה עליה. - יש להעביר את חלקה 83 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	אל: מיכאל גניס – ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר מאת: אבישי פישל – מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי, מחלקת מדיניות התכנון הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית-1234459- מתחם גואטמלה-ראשית, קריית מנחם (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 15 של הוראות התכנית)

1. מיקום התכנית: המרחב הציבורי שבין רחובות דהומי, החרצית וקולומביה.
2. גוש/חלקה: 30435/55,57,60,85,128,143

שטח: כ- 35 דונם

3. תיאור התכנית:

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח השטח הציבורי במתחם בית ספר גואטמלה- ראשית. זאת בכדי לתת מענה לצרכי הציבור העתידיים לגדול לאור היקפי ההתחדשות העירונית המתוכננת בסביבה. הנ"ל תוך הריסה ובנייה מחדש של מבני ציבור, הוספת שטחים לטובת חינוך, פנאי, תרבות, חברה, ושצ"פ, ושיפור ההלכתיים והקישוריות בשכונה למתחם.

4. מצב מוצע:

שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור

ב. שינוי ממבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח

ג. שינוי ממבנים ומוסדות ציבור לדרך משולבת

ד. שינוי משביל למבנים ומוסדות ציבור

ה. שינוי משביל לשטח ציבורי פתוח

ו. שינוי ממתקנים הנדסיים לשטח ציבורי פתוח

ז. שינוי ממתקנים הנדסיים למבנים ומוסדות ציבור

ח. שינוי ממתקנים הנדסיים לדרך משולבת

י. שינוי מדרך מאושרת לדרך משולבת

יא. שינוי מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח

5. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון:

- על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור מתחם זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו.

- מפרוגרמה לאזור יובלים גנים, עולה כי כבר כיום האזור נמצא במחסור לכיתות בית ספר, גני ילדים ומעונות יום, לצד צרכים נוספים עבור תרבות ופנאי, רווחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן. יש לציין, כי באזור התכנית בפרט, נמצאות בהליכי תכנון מתקדמים, מס' תכניות לפינוי בינוי.

- לתכנית הנ"ל, הועברה פרוגרמה על ידי מחלקת מדיניות התכנון. במהלך הפגישות והדיונים על התכנית עם אגף התכנון ומהנדס העיר הוצעו מספר חלופות על ידי צוות אדריכל התכנית. חוות דעת זו מתייחסת לחלופה הנבחרת, בהתאם לסיכום הפגישה מתאריך 22.9.2024 ולאחר שבוצע שיתוף ציבור לתושבי שכונה.

להלן הערותינו לתכנית:

6. יש לקבל אישור עקרוני ממנח"י ומשרד החינוך באשר למספר הכיתות המוצע/האפשרי ביחס לגודל המגרש הציבורי המוצע. כפי שצוין במהלך הפגישות, יחס מגרש/כיתה הינו נמוך מתקני משרד החינוך. על מנת לממש את הפרוגרמה המוצעת למגרשים נדרש תיאום עם מנח"י. 7. בהמשך לאמור, יש להוסיף הנחיות לשלביות ביצוע - בניית מבני ציבור בטרם הריסה של מבני ציבור קיימים. על מנת שניתן יהיה לממש את התכנית באופן מיטבי, יש להציע שלביות ביצוע ברורה לתכנית, במסגרתה, בין היתר, בטרם יתאכלס בית ספר בתא שטח 3, ייהרס בית הספר הקיים בתא שטח 4. היעדר שלביות הביצוע עלול להוביל לכך שבפועל לא יישאר כלל שטח פתוח בתכנית, שכן בשטח הפתוח המוצע ברובו הגדול קיימים היום מבנים (מגדל המים, בית ספר, דרך ועוד). 8. בהתייחס לסעיף 4.2.2- הכניסה לחניון התת קרקעי בתא שטח 4 וגישת רחב התחזוקה למתקן ההנדסי בתא שטח 6 : על גישה זו להיות מקורה, ולאפשר שצ"פ בחלקה העליון, וחיבור אפשרי עתידי לפרויקט פיננסי בינוי ברחוב דהומיי 6 וההפרשות הציבוריות העתידיות בו (על ידי כך שיהיו באותו מפלס לפרויקט בדהומיי 6). 9. יש להתייעץ ולקבל את חוות הדעת של צוות אדריכל העיר לגבי השטחים הציבוריים הפתוחים והתכנון המוצע בהם ולעניין עיקרת העצים המוצעת. 10. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 11. תכנית זו הינה משמעותית ומטרתה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה העתידיים באזור, והקידום שלה נעשה בתיאום ראוי לציון עם מחלקות העירייה השונות. לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לאמור לעיל. ב ב ר כ ה, אבישי פישל מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי העתקים : אדר' רועי לביא- מנהל אגף התכנון מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון אדר' ענת קליינמן- מנהל המח' לתכנון מבני ציבור אדר' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב	
לא התקבל	אדריכלית העיר
- במידה ומגרשי הספורט בתאי שטח 1-3, יהיו פתוחים לציבור הרחב לאחר שעות פעילות בית הספר, נדרש להציע פתרון לדרך גישה אל המגרשים האמורים. - לאורכם של הרחובות דהומיי וחרצית, תהא מדרכה רציפה. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.	המחלקה לנגישות

לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
פינוי האשפה יהיה בתוך המוסדות יש לתכנן מבנה 100 מטר לנפת קרית יובל באחד מהקצוות בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת	אגף תברואה
תוכנית 1234459 התכנית מציעה הסדרת השטחים הציבוריים המפוזרים למערך שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים המשלב מבני חינוך ושטחים ציבוריים עבור צרכי חברה, קהילה, תרבות וספורט. מוצע יצירת שצ"פ רציף, נגיש ומשמעותי המחבר את רחובות החרצית, דהומיי וקולומביה, שימור מגדל המים. התכנית מציעה יצירת דרך המחברת בין רחובות החרצית ודהומיי והסדרת חניה ציבורית במערך תת קרקעי. הערות: 1- נספח התנועה וחתכי הרחוב צריכים להיות בתאום לחתכי הרחוב לפי עבודת הפרויקטור 2- יש להציג תכנון לש מפלסי החניה המוצאים 3- יש לסמן את הכניסות לחניונים המוצאים 4- יש לסמן את הפונקציות השונות במידת הצורך להסדיר להם מפרצי הורדה וחניות נכים 5- טבלת מאזן החניה לא ברורה, יש לחלק לפי מגרשים 6- תוכנית הבינוי לא מספיק מבושלת מה שמונע תנספח התנוע להראות פתרונות מתאימים הערות לתקנון: 1- סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166ב' בכפיפות 2- סעיף 4 אין התייחסות לחניות, יש לכתוב כי חניות יסופקו ע"פ התקן התקף לעת הבקשה להיתר (יועץ תנועה- רעמ הנדסת כבישים ותנועה)	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	העצמת שטחים לצורכי ציבור והסדרת ייעודי הקרקע במתחם	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:

		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/07/2024	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית אשר כוללת שטחים ציבוריים בתחום התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור מתחם זה בפרט קיימת חשיבות רבה לייצר מענים לצורכי ציבור נוספים בשכונה.
לפיכך, תכנית זו הינה משמעותית ומטרתה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה העתידיים באזור, והקידום שלה נעשה בתיאום ראוי לציון עם מחלקות העירייה השונות. לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לתנאים הבאים:
2. יש לבצע תיאום תכנון של נקודות ההשקה והמעברים מול תכניות ההתחדשות הגובלות בתכנית ולהוסיף חתכים עם כל הפרוייקטים המצרנים, כולל לכיוון רחוב דהומי.
3. יש להוסיף הנחיות לשלביות ביצוע - בניית מבני ציבור בטרם הריסה של מבני ציבור קיימים. על מנת שניתן יהיה לממש את התכנית באופן מיטבי, יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה קביעת שלביות ביצוע בתיאום עם מהנדס העיר לרבו טיפול זפינוי ומציאת פתרונות לשימושים שיש להרוס לתקופת הביניים.

תנועה

4. יש להשלים תיאום נספח התנועה וחתכי הרחוב עם אגף תושיה.
5. יש להציג תכנון של מפלסי החניה המוצעים.
6. יש לסמן את הכניסות לחניונים המוצעים.
7. יש לסמן את הפונקציות השונות במידת הצורך להסדיר להם מפרצי הורדה וחניות נכים.
8. סעיף 4 אין התייחסות לחניות, יש לכתוב כי חניות יסופקו ע"פ התקן התקף לעת הבקשה להיתר.

נגישות

9. לאורכם של הרחובות דהומי וחרצית, תהא מדרכה רציפה.
10. יש לבצע תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב

הציבורי.

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

איחוד וחלוקה

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

13. יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות בתיאום עם מח' מידע תכנוני.

תברואה

14. פינוי האשפה יהיה בתוך המוסדות.

15. יש לתכנן מבנה 100 מטר לנפת קרית יובל באחד מהקצוות.

16. יש להמשיך תיאום לעתן מתן היתר בניה.

מים - הגיחון

17. מיקום חיבור וכמות חיבורי המים יתואם בשלב היתר הבנייה עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון.

18. יש להקצות נישה עבור מערכת מדידת המים הראשית.

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1553544
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	קמינר אליאב
עורך התכנית :	אלפנט אסתי
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	21/04/2026
כתובת	השופט בנימין 35, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30570	59	כן
30570	58	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה תוספת דיוריות, תוספת שטחים בקומת החניה והמרתף בקומה ראשונה ובחלל גג הרעפים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים ג'. - קביעת בינוי לתוספת דיוריות בקומות חניה ומרתף. - הגדלת שטחי הבניה בשטח לסה"כ 1,025.19 מ"ר מתוכם 457.1 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 568.09 מ"ר. - קביעת מספר הקומות לסה"כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות חניה, מרתף, כניסה וראשונה לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת בינוי לשימוש בחלל הגג עבור הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
		מ"ר	%	
מגורים ג'	2	509	100	1,025.19
סה"כ		509	100	
תיאור המצב הקיים				

הערות

מהווים כ- 201% בניה כוללים.

קיים מבנה בן 5 קומות וגג רעפים, 3 קומות מעל קומת חניה וקומת מילוי אדמה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 1042 משנת 1979, יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה, 2 קומות ב- 56% בניה. תכנית 3366א משנת 1996, קבעה תוספת אחוזי בניה לשטחי שירות וחניה לכל דירה.			
היתרים: 2016/1001.00 משנת 2019 עבור הקמת בניין חדש בן בן 2 קומות וקומת מרתף למגורים, קומת חניה ומחסנים וקומת גג ב- 2 מגרשים צמודים, המשמש ל-2 יח"ד בקיר משותף, סה"כ 5 קומות מעל הקרקע כול קומת גג רעפים. 2016/1001.01 משנת 2024, עבור תכנית שינויים - פיצול דירות לפי הוראת שעה - תקנה 117, הבקשה מהווה תוספת קומה ו- תוספת 2 יח"ד, הבקשה נסגרה.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ט. תכנית מתאר 2000 יעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני ללא ציפוף. כ. מדיניות לאזורים לא לציפוף: – אזור ללא ציפוף. תוספת הבינוי המותרת הינה עד 50% מירבי משטחי הבניה העיקריים שאושרו בתכנית הכוללת המאושרת. כא. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, איזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף תברואה		לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני		התכנית חלה בחלקות 58,59 בגוש 30570, מדובר בגוש מוסדר. החלקות קיימות בתצ"ר מס' אליפסה 859/2007 הכשרה לרישום מתאריך 10.7.16.	

גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר. תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית : סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 0.508 דונם. סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 508 מ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפי"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1553544- רמת שרת 1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 3 מתאריך 1/2/2026 ולמונה תשריט 2 מתאריך 29/1/2026. 2. תכנית ברח' השופט בנימין 35 בשכונת רמת שרת. שטח בייעוד מגורים 5 מיוחד, סה"כ 2 יח"ד, שטח התכנית : 0.509 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. תוספות בנייה, מבנה בן 3 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 2 יח"ד. השימושים : מגורים. 2. הערות הרשות לתכנית 1. נספח הבינוי אינו מראה בקומות חניה ומרתף (6.03, -3.09) אוורור לדיוריות המוצעות והתוספות הנוספות. יש לתקן את נספח הבינוי כך שיעמוד בת"י 6210 לאורור מתחמים תת"ק . 3. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית : יהיה גג מועיל ושימש עובר גג חיי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 3. יש לקבוע בהוראות התכנון כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210. 4. במידה ויהיה צורך בשנאי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	המחלקה לאיכות הסביבה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	ל"ר.	התאמה לחזון העיר

ל"ר.	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר.	השפעות חברתיות:
ל"ר.	תשתיות ותחבורה:
ל"ר.	סביבה ונוף:
ל"ר.	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית
בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית חורגת ממדיניות האזורים שאינם לציפוף על פי תכנית המתאר לירושלים המאפשרת תוספת של 50 אחוז משטחי הבניה המאושרים – התכנית מציעה תוספת של כ-490 מ"ר, כאשר מאושרים כ-535 מ"ר סה"כ. חריגה של כ-222 מ"ר מהמדיניות.
2. יש לצמצם את זכויות הבניה לתוספת של 265 מ"ר בלבד המהווים 50% בנייה מרביים ביחס למאושר. סה"כ התכנית תציע 802 מ"ר – יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
3. זאת בהתאמה גם להחלטת הוועדה המחוזית בתכנית מעבר לכביש מספר 1131796 שהציעה בניה חדשה במסגרת הדיון בהתנגדויות החליטה הוועדה:

הוועדה דוחה את ההתנגדות העצמית לעניין תוספת שטחים עד לכדי 800 מ"ר עיקרי ותוספת שטחים למרפסות. הוועדה תציין כי המדיניות באזורים שאינם לציפוף קובעת תוספת של עד 50 אחוזי בניה לשטח העיקרי וכי בהתאם לתכנית 3366/א ניתן לבנות עד 56 אחוז לשטח עיקרי או 150 מ"ר למגרש, הגבוה מבניהם, כך שבהתחשב בגודל המגרש שהינו 634.1 מ"ר התוספת תהיה עד 532.6 מ"ר. בהתאם לכך, התכנית מציעה 533 מ"ר שטח עיקרי ועוד 40 מ"ר עבור מרפסות, שנחשבות כשטח עיקרי עבור הקמת 4 יחידות דיור. הוועדה סבורה כי מדובר בהיקפי בינוי ראויים אשר תואמים את מדיניות הוועדה לאזור בו מצויה התכנית. הוועדה לא מוצאת לנכון לשנות את מדיניותה לעניין הגדלה של אחוזי הבניה באזור זה שאינם מיועדים לציפוף בתכנית נקודתית וללא ראייה ובחינה כוללת. על כן, הוועדה דוחה את הטענה

4. לאחר צמצום זכויות הבניה כאמור, ובמידה והוועדה המחוזית תקבל את המלצת הוועדה המקומית. ניתן יהיה להמשיך לקדם את התכנית בסמכות הוועדה המקומית. במקרה זה החלטה זו תהיה גם החלטה להפקדה סמכות הוועדה המקומית.
5. בנוגע לתכנון המוצע. נראה מנספחי התכנית כי קיימים שטחי מילוי מעל קומת החנייה שגם היא מעל לקרקע במפלס +791.5 אשר מייצרים חזית אטומה כלפי הרחוב. וכי רוב השטחים המוצעים בתכנית הינם בחללים האחוריים של החלקה אשר מייצרים פתחי אוורור מאולצים מתוך חצרות אנגליים. וכן מוצמדים לחלקות הגובלות מצפון ודרום. תכנון זה אינו מקובל.
6. יש להציע את השטחים המוצעים במסגרת 50% בהתאם למדיניות האמורה לעיל, כלפי החזית הפונה לרחוב בשטחים המסומנים כמילוי ולהציע חזית עם פתחים כלפי הרחוב. כל תוספת השטחים

מכח המדיניות יהיו בקונטור המבנה הקיים.

7. לא מקובל תכנונית לייצר שטחי מילוי מעל הקרקע בקומה שניה ויש לבטל את כל השטחים הנותרים אחרי התכנון המחודש ולייצר במקומם מרפסות גג.
8. התכנית מציעה שטחים עבור מחסנים עם חלונות, יש להציע שטחי אחסון באזורי המילוי האחוריים במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת ובהתאם לטופוגרפיה של החלקה.
9. התכנית מציעה 2 דיוריות לדירה מס' 2. לא ניתן לאשר יותר מדיורית אחת לכל דירה. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם ולהציע את הדיורית בשטחים כלפי חזית הרחוב כאמור בסעי' 5, הדיורית תהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
10. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט מצב מוצע בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
11. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
12. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
13. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות

14. בהוראות התכנית בסעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 0.508 דונם.
15. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום 508 מ"ר.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1372689
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מזרחי ליאת
עורך התכנית:	סדון שרון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/04/2026
כתובת	מנדלסון אריק 17 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	54	כן

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

תוספת בניה בקומות קיימות, תוספת שתי קומות בקומת מרתף לשם הרחבות יחידת דיור קיימת ותוספת יחידת דיור חדשה, ברחוב מנדלסון 17 , רמות. 1. תוספת יחידת דיור חדשה והגדלת מספר יח"ד ל – 2. 2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 365 מ"ר כוללים. מתוכם: 310 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-55 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 3. הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות + גג רעפים ל- 5 קומות. 2 קומות מעל הקרקע ושימוש בחלל גג הרעפים ושתי קומות מתחת לקרקע. 4. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל הקומות. 5. קביעת קווי בניין לבניה כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה. 8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	2	272.33	100	מהווים 134% אחוזי בניה

סה"כ	2	272.33	100	365	מירביים
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים בית בנה ביתך בן 2 קומות עם גג רעפים מעל הקרקע ושתי קומות מתחת לקרקע עד לקיר תמך של המגרש המבנה הוא חלק משורת קוטג'ים עם מאפיינים דומים. עפ"י מערכת ה-GIS, נראה שיש עבירות בניה בתת הקרקע, כי יש פתחים בגדר הפונה ליער רמות. יש בינוי עם קיר תמך שחורג מגבול החלקה, תופעה זו חוזרת על עצמה במספר מבנים סמוכים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4284, שינוי הבינוי במתחם ע"פ 3162 (רח' מנדלסון), מאושרת משנת 1994- אזור מגורים מיוחד 5, מגרש 8. שטח המגרש 270 מ"ר. מאושרות 2 קומות וגג רעפים בחזית דרום מזרחית וקומה אחת + קומת גג רעפים בחזית צפון מערבית. התכנית קבעה למגרש זה שטחי בנייה בהיקף של 244.30 מ"ר כוללים, מהם 173.40 מ"ר שטחים עיקריים ו- 70.90 מ"ר שטחי שירות. חניה בתחום דרך פרטית. התכנית כפופה לתכנית 3162. 3162 מאושרת משנת 1984 מגרש 8 ביעוד אזור מגורים 5. מאושרת יחידת דיור אחת. טיפוס בניין A. 160 מ"ר. חניה תינתן בהתאם לתקן בתחום הדרך הפרטית.					
היתרים: 1986/0337.00 הופק היתר ב 1988 אושר הקמת בניין 157.75 מ"ר בין שתי קומות וגג רעפים. 1986/0337.01 הופק היתר ב 1995 תכנית שינויים לגג. סה"כ שטחים מאושרים 248.80 מ"ר.					
עבירות בניה: 2023/4267.00 משנת 2023 הרחבת הבית ועבירה של 2 יח"ד מתחת לקומת כניסה בשני מפלסים שכל אחת מהן כ- 30 מ"ר. גם משתמשים במהלך מדרגות המוביל מהבית (מקומת הכניסה) ליער.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדינית					
כב. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני כג. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור לא לציפוף. כד. תקן חנייה עירוני – גבוה כה. טבע עירוני – שטח התכנית גובל באתר טבע עירוני נחל שמואל. מכלול טבעי רחב ידיים בשולי העיר,					

ממערב לרמות. ערוץ צר ותלול ובו שילוב של מדרונות טרשיים של בתה ובוסתנים מעובדים בערוץ. לאורך הנחל מצוקים ועצים עתיקים.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1372689 שכ' רמות, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 54 בגוש 30710, מדובר בגוש שומה. - חלקה 54 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 97/1988 הרשומה מתאריך 8/11/96. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. הערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב 12/09/2023 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). בכפוף להשלמת הדרישות המפורטות לעיל, מכתב זה מהווה אישור של המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי עבור התוכנית שבנדון.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבה ותוספת יחידת דיור	הכשרת עבירות בניה בהיקף נרחב. תוספת יח"ד באזור ללא ציפוף.
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		התכנית לא נותנת פתרון חניה לתוספת יח"ד
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

- 1- על פי המדיניות באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. שטחי הבניה יוצעו מכוח סעיף 62(א)(א) לחוק התו"ב, בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הועדה המקומית. בנוסף, ניתן להציע שטחי שירות בתת הקרקע, שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד. יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים בתיאום עם מחלקת תכנון העיר.
- 2- בהמשך לנ"ל, ככל ולא ניתן יהיה לקדם את התכנית בסמכות הועדה המקומית, החלטה זו תהיה המלצת הועדה המקומית להפקדה בסמכות מחוזית.
- 3- הבינוי בשתי הקומות בתת הקרקע פולש לתחום שטחים פתוחים בצד המערבי – יער רמות ואתר טבע עירוני נחל שמואל. יש להרחיב את גבול התכנית בכל המסמכים, ולסמן להריסה את השטח שמחוץ לחלקה ופולש לתחום היער. תנאי למתן תוקף יהיה הריסת השטח בפועל והקמת קיר התמך בגבול חלקת המגורים.
- 4- יש לתקן את גבול התכנית בכל המסמכים בתיאום מול מחלקת התכנון.
- 5- בהמשך לנ"ל, לא תותר פתיחת פתחים בקיר התמך לכוון השטחים הפתוחים.
- 6- יש לסמן קו בניין לקומות שמעל הקרקע בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת מעל הקרקע, ולסמן קו בניין תת קרקעי לקומות מתחת לקרקע בתיאום עם מחלקת התכנון.
- 7- לא תותר תוספת יח"ד ללא מתן פיתרון חניה, בתיאום מחלקת התכנון ואישור אגף תושי"ה.
- 8- יש לתקן בכל המסמכים ולהבהיר כי מדובר בתוספת יח"ד, לרבות במטרת התכנית, ודברי ההסבר ובנספח הבינוי.

- 9- במידה ולא ניתן להוסיף חניה עבור תוספת יח"ד, יש לבחון תוספת דיורית בהתאם להנחיות מינהל התכנון. שטח דיורית לא יעלה על 50 מ"ר.
- 10- התכנון המוצע לא תואם את היתר הבניה ולא משקף את מה שמבוקש, מדובר בקומה שלמה בעבירה במפלס +4.45. יש לוודא התאמה מלאה בין מה שמאושר בהיתר ובין מה מבוקש. החלל הזה הינו חלל עיקרי, יש לצמצם את השטח המבוקש כך שיעמוד בתוספת הבניה שניתן לקבל בסמכות הועדה המקומית.
- 11- לא ברור ממסמכי התכנית מה מבוקש להכשרה, ומה קיים ומאושר. יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות. עיצוב הגג יתואם בשלב היתר הבניה מול אדריכל העיר.
- 12- הבניה בתת הקרקע תעמוד בתקנות לעניין אור ואוויר. תנאי להיתר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הבניה בקומות המרתף.
- 13- יש לסמן את העצים בתחום התכנית לשימור ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף עצים לשימור במקובל.
- 14- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 15- לחלק הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 16- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

- 17- סעיף 1.4 : להשמיט לפי סעיף בחוק
- 18- סעיף 1.5.7 להשמיט ציון מגרש ותכנית.
- 19- סעיף 1.8: יש לציין את כלל פרטי הקשר של כל בעלי עניין בתכנית ולוודא נכונות של כל אחד.
- 20- טבלה 5: להשמיט הערות מתחת לטבלה 5. ולציין מספר קומות מתחת לכניסה בטבלה.
- 21- טבלה 5: יש לציין מידות קווי בניין.
- 22- טבלה 5: יש לתקן את גובה המבנה בטבלה 5 על פי המאושר בהיתר 1986/0337.01

23- סעיף 7.1: תוספת יח"ד.

24- סעיף 7.2 : זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

תשריט:

25- גרפיקה בתשריט מצב מוצע אינה ברורה, יש לתקן.

26- יש לקבל אישור מדידה חדש ותצהיר מודד 1ד.

נספח בינוי :

27- מיקום הדירות אינו ברור, יש לתקן את הגרפיקה.

28- יש לסמן את הבינוי המיועד להריסה בצהוב בכל התכניות.

29- יש למספר יח"ד ולסמן כניסות ברורות לכל אחת מיח"ד.

30- יש להגיש תכנית פיתוח ברורה.

31- למחוק מדידה מתכנית קומת הכניסה כדי שניתן יהיה להבין את התכנית.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1488998
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הרשות לפיתוח ירושלים
עורך התכנית:	שרעבי אריאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/04/2026
כתובת	שדרות גולדה מאיר, עמק הארזים ממערב לדרך בגין, בסמוך לתחמ"ג, עמק הארזים - ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30237	19	לא
30239	25	לא
31424	3	לא

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

תיקון גבולות תא שטח 01094 ביעוד נופש פעיל מתכנית 12000, בהתאמה לגבול החכירה לחוות אמיר. עמק הארזים, ירושלים.

- שינוי יעוד הקרקע מנופש פעיל, יער נטע אדם קיים, שטח לדרך ו/או עיצוב נוף, ליעוד ספורט ונופש.
- קביעת הוראות לביטול דרך מאושרת.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת הוראה להכנת תכנית בינוי בסמכות וועדה מקומית.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין קו מתח גבוה.
- קביעת הוראות בגין קו תקשורת עילי.
- קביעת שטח עם הנחיות מיוחדות.
- קביעות הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
ספורט ונופש	-	11,102.22	100	162% אחוזי בניה מרביים
				1,800

מכל הקרקע.					
סה"כ	11,102.22	100	1,800		
תיאור המצב הקיים					
חוות סוסים בעמק הארזים הממוקמת על צלע ההר צמוד מצפון לכביש מס 1 - בגין (מתחת לכביש), סמוך לתחנת שנאים של חברת החשמל. סביב חצר גדולה המשמשת את החווה קיימים מספר מבנים בני קומה אחת, חלקם בבניה קלה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1200 עמק הארזים, מאושרת משנת 2014 יער נטע אדם קיים – השימושים המותרים ביער טבעי לשימור וכן שימושים נוספים באישור קק"ל. פיתוח אזורי פיקניק ופינות נופש עד 0.5 דונם כל אחת. שבילי הליכה, רכיבה על אופניים וסוסים. מבני שירותים ציבוריים עד 20 מ"ר. כריתת עצים ונטיעה בהתאם לצורך. טיפול ביער קים וכיו"ב. פיתוח דרכי גישה וחניה לרכב. הכשרת חנינים, מתקני ספורט נופש פעיל ומשחקים לרבות התשתיות ההנדסיות הדרושות. תא שטח 01094 – ביעוד נופש פעיל. מסומן בסימבול 3 בתשריט. שטח המגרש 10.85 דונם. המגרש מוקף ביעוד שנקבע כ"יער נטע אדם קיים". שימושים מותרים ביעוד נופש פעיל - שטחים למגרשי ספורט פתוחים, מקורים, אולם ספורט לכ - 1000 מושבים, מטווח ירי ספורטיבי, מתקני משחקים, בריכת שחיה, חוות סוסים, מבנים לבית קפה ומסעדה, שירותים, מלתחות, משרדים ומחסנים. ובהתאם לנספח הפיתוח. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות ונספח הפיתוח, יחייבו ההוראות הקפדניות יותר. 800 מ"ר שטחים עיקריים, 1,000 מ"ר שטחי שירות. שטחי האורוות יחשבו כשטח עיקרי. 2 קומות, גובה מתקנים לא יעלה 7 מ'. קווי הבניין 5 מ'. נספח הפיתוח - במגרש 01094 סימבול 3 – תכלית לחוות סוסים. שימושים - 1. חוות סוסים או חמורים, הכוללת אורווה, מתקנים נלווים כגון מחסן ומשרדים. 2. פינת חי. 3. מתקן להשכרת אופניים או כלי רכב חשמלי. 4. הקמת מסעדה המיועדת לשמש גם כגן אירועים פתוח תוך עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים. 5. הקצאת חניה – בהתאם להוראות נספח התנועה. תכנית 4573, מאושרת משנת 1999 שטח לדרך ו/או טיפול נופי בחלק הדרומי של שטח התכנית.					
היתרים: לא אותר היתר בניה במערכת					
עבירות בניה: לא אותרו עבירות בניה במערכת					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
צמוד ממזרח לכפר ליפתא - כפר נטוש שבמרכז מעיין, בריכה וניקבה, באפיק וסביב המבנים מגוון עצי בוסתן, צמחיית קירות ותיקה ומרשימה, מצוקים ומערות.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

א. ייעוד לפי תכנית המתאר – שטח פתוח			
ב. תקן חנייה עירוני – בהתאם לתכנית 12000.			
ג. טבע עירוני – צמוד מדרום לעמק הארזים. חלק ממערכת נחל שורק, אזור נרחב עם מאפיינים טיפוסיים לנוף הצומח והחי המקומי. אתר נרחב בשולי העיר ובו שני מעיינות שכבה, שרידי בוסתנים ומטעים ומגוון גדול של מערכות חי וצומח.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

המחלקה לאיכות הסביבה	4/5/2026
	אל: אגף תכנון עיר
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1488998- עמק הארזים
	1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 11 ולמונה תשריט 11 מתאריך 26/2/2026. 3. תכנית בשכונת עמק הארזים בחוות אמיר. מדובר בשטח בייעוד נופש פעיל, יער נטע אדם קיים, שטח לדרך ו/או עיצוב נוף קיים או מאושר ושטח לדרך ו/או עיצוב נוף. שטח התכנית: 11.095 דונם. במקום קיימת חוות סוסים אמיר. מציעים ייעוד ספורט ונופש. מבנים בני 2 קומות מעל כניסה קובעת. השימושים: מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, אולם ספורט, מטווח ספורטיבי, בריכת שחייה, מתקני משחקים, חוות סוסים, בית קפה, הסעדה וגן אירועים פתוח. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר. 6. כיוון שהתכנית קרובה לתחמ"ש (שאמור לגדול משמעותית ולהפוך לתחמ"ג) וקווי מתח. יש להיוועץ עם חברת חשמל לפני קידום התכנית. 7. יש לערוך דוח חיזוי קרינה. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 11. יש לקבוע לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אוקלוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש לקבל היתר מהמשרד להגנת הסביבה בנושא בטיחות קרינה. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה העתק: מר' אמנון ארבל- סגן מנהל האגף והממונה על תכנון עיר, אגף תכנון עיר	
מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 11 שם התכנית: חוות אמיר- עמק הארזים מטרת התכנית תיקון תחום ייעוד נופש פעיל מתכנית 12000 וקביעת ייעוד ספורט ונופש בהתאמה לגבול החכירה לחוות אמיר מגישה הרל"י בעלויות ונכסים בתחום התכנית 30237/19 בבעלות רשות הפתוח, חלקים משטח הדרך ו/או עיצוב נופי הופקעו לפי סעיף 19, קיימת הערה בנסח הטאבו. הערות הנכסים בתחום התכנית שטח לדרך ו/או עיצוב נופי מתב"ע 4573, מחלף 4/9 רמות, יש לקבל חו"ד תושי"ה וצוות אב לתחבורה לתכנון המוצע. בהתאם, ניתן לשנות יעוד ליעוד ציבורי אחר המוצע שמורת טבע.	אגף נכסי עיריה
- בתשריט מצב מוצע ובקובץ survey, המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
18.5.2026 תוכנית 1488998 מטרת התוכנית תיקון טעות פוליגונית שנערכה בקביעת גבולות ייעוד "נופש פעיל" במוקד 3 מתכנית 12000 (2014) - "פארק עמק הארזים" והתאמת תא השטח לתחום פוליגון	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

החכירה לחוות אמיר ברמ"י. במסגרת התיקון מוצע ביטול דרך מדרום למגרש - אין התנגדות. נא להוסיף הערה- במידה ומוצע בעתיד בניה הדורשת יסודות ועוגנים יש להתרחק מגבול המגרש מדרום לפחות עד לקו ביטול הדרך.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
20 אפריל 2026 אל: אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1488998- חוות אמיר - עמק הארזים, ירושלים. להלן חוות הדעת: התוכנית 1488998 קובעת ייעוד ספורט ונופש על ייעוד "דרך מאושרת/חדשה +עיצוב" (בחלקה הדרומי) עפ"י תב"ע מאושרת 4573 ועל ייעוד "יער נטע אדם" (בחלקה הצפון-מזרחי) עפ"י תב"ע מאושרת 12000. ניתן לאשר את התוכנית, כל עוד הגריעה משטחי דרך ויער מוסכמת על גורמי התכנון בעירייה. בברכה, שהם נטף מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תואם. פיתוח שטחים לספורט ונופש.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
בתחום תמ"א 10/ג לתחמ"ג המתוכנן ממזרח בצמוד לשטח התכנית. קו מתח גבוה מתוכנן לעבור מעל שטח התכנית.		סביבה ונוף:
		אחר:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת התכנית מבוקש תיקון גבולות תא שטח 01094 ייעוד "נופש פעיל" במוקד 3 בתכנית 12000 "פארק עמק הארזים", בהתאם לתחום פוליון החכירה שניתן ע"י רמ"י לחוות אמיר.
2. מבוקש לבטל שטח לדרך ו/או עיצוב נופי מאושר בתכנית 4573, בהתאם לקיים בפועל ותחום החכירה לחוות אמיר. קטע זה נמצא בתחום קו מגבלת בניה מציר הדרך – כביש בגין. במידה ותוצע בעתיד בניה הדורשת יסודות ועוגנים יש להתרחק מגבול המגרש הדרומי לפחות עד לקו ביטול הדרך. בהתאם לכך יסומן קו בניין בצד הדרומי.
3. יש לתקן את השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית בהתאם למאושר בתא שטח 01094 בתכנית 12000, וכמפורט בנספח הפיתוח ל – חוות סוסים.
 - חוות סוסים או חמורים, הכוללת אורווה, מתקנים נלווים כגון מחסן ומשרדים.
 - פינת חי.
 - מתקן להשכרת אופניים או כלי רכב חשמלי.
 - הקמת מסעדה המיועדת לשמש גם כגן אירועים פתוח תוך עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים.
 - הקצאת חניה – בהתאם להוראות נספח התנועה.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית משנה את תכנית 12000. כל ההוראות בתכנית 12000 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ימשיכו לחול. יש לתקן יחס לתכנית בסעיף 1.6.
5. שטח התכנית סמוך לתחמ"ש, שאמור לגדול משמעותית ולהפוך לתחמ"ג, ומעליו קווי מתח גבוה בהתאם לתמ"א 11/ג/10. יש להוסיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול חברת החשמל.
6. בהמשך לנ"ל, סעיף 4.1.2 ג', 6.2.2 הנחיות מיוחדות – מגדירים הנחיות בהתאם למגבלות תמ"א 11/ג/10. יש לקבל אישור חח"י לתוכן הסעיפים.
7. שטח התכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז. יש לתקן את מספר האתר בסעיף 6.3.1. במידה ויתגלו עתיקות בשטח התכנית הטיפול בעתיקות ייעשה בהתאם לחוק העתיקות. יש להטמיע סעיף עתיקות כמקובל.
8. יש להוסיף הוראות לעניין עצים לשימור, בהתאם למסומן בתשריט.

הערה:

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

השבחה.

הערות טכניות

1. יש לוודא התאמה בשטח התכנית במצב המאושר והמצב המוצע בסעיף 3.2 בהוראות התכנית.
2. בתשריט מצב מוצע ובקובץ survey, המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1487560
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	נופי יורם בע"מ
עורך התכנית :	שפירא משה
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	21/04/26
כתובת	מבוא יורם 1, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30023	115	כן

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

מטרת התכנית : שינוי קווי בניין ללא תוספת בזכויות בניה המבוקשים בהליך תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש. עיקרי הוראות התכנית : 1. שינוי בקווי בניה מאושרים לשם בינוי המבוקש בהליך תמ"א הריסה ובניה מחדש, בהתאם לתשריט המוצע. 2. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
סה"כ					
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה בן ארבע קומות. בשטח זה הוגשה בקשה לפי תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה), המציעה הקמת מבנה בן שש קומות הכולל שתי קומות חניה תת קרקעיות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2.					
היתרים : 1969/0943.00 משנת 1970 עבור מבנה חדש. 2005/0511.00 משנת 2005 עבור מעלית לבניין. עבירות בניה : לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שטח התכנית הינו בעיר ההיסטורית.					

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות.			
ה. תכנית אב המושבות ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 3, עיבוי מרקם קיים, 1655 ב- 5 קומות, קווי בניין – קדמי לפי הקיים ברחוב, צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'.			
ו. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1487560 שכ' קטמון, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 115 בגוש 30023, מדובר בגוש מוסדר. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה ש במפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	אין ענין שימורי
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	עבור בינוי ברחוב מבוא יורם 1. קטמון הישנה אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה שינוי קווי בניין עבור מבנה המתוכנן בחלקה נשוא הבקשה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובנייה. תכנית מס' 15908. שינוי קווי הבניין מוצע ללא תוספת זכויות בנייה, ולשם השלמת הבינוי בקצה הצפון מערבי של המבנה כתוצאה מקווי הבניין שנקבעו במסגרת תכנית התמ"א. שינוי זה הינו מקובל תכנונית.
2. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
4. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
5. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	528ב
סוג דיון:	תכנית בינוי
מגיש התכנית:	חמדאן ריאד
עורך התכנית:	ואסים אבו אל היגא
סוג תכנית:	תכנית בינוי
כתובת	אום אל עצאפיר סמטה 1 , אל-עיסוויה

גוש	חלקה	בשלמות
לא מוסדר		

עיקרי התכנית ומטרותיה

הקמת שני מבני מגורים חדשים בני 4 קומות כל אחד ו16 יח"ד סה"כ, בתא שטח 115 שבתחום תכנית מתאר עיסאווייה.

תיאור תכנית בינוי

מצב קיים: בתחום תא שטח 115 קיימים כ-6 מבנים ללא היתר ו-3 מבנים בהיתר (מס' 2020/514) ומגרשים ריקים. מצב מוצע: הקמת מבנים חדשים בתחום שני מגרשים ריקים הריסת חלקי מבנים והפרשת קרקע לצרכי ציבור כדלקמן: - מגרש א' בשטח 590 מ"ר- הקמת מבנה חדש בן 4 קומות וקומה תת"ק לחניון ומחסנים, 8 יח"ד במגרש ריק בחלק הדרום מערבי של תא השטח. - מגרש ב' בשטח 572 מ"ר- הקמת מבנה חדש בן 4 קומות וקומה תת"ק לחניון ומחסנים, 8 יח"ד במגרש ריק בחלק הדרומי של תא השטח. - התכנית מציעה הפרשת קרקע לצרכי ציבור לטובת שביל הולכי רגל בסך 210 מ"ר והרחבה לדרך קיימת בסך 47 מ"ר. - התכנית אינה מציעה להכשיר מבנים הקיימים בתחום תא שטח, המבנים יוכשרו במסגרת היתרי בניה בהתאם לתכנית מתאר. תכניות מאושרות:

בשכונה קיימת תכנית מתאר מאושרת 790758
התכנית קובעת כי בכל תא שטח תוגש תכנית בינוי ותאושר ע"י הועדה המחוזית.
תכנית בינוי מקודמת בתא שטח 115 ביעוד מגורים מעורב – מגורים , שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה.
זכויות בניה מותרים עבור מבנים חדשים 410% ו9 קומות.
בנוסף, מותרת גמישות לחריגה לתא שטח מצרני עד 15%.
הפרשות לצורכי ציבור עבור הפרשה מבונה – 25% והפרשות לצורכי ציבור עבור הפרשת קרקע 10%.
קווי בניין – 3 מ' לכל החזיתות ומרווח של 6 מ' בין בניין השכן.
היתרי בניה
2020/514 משנת 2023 - להקמת 3 בניינים חדשים סה"כ 6 יח"ד.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. התכנית מוצעת בתא שטח ביעוד מגורים מעורב ומציעה שימוש עבור מגורים בלבד. מאחר והמגרשים גובלים בכביש פנימי ללא מוצא שלא מתאים להציע בו מסחר או תעסוקה, השימוש המוצע מקובל.
2. התכנית מקודמת על כל תא שטח 115 בהתאם להוראות תכנית מתאר עיסאווייה. עם זאת קיים מגרש ריק בצד הדרום מזרחי של תא השטח אשר לא מוצע עבורו בינוי מאחר ובעל הקרקע לא מעוניין להצטרף לתכנית דן. מאחר ומדובר בשטח יחסית קטן ביחס למכלול הבינוי בתא שטח זה ניתן לאפשר לקדם את התכנית. ככל ובעל הקרקע ירצה בעתיד לקדם בינוי בחלקה, יוכל להגיש תכנית בינוי נפרדת לכל תא שטח 115.
3. התכנית מציעה הפרשת קרקע לצרכי ציבור, כנדרש בהוראות התכנית, לטובת שביל הולכי רגל בסך 210 מ"ר והרחבה לדרך קיימת בסך 47 מ"ר, המחברים בין שני כבישים מאושרים עפ"י תב"ע מס' 790758, מצפון ומדרום לתא שטח 115. ההפרשה המוצעת אפקטיבית ותורמת לקישוריות- מקובל.
4. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה מתוך מסת הבינוי על מנת לפנות תכנית מהבינוי ולאפשר חלחול מי נגר טבעי ושתילת עצים בוגרים שיוכלו להתפתח.
5. עומק מרפסות זיז יהיה 2 מ' לכל היותר.
6. יש לתכנן את המערכות הטכניות בחלק הפנימי של הגג ולהנמיך מעקה גג בהתאם לתקנות- 1.10 מ', ע"מ שלא ייווצר מופע של קומה נוספת.
7. לא יותר בינוי בזיז, למעט מרפסות עד 2 מ'. יש להמשיך את הקיר המוצג בחזית "צפונית" כלפי מטה עד 0.00+.
8. בפינה הצפון מערבית של תא השטח קיים בפועל בניין שאושר בהיתר (2020/514) ולא מוצג

במידה. יש להראות את כלל המבנים הבנויים בתא השטח.

9. כותרות בחזיתות- מגרש א'- יש להחליף כותרות- חזית צפונית עם דרומית. מגרש ב- יש להחליף כותרות חזית צפונית עם דרומית+ מערבית עם מזרחית.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1491687
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שפירא יואל
עורך התכנית:	לוי טלי מזל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7/5/2026
כתובת	כף החיים 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 6

מטרת התכנית
הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת ממ"דים, מחסנים, דיוריות ותוספת יחידת דיור בבנין מגורים קיים ברחוב כף החיים, ירושלים.
עיקרי הוראות התכנית
- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ב. - קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת ממ"דים ליחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי למחסנים ושטחי שירות תת-קרקעיים, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת דיוריות ולתוספת יחידת דיור. - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-40 יח"ד ל-41 יח"ד. - הגדלת שטחי הבנייה הכוללים וקביעתם ל-5,860 מ"ר מרביים מעל הקרקע, המהווים 136.83% בנייה מרביים. - קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח. - קביעת הוראות בגין עבירות בנייה להריסה או להכשרה.

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

מגורים ב'	41	4,282.75	100	5,860	מהווים 136.83% בניה מרביים.
סה"כ	41	4,282.75	100	5,860	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 5 כניסות, 4-5 קומות. יש לבניין מספר עבירות בניה בכלל החזיתות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 6761 מאושרת משנת 2002. אישרה בחלקה 5, בנין 20, ביעוד אזור מגורים מיוחד. אישרה תוספת שטחים, סה"כ אושר (קיים + מוצע בתכנית): מעל הקרקע: 3,447.6 מ"ר עיקרי ו-35.57 מ"ר שרות מתחת הקרקע: 582.76 מ"ר עיקרי ו-230.36 מ"ר שרות. סה"כ: 4,296.29 מ"ר. 4 קומות ו-40 יח"ד. תב"ע 3907 מאושרת משנת 1991. אישרה ביעוד אזור מגורים 4 במגרש 20 חזיתות שבהן מותר להוסיף בניה ומרפסות בהתאם לנספח מס' 17 ותוספת בניה לדירות הנמצאות מתחת לגג של עד 25 מ"ר ברוטו באישור הוועדה המקומית, בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין ושתיבנה בנסיגה של 1.2 מטר לפחות. תב"ע 1713 מאושרת משנת 1972. אישרה באיזור 12A, בחלקה 9, בבנין 0020 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד, 40 יח"ד, 6,300 מ"ר כוללים עבור 3 בניינים בחלקה, 4 קומות.					
היתרים: 0046.01/2003 – הופק היתר בניה בשנת 2005 לתוספת פרגולה בקומת הקרקע. 2010/0413.00 – הופק היתר בניה בשנת 2018. תוספת בניה ומחסנים 8% לדירה בהתאם לתכנית 6761. תוספת של 24.98 מ"ר עיקרי ו-12.53 מ"ר שרות – סה"כ תוספת של 37.51 מ"ר. 2013/0962.00 – הופק היתר בניה בשנת 2016. תוספת בניה ומרפסות. סה"כ 1,248.7 מ"ר עיקרי ו-77.36 מ"ר – 1,326.06 מ"ר כוללים. 2015/0816.00 – הופק היתר בניה בשנת 2016. תוספות בניה בקומות ג' וד' בסך 49.44 מ"ר עיקרי ו-12.18 מ"ר שרות – סה"כ תוספת של 61.62 מ"ר. 2016/0107.00 – הופק היתר בניה בשנת 2017. תוספות בניה בסך 19.84 מ"ר עיקרי ו-80.67 מ"ר שרות – סה"כ תוספת של 100.51 מ"ר. 2016/0107.01 – הופק היתר בניה בשנת 2021. תוספות בניה בסך 103.43 מ"ר עיקרי ומרפסות מקורות בסך 49.75 מ"ר. 2016/0107.03 – הופק היתר בניה בשנת 2022 לחידוש היתר. 2016/0107.04 – הופק היתר בניה בשנת 2025. תוספות בניה בקומה ד' בסך 21.12 מ"ר עיקרי. 2023/0333.00 – הופק היתר בניה בשנת 2024. תוספות בניה בסך 19.50 מ"ר עיקרי, 11.78 מ"ר שרות עבור ממ"ד ומרפסות זיז בסך 13.83 מ"ר. 2023/0333.01 – הופק היתר בניה בשנת 2025 לתוספת מרפסת. 2024/0524.00 – הופק היתר בניה בשנת 2026. תוספות בניה בקומה ד' בסך 46.41 מ"ר עיקרי ו-12.35 מ"ר שרות עבור ממ"ד ומרפסות זיז בסך 6.80 מ"ר. 2024/0542.00 – הופק היתר בניה בשנת 2025. תוספות בניה בקומה ד' בסך 24.94 מ"ר עיקרי ו-12.13 מ"ר שרות עבור ממ"ד ומרפסות זיז בסך 35.79 מ"ר.					

עבירות בניה:			
2015/5020.00 – תיק נסגר			
2017/3410.00 – נפתח תיק פיקוח בשנת 2017 עבור שימוש חורג.			
2017/8185.00 - נפתח תיק פיקוח בשנת 2017 עבור בנייה ללא היתר.			
2020/3614.00 - נפתח תיק פיקוח בשנת 2020 עבור עבירת בניה.			
2021/5583.00 - תיק נסגר בשנת 2021 עבור בנייה ללא היתר.			
2021/7696.00 - תיק נסגר בשנת 2022 עבור עבירת בנייה.			
2022/4165.00 – התקבלה תלונה בשנת 2022.			
2022/6128.00 – תיק נסגר			
2022/7216.00 – תיק נסגר			
2023/3199.00 - התקבלה תלונה בשנת 2023.			
2023/5297.00 – תיק נסגר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ז. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עד 6 קומות			
ח. תכנית שכונתית - אין			
ט. תקן חנייה עירוני - בנוי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		ל"ר	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לא	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1491687 רח' כף החיים 1,2,3, ירושלים.

התכנית חלה בחלקה 5 בגוש 30645, מדובר בגוש מוסדר. על החלקה חלה תכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 6761, המייעדת את מלוא שטח חלקה 5 לטובת "אזור מגורים מיוחד". התכנית המוצעת אינה משנה את גבולות החלקה הנוכחיים ואינה משפיעה על שטחה הכולל. קיים תאום מלא בין המצב המאושר למצב המוצע. מכתב זה מהווה אישור רשמי לתכנית מטעם המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
7/5/2026 אל: אביגאל עדן נחמיאס- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1491687- נווה יעקב 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 16 ולמונה תשריט 6 מתאריך 6/5/2026. 3. תכנית ברח' כף החיים 1,2,3,5 בשכונת נווה יעקב. בשטח בייעוד אזור מגורים מיוחד, סה"כ 41 יח"ד, שטח התכנית: 4.283 דונם. מציעים ייעוד מגורים ב'. תוספות בנייה, מבנה בן 5 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 41 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. בשטח התכנית ישנם עצים רבים יש צורך לערוך סקר עצים ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה לתוספות בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 11. יש לקבוע בהוראות התכנון כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210. 12. במידה ויש צורך בשנאי, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.	המחלקה לאיכות הסביבה

13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
---	--

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- לא ניתן לאשר במסגרת התכנית תוספת יחידת דיור מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, לצד הרחבת אותה יחידה מכוח סעיף 62א(א)(12). לפיכך, יש לבטל את תוספת יחידת הדיור המוצעת במסמכי התכנית ולעדכן את כלל מסמכי התכנית בהתאם, לרבות הוראות התכנית, טבלה 5, נספח הבינוי והתיאור הכמותי.
- ככל שמוצעות בתכנית דיוריות, יש להבהיר במסמכי התכנית כי אין מדובר בתוספת יחידות דיור עצמאיות, אלא בדיוריות הנשענות על דירות האם המארחות, בהתאם לנוהל התקף.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדיוריות המוצעות יישענו על דירות האם המארחות לעניין פתרון המיגון ופתרון החניה, ולא יידרשו עבורן פתרונות עצמאיים נפרדים, אלא ככל שיידרש בהתאם לדין.
- יש לוודא התאמה מלאה בין המצב הקיים המוצג במסמכי התכנית לבין תכנית 6761 והיתרי הבנייה המאושרים החלים בבניין. שטחים שאושרו בהיתרי בנייה לא יסומנו כשטחים מאושרים בתב"ע, אלא יוצגו כשטחים קיימים/מאושרים בהיתר, תוך ציון מספר ההיתר הרלוונטי.
- יש לעדכן את הבינוי כך שקווי הבניין לא יפחתו מ־3 מ' מגבולות תחום התכנית/המגרש בכל

החזיתות, לרבות בחזית הצפונית בה קו המרפסות מתקרב לכ-1.7 מ' מגבול התכנית, ובחזית הדרומית לאחר תיקון הקו הכחול. לא תותר חריגה מקו בניין 3 מ' עבור מרפסות. חריגה נקודתית עבור ממ"דים תיבחן ככל הניתן ובתיאום מחלקת התכנון.

6. התוספות המוצעות אינן מייצרות חזית אחידה ואינן מציגות היגיון תכנוני כולל לבניין. יש לעדכן את נספח הבינוי כך שיוצג בינוי אחיד, מסודר ומשתלב עם הבניין הקיים, לרבות התאמת התוספות לחזיתות הבניין ולפתחים קיימים, בתיאום מחלקת התכנון.

7. התוספות המוצעות מוצגות כרכיבים מוצמדים למבנה הקיים ללא הצגת חיבור תכנוני מלא. יש להציג תכנון מלא הכולל חיבור בין הקיים למוצע, לרבות פתרונות לפתחים, אור ואוורור, תוך הימנעות מחסימת פתחים קיימים, או הפניית פתחים לבינוי קרוב. ככל ונחסמים פתחים – יש להציג פתרונות חלופיים ראויים, בתיאום מחלקת התכנון.

8. קומת המרתף המוצעת למחסנים אינה מוצגת כמערכת תת-קרקעית מוסדרת ורציפה. יש להציג בינוי אחיד ומסודר לקומת המחסנים, תוך שימוש ככל הניתן במערך הגישה הקיים למקלטים, וללא יצירת פתרונות נקודתיים ומנותקים לכל מחסן, בתיאום מחלקת התכנון.

9. יש לקבוע בהוראות התכנית שלבי ביצוע כך שתוספות הבנייה בעמודות יבוצעו בעמודות שלמות בלבד, בהינף אחד וללא דילוג על קומה כלשהי. תותר הקמת קומת המרתף בנפרד משאר התוספות, ותותר בנייה על הגג בנפרד משאר התוספות, בתיאום מחלקת התכנון.

10. יש לסמן באופן גרפי ברור את כלל עבירות הבנייה הקיימות בבניין ובמגרש, ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל. יש להוסיף הוראות הריסה ככל הנדרש.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חוות דעת אגף שפ"ע/מחלקת עצים ביחס לעצים הקיימים בתחום המגרש, והטמעת הנחיותיה במסמכי התכנית.

12. יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לעניין שמירה על עצים המסומנים לשימור במהלך ביצוע העבודות, ככל שיידרש בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע/מחלקת עצים.

13. יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות לעניין פינוי פסולת בנייה במהלך ביצוע העבודות, לרבות פינוי לאתר מוסדר ומאושר על פי דין.

14. יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

15. לאור קידומה של תכנית פינוי-בינוי במגרשים הסמוכים, ולאור ההיתכנות התכנונית לקידום התחדשות עירונית גם במגרש נשוא התכנית, יש לבחון את האפשרות שלא לקדם תכנית הרחבות נקודתית, אלא להצטרף למהלך התחדשות עירונית כולל במתחם.

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

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

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

19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

20. סעיף 4.1.1 – יש לציין שימושים.
21. סעיף 4.1.2.א.ב. – יש להוסיף כי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר יחידות דיור.
22. סעיף 4.1.2.א.ב. – לא תותר העברת זכויות מקומה ד' לקומה ג' או להפך.

נספח בינוי

23. יש לציין ע"ג נספח הבינוי כי המקלטים יוסבו למחסנים לטובת הדיירים לאחר הקמת כלל הממ"דים.
24. יש להסיר את הסימנים בכחול המופיעים בקומה ד'.
25. יש להבהיר משמעות הסימן התוחם חלק מ"מרפסת גג מוצעת קומה ג'" בחלק הצפון מערבי של קומת הגג.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1521657
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ריץ הלל
עורך התכנית:	חינסקי מיכל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/4/2026
כתובת	נתיב המזלות 60 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	31	כן

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

מטרות התכנית
הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת דיוריות, מחסנים והשלמת חלק מהקומה העליונה, ברח' נתיב המזלות 60, פסגת זאב, ירושלים. הוראות התכנית - שינוי במערך ייעוד הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ג'. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת מרתף, קרקע, קרקע עליונה, א', ב', ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת בינוי לתוספת 2 דיוריות, בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת המרתף. - קביעת בינוי להשלמת חלק מהקומה העליונה בבניין הקיים. - הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל-1,223.94 מ"ר. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין הריסה. - קביעת הוראות לעניין עצים, לרבות שימור / העתקה / עקירה.

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

מגורים ג'	8	511.7	100	1,223.94	מהווים 239.19% בניה כוללים.
סה"כ	8	511.7	100	1,223.94	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 5 קומות, מתוכם 2 קומות מעל מפלס הרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 3340 מאושרת משנת 1991. ל"ר למגרש 418.					
תב"ע 3340 מאושרת משנת 1990. אישרה במגרש 418 ביעוד אזור מגורים, 16 יח"ד, 1,330 מ"ר מירבי, 4 קומות (2 קומות מעל הרחוב), חניה חלקית ברחוב, קווי בניין קדמי כמסומן בתשריט, אחורי 3 מטר, צדדי 3 מטר, יותר קו בניין 0 בגבול שצ"פ או בנייני ציבור. תותר חריגה מקו בניין למרפסות, חדרי מדרגות או מקלטים.					
היתרים: 1990/0885.00 – הופק היתר בניה בשנת 1991. הקמת 2 בניינים חדשים (בניין מס' 11 ומס' 12), הבניין בנדון הוא בניין מס' 11. מאושר לכל בניין 692.88 מ"ר מתוכם 60.12 מ"ר שטח שרות ו-632.76 מ"ר עיקרי. 4 קומות ו-8 יח"ד לכל בניין.					
עבירות בניה: לא אותר תיק עבירה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
י. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני יא. תכנית הבניה: עד 6 קומות, מעל בניין קיים תוספת של עד 2 קומות והרחבות דיור יב. תכנית שכונתית - אין יג. תקן חנייה עירוני - גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		ל"ר			
תמ"א 1		ל"ר			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1521657 שכ' פסגת זאב, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ברח' נתיב המזלות 60. התכנית חלה בחלקה 31 בגוש 30627, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 31 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 304/2011 הרשומה מתאריך 13.12.11. - חלקה 31 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 303/2011 הרשומה מתאריך 13.12.11. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור ותוספת ממ"דים ותוספת דיוריות	מחסן על קרקעי
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור בבניין קיים, תוספת שתי דיוריות והשלמת חלק מהקומה האחרונה. הבינוי המוצע מקובל תכנונית, לרבות הרחבת הדיור במפלס 2.88- ופתרון האוורור באמצעות הנמכת חצרות.
2. לא תותר הקמת המחסן העל-קרקעי המוצע במפלס 2.88+ בחזית הדרומית. יש לבטל את המחסן ממסמכי התכנית.
3. יש לסמן בתשריט המצב המוצע את העץ הבוגר הקיים בפינה הדרומית של המגרש ולקבוע הוראות בהתאם למעמדו.
4. סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית – יש להשלים את השימושים המותרים בייעוד מגורים ג'.
5. יש להסיר את ההוראה המתייחסת לחניה בסעיף 4.1.2.d בהוראות התכנית, מאחר שמדובר בתכנית להרחבות דיור בלבד, ולפיכך פתרון החניה אינו נדרש להשתנות ביחס למצב המאושר.
6. יש להוסיף בהוראות התכנית, סעיף לעניין פינוי פסולת בניה במהלך ביצוע העבודות, לרבות התחייבות לפינוי הפסולת לאתר מוסדר ומאושר על פי דין.
7. יש לעדכן את טבלה 5 בהוראות התכנית כך שתכלול חלוקה ברורה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית שלבי ביצוע כך שתוספות הבנייה יבוצעו לכל עמודה בנפרד, בהינף אחד בלבד, ללא ביצוע בשלבים וללא דילוג על קומה כלשהי. תותר הקמת קומת המרתף המוצעת בנפרד מהרחבות הדיור.
9. יש לתקן בסעיף 5 בטבלת הזכויות שטח מרפסות מקורות ל עד 12 מ"ר לדירה ולא כפי שמופיע.
10. יש לקבוע בסעיף 7.2 בהוראות התכנית זמן משוער למימוש התכנית ל-10 שנים.
11. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
12. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1571264
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	איצקוביץ מרים הנדל
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	30/4/2026
כתובת	שדרות שמואל מאיר 12, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	29	לא

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

מטרות התכנית,

הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, ברח' שד' שמואל מאיר 12, הר חומה, ירושלים.

הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א', ב', ה' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה שביעית מוצעת מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי ליציאה לגג בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל-2,021.79 מ"ר מעל הקרקע, המהווים 289.17% בניה מרביים.
- הגדלת מספר הקומות מ-6 קומות ל-7 קומות.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מהווים 289.17% בניה מירביים.	2,021.79	100	699.16	10	מגורים ג'
	2,021.79	100	699.16	10	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת חניה מתוך מתחם בניינים זהים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 5053 מאושרת מה24/3/1997. תכנית מתארית תב"ע 5053א' מאושרת מה17/3/1997. אישרה במגרש 321 ביעוד אזור מגורים 2, סה"כ 8,640 מ"ר, מתוכם 4,860 מ"ר עיקרי ו-3,780 מ"ר שרות, עבור 4 ל-6 בניינים ו-54 יח"ד.					
היתרים: 2000/0137.00 – הופק היתר בניה בשנת 2000. אושר לבנין 1,682.67 מ"ר כוללים, מתוכם 867.5 מ"ר עיקרי ו-815.17 מ"ר שרות. 10 יח"ד, 6 קומות מעל הקרקע, מתוכן 5 קומות מגורים וקומת חניה. 2000/0137.01 – הופק היתר בניה בשנת 2003. אושר שינויים לבנין החדש, תוספת פרגולות, ללא שינויים בשטחים המאושרים. 2000/0137.02 – הופק היתר בניה בשנת 2004. תכנית שינויים ללא שינוי בשטחים המאושרים.					
עבירות בניה: 2021/9286.00 – נפתח תיק פיקוח ב2021. אין עבירה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
י.ד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים ללא ציפוף טו. תכנית שכונתית - אין טז. תקן חנייה עירוני - גבוה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
ל"ר					תמ"א 35
ל"ר					תמ"א 1
ל"ר					תמ"א 18

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה הרחבות דיור ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. הבינוי המוצע מקובל תכנונית, לרבות תוספת הקומה בתחום קונטור הבניין הקיים. בהתאם להבהרת עורכת התכנית, יתר בעלי הדירות בבניין אינם מעוניינים בהרחבת דירותיהם במסגרת התכנית, ועל כן התכנון המוצע מקובל.
2. תתאפשר הצגת הרחבות דיור ליחידות דיור נוספות בבניין שאינן מקבלות הרחבה במסמכי התכנית, ככל שבעלי הזכויות יבקשו זאת, ובלבד שההרחבות יעמדו בהיקף הזכויות ובסמכות הוועדה

- המקומית. במקרה זה יש להציג תכנון כולל, אחיד והגיוני לכלל הבניין, בתיאום מחלקת התכנון.
3. התוספת המוצעת לדירה 2 חורגת מקו הבינוי האחיד של המבנה, אולם מאחר שמדובר בשימוש בתחום יסודות ממ"ד והרחבה שאינה עולה מעל מפלס גינת השכן, ניתן לאשרה כמוצע.
4. יש להציג בנספח הבינוי את אופן הגישה והיציאה לגג החדש, לרבות מיקום דודי שמש, מתקנים טכניים ופתרונות שירות נלווים, בתיאום מחלקת התכנון.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית שלבי ביצוע כך שתותר הקמה נפרדת עבור ההרחבה בדירה 2 ועבור תוספת הקומה העליונה, כאשר תוספת הקומה תבוצע בבת אחת יחד עם כלל ההרחבות המוצעות בקומה שמתחתיה. מעבר לכך לא תותר בניה בשלבים חלקיים.
6. סעיף 4.1.2.א.א בהוראות התכנית – יש לתקן את פירוט הקומות המקבלות תוספות בניה כך שיוצגו רק הקומות בהן מוצעות הרחבות בפועל, קרי: קומות א', ב', ה'.
7. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
9. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1263904
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אדלר רחל מרים
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/04/2024
כתובת	הרב ש.ל. אליעזרוב 7 , תל-ארזה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	65	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת יח"ד והרחבת יח"ד קיימות ברחוב אליעזרוב 7

1. קביעת בינוי לתוספת בנייה ברחוב אליעזרוב 7 כלדקמן:
2. קביעת בינוי לתוספת יח"ד במפלס 2.80- לשם הכשרת יח"ד קיימת ללא היתר ולשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח
3. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלסים א', ב', ג' ו-ד' לשם הרחבת יח"ד ותוספת מעלית, הכל בהתאם לנספח הבינוי
4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח ל- 1,089 מ"ר מהם 1008 מ"ר שטחים עיקריים ו- 89 מ"ר שטחי שירות, הכל מעל הקרקע
5. קביעת מספר יח"ד ל- 7 יח"ד
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
8. קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה
9. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים חדשים

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

סעיף 5 בהחלטה מתאריך 10.7.24 מבוטל. "יש לבטל סעיף 3 לעניין תוספת השטחים בסמכות מקומית ובמקומו יבוא: תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 14אא62 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר." במקומו יבוא – " תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 62אא לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר." יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריכים 10.6.24, 10.7.24, ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יותר פיצול יח"ד הקיימת בקומות ג', ד' לשתי יח"ד, בתנאי מתן פתרון חניה בהתאם לתקן. חדר המדרגות הקיים ימשיך לקומה ד' ויציג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין הקיים. תותר הרחבת יח"ד בקומה ד' על כל קונטור הגג. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת תכנון עיר. שלביות הביצוע לפיצול יח"ד בקומות ג', ד' והרחבת יח"ד בקומה ד' בקונטור הגג הקיים תהיה בנפרד משאר הבניה המוצעת בתכנית. יש לבטל סעיף 3 לעניין תוספת השטחים בסמכות מקומית ובמקומו יבוא: תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיף 14אא62 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.6.2024 ימשיכו לחול.	10/07/2024
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: לבניין הוגשה תכנית קודמת מספר 901124 שבה סומנו להריסה שתי יח"ד קיימות ללא היתר בקומת המרתף. בהחלטת הועדה להפקדה לתכנית 901124 מיום 12/09/2021 נקבע כי כיוון שמדובר בשטחי בניה איכותיים מעל פני הקרקע, יש לסמן להכשרה את יח"ד הקיימות בפועל, בכפוף לפתרון חניה עפ"י תקן בשטח המגרש. תכנית 901124 נגזה עקב אי מילוי תנאים להפקדה	10/06/2024

התכנית המוצעת מבקשת להכשיר יח"ד בודדת בחזית דרום מזרחית של קומת המרתף, ולהרוס יח"ד בודדת בחזית צפון מערבית של קומת המרתף. כיוון שמדובר בשטחים איכותיים מעל הקרקע, יש לסמן גם את יח"ד הצפון מערבית כמוצעת, ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם

תוספת השטחים עבור תכנית בסמכות מקומית תהיה בכפוף לסעיפים 62אא12 ו- 62אא16 לחוק התו"ב ובתיאום מול מחלקת תכנון העיר

תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף.

יש לקבוע סטיה ניכרת למס' יח"ד, קווי בניין למעט מרפסות, מס' קומות וגובה הבינוי.

יח"ד המוצעת להכשרה בחזית הדרום מזרחית מציעה פתחים לחזית המזרחית לכיוון שביל ציבורי, יש לאטום את כל הפתחים למעט פתח אחד לסלון בגובה מוגבה ולא כפי שמוצע.

הדרום מזרחית, ולמקם את עמודת הממ"ד בחזית צפונית (אחורית) ולא על חזית רחוב אליעזרוב, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר

יש להציג בינוי רגולרי בחזית הצפון מערבית. הבינוי יהיה תואם לקונטור ממ"ד רגולרי והבינוי המאושר, ניתן להקל בקווי בנין באם נדרש עבור הממ"ד, בתאום מח' תכנון העיר

יש להציג בנספח הבינוי כניסה ויציאה אחת בלבד ליח"ד המוצעת בחזית הדרום מזרחית.

בחתכים א-א ו ב-ב של נספח הבינוי מוצגות קומות במפלסים 3.98- ו- 5.6- שאינן מופיעות בתוכניות הקומות. יש להציג בנספח הבינוי, את השימוש שלהם ואת ההתאמה שלהן להיתרים מאושרים ו/ או תכניות מאושרות, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר

תותר הרחבת מחסנים עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו. ניתן להציע הסבה של המקלט ושטחי קומת המרתף לשימוש של מחסנים

ככל ששטח המחסנים הקיימים הוא עד 20 מ"ר או עד 8% משטח הדירה שהמחסן משויך אליו, ניתן להציע תוספת של מרפסות ליח"ד שמעליהם תוך שמירה על קו בניין של 3 מטר, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר

יש להבהיר סימון הגבהת קיר לגובה 12.5 במפלס +9

יש להציג כניסה נגישה מהרחוב למעלית

יש להציע נטיעות חדשות בתחום החלקה. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום אגף שפ"ע

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות מכוח היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה בפועל של כל מגיש בקשה להיתר

יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.

הבנייה תהיה מלטה למעלה, לא תותר בנייה על עמודים

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות ממוחשבות

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

יש להציג מפלסים אבסולוטיים ויחסיים ביח"ד המוצעות
יש לסמן להריסה בינוי ללא היתר בקומת ד'

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריכים: 10.6.24, 10.7.24, 29.10.25, החלטת הוועדה היתה להפקיד את

התכנית בתנאים.

בהחלטה להפקדה הוגדרה שלביות הביצוע בחזיתות בעמודות שלמות. בנוסף, הוגדר כי הבניה תהיה מלמטה למעלה ולא תותר בניה על עמודים. קיימת סתירה בין סעיפי שלביות הביצוע כפי שמופיעים בהחלטה. הכוונה היתה שתוספת הבניה בחזיתות הבניין תיבנה בעמודות שלמות ולא מלמטה למעלה. שלביות הביצוע לפיצול יח"ד בקומות ג', ד' והרחבת יח"ד בקומה ד' בקונטור הגג הקיים תהיה בנפרד משאר הבניה המוצעת בתכנית, בהתאם להחלטה מתאריך 10.7.24.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סעיפים לעניין שלביות הביצוע בהחלטה מתאריך 10.6.24 מבוטלים –

"יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. הבנייה תהיה מלמטה למעלה, לא תותר בנייה על עמודים."

במקומם יבוא –

"יש לקבוע שלביות ביצוע שתוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. לא תותר בנייה על עמודים."

2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות מתאריכים 10.6.24, 10.7.24, 29.10.25 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 20

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1198399
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ברוריאן אלחנן
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	04/06/2024
כתובת	כיסופים 801 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30715	1	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבות דיור ותוספת קומה ברחוב כיסופים 801 כדלקמן:

- 1- שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למגורים ומסחר .
- 2- קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן :קביעת בינוי במפלסים +9.55 , +6.70 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח .קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים במפלס +12.65 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- 3- הגדלת שטחי הבנייה בשטח ל- 3482.71 מ"ר שטחים כוללים שהם כולם שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- 4- הגדלת מספר קומות מ- 3 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניה ל- 4 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניה.
- 5- קביעת מספר יח"ד ל – 25 יח"ד.
- 6- קביעת קווי בניין לבניה.
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 8- קביעת הוראות בגין הריסה.
- 9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 10- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון. יש לבחון הוספת ממ"ד בעמודות בחזית המזרחית ליח"ד הקיימות. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"דים, יש לבחון פתרון מיגון בחדר מחוזק. בתיאום מול מחלקת תכנון העיר. יש לתקן את ייעוד הקרקע בתא שטח 2 לשטח ציבורי פתוח על פי תכנית מאושרת 2716א. יירשם שהשימושים והוראות הבינוי יהיו בהתאם למאושר בתכניות 2716א'. יש להציג את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית, שטחים עיקריים ושטחי השירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, ואת מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בטבלה 5 בהוראות התכנית. בנספח הבינוי מצוין שימוש של "יחידת אירוח" במפלס קומה ד' - יש לתקן "לחדר". הבינוי המוצע מסומן כתוספת על הגג בלבד, ולכן אין צורך לסמן עצים לשימור. יש למחוק סימון עצים לשימור יש להוסיף סעיף הפקעה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין. התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות. יש לשנות את סעיף ההריסה המופיע בתכנית ולקבוע כי עברות הבניה של כל מגיש הבקשה להיתר יורסו כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר בניה. יש לתקן את סעיף הסטייה הניכרת ולקבוע כי הוא לא חל על מרפסות זיזיות. בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה. שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח

התוכנית.

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

הערה:

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

הערות טכניות

סעיף 1.2 – לתקן את שטח התכנית, ובהלימה עם סעיפים 3.2, 5.

סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק - יש להשמיט סעיף 12.

סעיף 1.6 – יש להוסיף תכנית 2716א ולקבוע יחס כפיפות. יש לתקן ליחס כפיפות לתכנית 2716. יש להשמיט תכנית 178129.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 4.1 שביל – יש לציין ייעוד, שימושים והוראות בהתאם לתכנית 2716.

סעיף 4.2 מגורים ומסחר – יש לתקן שימושים למגורים ומסחר, בהתאם למאוסר בתכנית 2716.

סעיף 4.1.2 חניה – יש להשמיט את הסעיף.

סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – יש לתקן שטח המגרש, שטחי הבניה – לפרט שטחי שירות, שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יש לציין את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 6.2.1 עתיקות – יש להשמיט את הסעיף. מדובר בתוספת מעל בניין קיים.

סעיף 7.1 - יש לתקן את שלביות הביצוע.

סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין 10 שנים זמן משוער למימוש התכנית.

נספח בינוי

יש לסמן את גבול התכנית בכל התכניות, לרבות 2,-, 3-.

יש לתקן את מספור יח"ד 1-25, ובהתאם למספר יח"ד המאושר בהיתר בבניין 25 יח"ד.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 10/07/2024, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים. במסגרת ההחלטה נקבע כי התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות. בפועל, קיימות 26 יח"ד בבניין, ולכן במסגרת התכנית מבוקש להרחיב יח"ד קיימות ולהוסיף יח"ד אחת חדשה ביחס למאושר בתב"ע - 25 יח"ד.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- סעיף 1 מהחלטת הוועדה מתאריך 10/07/2024 "התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד מתוך 25 יח"ד המאושרות, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון". **מבוטל.**
- במקומו יבוא:** "התכנית מבקשת להרחיב - 7 יח"ד קיימות ולהוסיף יח"ד אחת חדשה, בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומה מעליו. יש לבחון הרחבה ליח"ד דיור נוספות בחזית המזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.
- בנוסף, יש לשנות א תמספר יחידות הדיור המאושרות ל 26 יח"ד. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם".
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/07/2024 ימשיכו לחול.