

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1262955
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בניין אב (ע"ר)
עורך התכנית:	יגוד מאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19.8.2024
כתובת	מנחת יצחק 14 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	175	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/01/2025	להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה נוספת של התכנית והתכנית המקודמת בסמוך עבור מבני ציבור, כולל חילופי מיקום בין השצ"פ לשטח החום.
30/10/2024	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת 4 קומות מעל מבנה ציבור מאושר תוך הגדלת זכויות הבניה ל- 400% בניה מרביים, 9 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה. מאחר ומדובר בתוספת של שטחים למבני ציבור בשכונה בה ישנו מחסור בשטחים לצרכי ציבור, היקף השטחים מקובל. התכנית תכלול הוראות, תשריט מצב מוצע, נספח תנועה וחניה שיהיה מנחה. יש להשמיט ממסמכי התכנית את נספח הבינוי. יש להגדיר את השימושים במגרש ל: חינוך - בית ספר / תלמוד תורה, גני ילדים, פנימיה. יש לסמן זיקת הנאה בתחום התכנית בהתאם למאושר בתכנית 3813ג', ולכלול הוראות. יש להכפיף את התכנית לתכנית זו לעניין זכות המעבר לציבור. לא ברור היקף שטחי השירות המוצעים מעל קומת הכניסה. יש להבהיר בתיאום מחלקת התכנון. לסמן קו הבניין בהתאם לקונטור המבנה המאושר ותוספת הבניה המוצעת בתכנית. קו בניין צפוני עבור גשר להולכי רגל לחיבור למפלס השצ"פ, יסומן בנפרד מקו הבניין. יש להוסיף לתקנון הוראות בינוי להקמת הגשר. יש לתקן קו בניין תחתית תת קרקעי שמסומן בקונטור תא השטח ומצוין כקו בניין עילי.

יש לקבוע שלבי ביצוע עבור תוספת הקומות המוצעת בתכנית בהינף אחד.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך הגישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה ולאישורם.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת נספח תנועה וחניה הכולל תרשים סביבה, תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ועפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה.

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

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת החשמל, אגף מבני דת.

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

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

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

הערה:

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

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

הוראות התכנית:

דברי ההסבר לתכנית – יש לפרט דברי ההסבר כמקובל, לרבות היתר בתהליך, מעמד מגישי התכנית, תוספת מבוקשת במסגרת התכנית.

סעיף 1.2 – לתקן שטח התכנית.

סעיף 1.4 – יש להשלים לפי סעיף בחוק.

סעיף 1.6 – יש לציין יחס כפיפו / שינוי לתכנית 527978.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. יש להשמיט את נספח הבינוי / אדריכלות ממסמכי התכנית. סעיף 1.8.2 – להשמיט פרטי יזם. סעיף 4.1.1 – לציין שימושים. סעיף 4.1.2 – להשמיט ציון ת"ש a1 שאינו בתחום התכנית. טבלה 5 זכויות והוראות בניה – לציין בניין ב', כפי שמאושר בתכניות הקודמות. לציין מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת. להשמיט הערות 1-4 מתחת לטבלה. תכנית זו חלה רק על ת"ש b1. סעיף 7.2 מימוש התכנית – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית. כל השאר להשמיט. תשריט: להשמיט חלוקת המגרש לתאי שטח. בתכנית ישנו תא שטח אחד. לסמן זכות מעבר בהתאם למאושר בתכנית 3813ג'.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

תוספת 4 קומות מעל מבנה תלמוד תורה, רחוב מנחת יצחק, רוממה.

1. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מעל הבניין לשם הגדלת תלמוד תורה, בהתאם לנספח הבינוי.
2. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל – 11,710 מ"ר כוללים. מתוכם, 7,360 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 3,094 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, 1,256 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. הגדלת מספר הקומות ל – 9 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
4. תוספת שימוש לפנימייה.
5. קביעת קווי בניין לבניה.
6. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/04/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/06/2026.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: בן ציון בקשי דורון בשם **עמותת בניין אב**, רחוב ברים 15, ירושלים. מגישי התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

עמותת בניין אב, שלה הקצאה במקרקעין נשוא התכנית, מתנגדת לסעיף 7.1 בתקנון, הקובע כי הקמת בניין ב' תהיה "בהינף אחד" ולא תותר הקמתו בשלבים. הוראה זו אינה מידתית, פוגעת בשימויות התכנית וביכולת העמותה לממש את ההקצאה, אף שניתן להבטיח חזות עירונית תקינה באמצעות השלמת גמר מלא וראוי בכל שלב בניה. ההתנגדות אינה מבקשת שינוי בזכויות התכנוניות, אלא התאמת מנגנון המימוש בלבד, כך שיתאפשר ביצוע מדורג.

לפיכך, מתבקשת הוועדה לתקן את סעיף 7.1 כך שבמקום: "הקמת בניין ב' תהיה בהינף אחד, לא תותר הקמתו בשלבים."

ייקבע: "תותר הקמת בניין ב' בשלבים, לרבות בדרך של הוצאת היתר בניה נפרד לכל קומה ו/או למספר קומות, ובלבד שכל שלב בניה יושלם כך שכל הבניין, כפי שיושלם באותו שלב, יראה גמור ושלם כלפי המרחב הציבורי, בחומרי גמר המקובלים על מהנדס העיר או מי מטעמו, לשביעות רצונו, ללא זיון גלוי, שלד חשוף, מעטפת בלתי גמורה או חזית שאינה מושלמת."

התנגדות מספר 2 :

מאת: משפחת מטיאס, פינקוביץ, סקולסקי, מונדרי, לעוין, לרנר, מאירזון, מרגליות, הירשער, זילברברג, דיירים מרחוב מנחת יצחק 16, ירושלים. חלקה 172 בגוש 30079, הצמודה לחלקה 175 נשואת שטח התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

אנו מביעים התנגדותנו לתכנית 126295, הנוגדת את תכנית 3813 שהגדירה שטחים בכל הגוש וקבעה כי בנייני הציבור לא יעברו את גובה 4 מפלסים. ותכנית 529978 שהוגשה למגרש זה ואיפשרה תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שימוש בקומת הגג למערכות טכניות.

כשרכשנו את דירתנו, בדקנו מראש מה יעוד המגרש הצמוד וכמה קומות יוכל להתרומם כמבנה המיועד למוסד ציבורי, והיה חשוב לנו לדעת שלא ניפגע מבניה זו. נמסר לנו מהעירייה כי מבני הציבור באזור הם עד 4 קומות.

ובעת מנסים המגישים לשנות את כל האמור ולא עוד שהם מבקשים להוסיף 4 קומות (סה"כ 9 קומות!) הגדילו לעשות ומבקשים תוספת עבור פנימייה, גנים ובי"ס למבנה שיושב במרכז שכונה, כשסביבו בצמוד דירות מגורים.

תכנון השכונה דרש מעבר ציבורי בצד החלקה לכוון רחוב שמגר, שלא נראה כי כך אכן תוכנן.

מדובר בהרעת תנאים גדולה מאוד! ובפגיעה בזכויות הפרט.

חשוב לציין שהמבנה כלל לא מיועד לתושבי האזור והוא משרת אוכלוסייה רחוקה שלא מהשכונה כלל, ולכן מבקשים פנימייה היוצרת רעש וסבל סביב השעון ממש.

כבר מעל 3 שנים אנו סובלים ממטרד הבניה, כשבוצעו חפירות וכלונסאות בלי שום התחשבות בתושבים, ועל הכל הבלגנו. כעת, במהלך הרמת השלד מלאו השטח בתאורת פרוז'קטורים אדירה, ולמרות הבטחות כי יכבו בלילה, ברוב הלילות התאורה דולקת כולל שבתות וחגים, ומפריעה מאוד לחדרי הבית.

בכל האזור כל מבני הציבור לא עוברים את הקומה החמישית ואין סיבה לאפשר חריגה מתכנית התב"ע הכללית לאזור (3813).

חלקה המיועדת לצרכי ציבור מיועדת לטובת הדיירים בשכונה, ובאם לא תורמת לשכונה, ניתן למקמה באזור מבודד שלא פוגע בדירות סביב. אין הצדקה להביא תלמידים מאזורים מרוחקים לאזור מאוכלס וצפוף, ולפגוע בכ"כ הרבה משפחות. ועוד להעז פנים ולבקש מעבר למקובל בשכונה (9-10 קומות לציבורי).

בכל הכבוד,

דיירים מרחוב מנחת יצחק 16.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל חלקית** את ההתנגדות של עמותת בניין אב, מגישת התכנית, לשלביות הביצוע בתכנית בסעיף 7.1 בתקנון, לפיה הקמת בניין ב' תהיה "בהינף אחד" ולא תותר הקמתו בשלבים. הוראה שפוגעת בישימות התכנית וביכולת העמותה לממש את ההקצאה. מבוקש לאפשר ביצוע מדורג באופן שתותר הקמת בניין ב' בשלבים, לרבות בדרך של הוצאת היתר בניה נפרד לכל קומה ו/או למספר קומות, ובלבד שכל שלב בניה יושלם באופן שיראה גמור ושלם כלפי

המרחב הציבורי, בחומרי גמר המקובלים על מהנדס העיר, ללא זיון גלוי, שלד חשוף, מעטפת בלתי גמורה או חזית שאינה מושלמת – במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של 4 קומות חדשות מעל מבנה בן 5 אשר הופק לו היתר בניה ונמצא בתהליך בניה. הקמה של כל קומה בנפרד, גם תוך השלמת המעטפת, תיצור מצב של בניה מתמשכת ואתר בניה. מדובר בבניין למוסדות חינוך – בי"ס, תלמוד תורה, ישיבה, וגני ילדים בו נושא הבטיחות לילדים, רעש ואבק, יהוו מטרד וסכנה ממשית לשלום הילדים והפרעה בתקופת הלימודים. זאת מעבר לניצפות מהרחוב והפרעה לשאר התושבים בשכונה. על מנת לאזן בין השיקולים, להגדיל את ההיתכנות למימוש התכנית ולהקל על העמותה, ניתן לאפשר פיצול הקמת תוספת הקומות המבוקשת בתכנית זו לשתי קומות בהינף אחד בכל פעם, וזאת בנפרד מהקומות המאושרות בהיתר הבניה.

2. **לדחות** את ההתנגדות של התושבים ברחוב מנחת יצחק 16 לתוספת 4 הקומות, לסה"כ 9 קומות, ותוספת השימושים לבי"ס, גני ילדים ופנימייה. אין סיבה לאפשר חריגה מהתכנית הכללית לאזור 3813 שקבעה כי בנייני הציבור לא יהיו מעבר ל- 4 מפלסים. כשרכשו את דירתם, נמסר להם כי מבני הציבור באזור הם עד 4 קומות. המבנה יושב במרכז שכונה, בצמוד לבנייני מגורים ומבקשים פנימייה היוצרת רעש וסבל סביב השעון ממש. מדובר בהרעת תנאים גדולה מאוד! ובפגיעה בזכויות הפרט – מדובר בתכנית המקודמת בשכונת רוממה לעיבוי ותוספת שימוש לבי"ס, גני ילדים ופנימייה במגרש המיועד למבני ציבור. התכנית מקודמת בהתאם למדיניות מהנדס העיר והוועדה המקומית לעיבוי מגרשים המיועדים לצורכי ציבור ותוספת שימושים ציבוריים, לניצול מיטבי של המגרשים לצורכי ציבור, וזאת על מנת לתת מענה לצרכי הציבור החסרים בשכונה ובעיר, ומחסור צפוי בעתיד עפ"י צפי גידול האוכלוסייה. יוער כי ברוממה, וגם בסביבת התכנית קיימים בניינים של 9 - 12 קומות ומקודמות תכניות רבות נוספות, כך שמספר הקומות המוצע בתכנית אינו חריג. ככול והמתנגדים סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

3. **לדחות** את ההתנגדות לכך שתכנון השכונה דרש מעבר ציבורי בצד החלקה לכוון רחוב שמגר, שלא נראה כי כך אכן תוכנן – במסגרת התכנית לא מוצע מעבר ציבורי בין הרחובות מינחת יצחק ושמגר. קיימים הפרשי טופוגרפיה משמעותיים בין שני רחובות אלו שלא ניתן לגשר עליהם במסגרת התכנית המוצעת בגבולותיה. מצפון לשטח התכנית, בחלקה 165/30079 מאושר וקיים מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין שני רחובות אלו.

4. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהמבנה לא מיועד לתושבי האזור והוא משרת אוכלוסייה שלא מהשכונה. חלקה המיועדת לצרכי ציבור צריכה להיות מיועדת לטובת הדיירים בשכונה. אם לא תורמת לשכונה, ניתן למקמה באזור מבודד שלא פוגע בדירות סביב. אין הצדקה להביא

תלמידים מאזורים מרוחקים לאזור מאוכלס וצפוף, ולפגוע בכ"כ הרבה משפחות – תכנית זו מקודמת בהתאם להקצאה שניתנה לעמותה על פי נוהל הקצאות להוסיף שימושים ועיבוי מבנה לצרכי חינוך. במסגרת תכנית בניין עיר לא נקבע קהל היעד לתכנית ומאילו אזורים בעיר יגיעו תלמידים. בשכונת רוממה ניתן מענה לאוכלוסייה חרדית מזרמים שונים בהתאם לצרכי השכונה והעיר, גם ברמה הכלל עירונית. פיזור התלמידים משתנה לאורך השנים, בהתאם לצרכים העירוניים וצרכי האוכלוסייה המקומית. בכל מקרה התכנית אינה מקצה את שטחי הבנייה הנוספים בתכנית דבר שייעשה בהליכי הקצאה מסודרים בעירייה.

5. **לדחות** את ההתנגדות לכך שהשכנים סובלים ממטרד הבניה מעל לשלוש שנים. בוצעו חפירות וכלונסאות בלי שום התחשבות בתושבים. במהלך הקמת השלד ישנה במגרש תאורת פרוז'קטורים אדירה שמהווה הפרעה. ברוב הלילות התאורה דולקת כולל שבתות וחגים, ומפריעה מאוד לחדרי הבית – בחלק מתוספת הבניה המבוצעת ברחבי העיר עקב גידול האוכלוסין ופיתוח העיר, ישנם באופן בלתי נמנע גם מטרדים כתוצאה מאתרי הבניה. על מנת לצמצם את המטרדים הנובעים ממהלך הבניה והפרעה לשכנים, יש לפנות לגורמי האכיפה העירוניים.

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

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1045541
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	צפר מאיר
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	7.10.2024
כתובת	זכרון יעקב 5, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	57	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/05/2026	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לאשר ארכה להגשת התנגדויות כמפורט להלן: לאור העובדה שתקופת ההפקדה של התכנית היתה בזמן מבצע "שאגת הארי", ניתן לאפשר הארכת תקופת ההתנגדויות לבקשת המתנגדים בחודש נוסף לצורך הגשת התנגדויות. בפני הוועדה הוצג מכתב של מגישי התכנית המתנגדים למתן האורכה הוועדה לאחר שעיינה במכתב סבורה כי יש מקום כפי שנוהגת בד"כ הוועדה לאשר ארכה של 30 יום מתום תקופת ההפקדה כפי שמאפשר החוק.
22/01/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה תוספת 5 יח"ד חדשות וסה"כ 55 יח"ד בשני בנייני מגורים. מאושרות בתכנית 5671 א' 51 יח"ד. יש להבהיר תוספת יח"ד מוצעת בתכנית. יש להציג יח"ד בנספח הבינוי והוראות התכנית בהתאם למאושר בתב"ע ובהיתר הבניה, בתיאום מחלקת התכנון. לא ברור איפה תוספת החניה המוצעת עבור יח"ד החדשות בתכנית. לא תותר תוספת יח"ד בלי מתן פתרון חניה במגרש. יש לקבל אישור מעודכן מאגף תושי"ה לנספח התנועה, הכניסה אל החניה ותוספת מקומות חניה. מוצעת תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד הקיימות ומוצעות בתכנית במפלסים 5.80, -5.45. שטח מחסנים חדשים גדול מהמקובל. יש למספר את כל המחסנים

ולציין שטחם. שטח מחסן יהיה 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר מקסימום. לא תותר תוספת מחסנים מעבר למספר יח"ד המוצע בתכנית. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

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

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

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

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

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום וקבלת אישור אגף התברואה.

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין הריסה.

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

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

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

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

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

סעיף 1.4 – לציין לפי איזה סעיף בחוק התו"ב מקודמת התכנית בסמכות הועדה המקומית. סעיף 1.6 – לציין יחס כפיפות לתכנית 5671א'. סעיף 1.7 – להשלים נתונים. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש ציבורי מאושר בתכנית 5671א'. סעיף 4.1.2 א – חניה – להוסיף שהחניה תהיה בתחום המגרש בלבד. סעיף 4.1.2 ג – סטיה ניכרת – להוסיף מספר הקומות. טבלה 5 – להשמיט הערות מתחת לטבלה לעניין תוספת יח"ד, התרת קולטי שמש בהתאם לנספח הבינוי. נספח בינוי: להשמיט טבלת שטחים וחישוב חניה מהסטריפ. להציג בתכנית מפלס 8.70- את הפיתוח הקיים / מוצע. מדובר בקומה שיושבת על הקרקע. למספר מחסנים ולציין שטחם. למספר באופן בולט יותר את יח"ד הקיימות והמוצעות. קומה ה' בניין 2 – לא ברור איך נכנסים ליח"ד המערבית המוצעת. נספח תנועה וחניה: לתקן את מספר יח"ד המאושרות והמוצעות, ואת טבלת מאזן החנישה בהתאם.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית שינויים בבינוי ותוספת קומות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד זיכרון יעקב 5 א' ו- ב', רוממה. עיקרי הוראות התכנית 1- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. בבניין מספר 1: - תותרנה תוספות בנייה בקומות מפלסים +8.70, +5.80, +2.90, +0.00, -2.90, -5.80, -8.70 לשם

- הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תותר תוספת שתי קומות עליונות לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ולשם תוספת שתי יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).
 - תותר תוספת מחסנים במפלס -5.45 בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. בבניין מספר 2:
- תותרנה תוספות בנייה בקומות מפלסים $+8.70, +5.80, +2.90, 0.00, -2.90, -5.80, -8.70$ לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - תותר השלמת קומה ד' ותוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
 - תותר תוספת מחסנים במפלס -5.45 בהתאם לנספח הבינוי.
- 2- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 3- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 4- הגדלת מספר יח"ד בבניין מס' 1 מ 24 - יח"ד מאושרות בתכנית 5671 א' ל-26 יח"ד, ובבניין מס' 2 מ 27 - יח"ד מאושרות בתכנית 5671 א ל 30 - יח"ד סה"כ תוספת של 5 יח"ד חדשות. סה"כ 56 יח"ד בשני הבניינים.
- 5- הגדלת מספר קומות מ- 4 קומות מעל מפלס ה- 0.00 ל 6 קומות מעל מפלס ה- $0.00+$ ושלוש קומות מתחת למפלס $-0.00+$.
- 6- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 8- קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.**

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת ותגובת המגישים להתנגדות:

התנגדות מספר 1 :

- מאת:** עו"ד ונוטריון אהרון אגסי בשם -
- חזקיהו ברנשטיין, ת.ז. 036037851, מתגורר בבניין זכרון יעקב 5
 - אביהוא רובלמר, ת.ז. 317733988, מתגורר בבניין זכרון יעקב 5

עיקרי ההתנגדויות:

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

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

- מסמכי התכנית אינם משקפים את **מלוא חריגות הבנייה במבנים. וכן את יחידות הדיור הלא חוקיות הקיימות בפועל באותן חלקות משנה שבבעלות מגישי התכנית** בהם מבוקשים מחסנים בהיקף מאוד חריג.
- אין התייחסות לחובת הקמת חדר מדרגות מוגן בו מבוקש בינוי עד ל – 9 קומות המוגדר בתקנות כ"בנין גבוה".
- אין חניית נכים כנדרש בחוק ובתקנות.
- אין עמדת הצלה.
- החניות המוצעות מציגות תוספת של מספר חניות לא קיימות ולא ישימות לביצוע, בין היתר בגלל אי נגישות לרכב כלל, בשל מיקומן ע"ג מרפסת קיימת ומדרגות שבנו ע"י אחד הדיירים. וגם בשל הנתון שמיקומן נעשה בחלקם של שטחים שהוצמדו בצמידות מיוחדת לבעלי זכויות קנייניות, שכל הנראה אינם נמנים על מגישי התכנית שהופקדה, או אינם מודעים למוצע בתכנית.
- 6. התכנית מייצרת אפליה תכנונית מובהקת כאשר היא מתעלמת לחלוטין ופוגעת בצורה גורפת בזכויותיהם התכנוניות להרחבת דירותיהם ו/או הוספת יח"ד במקרקעין הנדונים.

- הכל יודעים כי זכויות תכנוניות אלו הושאו מזה זמן לזכות יסוד שכל פגיעה בהם היא לא רק פגיעה אלא גם פגיעה בקניינו של אדם האסורה בתכלית.
7. בנקודה זו עולה השאלה מהי הזכות, או הנימוקים בבדי המשקל של מגישי התכנית לעשות שימוש ייחודי אך ורק לטובתם, בלבד בהוספת יח"ד עבורם בלבד, מבלי ליתן התייחסות למבנה כולו המוצע בתכנית.
8. אישורה של התכנית הנדונה כפי שהיא, תהווה סתימת הגולל לצמיתות ביכול של המתנגדים לזכות בהרחבת דירותיהם ובהוספת יח"ד נוספות בקניינם בדרך של תכנון אורבני מיטבי.
9. נחזור ונדגיש כי ההתנגדות מוגשת על קצה המזלג בלבד, ועל סמך המסמכים הנמצאים במערכת המבא"ת משום שלא נמצאו המסמכים החתומים המציינים את פרטי הפקדת התכנית, כפי שצוין לעיל הכל לנוכח מבצע "שארגת ארי" הפעילות המשקית מצומצמת ביותר והקושי לעיין פיזית בארכיב בתיק מסמכי ההפקדה.
10. המתנגדים ידגישו כי רצונם להופיע בפני הועדה להביע התנגדותם לתכנית המופקדת, ובפרט להביא בפניה את מלוא המידע שהוסתר ממנה על ידי מגישי התכנית. הכל כדי שיהיה בידי הועדה הנכבדה מלוא המידע הנדרש כדי להכריע בתכנית אם ראויה היא אם לא.
11. כדי להמחיש על הכתב את האמור, יציגו המתנגדים כי התכנית שהופקדה ומסמכיה אינם משקפים נכוחה את השימוש הלא חוקי של הימצאות דירות מגורים קיימות בפועל במבנה. במיוחד באותן חלקות משנה בהן מגישי התכנית מבקשים לחולל בהם זכויות או תוכן כלשהו.
12. ברור לכל, כי עצם היעדרם של הפרטים המהותיים האמורים, אותם יפרטו המתנגדים בהשלמת חו"ד מקצועית שתוגש על ידם לאחר תום תקופת החירום, כמו כן, בהצגתם בדיון בפני רשויות התכנון, מייצר דה פקטו הטעיה של רשויות התכנון העלול לגרום לחברי הועדה להיכשל בתפקידם במתן החלטה לא סבירה ולא ראויה, ובנסיבות נוספות אף פסולה מהיסוד.
13. מעל הכל, מדובר בבניין גבוה, כמצוין בנספח הבינוי של התכנית קומות שרצפתן במפלס 14.66+ באותן קומות נמצאות יח"ד עצמאיות, ובהתאם לתקנה 1 בתקנות התכנון והבניה, הבניינים מוגדרים כבניינים גבוהים בהם נדרש חדר מדרגות מוגן בכל הקומות. "**בניין גבוה** – בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה בהיות המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליו דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מ'."

14. העדר חדר מדרגות מוגן יהיה מלכודת מוות פשוטה כמשמעה, על פניו, אין לועדה סמכות לאשר בניין כזה, וגם נראה שהתכנית לא היתה ראויה להפקדה להתנגדויות.

חניות:

15. בתכנית מסומנות חניות אך ורק עבור אותן 5 יח"ד המתווספות לסך הדירות במבנה.
16. ראשית יציין, כי על פניו, חלק מהחניות הנוספות מסומנות על גבי חניות המסומנות בתשריט הבית המשותף, בצמודות לדירות קיימות, ועל כן אינן ישימות.
17. נוסף על האמור, לאור "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 פרק ב' – נגישות בנייני מגורים סעיף 8.251 היתר להקמת בניין מגורים יינתן רק אם ימולאו התנאים המפורטים בפרק זה." 8.271 31-75 מספר כללי של מקומות חניה....מקומות נכים 1 לרכב רגיל ו-1 לרכב גבוה."
בתכנית שהופקדה לא תוכננו חניות נכים שע"פ התקנות יש לתכנן, בנוסף לחניות מכוח התקנים.

18. היעדר יכולת של אותן חניות מוצעות לא ישימות, נוסף על היעדר ייחוד או הקצאה עבור מקומות חניה לנכים, מביאים למסקנה אחת, שספק אם ניתן לממש בניה באותם חלקים נרחבים מכוח התכנית המוצעת.

19. לפיכך, בנסיבות בהן מוסד התכנון סבור כבר עתה שהתכנית אינה ישימה, מלבד ניסיון להכשיר בניה או שימוש לא חוקי, מוביל לדיוני סרק. המתנגדים יטענו ויבקשו את חברי הוועדה הנכבדה: אל תתנו הכשר כלשהו לאישור התכנית, ואל תאפשרו למגישי התכנית לטשטש עובדות, כדי שלא תצא מכשלה מתחת ידכם.

עמדת הצלה:

20. בתכנית אינה מסומנת עמדת הצלה למקרי חירום.

מחסנים:

21. במפלס 5.80- מסומנים מחסנים. המתנגדים מבקשים לציין כי שטח רב מאוד מאותם מחסנים משמש למגורים, מכאן שאין התכנית משקפת נאמנה את המצב באתר. נוסף על כך, השימוש של מגורים באותם מחסנים אינו מצוין להכשרה ואף לא תוכננו בתכנית חניות עבור הדירות האלה.

22. מחסנים בגדלים שאינם מקובלים כאשר בנקל ניתן להבין שהם מתוכננים לשימוש עבור דירות עתידיות, המתנגדים מתנגדים נחרצות לרעיון תכנוני זה, ומבקשים כבר עכשיו להתריע בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ראו באיזו מלכודת מוות ח"ו עלולים למצוא את עצמם שוכרים תמימים עתידיים.

לסיכום:

23. אין כל חולק שהתכנית המוצעת עתידה לשנות באופן מהותי את אופיו של הבניין ואיכות החיים בו ובסביבתו, באופן שלא ניתן היה כלל לחזות מראש את רכשו את דירותיהם במיטב כספם. אישורה של התכנית המופקדת אף תגרום בהכרח, כמוסבר לעיל, ולהלן על פגמיה הרבים, לירידת ערך דרסטית של מחיר דירותיהם.
24. אין כל חולק שהוספת יח"ד חדשות גם בדרך של הוספת קומות חדשות כתוספת לקיים, ייצור כאוס תפקודי ואנדרלמוסיה תכנונית ותפקודית כאחד.
25. אין הדבר מתקבל על הדעת לבוא חדשות לבקרים ולבקש עוד ועוד קומות.
26. לנוכח האמור, מתבקשת הועדה הנכבדה, לקבל את עמדת המתנגדים ולדחות את התכנית המופקדת.
27. המתנגדים מבקשים כי לעת קיום הדיון בהתנגדויות, הם יוזמנו להשמיע טיעוניהם ועמדת בפני הועדה הנכבדה, וכן בכל ועדה אחרת, אם יידרש.
28. כפי שצוין לעיל המתנגדים שומרים על זכותם להשלים את התנגדותם בעתיד לאחר תום תקופת החירום ולצרף להתנגדותם מסמכים נוספים ו/או תמונות ככל שיגיעו לידם ו/או לידי ב"כ הח"מ, לרבות אסמכתאות וחוות דעת מומחים לתמיכה בנימוקי ההתנגדות וכיו"ב.
29. כמו כן, המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להוסיף, לפרט ולבאר את נימוקי ההתנגדות בפני רשויות התכנון. הוועדה הנכבדה אשר תדון בתיק מתבקשת לזמן את המתנגדים ובייכ לכל דיון שיקיימו בתכנית המוצעת, זאת בהודעות במועד וכנדרש. מן הדין והצדק להיענות בחיוב לכתב ההתנגדות דלעיל.

השלמת טיעונים וראיות בהמשך לכתב התנגדות 11 ביוני 2026:

מאת: עו"ד ונוטריון אהרון אגסי בשם -

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

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים, משפחות רוכלמר-ברנשטיין, מתכבדים בזאת להגיש טיעונים וראיות משלימות בהמשך לכתב התנגדות שהגישו ביום י"ב ניסן תשפ"ו (30 במרץ 2026) לתכנית המופקדת. יצוין כי הטיעונים והראיות המשלימים את כתב ההתנגדות, מפורטים בחוות דעת המומחה המצורפת בזאת. מסמכים אלו לא ניתן היה להגיש במועד ההפקדה המקורי בשל מבצע "שאגת הארי", שבו הוכרז במשק "מצב מיוחד בעורף" - סיטואציה אשר מנעה דה-פקטו מבעלי מקצוע השונים את האפשרות לאסוף נתונים לשם גיבוש חוות דעתם.

כאמור על יסוד החלטת הוועדה הנכבדה מיום 13.05.2026 מוגשת בזאת השלמת הטיעונים והראיות במועד שנקבע לכך, הוועדה הנכבדה מתבקשת לראות בהשלמה זו ובכתב ההתנגדות שהוגש ביום י"ב ניסן תשפ"ו 30 במרץ 2026 מקשה אחת של כתב ההתנגדות. המתנגדים מבקשים בזאת כי לקראת קיומו של כל דיון שהוא בהתנגדויות, הם יוזמנו להשמיע את טיעוניהם ואת עמדתם בפני הוועדה הנכבדה, וכן בכל ועדה אחרת ככל שיידרש. נודה על זימון המתנגדים באמצעות משרד הח"מ.

חו"ד אדריכלית נכתבה ע"י אדריכל יאיר גוטמן.

חו"ד אדריכלית לתכנית 101-1045541 שהופקדה בתאריך 2 בפר' 2026 נערכה לבקשת

המתנגדים לתכנית

1. ראשית יוער, כי מאחר שלא אותרו מסמכים חתומים המעידים על פרטי הפקדת התכנית, חוות הדעת מבוססת על מסמכי התכנית כפי שהם מופיעים במערכת המבא"ת.

בנין גבוה:

2. בנספח הבינוי של התכנית מצוין כי רצפת הקומות העליונות, שבהן מוצעות יחידות דיור חדשות ועצמאיות, נמצאת במפלס +14.66. על פי תקנות התכנון והבנייה, נתון זה מסווג את המבנה באופן חד-משמעי כ"בנין גבוה". סיווג זה מקים חובה סטטוטורית מוחלטת להקמת חדר מדרגות מוגן בכל קומות המבנה – פרט בטיחותי קריטי שאינו מופיע בתכנית שהופקדה. 3. להלן לשון התקנה הרלוונטית (מתוך תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970)

"בנין גבוה" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים ואינו עולה על 29 מטרים."

4. מדובר בדרישת בטיחות קשיחה שאינה נתונה לשיקול דעתה של הוועדה. השמטת פרט מהותי זה שוללת ממוסד התכנון את הסמכות החוקית לאשר את תוספת הבנייה המבוקשת. 5. לאור האמור, התכנית במתכונתה הנוכחית לוקה בפגם שורשי ופגומה מיסודה, ועל כן לא הייתה ראויה כלל להפקדה או לפתיחה להליך התנגדויות במצב לקוי זה.

מחסנים:

6. בסיוור מקצועי ומדוקדק שנערך באתר נמצאה סתירה מהותית ואי-התאמה ניכרת בין נספח הבינוי המופקד לבין המצב הקיים בפועל בקומות התחתונות, לרבות מפלס -5.80. קומות אלו מאופיינות באי-התאמות משמעותיות בצורה האדריכלית, בחזיתות, באורך המסדרונות, בגובה הקומות (החורג מהוראות החוק), ובכמות הדלתות ומיקומן בשטח. 7. במפלס -5.80, התכנית המופקדת מציעה מחסנים בהיקפים לא מקובלים, זאת משום שמחסנים אלו משמשים כבר כיום כדירות לכל דבר ועניין, לעניין זה ראה סגמנטים של תמונות המציגים את

המציאות בשטח אל מול התכנית המופקדת (להתנגדות מצורפות תמונות ותכניות קומת המחסנים).

8. ברור, אם כן, כי ממצאים אלו סותרים לחלוטין את התשריט ואת נספחי התכנית (ההרמוניקה) בפרט כאשר חלק מהמחסנים בנויים – או מתוכננים להיבנות – בשטחים החורגים מהמקובל.
9. מתשאול אקראי של תושבים במקום עולה כי השטח כולו משמש בפועל כיחידות מגורים, ללא היתר בניה כדין או תיעוד תכנוני תומך. מכאן עולה מסקנה חד-משמעית: התכנית שהופקדה אינה משקפת נאמנה את המצב הקיים בפועל באתר.

חניות:

10. בתכנית המוצעת סומנו מקומות חניה עבור יחידות הדיור החדשות. חלק ממקומות חניה אלו חופף לשטחי החניות הקיימות בפועל והרשומות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) כצמידות מיוחדת לדירות קיימות, כלל לא ברור אם בעלי הקניין, שלהם שייכות החניות המוצמדות, הביעו הסכמה לתכנית המוצעת.
11. צמידות זו מוכחת באופן רשמי וחד-משמעי בתשריט הבית המשותף המצורף לחוות דעת זו, ונתון זה לבדו הופך את התכנית לבלתי ישימה מבחינה קניינית ותפעולית.
12. ואם לא די בכך, בביקור באתר נמצא כי 25 ממקומות החניה המסומנים בנספח הבינוי קיימים בפועל, אינם קיימים במציאות. בשטחם נבנו מחיצות והותקנו דלתות רבות, לרבות שער סגור. בסיוור אף אותרו סממני מגורים מובהקים בשטחי החניה המיועדים, כגון מתקן דירתי לייבוש כביסה (מצורפת תמונה להלן הממחישה מצב זה).
13. לשם המחשת חומרת ההטעיה והיעדר היתכנות המימוש, נציג דוגמא בולטת: חניה מס' 36 במפלס 0.00 מוצעת בתכנית על גבי השטח המסומן בתשריט הבית המשותף באות מ"ה, אשר מוצמד בצמידות מיוחדת לדירה מס' 32 (ראו סגמנטים מתוך ההרמוניקה המופקדת ותשריט הבית המשותף).
14. בשולי הדברים יצוין כי על שטח הצמדה זו (המסומנת באות מ"ה) סומנה בתכנית גם חניה מס' 14, בעוד המצב בפועל בשטח זה מוצג בתצלומים שלהלן.
15. לאמור שבתכנית המופקדת לא רק ש"נספרות" חניות שאינן קיימות אלא שיש גם חניות שאינן ישימות לביצוע והן "נספרות" יותר מפעם אחת (הסבר מפורט וממצה יותר יוצג בועדה בעת הדיון בהתנגדויות).

נגישות ומקומות חניה לאנשים עם מוגבלות (חניות נכים):

16. התכנית המופקדת אינה כוללת אף מקום חניה מונגש לאנשים עם מוגבלות. זאת בניגוד מוחלט להוראות הדין המחייבות הקצאת שני מקומות חניה ייעודיים לפריקט בהיקף זה: מקום חניה אחד לרכב רגיל ומקום חניה אחד לרכב גבוה.

17. בפרק ב' לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה ("נגישות בנייני מגורים"), נקבע על פי פרט 8.251 כי היתר להקמת בנין מגורים יינתן רק אם מולאו התנאים המפורטים בפרק זה. בהמשך, על פי פרט (8.271 סימן ג': מקומות חניה), נקבע חובה קטגורית להקצאת מקומות חניה נגישים מתוך סך מקומות החניה המתוכננים. לפרויקט הכולל בין 31 ל- 75 חניות, קיימת חובה להקצות לפחות שני מקומות חניה נגישים (אחד לרכב רגיל ואחד לרכב גבוה). חניות אלו נספרות בנוסף לתקן החניה הרגיל. היעדרם של מקומות חניה אלו מן התכנית מהווה הפרה של תקנות הנגישות ומונע את אישורה כדין.

18. כסיכום לנושא זה, לא ניתן לאשר את התכנית ללא טבלת חניות המראה כי התכנית מוסיפה מקומות חניה, על פי התקן הקיים, עבור הדירות הנוספות וכי החניות המוצעות בתכנית תואמות לטבלה - כפי שנדרש בכל תכנית.

חריגות בנייה:

19. מפת המדידה ותשריט התכנית חושפים בנייה בלתי חוקית החורגת מגבולות החלקה, בנייה זו אינה מסומנת להריסה כנדרש, בכך יש משום ניסיון להכשיר פלישה אסורה לשטח שאינו בבעלות המבקשים.

בטיחות וחירום:

20. בתכנית לא סומנו רחבות היערכות או עמדות רכב כיבוי והצלה למקרי חרום, בניגוד להוראות הדין ולדרישות הרשות הארצית לכבאות והצלה. השמטה זו מהווה כשל בטיחותי חמור, המסכן באופן ממשי חיי אדם במקרה של דליקה או אירוע חירום.

בנייה נוספת:

21. בסיוור באתר נמצאה בנייה קיימת על חלק מהגגות אשר אינה מופיעה בנספח הבנוי המופקד להריסה ו/או להכשרה (ראה סגמנטים).

22. לאור הנצפה בשטח המבנים ניתן לסכם כי מה שמוצג בתכנית המופקדת אינו תואם למציאות בשטח, כאשר התשתית העובדתית אינה עולה בקנה אחד עם המציאות, הרי שמלכתחילה לא ניתן היה לאשר את התכנית להפקדה ללא טיפול מתאים לעבירות בניה כאלה שחלקן אף בנוי מחומרים קלים.

23. בסיוור באתר נמצא כי שטחים נרחבים בקומות התחתונות, שמסומנים במסמכי התכנית כחניות ו/או מחסנים קיימים או מוצעים – כבר הומרו לדירות נוספות מבלי שאף נמצא להם פתרון לחניות או מערכות מכאניות כלשהן, מלבד מזגנים על הקירות. לחו"ד זו מצורפים מקבץ של תמונות מהן ניתן ללמוד על האמור.

מעלית:

24. בסיור באתר נמצא כי באחד הבניינים המעלית אינה פועלת ונראה על פניו, כי המידות ומרווחי הפודסטים סביב המעלית אינם עומדים בתקנים הנדרשים האמורים לשרת גם את הדירות הלא לגליות.

מערכות:

25. התכנית לא הציגה פתרונות להרחבת והתאמת המערכות המכאניות עבור הדירות הקיימות, הבלתי לגליות והנוספות המבוקשות.

סיכום:

26. לאור הפערים המהותיים בין מסמכי התכנית לבין המצב הקיים בשטח, ומאחר שאין מקום כי מוסד התכנון יקבל החלטה המושתתת על עובדות שגויה או מנוגדת לחוק, מומלץ כי בטרם תקיים הועדה דיון בשמיעת התנגדויות, תיבדק התכנית לפרטי פרטים מול הקיים בשטח, באופן שיחסי הגומלין בין המציאות הקיימת באתר, בין המצב הסטטוטורי המאושר, לבין התוספות המבוקשות.

לח"ד מצורף תשריט בית משותף.

תגובת מגישי התכנית להתנגדות שהוגשה ובקשה לדחייה על הסף :

מאת: עו"ד נעמי לוי בשם צפר מאיר והמשפחות הכלולות בתכנית.

בניין 1:

- כהן פסח ובת שבע – דירה מס' 1
- שפיצר זאב ואסתר – דירה מס' 4
- סלמון אברהם וחיה – דירה מס' 7
- קנובליך מנחם ורבקה – דירה מס' 10
- פילפ בנימין וגיטי – דירה מס' 15
- ברלין יצחק ובתיה – דירה מס' 20
- צפר מאיר ואורה – דירה מס' 23
- גינזבורג דוד וחנה (מעל הגג הצמוד) – דירה מס' 24

בניין 2:

- אברהם בר ומשפחת ברסקי – דירה מס' 26
- מספחת רסקי הרחבה כפולה, יושב על 2 עמודות – דירה מס' 26
- שחר יעקב ואודל – דירה מס' 28
- גבראל רוט – דירה מס' 29
- בן חיים נפתלי וחיה – דירה מס' 31
- כהן יעקב וחיה – דירה מס' 32
- פרידמן נתנאי (יוסף) – דירה מס' 34
- ועקנין יהודית – דירה מס' 37
- סוקולובר ראובן – דירה מס' 38
- רינגל אינשל – דירה מס' 39
- פולק פנינה – דירה מס' 40
- צפר ציונה – דירה מס' 48
- היימן צבי – דירה מס' 44

צבי היימן הרחבה כפולה – דירה מס' 44
מחסן משפחת ברנט – דירה מס' 49
משפחת קיסטאר שינוי יעוד – דירה מס' 43
משפחת סילברמן שינוי יעוד אושר למגורים רגיל – דירה מס' 41

עיקרי התגובה:

בשם מרשי, מר מאיר צפר, מגיש הבקשה ובעל היתר, ולאחר שפורטו המבקשים הכלולים בבקשה, מוגשת בזאת תגובה להתנגדות שהוגשה לתכנית, כמפורט להלן:

1. התכנית נערכה בהתאם לדין, משקפת את המצב התכנוני הרלוונטי, וכל החריגות סומנו. במידה והתווספו בינתיים חריגות נוספות אשר ניתן לסמנם במסגרת הבקשה להיתר.
 2. התנהלותם של המתנגדים נגועה בציניות מובהקת. הם מציגים עצמם כמי שחרדים לאכיפת הדין וטוענים כי לא סומנו כל עבירות הבניה בתחום. אך מאידך, ידוע גם כי גם למתנגדים עצמם קיימות חריגות בניה מהחמורות ביותר. ברי כי אין מדובר בדאגה כנה לאכיפה, אלא בניסיון להעצים את היקף העבירות לכאורה, כדי ליצור מצג של אי סדר ולסכל את התכנית – מחשש שאישורה יביא לאכיפה שתופנה גם כלפיהם, על חריגות בניה שהם ביצעו בעצמם, תוך בניה של 25 מ"ר מפנלית בחצר ביתם, ולכן מבקשים לעכב או לבטל את התכנית ולחסום הליכי רישוי חוקיים של דיירים אחרים. אולם טענה זו אינה מהווה עילה משפטית לביטול בקשה חוקית להיתר בניה.
 3. החוק מפריד בין שני המסלולים:
 - מסלול אכיפה – טיפול בחריגות קיימות.
 - מסלול רישוי – בחינת בקשה להיתר לפי כל דין.
- המתנגדים מנסים לערבב בן המסלולים כדי למנוע מדיירים אחרים לממש את זכויותיהם.
4. "מי שמבקש סעד מן הרשות חייב לבוא בידיים נקיות" – המתנגדים עצמם ביצעו חריגות בניה משמעותיות. מצורפות תמונות ותצ"א המסומנים כנספח מס' 1.
 5. יודגש כי העירייה אף הגישה כתב אישום נגד מתנגדת מס' 2, משפחת ברנשטיין, בגין עבירות בניה אלו. מצורף כנספח מס' 2.
 6. עוד יוער, כי אביה של מתנגדת מס' 2, אשר בבעלותו דיה סמוכה, דירה מס' 3, ביצע עבירות בניה חמורות, והוגש נגדו כתב אישום. ראו נספח מס' 2. והוא המשיך בעבירות בניה חמורות תוך פגיעה ביסודות הבניין ופלישה לשטח המשותף. כפי שניתן לראות בתשריט ששטחים אלו סומנו להריסה – ולכן בהתאם להלכה הפסוקה, אין הם בעלי מעמד להגיש התנגדות תכנונית.

7. המשפט המינהלי אומר: מי שמבקש סעד מהמערכת המשפטית לא יכול לדרוש צדק אם הוא עצמו פועל בחוסר ניקיון כפיים, בהתנהגות פסולה, תוך ניצול לרעה של ההליך. (בג"ץ 551/99 שפירא נ' הועדה המקומית).

8. לפיכך, התנגדותם צריכה להידחות על הסף, למרות שהמתנגדים, משפחת ברנשטיין הוזהרו והתחייבו שלא לבצע עבירות נוספות – הם שבו וחרגו כפי שיפורט להלן:

- פריצת קיר תמך בקומת קרקע בתוך דירתם ופגיעה ביסודות הבניין.
- בניה ללא היתר בתוספת שטח בנוי של 25 מ"ר.
- שינוי חזית הבניין ופגיעה חמורה במראה הבניין.
- שימוש ברכוש משותף, ופתיחת חלונות בניגוד להיתר.
- המתנגדים חסמו את מערכת הביוב של הבניין, וזאת תוך ביצוע בניה על גבי מנהול של הבניין, באופן היוצר סיכון ממשי לפגיעה בתשתיות המשותפות ולנזק לדיירים.
- חיברו את מערכת מי הגשמים של הבניין למערכת הביוב ופגעו פגיעה קשה בקווי הבניין.

9. מתנגד מס' 1 רוכלמר – ביצע שלוש עבירות בניה. המתנגד צודק שהם לא סומנו, ויש לסמן להריסה. להלן פירוט העבירות:

- הפך מחסן ליחידת דיור בה מתגורר בנו.
- גנב שטח משותף בקומת המחסנים וצירף אותו למחסן שלו. מצורף כנספח מס' 3.
- צירף שטחי שירות במטבח ומרפסת פנימית בסלון לשטח עיקרי. מצורף כנספח מס' 3.

מדובר בעבירות בניה מהותיות, חיצוניות ופנימיות, הפוגעות ברכוש משותף.

10. הפסיקה קובעת: "מי שמבקש סעד מן הרשות חייב לבוא בידיים נקיות." "מי שמפר את הדין אינו יכול לדרוש הקפדה מצד הרשות כלפי אחרים."
מטרתם של המתנגדים בסיכול תכנית חוקית, בכדי שלא יהרסו להם את הבניה הבלתי חוקית שעשו.

11. יתרה מזו, התנהלותם במסגרת התנגדות זו חורגת מגדר המותר, זאת משום שכבר בשנת 2019 הגיש המבקש בקשה כדן, ובמסגרת התכנית הוצעה למתנגדים הרחבה לדירתם בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

12. המתנגדים סרבו להצעה החוקית באותה העת, וכעת הם מציבים בפני המבקשים תנאי להסרת ההתנגדות (הכשרת השרץ) – דרישה להכשרת עבירת הבניה שביצעו, אשר אינן

ניתנות להכשרה על פי דין, ועומדת בניגוד לדיני התכנון והבניה ולהליכי הרישוי התקינים. התנהלות זו אינה אלא ניסיון פסול להפיק תועלת ממעשה בלתי חוקי, ועל כך נאמר: "חוטא נשכר" ועושה מע/שה זמרי ומבקש לקבל שכר כפנחס. " אין מדובר אלא במעשה בעל אופי פלילי ועברייני שאין לתת לו יד. מצורף כנספח מס' 4.

ההיגיון פשוט: הרשות אינה צריכה להעניק הגנה או סעד למי שמבקש ליהנות מהדין, אך אינו מכבד אותו בעצמו.

13. בפס"ד עע"מ 3518/02 רג'בי, בית המשפט העליון דן בערעור של אדם שביקש לאכוף את דיני התו"ב כלפי אחרים, בעוד שהוא עצמו ביצע עבירות בניה. ביהמ"ש קבע כי במצב כזה, אין לו מעמד לדרוש הקפדה מצד הרשות, משום שהוא עצמו מפר את הדין.

14. ההלכה שנקבעה בעע"מ 2273/03 היא שבעל מקרקעין שביצע חריגות בניה אינו יכול להיבנות מההתנגדות שלו עצמו, ולכן התנגדותו צריכה להידחות על הסף.

15. המתנגדים אינם באים בידיים נקיות, אינם פועלים בתום לב, למעשה אינם בעלי מעמד להגיש התנגדות תכנונית שעה שהם עצמם מפרים את הדין באופן מובהק ומתמשך.

לגופו של עניין:

עיון בהתנגדות מעלה כי המתנגדים אינם מצביעים על פגיעה תכנונית קונקרטית הנגרמת להם מהתכנית. טענותיהם מתמקדות בליקויים נטענים במסמכי התכנית ובהיבטים פרוצדורליים טכניים, ואינן נוגעות להשפעה ממשית על דירותיהם או על זכויותיהם. לפיכך, ההתנגדות אינה מהווה התנגדות תכנונית מהותית ואינה מצדיקה עיכוב או שינוי של התכנית.

16. לטענתם של המתנגדים כי לא סומנו כל עבירות הבניה – המבקשים מכחישים זאת וישיבו כי במידה והתווספו חריגות בניה חדשות לאחר מועד הגשת התכנית, דבר שאינו ידוע למבקש, הרי שאין לדבר סוף. האם כל חודש עד לאישור התכנית יצטרך המבקש לעדכן את המצב בשטח? **על אף האמור, המבקש יעבור שוב לפני ההיתר ויסמן אותן להריסה, ועל המתנגדים יהיה לפנות לרשויות האכיפה בזמן אמת, ולא להשתמש בהן בטקטיקה עכשיו כדי לנסות לסכל תכנית חוקית.**

17. לטענת המתנגדים כי קיימות במקום המחסנים יחידות דיור נוספות שלא סומנו להריסה. המבקשים מכחישים זאת, וישיבו כי הבקשה להקמת מחסנים בתוך שטח חלל פנימי קיים, אינה כוללת כל בקשה להקמת יחידת דיור נוספת. נהפוך הוא – עצם הגשת הבקשה למחסן, מדגישה ומבהירה כי אין כל כוונה לעשות שימוש בחלל למטרות מגורים, אלא לשמשו כמחסן בלבד.

18. כל שימוש עתידי שאינו תואם את ההיתר, ככל שיהיה – יטופל במסגרת החוק, ולכן אין בסיס לטענה כי מדובר "בכוונה נסתרת".

19. יובהר כי אכיפת חריגות הבניה היא בסמכות הפיקוח בלבד.
20. ביהמ"ש העליון קבע כי – ענייני האכיפה הם בסמכות הפיקוח בלבד, ולא של מוסדות התכנון בעת דיון בתכנית.
21. טענות בדבר חניות נכים, עמדת הצלה, חדר מדרגות מוגן וכו' – דרישות בטיחות, נגישות, כיבוי אש ומערך חניה, נבחנות ע"י הגורמים המקצועיים בשלב היתר הבניה.
22. לטענת המתנגדים בסעיף 8 כי "התכנית המופקדת כפי שהיא מייצרת אפליה תכנונית מובהקת אשר מתעלמת לחלוטין ופוגעת בזכויותיהם התכנוניות להרחבת דירותיהם."
23. המשיבים ישיבו – זכויות הבניה, זכויות קנייניות לניצול מוצמדות ע"פ התקנון לדירה 48 בלבד.
24. המבקשים בבקשה זו קיבלו את הסכמת בעל דירה 48, לו מוצמדות זכויות הבניה הקיימות והעתידיות. "מאחר ואין אפשרות לצרף את כלל המבקשים כצדדים לבקשה. די בכך שהמבקש מאיר צפר מגיש את הבקשה בשם כל המשיבים, בהתאם לתקנון התכנית המשותף, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במקרקעין שייכות לדירה 48 בלבד. לרבות זכויות הגג, לפיכך, אין כל בסיס לטענות המתנגדים בדבר פגיעה בזכויותיהם התכנוניות, שכן אין להם כל זכות בניה במקרקעין שעלולה להיפגע מהתכנית. טענותיהם בהקשר זה חסרות יסוד משפטי ותכנוני. מצורף התקנון כנספח מס' 5.
- התקנון המוסכם של הבית המשותף קובע במפורש: כל זכויות הבניה מוצמדות לדירה 48.**
- "כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בחלקה....מוצמדות לדירה מס' 48."**
- הווה אומר: כל הזכויות – גם אלו שקיימות היום וגם אלו שיווצרו בעתיד – שייכות רק לדירה 48. שכן, בעל דירה 48 רשאי להעביר את הזכויות כרצונו.**
- התקנון ממשיך: בעל דירה 48 רשאי להעביר את זכויות הבניה....כטוב בעיניו."**
- כלומר: הוא לא צריך אישור מאף אחד, לא מהוועד ולא מהדיירים.**
- ניצול זכויות הבניה אינו דורש הסכמה של שאר הדיירים!**
- "בעל דירה אשר לו זכות בניה רשאי לנצל זכויותיו ללא צורך בהסכמת שאר בעלי זכויות הבניה."**
25. לעניין הטענה בסעיף 16 כי בניין גבוה צריך חדר מדרגות מוגן – תשובת המשיבים כי הבניין אינו מוגדר ע"פ החוק כבניין גבוה היות ובחזית הבניין מהכניסה יש רק 6 קומות, והבניין יושב על צלע ההר, ורק הדירות העורפיות מתחת למפלס הכביש, ואין להם יציאה אחורית. ראו את החתכים שהבניין אינו עונה על הדרישה לחדר מוגן כחוק.
26. לפנים משורת הדין, למשיב יש נכונות לסייע גם היום. מרשי ציון, כי אם המתנגדים יסירו את התנגדותם, המשיב יסכים ויאפשר להם להגיש תכנית במסגרת בקשה חדשה, באופן שיאפשר להם להרחיב חדר לדירתם, במקום שייבחר על ידם, ובכפוף לשיקול דעת הוועדה ואינה מהווה הודאה בזכות כלשהי.

27. החניות תוכננו בהתאם לתקני החניה ותואמות את הנחיות התכנון בע"מ 2273/03 נקבע: טענות הנוגעות לביצועיות מפורטת של פתרונות תכנון אינן מהוות עילה לדחיית תכנית, כל עוד התכנון עומד בדרישות הדין ובתקנים הרלוונטיים. שאלות ביצועיות פרטניות נבחנות בשלב הרישוי, ולא בשלב התכנית.

28. הרקע להתנגדויות של 2 המתנגדים סכסוכי שכנות והוועדה איננה זירה להתגוששות סכסוכי שכנים.

29. בין מתנגד 1 ומתנגדים 2, מתנהל סכסוך שנים ארוך של שנים רבות, אשר הגיע לפתחו של בימ"ש ובתי דין רבניים.

30. מצורך התכנית עם חריגת הבניה אותה מבקשת מתנגדת 2 לאשר, המסומנת כנספח מס' 6.

31. ההתנגדות אינה תכנונית, אלא המשך של סכסוך שכנים אישי.

32. שני המתנגדים בלבד (מתוך 50 דיירים) בסכסוך שכנים עם המבקש ומתמשך מזה כעשרים שנה הכולל:

- תלונות הדדיות במשטרה על אלימות.
 - הליכים בבימ"ש.
 - הליכים בבתי דין.
 - חיוב כספי בפס"ד של מתנגד 1 לטובת המבקש בסך 7,214 ₪ (2006).
33. המסמכים שצורפו נספחים 7-14 משקפים ומעידים בבירור את עומק הסכסוך. עם מתנגד 1 ומתנגדים 2.
34. הועדה איננה זירה להתגוששות שכנים, והפסיקה בבימ"ש העליון קובעת כי התנגדות המבוססת על אינטרס אישי – תידחה (ע"מ 9057/0).
35. המשיבים שומרים על זכותם להשלים את תגובתם בעתיד, ולצורך לתגובתם מסמכים נוספים.
- לאור האמור לעיל, מתבקשת הועדה לדחות את ההתנגדות על הסף ולאשר את התכנית כפי שהופקדה.**

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההכרעה

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את ההכרעה בתכנית לצורך קבלת דוח פיקוח מסודר לגבי כל עבירות הבניה שנטען כי קיימות בבניין גם על ידי המתנגדים וגם על ידי מגיש התכנית. לאחר קבלת דוח כאמור תתכנס הוועדה שוב לצורך קבלת החלטה.

מספר סידורי: 3

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1240258
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מוסדות יד עזרה
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/07/2024
כתובת	הרב עדני 3, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	59	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/09/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. בינוי - היות ומדובר במבנה אשר מיועד לבניין ציבורי לשימושי תעסוקת יום לאוכלוסייה עם מוגבלויות בהתאם למדיניות מע"ר צפון ניתן לאפשר חריגה של קומה מעבר למדיניות במבנה ציבור מוצע ובתנאי שישמר 5 קומות בכל חתך וכלפי כל רחוב. (מדיניות מע"ר צפון באיזור זה הינה 4 קומות וגג רעפים). 2. שימושים - סעיף 4.1.1 בהוראות - יש לציין שימושים: המבנה משמש תעסוקת יום לאנשים עם מוגבלות. במטבח אין בישול אלא רק חימום אוכל. המבנה מציע נגישות מלאה. 3. שימור - במבנה ההיסטורי ישנם אלמנטים אדריכליים לשימור ושילוב במבנה החדש: תיעוד: יש להגיש תיק תיעוד לאישור מח' השימור. בהתאם לתיק התיעוד המאושר ייתכן וייקבעו פרטים ואלמנטים נוספים שיידרשו לשימור במבנה. תשריט: יש לסמן את חזיתות המבנה ההיסטורי הקיים לשימור. הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים וכן הוראות הנדסיות (כמפורט בסעי' ד' לעיל). נספח הבינוי: יש לסמן חלקי המבנה והאלמנטים ההיסטוריים לשימור (סגול) בתיאום עם מח' השימור. חוו"ד הנדסית: כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לנושא ייצוב החזיתות ההיסטוריות ותימוכן. לא יותר דיקוק וכל פגיעה בקירות ההיסטוריים (למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום מול מח' שימור). קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. חוו"ד והתכנית הנדסית יוטמעו בבקשה (הרמוניקה) המוצעת לאחר אישור מח' השימור. תנאים להיתר: הטמעת חוו"ד הנדסית מאושרת ע"י מח' השימור בבקשת ההיתר. אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת אלמנטים לשימור במהלך העבודות- יוגשו ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור, ייבחנו בתיאום עם מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. הגשת טופס

אדרי' שימור מלווה וערבות בנקאית. תנאים לטופס 4 : הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות. 4. 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.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת 2 קומות ומרפסות זיז למוסד ציבור ברח' עדני 3, בית ישראל, תוך קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: - קביעת בניי לתוספות בנייה בקומות -3.50 , +2.70 , +5.36, לשם הרחבת מוסד ציבורי הקיים בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. -קביעת בינוי לתוספות שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם הרחבת מוסד ציבורי הקיים בקומות שמתחתיהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח. 5. הגדלת מספר הקומות משתי קומות מעל הכניסה הקובעת ל4 קומות מעל הכניסה הקובעת. 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור 9. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. תאור תכנית: בתחום התכנית קיים מבנה המורכב משני מבנים היסטוריים טוריים צמודי דופן מקוריים בני קומה אחת ומרתף שהוסבו ממגורים לישיבה, במשך השנים נוספו לו קומות בחיפוי אבן נסורה ובניה קלה מעץ תוך שינויים רבים ופגיעה במבנה ההיסטורי המקורי ובתשתית השכונתית האופיינית וההיסטורית. השתמרה רק חזית דרומית (רח' רצאבי) בה פתחים מעובדים באבן באיכות גבוהה. תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

16.7.1959: תכנית מתאר 62 (30086ג)- ייעדה את שטח התכנית לאזור מסחרי.

28.10.1994: תכנית 4383: ייעדה את שטח התכנית למוסד.

7.11.2000: תכנית 6186: ייעדה את שטח התכנית למוסד.

20.5.2003: תכנית 6186א: ייעדה את שטח התכנית למוסד.

היתרים:

00-0294/2001 משנת 2004 שמהותו תוספות בניה.

תקן חניה:

תקן נמוך- 1:3 לתוספת יח"ד לבניין קיים באזור מגורים.

מצב מוצע:

תוספת שטחים עבור שימושים לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. מוצע בניין בן 5 קומות וגג רעפים.

התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/04/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 02/06/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 מאת משה קלירס-מוסדות "יד עזרה"- התנגדות עצמית.

עיקרי ההתנגדויות:

מבקשים לשנות בנספח הבינוי לגג שטוח עבור מרפסת גג, במקום גג רעפים, מהנימוקים הבאים:

1. המבנה מיועד לכ-200 מתמודדי נפש וישנו צורך במקום פתוח להתאווורות ועישון.
2. בקומה ג' ישנם חדרי הדורשים פרטיות יתירה ללא חלל גבוה מעליהם.
3. מול המבנה קיים בית כנסת ובניין מגורים ללא גג רעפים וכן קיימים מבנים נוספים באזור.
4. לא קיימת דרישה שימורית לגג רעפים, אלא המלצה בלבד לבחינת גג רעפים בגלל מדיניות קיימת

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לקבל חלקית את התנגדות העצמית ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית לעניין שינוי גג המבנה לגג שטוח במקום גג רעפים:

מדיניות קיימת- מח' שימור לא קבעה דרישה לגג רעפים בתכנית זו מאחר והנספחים שעמדו בתנאי סף מציגים כבר גג רעפים ובהמלצתה קבעה מחלקת השימור הוראות התאמת הגג רעפים למרקם ההיסטורי בשכונה לעניין שיפועים תקינים וכו'. מח' שימור מהווה גורם מקצועי וחשוב בהליך התכנון בשכונות היסטוריות.

4- לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 4

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1135102
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	רבינוביץ יוסף שלמה
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	15.07.2024
כתובת	א.ד. גורדון 4 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	139	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, מ חליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : החניה המוצעת אינה תקנית ואינה מאפשרת תמרון וכניסה לחניות המוצעות, בנוסף התכנית גורעת מקומות חניה מהרחוב ויש לתת מענה לביטול בתחום החלקה על פי תכנית 5166 ב – יש לתקן את המיקום של החניות ולמקפסם אותה בתיאום עם אגף תושיה ובהתאם לתקן . התכנית מציעה כריתת כל העצים שבשטח התכנית, עצים ערכיים רבים להם השפעה רבה על המרחב הציבורי סביב, על אף שהבינוי המוצע אינו מחייב כריתת רוב העצים. יש לסמן לשימור את כל העצים שמחוץ לקווי הבניין, ככול הניתן. בתיאום עם מחלקת התכנון בהמשך לסעיף הקודם, התכנית מציעה עקירת עצים ערכיים המופנים לרחוב עבור חניה ליח"ד החדשות, בעוד ניתן למקם את החניות במקום שימזער את הפגיעה בעצים והשפעתם על הרחוב. יש להציע מיקום חלופי ככול הניתן בהתאם לסקר העצים והערכיות שלהם, בתיאום עם מחלקת תכנון ואגף תושיה. על כל עץ שנכרת יש לנטוע חדש כלפי המרחב הציבורי (רחוב/שצ"פ) בתיאום עם אגף שפ"ע. לא תותרנה כניסות פרטיות מהחצר המשותפת, רק מחדר המדרגות. גדרות- לא תותר הקמת גדרות מעל 1.2 מ' כלפי המרחב הציבורי. מיגון- בתכנית המאושרת מס' מק/12774 נקבע בינוי עבור ממ"דים. יש להציג בנספח הבינוי את הממ"דים המאושרים עבור כל היח"ד המאושרות, ולהציע חדשים עבור היח"ד החדשות באותן עמודות. נגישות – יש לבחון חלופה להנגשת היח"ד קיימות ומוצעות. לדוגמא ניתן להציע מעליות בחזית צפונית בחזית חדר המדרגות. גג- לדיירים תישמר גישה חופשית לגג, לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג כולל פתחי יציאה.

אורור- אורור הקומה החדשה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתקנות ויבחן בשלב ההיתר. תברואה- יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות כולל גדרות הפולשים לתחום התכנית ומחוץ לה. בתחום חניה עלית מוצעת יש להציע נטיעות חדשות. תנאי להיתר בניה של תוספת יחידות דיור יהיה קבלת חוות דעת של הרשות הארצית לכבאות והצלה, יש לשלוח הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית. חישוב שטחים – יש להציג חישוב שטחים בהתאם לסמכות הוועדה המקומית בתיאום עם מחלקת התכנון. שלביות הביצוע לא תחייב שימוש מרפסת על גג התוספות אלא רק בהסכמה של הדייר בדירה שיכולה לקבל את המרפסת. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות בנייה של כל מגיש בקשה להיתר. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בהתאם לסעיף 86 לחוק התוה"ב, בתום ארבעה חודשים מיום ההחלטה, תהיה החלטה זו בטלה 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.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

המגרש ברח' א.ד. גורן 4, קרית יובל, חלקה 139 בגוש 30408.

התכנית החלה בשטח המגרש:

- תכנית מק/12774 משנת 2012- תכנית הינה לתוספת בניה עבור מחסנים והרחבות ליח"ד קיימות במבנה לפי סעיף 62 (א) סעיפים קטנים 12 ו-9 (ג). שטחי בניה 2271.44 מ"ר (מתוכם 1783.79

שטחים עיקריים 487.65 מ"ר שטחי שירות). הגדלת קומות מ-3 ל-4 קומות מעל קומת מרתף. קווי בניין עפ"י תשריט: צידי צפוני כ-4 מ', צידי דרומי כ-4 מ' שאר קווי בניין עפ"י חזיתות הקיימות. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ב'.

- תכנית מתאר 62 משנת 59- מייעדת את המקום לאזור מגורים 1, 75 %-84 אחוזי בניה ב-3 קומות.

תאור מצב קיים:

במגרש בשטח של כ- 1.5 דונם, קיים מבנה טורי בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף, כולל 3 כניסות ו18 יח"ד. המבנה כולל הרחבות מאוחרות בחזית דרומית מכוח תכנית מאושרת, חזית מערבית פונה לגן בורוכוב. המבנה ממוקם כ- 500 מ"ר מתחנת רכבת ברחוב ארתור הנטקה.

התכנית מציעה:

- הרחבות ליח"ד קיימות בנוסף להרחבות מאושרות בתב"ע מס' מק/12774
- פיצול יח"ד קיימות בקומה אחרונה קיימת ותוספת קומה חלקית
- הגדלת מספר יחידות הדיור מ-18 יחידות דיור ל-24 יחידות דיור.
- הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 27/03/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 26/05/2026 .

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

תושבי שכונת קריית יובל
רונית סיקסק, אריה סיקסק, טליה ברקוביץ, רונית מושל, עדי עמית, דן יעקבי, מיקי פקלמן, סיון לרר, דנה גרודן

עיקרי ההתנגדויות:

1. אין מיפוי נגיש של ייעודי קרקע לרבות מסחר ותעסוקה, הפער בין המצב בשטח למדריך ההקצאות אינו ידוע.
2. חשש מימוש יתר ביחס לקיבולת השכונה. מנגנון השלביות עלול ליצור מימוש יתר ותיווצר חריגה בקיבולת היח"ד בשכונה.
3. יש לדרוש הנחיות מפורטות להתזת מים למניעת אבק, ובציוד ספציפי ("תותח ערפול") ולא סתם צינור גינה.

4. פגיעה בעצים – בשטח 28 עצים (16 לשימור, 10 לכריתה, 2 להעתקה). לא פורסם סקר עצים כחוק, דרישה לשלב את העצים בתכנית ללא כריתה.

התנגדויות מספר 2-4 :

בעלי דירות בבניין נשוא התכנית יוסף אמר, עליזה קמרט, רות נעמד, שלמה נתיב, דבורה, רוני טלקר, תקוה סקזי, אלי בוסכס

עיקרי ההתנגדויות:

5. אפליה תכנונית: הרחבות הדירות המוצעות אינן שוות לכלל הדירות.
6. הגג הוא רכוש משותף: הבניה על הגג פוגעת בזכויות הקניין של בעלי הדירות.
7. בנייה על הגג תשנה את אופי המגורים ותפגע בבעלי הדירות הקיימות.
8. התכנית מציעה הרחבות דיור לא שוויוניות לדירות בקומה השלישית בלבד ע"ח הרכוש המשותף (הגג) מבלי להציע הרחבות שוות ליח"ד הקיימות בקומות מתחת.
9. פיצול היח"ד המבוקש מגדיל את התשואה הכלכלית של המבקשים, הנזקים החיצוניים יהיו של בעלי הדירות בקומות התחתונות בלבד (עומס, רעש וצפיפות).
10. פיצול היח"ד המוצע יפגע באיכות החיים של הדיירים הקיימים ויצור עומס על התשתיות.
11. מצוקת חניה: רחוב גורדון הינו רחוב צפוף, תוספת היח"ד תחמיר את מצוקת החניה שברחוב.
12. תוספת יח"ד ללא שדרוג התשתיות הקיימות וללא חיזוק המבנה מהווה כשל תכנוני ובטיחותי.
13. ביצוע התכנית ימנע ויקשה על קידום של תכנית פינוי בינוי והתחדשות עירונית בעתיד.
14. בקשה לדחיה של התכנית ולא לאשרה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר שהתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לטענה כי אין מיפוי נגיש של ייעודי הקרקע והפערים במדריך ההקצאות: במסגרת עדכון תכנית האב בשנים האחרונות הציגה עיריית ירושלים מענה לכל נושאי הפרוגרמה הציבורית הן בנושא שטחים פתוחים והן בנושא מבני ציבור ואושרו על ידי הוועדה המחוזית, לא ברור מה הקשר בין הטענה הכללית לתוספת יחידות דיור בשכונה בתכנית שמציעה תוספת של 6 דירות בלבד.
2. לדחות את ההתנגדות כי קיים חשש שתכנית זו תקבל היתר בנייה לפני תכנית ישנות יותר שאושרו ללא מנגנון שלביות, ואז כשאותן תכניות ישנות יצאו לפועל – תיווצר חריגה מהקיבולת: טענה זו לא רלוונטית לתכנית שמוסיפה 6 יחידות דיור.
3. לקבל חלקית את ההתנגדות לבקשה בעניין קביעת הנחיות מפורטות להתחת מים בשלב הביצוע למניעת מפגעי אוויר ואבק:

הביצוע ייעשה בשלב היתר הבניה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כריתת העצים ודרישה להגשת סקר העצים:

החלטת הוועדה בדיון להפקדה הייתה "יש לסמן לשימור את כל העצים שמחוץ לקווי הבניין, ככול הניתן בתיאום עם מחלקת התכנון". כמו כן יש להגיש סקר עצים לאישור אגף שפ"ע. בנוסף, נקבע סעיף בהוראות התכנית כי על כל העצים שייעקרו ינטעו עצים חדשים בתיאום עם מחלקת שפ"ע בשלב ההיתר.

למרות זאת, במסמכי התכנית המופקדת ישנם 2 עצים בחלקה הדרומי של התכנית המסומנים לעקירה – יש לסמן את עצים אלו לשימור מכיוון שאין מניעה לשמרם בהתאם לבינוי המוצע ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

5. לדחות את ההתנגדות לאפליה תכנונית ולכן שהרחבות בתכנית לא שוויוניות:

מכיוון שמדובר בתכנית להרחבות דיור, לא תמיד ניתן להציע הרחבות דיור שוות לכלל היח"ד הקיימות בשל אילוצים קיימים בבניין ובשטח. הבינוי המוצע נבחן ע"י אגף התכנון ונמצא הולם.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות לפגיעה ברכוש המשותף והבקשה לדחות את התכנית :

נושא ההסכמות נבדק בשלב עמידת תנאי הסף לתכנית ונמצא תואם לתקנות, לאור היקף ההתנגדויות לתכנית יש להציג כתנאי למתן תוקף הסכמות נדרשות בהתאם לתקנון לבחינת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.

7. לדחות את ההתנגדות שהתכנית תשנה את אופי המגורים:

התכנית מציעה תוספת קומה אחת בלבד ופיצול של מס' יח"ד קיימות. השינוי המוצע איננו משמעותי עד כדי שינוי אופי המגורים בבניין.

8. לדחות את ההתנגדות שבעלי הדירות בקומות התחתונות יישאו את הנזקים (עומס על

התשתיות, רעש, צפיפות פגיעה באיכות החיים):

מדובר בתוספת של קומה אחת ופיצול מס' יח"ד קיימות. התוספת המוצעת של 6 יח"ד קטנות היא מידתית ולכן לא צפויה להכבדה משמעותית על התשתיות הקיימות. כמו כן, הבינוי המוצע נבחן ע"י אגף התכנון ונמצא הולם.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות לעומס על החניה:

מיקום החניות המוצע נבחן ונמצא תואם.

10. לקבל חלקית את ההתנגדות לגבי שדרוג התשתיות הקיימות:

הנושא יבחן בשלב היתר הבניה.

11. לדחות את ההתנגדות שהתכנית תמנע קידום של תכנית להתחדשות עירונית בעתיד:

הבינוי המוצע בתכנית אינו מהווה מכשול לקידום תכנית להתחדשות עירונית. ניתן לקדם תכניות

להתחדשות עירונית ע"פ תקן שמאי, כל תכנית נבחנת לגופה.

בכול ורוב הדיירים הנדרש תומך ומסכים לתכנית שהופקדה- אין מניעה לקדמה.

12. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1141290
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ברנהרד אילון
עורך התכנית:	פלד ענבל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	21/12/2023
כתובת	נוה יעקב מפגש הרחובות שד' נווה יעקב ורחוב מעגלות הרב פרדס

גוש	חלקה	בשלמות
30643	9	כן
30643	60	כן
30643	57	לא
30643	59	לא
30643	62	לא
30643	31	לא
30643	27	לא
30643	8	כן
30643	20	כן
30643	6	כן
30643	32	כן
30643	5	כן
30643	7	כן
30644	84	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/05/2026	לאור הבקשה של משרד הבינוי והשיכון, והנימוקים שהועלו בבקשה, מחליטה הוועדה לתת אורכה של 30 יום להגשת התנגדויות וזאת עד ליום 20.6.2026
10/03/2026	1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 18.03.2024 הוצגו הטבלאות ההקצאה ואיזון המתקנות ומסמכי התכנית המתוקנים ונמסר לוועדה כי טבלאות ההקצאה, אושרו ע"י שמאי הוועדה. 2. בנוסף, הוועדה מחליטה לאשר את שינוי יעוד תא שטח 20 (בהחלטה ת"ש 2) ממבנים ומוסדות ציבור למגורים, זאת בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה, לצורך תוספת יח"ד לעמידה בכלכליות הפרויקט וכן את ביטול התכנון התלת המימדי אשר נמצא כי אינו נדרש בתכנית זו. 3. בהמשך לכך, הוועדה מורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 18.03.2024 ולהחלטה זו.
17/12/2025	בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 13.08.2025 ולהחלטת יו"ר המועצה הארצית מיום 21.10.2025 ליתן ארכה עד ליום 30.03.2026, ובהתאם לסעיף

109א(ב) לחוק, הוועדה מחליטה לפנות אל יו"ר המועצה הארצית ולבקש להאריך פעם נוספת את התקופה לטיפול בתכנית, הכל מהנימוקים כפי שיפורטו להלן. 1. התכנית משתרעת על שטח של כ- 40 דונם בשכונת נווה יעקב בירושלים וכוללת הריסת 4 מבני מגורים קיימים הכוללים כ- 128 יח"ד קיימות והקמת מבני מגורים חדשים הכוללים כ- 588 יח"ד. 2. כמו כן התכנית מציעה שטחי מסחר והפרשות מבונות לצרכי ציבור, שטחים פתוחים ודרכים. 3. מגישת התכנית הינה משרד הבינוי והשיכון. 4. התכנית עמדה בתנאי סף ביום 21.12.2023. 5. ועדת המשנה להתחדשות עירונית דנה בתכנית ביום 18.3.2024 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים. 6. התכנית טרם הופקדה מאחר ונדרשו תיאומים עם עיריית ירושלים בנוגע להפרשות המבונות לצרכי ציבור וכן תיאומים אל מול משרד הביטחון בנוגע למנחת מסוקים קיים בפיקוד מרכז. 7. התכנית תופקד במהלך חודש מרץ 2026. 8. הוועדה תבהיר כי ישנה חשיבות רבה לתכנית מדובר בתכנית פינוי בינוי של מבנים, תוך שיפור המרחב הציבורי והקצאות נרחבות לצרכי ציבור ופיתוח לאורך ציר הרק"ל. 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 30.9.2026.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראובברגר, שקמה סיג, אילון ברנהרד / מתן כתריאל. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת מגישי התכנית והמלצת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באמצעות תוספת יח"ד ושדרוג המרחב הציבורי. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הוועדה רואה חשיבות בקידום התכנית, המאפשרת את חידוש המבנים לצד טיוב של המצב התכנוני המאושר, באמצעות פריסה ראויה של הבינוי כלפי הרחוב שד' נווה יעקב והרב פרדס, יצירת חללים מסחריים וציבוריים במפלס הקרקע וחיזוק השלד הציבורי של האזור ובייחוד נגישות התושבים לפארק. כמו כן התכנית מציעה העצמה ועירוב שימושים לאורך ציר הרק"ל, ובכך מסייעת בהפיכת ציר לשלד עירוני אינטנסיבי בהתאם למדיניות לבינוי לאורך צירים אלה.	13/08/2025

2. כן תציין הוועדה כי הרחוב הפנימי המוצע מהווה תרומה משמעותית בפני עצמה המאפשרת להתגבר על הפרשי טופוגרפיה הקיימים ויצירת בינוי לאורכו התוחם חללים ציבוריים מידתיים ונגישים לרבות נגישות טובה יותר למתחם הציבורי מדרום לתכנית.

3. על מנת להבטיח את איכות מפלס הקרקע והאופי הציבורי שלו, הוועדה קובעת כי מהלך ההליכה המוצע בפנים המתחם בהתאם לנספח הבינוי וכן השטחים הפנויים מבינוי כלפי הרחובות, יקבעו בייעוד שצ"פ או שבילים בהתאם לעניין בהנחיית לשכת התכנון. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים כאמור.

4. בהמשך להמלצת מהנדס העיר הסובה המוצעת לרכב תבטל על מנת לשמור על הצמחייה והעצים הקיימים. כמו כן יבוטלו שימושי המסחר לאורך הרחוב המוצע על מנת לצמצם את היקפי הפעילות והתנועה במקום. יחד עם זאת יותרו השימושים הציבוריים לאורך הרחוב בתיאום עם לשכת התכנון.

5. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית אשר יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות עבור המעברים ושטחי השצ"פ.

6. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון.

7. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות אפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בקומות המסד.

8. היקף הבינוי יקבע בהתאם לכושר הנשיאה של המתחם ובתיאום עם שמאי הוועדה לעניין ישימות התכנית.

9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

10. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר והשטחים הציבוריים המבונים וכן לשימושי התעסוקה במבנה לתעסוקה.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות כלפי רחוב שד' נווה יעקב והרב פרדס.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות להפחתת תקן החנייה, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לאור סמיכות התכנית לציר הרק"ל ומאפייני השימוש של האוכלוסייה במקום.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

14. התכנית תציע הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהתאם להנחיית המחלקה למדיניות תכנון: חמישה גני ילדים, חמש כיתות מעון יום והחצרות הנלוות להם, 580 מ"ר בית כנסת ו250 מ"ר מועדון נוער. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון להפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה. 15. השימושים בתא שטח 2 למבנים ומוסדות ציבור יקבעו עבור חינוך, דת, קהילה, ותרבות. אחר 16. תנאי להפקדה תיאום עם משרד הביטחון 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי, כתנאי להפקדת התכנית. 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 19. עד למועד הדיון הבא תיבחן הוספת הוראה בדבר פקיעת תוקף לתכנית. 20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 21. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר ראובברגר, שקמה סיג, אילון ברנהרד / מתן כתריאל. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת מגישי התכנית והמלצת מהנדס העיר, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית באמצעות תוספת יח"ד ושדרוג המרחב הציבורי. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 1. הוועדה רואה חשיבות בקידום התכנית, המאפשרת את חידוש המבנים לצד טיוב של המצב התכנוני המאושר, באמצעות פריסה ראווה של הבינוי כלפי הרחוב שד' נווה יעקב והרב פרדס, יצירת חללים מסחריים וציבוריים במפלס הקרקע וחיזוק השלד הציבורי של האזור ובייחוד נגישות התושבים לפארק. כמו כן התכנית מציעה העצמה ועירוב שימושים לאורך ציר הרק"ל, ובכך מסייעת בהפיכת ציר לשלד עירוני אינטנסיבי בהתאם למדיניות לבינוי לאורך צירים אלה.	18/03/2024

2. כן תציין הוועדה כי הרחוב הפנימי המוצע מהווה תרומה משמעותית בפני עצמה המאפשרת להתגבר על הפרשי טופוגרפיה הקיימים ויצירת בינוי לאורך התוחם חללים ציבוריים מידתיים ונגישים לרבות נגישות טובה יותר למתחם הציבורי מדרום לתכנית.

3. על מנת להבטיח את איכות מפלס הקרקע והאופי הציבורי שלו, הוועדה קובעת כי מהלך ההליכה המוצע בפנים המתחם בהתאם לנספח הבינוי וכן השטחים הפנויים מבינוי כלפי הרחובות, יקבעו בייעוד שצ"פ או שבילים בהתאם לעניין בהנחיית לשכת התכנון. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים כאמור.

4. בהמשך להמלצת מהנדס העיר הסובה המוצעת לרכב תבטל על מנת לשמור על הצמחייה והעצים הקיימים. כמו כן יבוטלו שימושי המסחר לאורך הרחוב המוצע על מנת לצמצם את היקפי הפעילות והתנועה במקום. יחד עם זאת יותרו השימושים הציבוריים לאורך הרחוב בתיאום עם לשכת התכנון.

5. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית אשר יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות עבור המעברים ושטחי השצ"פ.

6. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד המוצע בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון.

7. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות, לרבות אפשרות להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בקומות המסד.

8. היקף הבינוי יקבע בהתאם לכושר הנשיאה של המתחם ובתיאום עם שמאי הוועדה לעניין ישימות התכנית.

9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

10. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ומיקומם העקרוני של שטחי המסחר והשטחים הציבוריים המבונים וכן לשימושי התעסוקה במבנה לתעסוקה.

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה והבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות כלפי רחוב שד' נווה יעקב והרב פרדס.

12. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת האפשרות להפחתת תקן החנייה, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לאור סמיכות התכנית לציר הרק"ל ומאפייני השימוש של האוכלוסייה במקום.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

14. התכנית תציע הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהתאם להנחיית המחלקה למדיניות תכנון: חמישה גני ילדים, חמש כיתות מעון יום והחצרות הנלוות להם, 580 מ"ר בית כנסת ו-250 מ"ר מועדון נוער. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות לשכת התכנון להפרשות מבונות בתכנית איחוד וחלוקה. 15. השימושים בתא שטח 2 למבנים ומוסדות ציבור יקבעו עבור חינוך, דת, קהילה, ותרבות. אחר	
16. תנאי להפקדה תיאום עם משרד הביטחון 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי, כתנאי להפקדת התכנית. 18. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 19. עד למועד הדיון הבא תיבחן הוספת הוראה בדבר פקיעת תוקף לתכנית. 20. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 21. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: קביעת מסגרת תכנונית למתחם להתחדשות עירונית בן כ-40 דונם בשכונת נווה יעקב שבצפון ירושלים. התוכנית כוללת הריסה של 4 מבני מגורים קיימים הכוללים 128 יח"ד קיימות והקמת 9 מבני מגורים חדשים הכוללים כ-588 יח"ד חדשות. בנוסף, התכנית מציעה שטחי מסחר, שטחים להפרשות מבונות לצרכי ציבור, שטחים פתוחים ודרכים. התכנית מציעה התחדשות עירונית במנגנון של פינוי בינוי, לרבות שיפור חזות המתחם וחיזוק מערך הקשרים והזיקות בין רחובות הגובלים במתחם, הפארק הצמוד ומערך השטחים הפתוחים. כמו כן, התכנית מציעה פתרונות תנועה וחניה והקמת מרתפי חניה תת-קרקעיים מתחת לתחום הדרך המסומן בתשריט. הוראות התכנית: 1. שינוי מערך ייעודי הקרקע לייעודים הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, כיכר עירונית, שביל, תעסוקה ומסחר.

2. קביעת הוראות לבינוי של 9 מבני מגורים בני 11-13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ומבנה לתעסוקה בן 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
3. קביעת מס' יחידות דיור מירבי ל 588 יח"ד (מכפיל 4.6).
4. צפיפות מוצעת של כ-58 יחידות דיור לדונם נטו.
5. שטח ממוצע של יחידת דיור כ-93 מ"ר.
6. סה"כ שטחי מגורים – 54,904 מ"ר עיקרי.
7. סה"כ שטחי תעסוקה – 9,335 מ"ר.
8. סה"כ שטחי מסחר – 4,124 מ"ר מרבי.
9. סה"כ שטחי מבני ציבור – 4,518 מ"ר, מתוכם 1,336 מ"ר הפרשות ציבוריות מבונות בתחום מבני המגורים, המיועדים לגני ילדים ומעונות יום וחצרותיהם, מועדון ושימושים ציבוריים נוספים.
10. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה ומרחקים בין המבנים.
11. קביעת הוראות בינוי, שטחי בניה מירביים ומס' קומות מרבי.
12. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
13. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
14. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים ונטיעות חדשות.
15. קביעת שלביות לביצוע התכנית.
16. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
17. קביעת זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.
18. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
19. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
20. קביעת הוראות ומגבלות בגין בטיחות טיסה.
21. קביעת שלביות לביצוע התכנית.

התוכנית הופקדה בתאריך 20/03/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 19/05/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

הוגשה ע"י משרד עורכי הדין גולדפרב גרוס זליגמן ושות', בשם 'א.פ.י. נתיב התחדשות ופיתוח בע"מ', החברה המקושרת בהסכם פינוי-בינוי עם בעלי הדירות ברחוב שדרות נוה יעקב 52 (שיעור החתימות נכון למועד ההתנגדות הוא 72%).

עיקרי ההתנגדויות:

1. **פגמים מהותיים בטבלת האיזון וההקצאה הגורמים לפגיעה בלתי מוצדקת ובלתי מידתית בזכויות הקניין- התכנית לוקה בפגמים מהותיים בטבלאות האיזון וההקצאה, באופן הגורע מהשווי היחסי המגיע לבעלי הזכויות בחלקה 8, שעבורה הוקצה מגרש התמורה מס' 1. פגיעה זו עלולה להביא**

להקצאה שאינה משקפת את חלקם היחסי של בעלי הזכויות, לפגיעה בלתי מוצדקת בזכויות מוקנות ולהעברת ערך בלתי מוצדקת בין בעלי הזכויות במתחם.

2. **הוראות השלביות אינן ישימות ועלולות לסכל את מימוש התכנית** – נדרש תיקון של הוראות השלביות, באופן שיבטיח שהתכנית תאפשר מימוש עצמאי או מדורג של תאי שטח ומבנים בתחומה, תוך ריכוך או ביטול הדרישה הגורפת לבניה "בהינף אחד". ועיגון מנגנון ברור, גמיש וישים להסדרת מעברים, חניה, תשתיות ותפקוד כל מתחם בשלבי הביניים.

3. **מספר יחידות הדיור ותמהיל הדירות פוגעים בגמישות ובהיתכנות הכלכלית** – נדרש תיקון של הוראות התכנית, שיאפשרו גמישות בקביעת מספר יחידות הדיור ותמהילן, באופן שיבטיח ישימות למיזמי ההתחדשות בתחום התכנית, זאת הן באמצעות החלת התמהיל על כלל שטח התכנית ולא על כל בניין בנפרד, הן באמצעות קביעת טווחי סטייה וכללי עיגול, הן באמצעות הסרת המגבלה הקשיחה על השטח הממוצע לדירה.

4. **המגבלות הנפחיות פוגעות במימוש וביכולת לתכנן מיטבי** – יש לקבוע מנגנוני גמישות בקווי בניין לכל הכיוונים, תוך הבטחת שמירת מרחק של 12 מ' לפחות בין מבנים, ובחינה של תוספת קומות למבני המגורים. עוד מבוקש לקבוע גמישות בגובה המבנים ובמפלסים, וכן להבהיר את היחס ההיררכי בין טבלת הזכויות לבין כלל הנספחים וההוראות, על מנת להבטיח תכנון מפורט מיטבי בתוך מעטפת התכנון התב"ע הקבועה בתכנית.

5. **התנגדות להוראות המגבילות את התכנון וההקמה של מרפסות הסוכה** - יש לבטל או לתקן כל הוראה, הנחיה או מגבלה בתכנית אשר עלולה לסתור, להגביל או לסכל את האפשרות להקים מרפסות סוכה תקניות, שימושיות ובעלות נגישות ראויה

6. **היעדר הקצאה מספקת של שטחי שירות בתא שטח 1** – יש להוסיף שטחי שירות בתא שטח 1 נוכח ההיקף המשמעותי של יחידות הדיור והשימושים הנלווים הנדרשים בתא שטח זה.

7. **יש לשנות את תכנון ההנגשה הקבועה במגרש 1** – אין כל הגיון תפעולי ותכנוני בקביעת המעלית במיקומה כמפורט בתכנית, שיש בו כדי לפגוע בתכנון שטחי הבניה במגרש, ויש לקבוע מיקום חלופי או לבצע התאמה תכנונית שתבטיח מחד גיסא נגישות ציבורית ראויה, ומאידך גיסא תמזער את הפגיעה בשטחי המסחר וביחידות המגורים.

8. **טענות שמאיות ביחס לשווי חלקות במצב הנכנס והמצב היוצא.**

התנגדות מספר 2 :

הוגשה ע"י משרד עורכי הדין ארנון תדמור לוי, בשם חברת 'רוטשטיין' התחדשות עירונית בע"מ, חברת 'טרא נדל"ן בע"מ' ובשם בעלי זכויות במקרקעין (68 בתי אב) מחלקות 5,6,7 בגוש 30643. החברות לעיל מקושרות בהסכם פינוי-בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין שפורטו לעיל.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **גובה הבינוי המוצע אינו תואם את מאפייני השכונה, את עמדת בעלי הדירות ואת תנאי ההתכנות החברתית של הפרויקט**- התכנית קובעת בינוי למגורים בגובה 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (בנוסף למבנה תעסוקה בגובה דומה) ובחלק מהמקרים, בשל הטופוגרפיה, מתקבל בפועל בינוי של קומות נוספות מתחת למפלס זה. מבחינת בעלי הדירות, ההנהגה הרבנית והמרקם הקהילתי, מדובר בגובה שאינו קביל ואשר חורג באופן מהותי מהאפשרי בשכונה, שהוא עד 8 קומות ממפלס הכניסה.
2. **מנגנון שלביות הביצוע יוצר תלות בלתי סבירה בין בעלי זכויות שונים ויזמים שונים**- מתכונת זו של "בינוי-פינוי" מחייבת את המתנגדים להמתין לאכלוס המבנה של יזם אחר (בחלקה 8), מה שיוצר חוסר ודאות ועיכובים של שנים ארוכות. בעלי הזכויות המיוצגים ע"י החברות הנ"ל מהווים 75% מהמתחם, אך מרגישים כי הפתרון המוצע מפלה אותם לרעה ומסכן את מימוש הפרויקט שלהם.
בנוסף, צרכי הציבור מוצעים בתכנית בדרך של הפרשות מבונות במבני המגורים שיוקמו. שלביות הביצוע תגרום למחסור חמור במענה לצרכי הציבור במהלך שנות הביצוע. על כן, יש לבטל את מנגנון השלביות, ולהפריד את התכנית לשני מתחמי מימוש בלתי תלויים ועצמאיים.
3. **התכנית מציעה ריבוי שטחי מסחר שלא לצורך ו'חזית פעילה' לכיוון השכונה שתהווה מטרד רעש**- התכנית כוללת היקף חריג של שטחי מסחר (25% מכלל השטח התכנית), כולל הוראות לחזית פעילה לכיוון פנים השכונה, בתא שטח 2. הדיירים חוששים ממטרדי רעש, פגיעה בפרטיות ועומס תחבורתי, שאינם הולמים את צביון השכונה החרדית. מבקשים לצמצם את שטחי המסחר ולבטל את החזית הפעילה הפנימי כדי להבטיח מרחב שקט ובטוח לתושבים.
4. **הסדרי תנועה והולכי רגל**- הדרכים והמעברים המתוכננים חוצים את המתחם בצורה פוגענית, מבטלים מעברים קיימים ויוצרים סכנה בטיחותית בגלל כניסת רכבים לקרבת מוסדות ציבור, נוסף על עומסי תנועה והפרעה לדיירים. המתכננים הסתמכו על תפיסה לא עדכנית לגבי מיקום תחנת הרכבת הקלה (הוקמה מצפון למתחם, ולא ממערב לו), בעוד שבפועל מוקדי המשיכה השתנו. נדרש תכנון מחודש שיבטיח גישה בטוחה ויעילה למוסדות הציבור מבלי ליצור שבילים ציבוריים מיותרים בתוך מרקם המגורים.
5. **תמהיל יחידות דיור**- נקבע תמהיל יח"ד לפיו כל בניין יכול 20% דירות קטנות מאוד, 15% דירות קטנות, 40% דירות בינוניות ו-25% דירות גדולות. מדובר בתמהיל קשיח ומגביל של דירות (ושיעור גבוה של דירות קטנות), שאינו מותאם למאפייני האוכלוסיה החרדית, הנדרשת לדירות גדולות יותר עבור משפחות מרובות נפשות. התמהיל מקשה במתן דירות תמורה מתאימות לדיירים הקיימים, פוגע בערך הכלכלי של הפרויקט ומגביל את היכולת לאפשר גמישות נדרשת בהתאם לצרכי הבינוי בפועל.

על כן, יש לבטל את התמהיל המוצע בעל בניין, ולקבוע תמהיל כללי התואם את אופי השכונה ודירות התמורה.

6. **הפרשות לצרכי ציבור** - נוסף על השימושים הספציפיים המוגדרים בהתאם לפרוגרמה וצרכי הציבור, מופיעים סעיפים הכוללים הגדרות כלליות, כגון "שימושים ציבוריים נוספים". היעדר פירוט מדויק בטבלאות הזכויות יוצר חוסר ודאות לדבי ההפרשות המבונות שיידרשו בפועל בכל תא שטח, ומקשה על תכנון מדויק של שטחי המגורים הנותרים.

7. **עדכונים מבוקשים במסמכי התכנית**

- (א) יצירת שני מתחמי מימוש עצמאיים - פיצול מנגנון השלביות המוצע למתחם דרומי (ת"ש 20-15,3,2) ומתחם צפוני (תא שטח 1) וסלילת דרך גישה זמנית מרחוב נווה יעקב, ע"מ לאפשר את מימוש המתחם הדרומי ללא תלות באכלוס המבנה הצפוני.
- (ב) תיקון הוראות איחוד וחלוקה - ע"מ שניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה בחלק מחלקה 8 הכלול בת"ש 2 ו-4 ע"פ הקצאת הזכויות החדשה בתכנית.
- (ג) שינוי מועד כניסת טבלאות ההקצאה והאיזון לתוקף - במקום כניסתם לתוקף במועד ההגשה להיתר בניה, יש לקבוע כניסה לתוקף במועד אישור התכנית, ע"מ לנתק את התלות המעכבת בפינוי בניינים אחרים.
- (ד) גמישות תכנונית וניוד זכויות -
- * שינוי במרווחים בין הבניינים ותצורת ת"ש ע"מ להבטיח מימוש של כל זכויות הבניה המוצעות בתכנית המופקדת.
- * עדכון קווי בניין ותכנית המבנים כדי להבטיח התכנות למימוש מלוא זכויות הבניה, כולל מרפסות סוכה תקניות.
- * הוספת אפשרות לניוד זכויות בניה (שטחים ויח"ד) בשיעור של 10% בין תאי השטח. וכן גמישות במיקומי חניה, גובה חניונים ומס' קומות חניה, תוך אפשרות לתכנון חניונים משותפים.
- (ה) הוספת מעברי גשר - הוספת אפשרות להקמת מעברי גשר בין מבנים כפתרון תכנוני להפחתת מס' הקומות בנספרות מהמפלס הקובע, תוך מתן גמישות במיקומם וקביעת זיקה הנאה לטובתם בתחום הדרך המוצעת. יש לקבוע את נספח הבינוי כמנחה לשם כך.

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 פגמים מהותיים בטבלת האיזון וההקצאה הגורמים לפגיעה בלתי מוצדקת ובלתי מידתית בזכויות הקניין וטיעונים שמאיים נוספים ביחס לשווי חלקות במצב הנכנס והמצב היוצא - יש לקבל את חוות הדעת של שמאי הועדה המחוזית לעניין התנגדות זו, ובמידת הצורך לבחון את ההשפעה על מסמכי התכנית ואת הצורך בתיקונם או בפרסום נוסף על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.

2. לדחות את ההתנגדות לעניין שלביות הביצוע העלולה לסכל את מימוש התכנית תוך יצירת תלות בלתי סבירה בין בעלי הזכויות השונות וכי שלביות הביצוע תגרום למחסור חמור במענה לצרכי הציבור במהלך שנות הביצוע-

השלביות המוצעת במסגרת התכנית משקפת תהליך ביצוע ריאלי בפרויקט בינוי- פינוי. התכנית המוצעת מאפשרת לכל בניין להתחדש בצורה של בינוי לפני פינוי, תוך עיגון בהוראות התכנית (סעיף 7.1.2) כי "שלביות הביצוע תהיה לפי סדר אשר יאפשר בינוי ולאחריו פינוי של הדיירים הקיימים בצורה המיטבית", וכי תותר הנפקת היתר בניה עבור כל אחד מהבניינים בנפרד, וכן תותר הנפקת היתר עבור קומות החניון בטרם הוצאת היתר לבניינים. התכנית לא מתלה בניה של תא שטח אחד באחר, אלא קובעת כי כל תא שטח יבנה בהינף אחד.

לעניין צרכי הציבור- נקבע בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2 ג.) כי תותר גמישות לעת היתר בניה במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.

כמו כן, התכנית מגדירה פקיעת תוקף של 7 שנים ממועד אישורה, דבר המחייב את היזם לעמוד בהתחייבויותיו בזמן סביר.

3. לדחות את ההתנגדות לעניין תמהיל יחידות הדיור הפוגע בגמישות התכנונית, במתן דירות תמורה מתאימות לדיירים הקיימים ופגיעה בהתכנות הכלכלית- התמהיל המוצע מאפשר בניה של מגוון גדלי יח"ד בכל אחד ממבני המגורים, כאשר רוב הדירות המוצעות (65%) הינן דירות בינוניות וגדולות. בחירת דירות התמורה הינו נושא קנייני ולא תכנוני, הנתון למשא ומתן מסחרי בין בעלי הדירות ליזם המבצע.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין המגבלות הנפחיות הפוגעות במימוש וביכולת לתכנון מיטבי, וכי גובה הבינוי המוצע אינו תואם את מאפייני השכונה ואת תנאי ההתכנות החברתית של הפרויקט, וכי היחס ההיררכי בין מסמכי התכנית אינו ברור- נספח הבינוי הינו נספח מנחה (למעט עניין הגובה המירבי), על כן, התכנית מאפשרת גמישות בתצורתם ומיקומם של המבנים, תוך הבטחת שמירת מרחק מינימלי של 15 מ' בין מבנה למבנה (פרט לקומת המסד וקומות החניון). ההיררכיה במסמכי התכנית מוסברת בפירוט בסעיף 1.7 (מסמכי התכנית) בהוראות התכנית. טבלת זכויות הבניה מפרטת את הזכויות המקסימליות הניתנות למימוש בכל תא שטח, ע"פ היעודים שנקבעו בו. הטבלה, כמו מסמך הוראות התכנית בכללותו, הינה מחייבת. כמו כן,

לעניין גובהם של מבני המגורים- נספח הבינוי קובע מגבלה מקסימלית של 12 קומות מעל לכניסה הקובעת, בהתאם למקובל כיום בשכונה. אין הכרח מצד התב"ע לממש את כלל הקומות. ככל שיזם יצליח להשיג כדאיות כלכלית במס' נמוך יותר של קומות, הדבר ניתן למימוש.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הוראות התכנית המגבילות את התכנון וההקמה של מרפסות הסוכה-

התכנית אכן מכירה בכך שהתכנית מקודמת בשכונה בעל אופי דתי-חרדי, ועל כן עיגנה בהוראות התכנית הוראות מפורטות לתכנון מרפסות בכלל ומרפסות סוכה בפרט. ה"מגבלות" הנוספות המופיעות בהוראות התכנית לא סותרות את הקמתן, אלא נועדו לשם שמירה על חזיתות אחידות ומסודרות.

6. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הגדרת "שימושים ציבוריים נוספים" בשטחים מבונים לצרכי ציבור, הגדרה היוצרת חוסר ודאות ומקשה על תכנון מדויק של שטחי המגורים- התכנית נבחנה מול המחלקה למדיניות התכנון ועונה על הפרוגרמה המוצעת. כמו כן, התכנית מגדירה כי השטחים האמורים ישמשו עבור "שימושי חינוך/ קהילה ודת", כלומר מאפשרת גמישות תכנונית מינימלית בשטחים אלו. כמו כן, התכנית מגדירה בטבלה 5 בכל תא שטח בו הוגדרה הפרשה מבונה עבור מבנים ומוסדות ציבור סך זכויות מקסימלי, ממנו לא ניתן לחרוג.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין ריבוי שטחי מסחר (25% מכלל שטח התכנית) שלא לצורך ו'חזית פעילה' לכיוון השכונה שתהווה מטרד רעש- היקף שטחי המסחר עונה על צרכי תוספת יח"ד המוצעת, וכולל בתוכו שימושים שישרתו את תושבי המתחם והשכונה, תוך צמצום מטרדי רעש ככל הניתן. בניגוד לנטען, עוגן בהוראות התכנית כי המסחר ימוקם בקומת הקרקע ובקומות הגלריה במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה", הפונה ברובה אל מחוץ למתחם, בשיעור של עד 15% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה. לעניין מטרדי רעש- נקבע בהוראות התכנית כי לא יותר שימוש בשטחי המסחר לאולמות אירועים/ שמחות, וכי לא יותר שימוש מסחרי לאורך הרחוב הפנימי, פרט לחלק הפונה לכיכר. כמו כן, נקבע בהוראות התכנית כי בתאי שטח הכוללים שימושי מסחר יוצג פתרון אקוסטי למניעת מפגעים סביבתיים בכל שעות היום. בנוסף, על מנת למנוע את הפגיעה בפרטיות המתגוררים במתחם, התכנית קובעת כי הכניסות לשימושי המגורים והכניסות אל שימושי המסחר (/תעסוקה/ הפרשות מבונות לצרכי ציבור) יהיו נפרדות.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין תכנון הדרכים והמעברים המתוכננים המפלחים את המתחם ויוצרים גישה שאינה בטוחה, יעילה ונגישה למוסדות הציבור, ופוגעים שלא לצורך במתחם המגורים תוך יצירת שבילים מיותרים בין הבניינים (הנשענים על תפיסה שגויה לעניין מיקום

תחנת הרכבת)- שטחי המסחר מוקמו ברובם לכיוון שדרות נווה יעקב ולכיוון רחוב מעגלות הרב פרדס. אשר על כן, תוספת הדרך המוצעת מצפון לדרום תשמש בעיקר את דיירי המתחם, בכך שתאפשר כניסה בטוחה ויעילה אל חניוני בנייני המגורים, ותיצור חיבור פנים שכונתי משני אל 'מרכז החיים' מדרום. תוספת השבילים משדרות נווה יעקב ממערב לפנים המתחם ממזרח נועדה להבטיח מעבר נגיש ובטוח משדרות נווה יעקב אל פארק פטרי. תוספת השביל מרחוב מעלות הרב פרדס אל הכיכר העירונית הסמוכה, נועדה להבטיח מעבר נגיש ובטוח מכיוון תחנת הרכבת הקלה אל מבנה התעסוקה, במנותק מהגישה אל בנייני המגורים.

9. לדחות את ההתנגדות לעניין היעדר הקצאה מספקת של שטחי שירות בתא שטח 1- שטחי השירות המוצעים בתא שטח 1, דומים לשטחי השירות המוצעים בתאי השטח הנוספים בכך שמציעים יחס דומה בין שטח השירות המוצע למס' יח"ד בכל תא שטח.

10. לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום המעליות הנגישות לציבור הפוגע בתכנון שטחי הבניה במגרש- המעליות האמורות נועדו לשימוש ציבורי ומבטיחות שמירה על תנועה ורטיקלית נגישה בין מפלס הרחוב העליון (מרח' מעלות הרב פרדס, ומשדרות נווה יעקב) למפלס הרחוב התחתון (פנים המתחם). מיקומם המדויק של המעליות, כפי שמסומן בנספח הבינוי, אינו מחייב, אך סומן כדי להראות את הכוונה הכללית בגישור על המפלסים האמורים.

11. לקבל חלקית את העדכון המבוקש במסמכי התכנית לעניין הוראות איחוד וחלוקה ושינוי מועד כניסת טבלאות ההקצאה לתוקף- במפורט בסעיף 1 במענה להתנגדויות לעיל, יש לקבל את חוות הדעת של שמאי הועדה המחוזית לעניין זה.

12. לדחות את העדכון המבוקש במסמכי התכנית לעניין גמישות תכנונית וניוד זכויות- מסמכי התכנית בתב"ע מתווים את גבולות ועקרונות התכנון, תוך מתן גמישות מושכל למתכננים בשלב הוצאת ההיתר. לא ניתן להותיר את כל הנושאים המבוקשים בהתנגדות לשלבים אחרים כי התכנית מחוייבת לקבוע אותם.

13. לדחות את העדכון המבוקש במסמכי התכנית לטובת אפשרות להקמת מעברי גשר בין המבנים, כפתרון תכנוני להפחתת מס' הקומות הנספרות מהמפלס הקובע- פתרון זה מציע קירוי חלקי של הדרך המוצעת בלב המתחם, פתרון שאינו מקובל תכנונית. יתר על כן, כאמור, נספח הבינוי קובע מגבלה מקסימלית של 12 קומות מעל לכניסה הקובעת, בהתאם למקובל כיום בשכונה.

14. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1374503
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ד. אייזנבך יזום וניהול פרויקטים בע"מ
עורך התכנית:	שפירא יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.03.2025
כתובת	מבוא הדודאים 5, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	32	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/6/2026	הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך ניסיון לתאום בין המתנגדים למגיש התכנית יש להודיע לוועדה תוך 14 יום אם הושגו הסכמות בכל מקרה התכנית תשובץ לוועדה הבאה בחלוף 14 ימים לקבלת החלטה
29/04/2026	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה הוועדה מחליטה להאריך ב 30 יום את המועד להגשת התנגדויות בהתאם לסמכותה בחוק התכנון והבנייה
07/05/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : אין התייחסות לשימוש שטחי המשרדים המוצעים בקומת המרתף בהוראות התכנית. יש להשלים ולעדכן בהתאם. יש לעדכן טבלה 5 בהתאם. ייקבע סעיף בהוראות כי השימוש בשטחי המקלטים כמשרדים יותנה בעמידת החללים בתקנות לעניין גובה קומה ואורור לשימוש זה, ובמידה ואין היתכנות לעמידה בהנחיות חללים אלה ייקבעו כשטח כמחסנים משותפים לכלל הדיירים. מכיוון שלא ניתן לקבוע פטור חניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית יש לפנות בשלב היתר הבניה לקבלת פטור מהוועדה המחוזית עבור יח"ד מס' 31 ככל ותקודם. ייקבע בהוראות התכנית כי מרפסת זיזית מקסימלית תהיה 1.5 מטרים. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית בעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש

כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה. יש לסמן בנספח הבינוי כנדרש תוספות בינוי מוצעות בלבד.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית עוסקת במגרש ברח' מבוא הדודאים 5, גילה, בגוש 28047 חלקה 32. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> 4150- תנאים למתן היתר בניה להרחבות בגילה א', שנת 1993 1905- תכנית מתאר לשכונת גלה, 1984 <u>היתרים:</u> 2020/0050.00 תמ"א 38 תוספות- הופק היתר בשנת 2022 לבניין קיים בן 5 קומות ו-19 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות ו-11 יח"ד, סה"כ 30 יח"ד. <u>תאור מצב קיים:</u> מבנה מגורים בהליך ביצוע להיתר לתכנית תמ"א 38 תוספות מאושרת. היתר התקבל בשנת 2022 עבור תוספת 2.5 קומות ו-11 יח"ד. סה"כ ע"פ היתר מאושר 30 יח"ד. <u>התכנית מציעה:</u> תוספת קומה, מרפסות ויח"ד (קביעת סך היח"ד ל-31 במקום 30) עבור מבנה מגורים בהליך ביצוע תוספות במסגרת תמ"א 38 שאושרה בשנת 2022 כדלהלן: התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

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

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

יצחק פוזן, דייר בבנין

עיקרי ההתנגדויות:

1. בניין משותף – מדובר בנכס משותף לכלל דיירי הבניין, ואין לאף אחד מבעלי הדירות זכות לבנות שם ברכוש המשותף בשם פרטי.
2. קיים חרג שנקבע בחוזה המימון לסיום הפרויקט, ואם מוסיפים זכויות בנייה לפרויקט הקיים – הזכויות כבר "פקעו".
3. הבנייה המבוקשת תהפוך מחסנים לדירות ובכך תבטל לחלוטין את המחסנים.
4. הבנייה תהפוך שטח שימש למקלט למשרדים, ובעוד שיהיו משרדים בבניין, לא ניתן לקבל אישור מהג"א לגעת במקלט.

התנגדות מספר 2 :

בעלי הדירות בבנין
בשם עו"ד איריס לוי

עיקרי ההתנגדויות:

5. פגיעה בזכויות הדיירים – הדיירים לא נדונו ולא הביעו הסכמה לתוכנית; אין מנגנון לחלוקת הזכויות ביניהם.
6. העדר הסכמה – המתנגדים אינם מסכימים ואינם מוכנים למסירת חלקם.
7. מגורים בבנין – ישנם דיירים שממשיכים להתגורר בבנין ולא ניתן לשבש את חייהם.
8. גובה הבנין – התוכנית מבקשת להוסיף קומות (עד 3 קומות נוספות) מעל הגובה הקיים, תוך הוספת 19 יחידות דיור ובסך הכל 30 יחידות.
9. שינוי ייעוד – הבנין כיום מאפשר מגורים ויש שינוי ייעוד שאינו תואם את הצרכים ואת האוכלוסייה הקיימת.
10. היעדר שקיפות – המתנגדים אינם יודעים היכן ייבנו יחידות הדיור ואיך יחולקו הזכויות.
11. פגיעה כספית – הפסד כספי לדיירים הקיימים ונזק מהתמשכות הבנייה.
12. בעיות טכניות ותכנוניות – חיזוק מבנה, פגיעה בחזות, והיעדר תיאום עם הרמוניקה האורבנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין תוספת בניה ברכוש המשותף:

במסגרת הדיון התברר כי על פי החוזה הקיים בין הדיירים ליזם שמקדם את התמ"א 38 – היזם רשאי להוסיף לבנין שלוש וחצי קומות.

2. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היטל השבחה והחוזה בין היזם לדיירים:

הטענה אינה תכנונית, ענייני היטלי השבחה וחוזה בין יזם לדיירים אינם נדונים במסגרת הוועדה.

3. לקבל את ההתנגדות לטענה כי המקלטים מוסבים בתכנית למשרדים וכי הדבר בא על חשבון

מחסני הדירות:

במסגרת הדיון הודיעה יזם התכנית כי הוא מוותר על השימוש במקלטים עבור והשטח יוצע

כמחסנים בלבד, התכנית תתוקן בהתאם ובתיאום עם מחקת התכנון.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי יותר שינוי השימוש ממקלט למחסנים רק לאחר קבלת אישור כי כל

הממדים של כל הדירות תקינים.

4. לדחות את ההתנגדות לטענה כי ישנם דיירים שממשכים להתגורר בבניין:

הטענה אינה תכנונית.

5. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין גובה הבניין ותוספת קומות:

במסגרת הדיון הוצג הסכם בין הדיירים ליזם של התכנית המאפשר לו לבנות שלוש וחצי קומות,

בנוסף יזם התכנית טען בדיון כי תוספת הקומה הוגשה כדי לשפר את רווחיות הפרויקט, מכיוון שיש

אינטרס משותף גם של הדיירים לסיים את הפרויקט, ניתן לאשר את הגובה במבוקש.

במסגרת הדיון התברר כי היזם בנה בפועל את כל הקומה הנוספת ללא היתר וללא גג – הוועדה

סבורה כי מדובר בהליך לא מקובל ורואה בחומרה את העובדה שנעשית בנייה בלתי חוקית, אבל

מכיוון שהמטרה היא לסיים את הפרויקט ובשלב זה אין הגיון להרוס קומה זו, הוועדה מאשרת את

הבקשה, יחד עם זאת יש לקבוע כי תנאי להמשך בניה של הקומה הנוספת יהיה השלמת הבינוי

ותיקון הליקויים שהוצגו בדיון בקומות הקיימות של הדיירים.

6. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין שינוי ייעוד הקרקע:

שינוי הייעוד המוצע בתכנית הוא טכני בגלל הגדרות המבאת התואמות את זכויות הבנייה.

7. לדחות את ההתנגדות לטענה בעניין היעדר השקיפות:

כל מסמכי התכנית זמינים לצפייה לכלל הציבור באתר "תכנון זמין".

8. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה בעניין פגיעה כספית:

הטענה אינה תכנונית. יחד עם זאת, ככל ומתנגד רואה עצמו נפגע מאישור התכנית, ביכולתו למצות

את טענותיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

9. לדחות את ההתנגדויות בעניין מקומות החניה –

במסגרת תכנית פינוי בינוי שמקודמת על כל המתחם ממערב מוצע שינוי וביטול כל מקומות החניה

בחלקה והחניון החיצוני הקיים ומשמש את הדיירים – הדיירים הגישו התנגדויות לתכנית זו

ובמסגרתה הם יקבלו מענה בדיון בוועדה המחוזית.

10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1420678
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	חלימי יונתן מאיר
עורך התכנית :	בן שטרית קרן ג'ולייט
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	12/11/2025
כתובת	הרב עוזיאל 19 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	334	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/01/2026	לאחר בחינת מסמכי התכנית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר יכולה להתאים למדיניות התכנון של הוועדה, ואשר מציעה תוספת זכויות תוך ניצול יעיל יותר של המגרש ובהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן : 1. בחלקה מצרנית 96 קיימת הרחבת בניה אשר פולשת לגבולות התוכנית. ככל הנראה נבנתה ללא היתר, מדובר בבניה קלה לפי GIS. יש לסמן להריסה את הפלישה כמו גם את כל העבירות הבניה בתחום התכנית וייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבניה של מבקש ההיתר. 2. בחזיתות המוצעות הפתחים יוצעו באופן הדומה לפתחים הקיימים. 3. יוסף להוראות התכנית סעיף בדבר חיזוק מבנים. 4. בתוכנית הפיתוח יש להציג מקומות חניה בהתאם למאושר בהיתר. 5. היות והמדובר בבניין קיים לא תותר תוספת דיוריות. 6. שלביות הביצוע תיקבע להינף אחד לבניה על הגג והמעלית ולהינף נפרד אחד ליתרת הרחבות הבינוי. 7. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תברואה וכבאות. 8. יוספו להוראות התכנית הנחיות להחדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1. 9. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר בתחום התכנית ושל הבניינים במגרשים המצרניים. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 11. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
24/12/2025	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קיים תיק עביר בניה 2017/3151.00 - משנת 2017 - עבור הכשרת מקלט לעסק/מגורים. תנאי להפקדת התוכנית קבלת אישור פיקוח והבניה להכשרת המקלט. חשוב לציין כי לא יבוטל מקלט קיים כל עוד לא ניתן פתרון מיגון חילופי ליח"ד. בקומה 2- התוכנית מציעה הרחבות על חשבון מעבר מקורה משותף. מהלך זה

מחייב קבלת הסכמות בשיעור 33% מבעלי הזכויות, בהתאם לתקנות מוצעים חללים (חדרים) ללא אוורור תיקני (לדוגמה קומה 2-). יש להציע בינוי העומד בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין אוורור. חזית מזרחית בקומות מוצעות יש להציע פתחים בדומה לקיים, כמו כן בחזית מערבית. בחלקה מצרנית 96 קיימת הרחבת בניה אשר פולשת לגבולות התוכנית. ככל הנראה נבנתה ללא היתר, מדובר בבניה קלה לפי gis. יש לסמן להריסה את כל העבירות הבניה בתחום התוכנית. יש לסמן להריסה את הפלישה יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג. יש לקבוע בהוראות התכנית שינוי בבינוי כמפורט: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרות. בחזיתות מדורגות- תתאפשר הרחבת דיור לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביח"ד אחרות כל עוד ההרחבות יוצעו בקו אחיד באותה החזית ובאותה הקומה. יש להשלים חו"ד: הרשות הארצית לכבאות והצלה, תברואה 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 בנספח בינוי יש להציג שטח הניה מוצע וקיים. יש לציין את מספר הדירה בתכניות הקומות בנספח הבינוי בתוכנית פיתוח /קרקע יש להציג מקומות חניה בהתאם למאושר בהיתר.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת קומה חדשה עבור תוספת בנייה להרחבת יח"ד, תוספת בנייה ומעלית לבניין הקיים

להלן הוראותיה:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת בנייה ומעלית, כמפורט בנספח הבינוי.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה עבור הרחבת יח"ד כמפורט בנספח הבינוי.
 3. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
 4. קביעת קווי בניין לבניין כאמור.
 5. הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ל- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
 6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
 7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

מצב קיים:

בשטח התוכנית קיים מבנה מגורים מדורג בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בבניין קיימות 8 יח"ד מאושרות.

תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

תכנית 1042 משנת 1979 (תכנית כוללת לשכונת בית וגן) אשר ייעדה את החלקה לייעוד מגורים 1. 84% בנייה מרבים. בינוי עד 3 קומות.

התכנית הינה בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 24/04/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23.06.2026.

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

בעלי דירה מס' 6 בקומה 2, עוזיאל 19 מיוצגים ע"י עו"ד דורית חבני :

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בעיקרון השוויון בין בעלי זכויות ובזכויות עתידיות - התוכנית המוצעת משתמשת בכלל זכויות הבנייה המשותפות לדיירי הבניין ומיטיבה רק עם דייר אחד בקומה העליונה, ללא כל מנגנון איזון או פיצוי זכויות עבור שאר הדיירים. ובכך מצמצמת אפשרות לשימוש עתידי עבור בעלי דירות אחרים.
2. פתרון נגישות לא יעיל - תוספת המעלית המוצעת עוצרת בחצאי מפלסים ובכך נותנת מענה רק לחלק מדיירי הבניין ואינה מספקת נגישות שוויונית מלאה לכלל הדיירים.
3. הכשרת חריגות חלקית - התוכנית המוצעת מבקשת להכשיר חריגות בנייה בדירת מגיש הבקשה ולהפכן לשטח עיקרי, ללא התייחסות לחריגות הקיימות בשאר הדירות בבניין ובכך מייצרת אכיפה בררנית המעניקה יתרון יחסי למגיש הבקשה ע"פ שאר בעלי הדירות.

4. היעדר תכנון כולל- התוכנית המוצעת מתמקדת בתכנון נקודתי עבור מגיש הבקשה ללא התייחסות תכנונית כוללת לתשתיות שונות בבנין- נגישות, חשמל, מים, ביוב וכו'.
5. פגיעה באיכות החיים- במהלך תקופת הבנייה ולאחריה צפויות פגיעה באיכות השימוש השוטף עבור שאר בעלי הדירות וכן שינוי באופי הבניין.
6. נזק משמעותי לדיירים והיעדר תועלת ציבורית- התוכנית המוצעת מזיקה באופן משמעותי לאיכות החיים וערך הנכסים של שאר בעלי הדירות ותועלתה הציבורית זניחה ביחס לכך, לכן אינה מאזנת בין האינטרס הפרטי לציבורי באופן הוגן.

התנגדות מספר 2:

אמיר פרגי נחום וטליה מרים נחום, להלן בעלי דירה בבניין נשוא התכנית. מיוצגים ע"י עו"ד לימור גלנטי ירושלמי.

עיקרי ההתנגדויות-

1. שימוש בשטחים משותפים ללא הסכמת רוב נדרש- התוכנית מציעה העברת בעלות של שטח משותף לטובת מגיש הבקשה ובכך מגדילה את בעלותו על שטחים נרחבים בבניין, מה שעשוי לתת לו יתרון קנייני שלא כדין במצב של חלוקת תמורות כנגד שטחים במסגרת פינוי בינוי, ע"ח דיירים אחרים.
2. הוספת דיוריות תביא לשינוי לרעה במאזן הדיירים – כבר כיום ישנן יח"ד שהתווספו מעבר למותר – במקום 8 ישנן 10. הוספה של עוד 2 יח"ד פוגעת בדיירים בשימוש במשאבים משותפים ויוצרת לכלוך רעש וצפיפות.
3. פגיעה בזכויות עתידיות ליתר הדיירים- ע"פ תשריט בית משותף, הגג הינו רכוש משותף לכלל הדיירים ומהווה עתודת הבנייה היחידה שיש לבניין להציע עבור יזמים להתחדשות עירונית וחיזוק המבנה. מגיש הבקשה עשוי לטעון כי הוא הבעלים של הגג מאחר שבנה בו, מה שיביא לחוסר כדאיות כלכלית וירחיק יזמים.
4. נזק משמעותי לדיירים והיעדר תועלת ציבורית- התוכנית המוצעת מזיקה באופן משמעותי לאיכות החיים וערך הנכסים של שאר בעלי הדירות. משנה ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב', פוגעת באפשרות להתחדשות עירונית ותועלתה הציבורית זניחה ביחס לכך ואינה מאזנת בין האינטרס הפרטי לציבורי באופן הוגן.
5. כשלים תכנוניים והיעדר תכנון כולל- התוכנית מציעה חללי מגורים ותברואה ללא אוורור תקין, ובנוסף מייצרת מפגע אקוסטי לדיירי הקומות העליונות עקב העתקת המתקנים הטכניים לגג, ללא הגשת נספח אקוסטי. כמו כן התוכנית מציעה להכשרת יח"ד שנבנו ללא היתר מבלי לקבל אישור מהנדס מוסמך כי הן עומדות בדרישות הנדסיות. בנוסף לא התקבלו אישורים מגורמי חירום המבטיחים כי מהלך המדרגות לא יוצר ויפגע מבניית המעלית, מה שיפגע בשימוש בעת צרכי חירום.
6. היעדר פתרון חניה- התוכנית מציעה הסתמכות על מקומות חניה קיימים ברחוב עבור דיירי הבניין שאינם מותאמים לצפיפות התנועה הקיימת כיום. בנוסף, מיקום המעלית פוגע במקומות חניה המשמשים את דיירי הבניין כיום.
7. נזק כלכלי כפוי על הדיירים- הוספת מעלית חדשה והעתקת המערכות הטכניות לגג צפויים להשית עלויות תחזוקה שוטפות על יתר הדיירים בלא כל תועלת עבורם.

8. הכשרת חריגות חלקית ונזק ציבורי – מגיש הבקשה ניכס לעצמו שטחים משותפים מחדר המדרגות והפכס למחסן שלא כדין. בנוסף בנה יח"ד וסגר 2 מרפסות. בתוכנית המוצעת מבקש להכשיר את חריגות הבנייה של מגיש הבקשה בלבד ולהפכן לשטח עיקרי, ללא התייחסות לחריגות הקיימות בשאר הדירות בבניין. בכך, נוצרת אכיפה בררנית המעניקה יתרון יחסי למגיש הבקשה ע"פ שאר בעלי הדירות שחרגו אף הם.
9. החזרה מלאה של המקלט לייעודו.
10. סגירת תיק עבירות הבניה.
11. קבלת הסכמה קניינית בכתב של 75% מדיירי הבניין.
12. הריסה של הפלישה מחלקה 96.
13. קבלת אישור חו"ד של גורמי חירום ותנועה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לקבל את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המקלט השייך לכלל דיירי הבניין הוסב לשימוש פרטי שלא כדין וכי קיימת על כך תיק עבירות בנייה במערכת העירונית:** תנאי להפקדת התוכנית קבלת אישור פיקוח הבניה להכשרת המקלט והחזרת המצב לקדמותו. חשוב לציין כי לא יבוטל מקלט קיים כל עוד לא ניתן פתרון מיגון חילופי ליח"ד לכלל דיירי הבניין.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית מציעה להכשיר חריגות רק בדירת המבקש ללא התייחסות להכשרת חריגות נוספות של דיירי הבניין:** מדיניות הוועדה היא לאפשר תכנון מסודר של כל הבניין והסדרה של עברות בנייה ככול וניתן להציע זאת מבחינה תכנונית או לסמן אותם להריסה ככול ולא ניתן לאשרם מבחינה תכנונית, ככול וניתן לאפשר תוספות בנייה לדיירים נוספים יש להציע זאת במסגרת התכנית ולשקול את הצורך בפרסום על פי סעיף 106ב בהתאם לתכניות המתוקנות.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדויות כי התכנית מכשירה חללי מגורים ללא אוורור תקין:** יש להציע בינוי העומד בדרישות תקנות התכנון והבנייה לעניין אוורור. ככול ומוצעים חדרים ללא עמידה בתקנות לא ניתן לאשרם כשטח עיקרי.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות כי תוספת הדירות בתוכנית תעמיס על תשתיות הבניין הקיים וכן על מק"ח בבניין:** התכנית המופקדת אינה מציעה דיורית.
5. **לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בעיקרון השוויון ובזכויות בניה עתידיות בחלקה שייפגעו בזכויות המתנגדים וכי התכנית אינה מאזנת את האינטרס הפרטי לציבורי באופן הוגן:** התכנית מייצרת זכות בניה חדשה ולא מנצלת זכויות בניה קיימות ולכן אינה פוגעת במתנגדים. ככול והמתנגדים ירצו להגיש תכנית לתוספת זכויות נוספת היא תיבחן בהתאם למדיניות וזכויות בנייה נוספות יינתנו בהתאם. נושא של תשלומי איזון בין הדיירים בבניה בשטח משותף אינו מוסדר במסגרת התכנית אלא במוסדות המתאימים. (רשם בתים משותפים)

6. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית מקודמת באופן לא תקין, ללא הסכמת הרוב הנדרש מאחר והגג הבניין הינו רכוש משותף. וכי :** התכנית קודמה ועמדה בתנאי סף, כך שהוצגו ההסכמות הנדרשות לצורך תוספת זכויות על גג המבנה ברכוש המשותף.
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי המעלית אינה פותרת את עניין הנגישות מאחר והמעלית עוצרת בחצאי קומות:** מבדיקה בנספח הבינוי נראה כי לא ניתן להציע פתרון נגישות מלאה בין הכניסה למעלית למפלסי הדירות ללא פגיעה וגריעה משטחי הדירות בבניין. ע"כ מיקום המעלית על רכוש משותף מקובל.
8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי כלל התוספות בנייה בתוכנית יעמיסו על התשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וכד'.** וכן עלול להיווצר מפגע אקוסטי עקב העתקת תשתיות. וכי תוספות הנ"ל ייפגעו באיכות השימוש ושינוי באופי הבניין: נושא התשתיות הקיימות והעתידיות ייבחנו בשלב הליך היתר בנייה ויוצעו פתרונות בהתאם לנדרש. כמו"כ, אין בתוספת המוצעת העמסה משמעותית מעבר למאושר בפרויקט.
9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי עקב פלישות בנייה של החלקה הגובלת- 96, אשר פולשות לשטח החלקה נשוא הבקשה, לא יתאפשר ביצוע תכנון הפרויקט:** בהתאם להחלטת הוועדה יש לסמן להריסה במסמכי התכנית את הפלישה לחלקה.
10. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא התקבלו אישורים מחברות שונות כגון כבאות והצלה וכדו'.** וכן לא התקבלו אישורי מהנדס לתוספת בנייה על הגג: התיאומים הנ"ל יבוצעו בשלב הרישוי.
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי הוספת מעלית והעתקת מערכות טכניות לגג צפוי להשית עלויות תחזוקה על כלל דיירי הבניין:** כאמור לעיל, התקבלו ההסכמות הנדרשות לצורך קידום התכנית וכי הטענה הנ"ל עוסקת בנושא תפעולי אשר ייפתר בין דיירי הבניין.
12. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.**

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1496504
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קצנלנבוגן זאב
עורך התכנית:	קצנלנבוגן זאב
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	29/04/2026
כתובת	שד בן מימון (הרמב"ם), רחביה רחוב בן מימון 37 ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30025	53	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 12 תשריט 7

מטרת התכנית: תוספת ממ"ד מורחב ליה"ד בקומת המרתף שטחי שירות ושינויים פנימיים בשטחים קיימים בקומת המרתף עיקרי הוראות התכנית: - קביעת שטחי בניה לסה"כ 1,280.2, מתוכם: 976.83 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 303.38 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות על פיהם תותר תוספת שטחים ושינויים בשטחים בהתאם לנספח הבינוי. - שינוי וקביעת קו בנין תת קרקעי. - קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב	9	726	100	מהווים כ- 152% בניה
				1,102.35

סה"כ	726	100		מירביים.
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן 4 קומות מרחוב בן מימון, וחצי קומה נוספת בחזית האחורית מתחת למפלס הקרקע. בהיתר 2016/212 שהופק הוכשרה יח"ד (דירה 1) בקומת המרתף והכשרת חלק מהחלל האטום לטובת מחסנים.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 6408 משנת 2002, קבעה הגדלת שטחי הבנייה ל- 1,150 מ"ר, והגדלת מס' הקומות מירבי מ- 4 קומות ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.				
תכנית מס' 6408א משנת 2005 תוספת שטחי בניה ל- 1,160 מ"ר.				
תכנית מס' 113381 משנת 2015 עבור בניית דירה בקומת מרתף קיימת וכן מכפיל חניה עבור החניות שבוטלו.				
היתרים:				
1996/0016 משנת 1996, הופק והוצא היתר בניין מקורי.				
2016/212 משנת 2015, הופק והוצא היתר בנייה לתוספת יח"ד והכשרת חלק מהחלל האטום בתת"ק לטובת מחסנים.				
עבירות בניה:				
קיימות מס' עבירות בנייה במערכת העירונית.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
התכנית נמצאת בעיר ההיסטורית. ראה מטה חו"ד מחלקת שימור.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות				
א. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות.				
ב. תכנית אב רחביה 9988 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ב', 167% בניה ב- 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.				
ג. תקן חנייה עירוני – גבוה.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30				
תואם, אזור פיתוח עירוני.				
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות				
תמ"א 35	תואם			
תמ"א 1	תואם			
תמ"א 18	תואם			
אחרת	ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות	

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1496504- רחביה 1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 12 מתאריך 23/4/2026 ולמונה תשריט 7 מתאריך 19/3/2026. 2. תכנית ברח' בן מימון 37 בשכונת רחביה. בשטח בייעוד מגורים ב', 9 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 0.726 דונם. מציעים ייעוד מגורים. הכשרת שטחים והוספת שטחים חדשים, מבנה בן 4 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 9 יח"ד. השימושים: מגורים. 2. התנגדות הרשות לנספח הבינוי 1. התכנית מציעה הכשרת בנייה וכן תוספות בנייה חדשות בקומת המרתף. לפי הנספח בינוי נראה שתוספות הבנייה המוצעות מבטלות חלונות/פתחי אוורור לחדרים קיימים. כמו כן, מוצעת חנייה שתהיה עם פרגולת אלומיניום ודלת נגללת דבר זה יוצר מצב שהחלונות/פתחי האוורור מהסלון שמופנים לאותה חנייה לא יתפקדו לשימושם ולא עומדים בתקן. הרשות מתנגדת לתכנית במתכונתה הנוכחית. 3. תנאי להפקדת התכנית 1. יש להגיש כתנאי להפקדה נספח בינוי חדש המציג את אוורור החלל התת קרקעי לפי תקן 6210 לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנון כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210. 2. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1496504-101 שכ' רחביה, ירושלים.

התכנית חלה בחלקה 53 בגוש 30025, מדובר בגוש מוסדר. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
סדר יום ועדת שימור תאריך 31/05/26 גו"ח: 30025/53 שטח: 0.726 דונם מהות: תוספת שטחים בקומת מרתף עד גבול מגרש 0 קדמי ותוספת ממ"ד מרוחב בחזית צידית התייחסות למבנים ואתרים לשימור: עיר היסטורית רשימת שימור עירונית: אתר 4966 תכנית מתאר תקפה 9988 חזית רחוב לשימור' הוראות שימור מפורטות בסעיף 6.1 ד' תכנית מתאר נקודתית 113831 'בנין לשימור' הוראות שימור מפורטות בסעיף 4.1.2 א תיאור מצב קיים והיתרים מאושרים: האתר ממוקם ברקמה ההיסטורית של רחביה ב' חלקה הפונה מצפון לרח' בן מימון, מערבית לשדרה. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 4 קומות שנבנה במקור בתקופת המנדט בסגנון הבינלאומי מקומי כמבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע תחתונה. בשלב בניה מאוחר שנות התשעים נבנתה תוספת בניה שתי קומות מכוח היתר 42452 תיק בנין 96/16 שהונפק בתאריך 09/09/97 עפ"י תכנית נקודתית 6408, 6408 א', היתר שינויים 100434 תיק בנין 96/16.01 שהונפק בתאריך 05/10/2010. במסגרת הבניה נשמרו חלקית חזיתות המבנה ההיסטורי בתאריך 25/01/24 הונפק היתר 119221 תיק בנין 2016/212 עפ"י תכנית נקודתית 113381 להפיכת שטח מחסנים ליחידת דיור בקומת קרקע תחתונה-מרתף ופתיחת שטח לאטימה. היתר הבניה כלל תוספת ממ"ד במפלס קומת מרתף 3.15- שאינו צמוד לדירה בהתאם לנספח הבינוי בתכנית. תכנית קומת מרתף היתר 119221 תיק בנין 2016/212 - בתאריך 01/12/25 ניתן אישור מח' שימור כתנאי לדיון לבקשה 1996/16.03 לביטול ממ"ד	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

מאושר בהיתר קודם ותוספת ממ"ד חיצוני מחובר-צמוד לדירה בחצר דרום מזרחית בהקלה מקו בנין צדי ותוספת פרגולה. במסגרת הבקשה התקבל תצהיר מבעל הנכס לפיו הממ"ד בהיתר 2016/212 לא נבנה. לפי מידע שהתקבל מעורך הבקשה קיימת מניעה משפטית להתקנת חלון הדף בחצר אנגלית חזית מזרחית. לפי חו"ד היועץ המשפטי מתאריך 12/11/25 חדר ממ"ד לביטול סומן כמחסן דירתי. שטח תת קרקעי בקומת מרתף בחלק הצפוני של הבנין סומן כשטח מחסנים בהתאמה להיתר 16/212 הבקשה נדונה ונדחתה בהחלטת הועדה המקומית בתאריך 28/01/26. הוגש ערר מס' 1031/26 תכניות מאושרות : תכנית מתאר מפורטת לשכונת רחביה 9988 בתוקף מתאריך 25/08/15 מגורים ב' חזית קדמית צפונית סומנה כחזית רחוב לשימור עליה חלות הוראות שימור המפורטות בסעיף 6.1 ד' תכנית נקודתית 113381 בתוקף מתאריך 07/11/2015 לבנית דירה בקומת מרתף קיימת. התכנית אישרה הפיכת קומת חניה ומחסנים בתכנית 6408 לדירה במפלס 2.95- ותוספת שטח מחסנים. סעיף 4.1.2 ב' הוראות בינוי קובע כי (2) תותר תוספת שטחים עבור דירה בקומת מרתף (2) כי לא ניתן יהיה לחפור או להכשיר את השטח התת קרקעי המצוי מעבר לקונטור הבנין בחזית הצפונית הפונה לרחוב. התכנית סימנה ממ"ד ומעברים כ"שטח לאטימה". סטיה ניכרת מפורטת בסעיף 4.1.2 ו'. סעיף 6.1 קבע כי התכנית מבטלת את היתר בניה 100434 או כל היתר אחר הקודם לתכנית זו. תכנית קומת מרתף בנספח בינוי 113381 - חתך ב-ב צפון-דרום בנספח בינוי 113381 - תכנית נקודתית 6408 בתוקף מתאריך 1/3/2002 ותכנית נקודתית 6408 א' בתוקף מתאריך 2/3/2005 התכנית קבעה הוראות לפריצת קיר בקומת מרתף עבור חניה בתוך מעטפת הבנין ותוספת מחסנים תכנית קומת מרתף נספח בינוי תכנית 6408 - תיאור מצב מוצע : (1) שינוי קו בנין תת קרקעי קדמי צפוני ממצב מאושר 5 מ' למצב מוצע 0 קדמי לצורך הרחבת קומת מרתף עבור מחסנים (2) תוספת ממ"ד מורחב-מוגדל לפי תיקון 163 בצמוד לחזית מזרחית דירה 1 ותוספת פרגולה לקירוי חניה עילית בשטח הדרום מזרחי של חצר אחורית. הערה : לא התקבלה מדידה מצב קיים ולא ידוע אם שטח תת קרקעי מבוקש להכשרה קיים בפועל. התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף בתאריך 29/04/26 מונה תדפיס הוראות_12, מונה תדפיס תשריט מצב מוצע_7, נספח בינוי מתאריך 23/02/26 וועדת שימור :	
--	--

המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 44 : לאשר את התכנית בתנאים המפורטים : 1. אין לאשר הכשרה של בניה שייתכן וקיימת או אישור בניה חדשה בקומת מרתף עד גבול מגרש 0 קדמי לרחוב. כמפורט בהוראות התכנית קו בנין תת קרקעי יישמר בהתאמה לקו בנין עילי 5 מ' בהתאמה למיקום חזית רחוב לשימור וזאת לצורך פיתוח נוף גינה קדמית בשכונת גנים היסטורית. יש לציין שמבוקש שטח אחסנה שאינו פרופורציונאלי עבור יח"ד אחת. 2. אין התנגדות לתוספת מיגון דירתי בגודל מינימלי 9 מ"ר נטו בצמוד לחזית מזרחית בקומת מרתף בהתאמה לאישור שניתן ע"י מחלקת השימור כתנאי לדיון בבקשה 1996/16.03 ופרגולה בבניה קלה. לא תותר בניה של ממ"ד מורחב-מוגדל בחריגה מקו בנין צדי במרקם לשימור שכונת גנים רחביה מאחר ומהווה שינוי באופיו של אתר לשימור – המרווחים בין הבניינים הם מרכיב חיוני בשכונת גנים היסטורית, קיים החשש שדירות בקומות מעל יבנו במסגרת תכנית צל תוספת מיגון מרוחב. 3. לפי חו"ד משפטית יש לתקן בתכנית קומת מרתף בנספח בינוי הערה בחדר ממ"ד לביטול שימוש מוצע מחסן ולא חדר עבודה מאחר ואינו חלק מדירה 1. 4. יש להוסיף בתכנית הוראות שימור בהתאם לתכנית תקפה, שימור חזיתות אבן המבנה ההיסטורי. 5. במסגרת הבקשה יש להגיש סקר עצים, להוסיף סימון עצים לשימור והנחיות לנטיעות חדשות.	
---	--

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית במסכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. על מנת לתת הזדמנות לכלל דיירי הבניין להצטרף לתכנית ובמטרה ליצור תכנון מיטבי,

- וליצר עמודת ממדיים מעל הממ"ד המורחב המוצע בתכנית לטובת הדיירים בעמודה זו. כמו"כ, ניתן להציע לדיירים בעמודה הפונה אל שד' בן מימון עמודת ממדים בחזית מזרחית. הוועדה מחליטה כי מגישי התכניות יפנו ע"י מסירת הודעות אישיות בתיבות הדואר לבעלי הדירות אשר לא הצטרפו לתכנית ולהציע להם זאת. עורך התכנית יוכיח כי פנו לבעלי הדירות שלא הצטרפו לתכנית, במידה ובתוך 30 יום מיום קבלת המכתב לא תתקבל תגובה, התכנית תקודם במתכונתה הנוכחית ובתנאים הבאים :
2. מבדיקה מול עורך התכנית, קיימים מס' מ"ר שטח עיקרי שלא נוצלו מתכנית 113381. מסמכי התכנית שהוגשו תוכננו באופן שאינו מיטבי מבחינת מימוש זכויות הנ"ל והוצעו שטחים עיקריים ללא חיבור ליח"ד הקיימת בקומת המרתף, ואי ניצול מיטבי של הפרשי הטופוגרפיה לטובת מחסנים. לאחר בחינה מחודשת, הוצעה תכנית מיטבית המציעה את השטח העיקרי הנ"ל בקומת המרתף במפלס 2.95- כיח"ד נוספת, וכן מציעה ממ"ד ליח"ד זו. יח"ד זו תמוקם בשטח המשמש כיום כמחסן עם חלון המשוויך לדירה 1 בהיתר 16/212 לטובת אוורור טבעי.
 3. יש להציע את שטחי האחסון באזורים האחוריים במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת המוצעים להכשרה במסגרת התכנית, ובהתאם לטופוגרפיה של החלקה.
 4. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
 5. כאמור, התכנית מבקשת תוספת ממ"ד בקומת מרתף לדירה קיימת בהיתר. התכנון מקובל. יחד עם זאת, תכנון הממ"ד חוסם חלון לחדר קיים בדירה. יש לבדוק כי החדר הנ"ל עומד בתקנות האוורור.
 6. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים, ולסמן את השטחים המוצעים בקו אדום.
 7. יש להציע פתרון חניה עבור יח"ד החדשה בתיאום מול אגף תושבייה.
 8. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבינוי אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הממדיים המוצעים עומדים בתקנות הנדרשות לכך.
 10. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות.
 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210.
 12. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
 14. יש להוסיף בתכנית הוראות שימור בהתאם לתכנית תקפה, שימור חזיתות אבן המבנה ההיסטורי.
 15. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
 16. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
 17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
 18. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
 19. 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

1. יש לפשט ככל האפשר את נספח הבינוי ולהסיר מלל שאינו נדרש באופן שיהיה קריא יותר.
2. בטבלה שבסעיף 1.6, יש להוסיף יחס לכלל התכניות המאושרות החלות בחלקה.
3. בהוראות התכנית בטבלה 5 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום בטבלה 3.2.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1485986
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	חן גיא
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	31.12.25
כתובת	הרב סרנא יחזקאל, גבעת מרדכי שכונת גבעת מרדכי רחוב יחזקאל סרנא

גוש	חלקה	בשלמות
30183	142	לא
30183	145	לא
30183	76	לא
30183	128	לא
30183	133	לא
30183	132	כן
30183	129	לא

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

1. בתא שטח 1 מוצעת הריסת המבנה של 2 גני הילדים והקמת מבנה חדש בגובה של 6 קומות ותוספת 2 קומות על הבניין הצפון מזרחי עד לגובה של 6 קומות 2. הריסת בינוי קיים בתא שטח מס' 2 ובניית מבנה ציבורי עבור 3 כיתות מעון ו-5 כיתות גני ילדים. 3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית. 4. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע עבור מוסדות חינוך, מבני קהילה ורווחה לרבות מתקני ספורט, מבני דת ומבני תרבות. 5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

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

מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	5,987.32	100	17,355	390% בנייה מירביים. יעוד הקרקע חל על 2 תאי שטח נפרדים.
סה"כ		5,987.32	100	17,355	
תיאור המצב הקיים					
התכנית חלה על 2 מגרשים לפיתוח בשטח כולל של כ- 5.9 דונם. מגרש בשטח של כ-4720 מ"ר מצידו הצפוני של רחוב סרנא ומגרש בשטח של כ- 1177 מצידו הדרומי של רחוב סרנא. בשטח המגרש הצפוני בצד הצפון מערבי קיים מבנה ב"ס אלונים בגובה של 4 קומות, בנוסף בצמוד אליו מבנה ארעי וחצר במרכז המגרש המכוסה במצללה רחבה. בקצה המזרחי של המגרש קיים מבנה עבור 2 גני ילדים בלבד. במגרש שמדרום לרחוב סרנא קיים מבנה גן ילדים מדורג הבולט בקומה אחת לכיוון רחוב סרנא וב-2 קומות כלפי רחוב השח"ל. המופע העיקרי שמתקבל כלפי רחוב השח"ל הוא קיר תמך בגובה של כ-10 מ' המייצר חזית אטומה כלפי הרחוב, בנוסף בצמוד לרחוב השח"ל קיים מבנה מיתוג בודד.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
1413 מאושרת משנת 1972 - מגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור – מאושרת במגרש הגדול מצפון לרחוב סרנא (ת"ש 1 בתכנית המוצעת). התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר 62. לא תורשה כל בניה בשטח זה אלא בהתאם לתוכניות בניה מפורטות באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית. 1413/ב מאושרת משנת 1980 – תכנית תקנון. הוספת סעיף נוסף לתכנית 1413 לגבי חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. 1991/א מאושרת משנת 1978 – מגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור - מאושרת במגרש הקטן מדרום לרחוב סרנא (ת"ש 2 בתכנית המוצעת). תכנית מפורטת לקביעת גבולות המגרש, קווי בניין וזכויות בניה, בהתאם לתכנית מתאר 62 בחלקה 129. השימוש לגן ילדים בהתאם למאושר בתכנית 1413 ללא שינוי. תרש"צ 5/52/01 מאושרת משנת 1985 – מגרש 902 (ב"ס קיים) ומגרש 901 (גן ילדים קיים) – שטחים לבניין ציבורי. מגרש 300 – שטח למתקן הנדסה.					
היתרים: 2016/0652.00 משנת 2017, תוספת מבנה בן 4 קומות לאגף ב"ס יסודי קיים – 8 כיתות לימוד. התוספת מוצעת מצידו המערבי של המבנה הקיים בצמוד אליו 2016/0652.01 משנת 2016, תוספת מבנה יביל בן 2 כיתות לימוד ושירותים, מצדו המזרחי של המבנה הקיים 2010/0084.00 משנת 2011, בציוד הדרומי של חלקה 145 מבקשים להקים מבנה חד קומתי עבור 2 כיתות גן					

ילדים.			
עבירות בניה : לי"ר			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני ה. התייחסות לתבנית הבנייה – השכונה הוגדרה כשכונה לא לציפוף עבור המגורים, לא נקבעה תבנית בנייה לשטחים לצורכי ציבור ו. תכנית שכונתית – נערכה בחינה כללית שבוחנת שינוי מעמד השכונה משכונה ללא ציפוף על פי תכנית המתאר לשכונה שניתן יהיה לאפשר בה תכניות פינוי בינוי, בחינה שאחת המסקנות שלה היא שיש לעבות באופן משמעותי את השטחים לצורכי ציבור הקיימים בשכונה כדי שיתמכו בתהליך ההתחדשות העירונית העתידי ז. תקן חנייה עירוני – גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	לי"ר		
תמ"א 18	לי"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לי"ר	לא	
מבני ציבור	כן	כן	מדובר בתכנית לעיבוי והגדלה משמעותית של מגרשים ציבוריים - מבנה בית ספר וגני ילדים.
עתודות / אחר	לי"ר	לי"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון	

פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	15/01/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1485986- גבעת מרדכי 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס להוראות 3 ולמונה תדפיס 3 לתשריט מתאריך 27/8/2025. 3. התכנית מבקשת תוספת שטחי בינוי בשטח לייעוד מבנים ומוסדות ציבור אשר ממוקם יחזקאל סרנא 2,3,6,35 , במגרש 49 יש בית ספר ו-2 גני ילדים ובמגרש 129 יש 2 גני ילדים. סה"כ שטח 5.987 דונם. מציעים במגרש 1 להוסיף 8 כיתות גני ילדים (מספר קומות מרבי 5) ובמגרש 2 הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה עבור מעון יום ו-5 גני ילדים (מספר קומות מרבי 8, מתוכם 4 מעל כניסה קובעת). 4. הערות הרשות לתכנית 5. יש לצמצם את קן הבניין תחת/תת קרקעי במגרש כך תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. ישנם עצים בתחום התכנית לכן יש לערוך סקר עצים ולסמן עצים אלו בתשריט המוצע. 7. הרשות סבורה כי יש לקרות את מגרשי הספורט של בית הספר ומעליהם יהיה גג מועיל לטובת פוטו-וולטאים. 8. בנספח בינוי 2 במגרש 2 נראה שישנם מדרגות בין הרח' יחזקאל סרנא לרח' שח"ל. אנו רוצים לוודא שאכן יש חיבור בין שני הרחובות כך שישורת גם את תושבי השכונה. יש לסמן את המדרגות כזיקת הנאה בתשריט המוצע. 9. תנאי להפקדת התכנית 10. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 11. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר. 12. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 13. בנייה ירוקה : 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 15. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות. 16. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.

17. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 18. בהמשך לסעיף 6.א.4.1.2 יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשחיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 19. בהמשך לסעיף 11.א.1.2 לא תותר בניית חדר שנאים עילי, הדבר יתפוס שטח, יהיה צורך בשמירת רדיוס ובטיחות קרינה. יש לקבוע שלא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 20. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בנייה תהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי ציבורי בתכנית. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר	
29/06/26 מינהל תכנון, אגף מבני ציבור, המחלקה לתכנון מבנים 02-6298158 ' פקס 02-6297670 טלפון חוות דעת אגף מבני ציבור לתוכנית 1485986 תוספת אגף לבי"ס קיים ותוספת שימושים למבני ציבור גרסת תשריט 4, :גרסת תקנון: 4 התוכנית מבקשת להרוס בתא שטח מספר 1 שני מבנים ובהם גני ילדים ולהקים במקומם מבנה עבור בית ספר בן 18 כיתות. כמו כן, שטחים נוספים לשימושים ציבוריים מעל בית הספר הקיים. בתא שטח 2 ייהרס בניין קיים ויוקם מבנה עבור שלוש כיתות מעון וחמש כיתות גני ילדים. התוכנית משמרת את ייעוד השטח למבנים ומוסדות ציבור, קובעת שטחי בניה, שימושים מותרים בשני תאי השטח ומשנה קווי בניין. הערות לתוכנית: תקנון: 1.סעיף 4.1.2 א (3) שמירת מרחק מינימלי – יש להבהיר בין מה למה יש לשמור מרחק. 2.סעיף 4.1.2 א (5) גובה הבינוי – יש להתאים לטבלה 5 ונספח הבינוי. בתא שטח 1 לדוגמה מתוכננות 6 קומות. הערות תכנוניות: 1.תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון על ידי האגף למבני ציבור. 2.על מנת להותיר גמישות תכנונית ומניעת הקמת גדרות מוסדיות, יש לבחון בתיאום אגף	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור

תכנון העיר קווי בניין 0 כלפי ייעודים ציבוריים. 3. תנאי להפקדת התוכנית יהא תיקון גרפי של נספח הבינוי של תא שטח 2 –יש להבהיר בעיקר את עוביי הקו לכדי שרטוטים נהירים. 4. במקביל לתוכנית מקודמת כיום בקשה להיתר בניה בתא שטח 2. תנאי לאישור התוכנית יהא התאמת נספח הבינוי לתכנון בפועל להיתר בניה ככל וזה יקודם. 5. כמו כן חסרה התייחסות מפורטת של מפלס 4 -חיבור לרחוב סרנא. 6. בתא שטח 2 קיים קיר זיכרון וחדר שנאים עילי קיים. תנאי להפקדת התוכנית יהא התייחסות של הבנוי, התשריט והתקנון לשנאי הקיים. ככל והוחלט על העתקתו והטמנתו יש להתייחס לכך במסמכי התוכנית. 7. נספח התנועה מתייחס לחניה בחניה הקיימת בחלק הנמוך במגרש (השח"ל). מדובר בשטח פרטי. על כן יש לבחון על ידי אגף תכנון העיר, אגף תושייה ואגף הנכסים האם אכן ניתן לתכנן גישה ו/או חניה בצד זה. 8. יש להשלים התייחסות בנפסח הבינוי לתוספת הקומות על מבנה א' בתא שטח 1. 9. יש לקבוע בתקנון כי המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות. 10. שטחי החצרות המקורות הנדרשים לא יובאו במניין השטחים 11. אין למקם תאורה בחזיתות המבנים אלא בתיאום האגף למבני ציבור וקבלת אישורו. 29/06/26 הערות טכניות: 1. יש להקפיד על סימון מידות קווי הבניין בתשריט 2. יש לסמן את החתכים על גבי נספח הבינוי כמקובל. 3. יש להרחיב את החתכים להכללת הסביבה הקרובה בברכה, אדרי' דניאל פרוינד ממנוה על תכנון מבני ציבור אגף מבני ציבור	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי
מונה תדפיס הוראות 20 מונה תדפיס תשריט 12 שם התכנית: תוספת אגף לביה"ס קיים ותוספת שימושים למבני ציבור התכנית יזומה ע"י העיריה בדיקת בעליות ונכסים בתחום התכנית : גוש/ חלקה	אגף נכסי עיריה

30183/132 בעלות מדינה 30183/76 בעלות עיריה- לבדוק אם אכן בתחום התכנית 30183/128 לבדוק אם אכן בתחום התכנית 30183/129 בעלות עיריה נכס 4009 30183/133 בעלות מדינה. בתחום התכנית כ 42.89 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30183/142 בעלות עיריה 30183/145 בעלות עיריה נכס 3465 הערות הנכסים 1. לבקש התייחסות אדריכל העיר כך שיוותר שטח שביל מספק עבור הולכי הרגל בחלקה 76 ככל ואכן כלולה בתחום התכנית. 2. ככל ומתואם עם מנח"י אין מניעה לקידום התכנית	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1485986 שכ' גבעת מרדכי, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת אגף לביה"ס קיים ותוספת שימושים למבני ציבור. התכנית חלה בחלקות 129, 132, 145, וחלק מחלקה 133, בגוש 30183, מדובר בגוש מוסדר. חלקות 129, 145 בבעלות עירונית. חלקות 132 ו 133 בבעלות קרן קיימת. מאחר ולא מדובר בבעלות עירונית בלבד, יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה/ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 או לחלופין לא להכליל בתחום התכנית את החלקות שבבעלות קרן קיימת. הערה : חו"ד זו מתייחסת לתכנית הנוכחית שהוגשה, במידה ויוחלט להחריג את חלקות 132,133 תינתן חו"ד חדשה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :

- חלקות 129,132,133,145 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 989/1992.

גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר.

בדיקה מול תקנון התכנית :

- סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית :

- נדרש להשמיט את חלקות 14276,128, שלא יכללו בתחום התכנית.

- לתקן מספרי חלקות לבשלמותן : 129 , 145.

- סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית נדרש להוסיף :

- טבלת איזון והקצאה / טבלת הקצאה - ועל ה'תחולה' להיות מחייב.

- נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.

- סעיף 5 -טבלת זכויות והוראות בניה

- יש לתקן את שטח 'תאי השטח' 1, 2 בהתאם לשטח המדוד.

- פרק 6

יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

- תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון

והבניה, תשכ"ה-1965.

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן : השטחים

הכוללים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה

המהווים חלק מתכנית זו.

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן : השטחים

הכוללים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה

המהווים חלק מתכנית זו.

יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית

מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה

ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י

שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-

2009.

השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס

לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!

הנחיות מיוחדות : מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - טבלת גושים וחלקות- נדרש להשמיט את חלקות 76,128,142 כך שלא יכללו בתחום התכנית. - התכנית לאיחוד וחלוקה -נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה : - יש לצרף 'טבלת הקצאה ואיזון' / 'טבלת הקצאה' לדוגמא : - יש לצמצם את תחום התכנית : - כך שחלקות 76,128,14 לא יכללו בתחום התוכנית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
7/09/2025 אל : מורן גריזצקי חביב- מנהלת צוות אזורי, אגף תכנון העיר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מאת : ענת קמייסקי- מתכנתת ערים, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתב"ע 1485986- גבעת מרדכי [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 3 ולגרסת תשריט מוצע 3 מתאריך 27/8/2025] 1. מיקום התכנית : יחזקאל סרנא 2,3,6,35, גבעת מרדכי. גוש 30183, חלקה בשלמותה : 132, וחלקות בחלקן : 76,128-129,133,142,145. שטח התוכנית : 5.987 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלות התכניות : 1413 ו-1991א. מצב מאושר : לפי תכניות 1413 (מגרש 49) ו-1991א (מגרש 129) ייעוד הקרקע הוא : שטח לבניני ציבור בגודל שטח 5,987 מ"ר. מצב קיים : בשטח המגרש 49 קיים מבנה בית ספר בן 4 קומות בחלקו הצפון מערבי, ובחלקו הדרום מזרחי קיים מבנה של שתי כיתות גני ילדים. בין המבנים ישנם שני מגרשי ספורט. בשטח מגרש 129 קיים מבנה של שתי כיתות גני ילדים. 3. המצב המוצע : - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל : "מבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 1,2 בגודל 5,987 מ"ר). - במגרש 1 : תוספת 8 כיתות גני ילדים (מספר קומות מרבי 5). - במגרש 2 : הריסת בניין קיים והקמת מבנה ציבורי עבור 3 כיתות מעון ו-5 כיתות גני ילדים (מספר קומות מרבי 8, מתוכם 4 מעל כניסה קובעת) - השימושים : מוסדות חינוך, כגון : בתי ספר יסודיים, בתי ספר על-יסודיים, גני ילדים, מעונות יום, מבני קהילה ורווחה, לרבות מתקני ספורט, מבני דת ומבני תרבות. - סה"כ שטח כולל בסך 7,300 מ"ר, סך השטח מרבי 7,000 מ"ר, סך שטח עיקרי 6,600 מ"ר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : 5. מחלקת מדיניות התכנון מכינה פרוגרמה לשכונת גבעת מרדכי בתיאום ובשיתוף מחלקת תכנון העיר, ותוך התייעצות עם מחלקות נוספות בעירייה, מתכנן הרובע והמתכנן השכונתי. הכנת הפרוגרמה היא הליך מורכב וארוך, אולם ניתן להעריך שהכנתה תסתיים תוך כמה שבועות. כחלק מהמגמה של עיבוי וציפוף שטחים למבני ציבור, על מנת לנצלם באופן מיטבי, כך גם נעשה בשכונת גבעת מרדכי ומוצע בתב"ע זו. 6. כפי שסוכם בישיבות שהתקיימו על תכנית זו, נדרש כדלקמן :	
---	--

- במגרש 2 מעבר לשימושים של מעון יום וגני ילדים יש להוסיף חברה/תרבות כגון : ספרייה/שלוחת מתנ"ס. - יש למצוא פתרון זמני לכיתות גני הילדים שיושבתו בשלב בניית בית הספר, ולעשות זאת תוך תיאום מלא עם תושבי השכונה והמינהל הקהילתי. 7. יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית. 8. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. 9. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 10. תכנית זו הינה רבת חשיבות ועתידה לתת מענה לצרכי האוכלוסייה בגבעת מרדכי, לאור זאת והאמור לעיל אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה. בברכה, ענת קמייסקי מתכנתת ערים, המחלקה למדיניות התכנון	
01 ינואר 2026 אל : יונה כהן- אגף תכנון העיר. מאת : שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון : חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1485986- תוספת אגף לביה"ס קיים ותוספת שימושים למבני ציבור. להלן חוות הדעת : תכנית מס' 1485986 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף	יחידת ממג באגף בתכנון

מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)	
לא התקבל	לשכה משפטית
לא התקבל	חברת הגיחון מח' המים
לא התקבל	חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
1485986 התוכנית הוצגה בפני המחלקה ב 5/5/2026 ניתנו הערות וממתינים לסט מלא מעודכן לטובת חו"ד	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תא שטח 2 כולל את חלקה 132 שקיים בה חדר טרנספורמציה וחלק קטן מחלקה 133 – שתי חלקות אלה לא בבעלות עיריית ירושלים- יש לבחון הוצאת שטחים אלה מהקו הכחול של

- התכנית מכיוון שהם בהיקף מצומצם של כ 70 מ"ר בשולי המגרש.
2. ככול ומבקשים לכלול אותם בתכנית תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
 3. יש לסמן בתשריט בצבע צהוב את כל הבינוי המוצע להריסה.
 4. נמצא חוסר דיוק בין תחום פוליון התכנית לבין החלקות הקיימות, תנאי הפקדת התכנית יהיה דיוק הגבולות של התכנית.
 5. יש עצים בתחום התכנית לכן יש לערוך סקר עצים ולסמן את העצים בתשריט המוצע.
 6. יש לשנות בהוראות התכנית סעיף 1.7.1 את נספחי הבינוי והתנועה לנספחים מנחים בלבד.
 7. בתא שטח 2 יש להציג את המידות של המרחקים של קווי הבינוי מגבולות המגרש ולתקן את קווי הבינוי למרחק של 3 מ' מגבול מגרש.
 8. בתא שטח 1 ו-2 יש להציע הרחבת דרך לכל אורך רחוב סרנא כך שתיווצר מדרכה ברוחב של 3 מ'.
 9. בתא שטח 2 ו-1 יש לשנות לקו בנין 0 לכיוון רחוב סרנא כדי לאפשר גמישות תכנונית ומניעת הקמת גדרות מוסדיות.
 10. בתא שטח 2 יש לשנות את קווי הבינוי המוצעים לכיוון חניון השח"ל כך שיאפשרו הרחבת מדרכה סמוכה לרוחב של 3 מ'.
 11. יש לוודא שכל תחום הבינוי נמצא בתחום קווי הבינוי.
 12. יש לבחון אפשרות להרחבת הדרך הקיימת של חלקה 76 הצמודה לגבול התכנית מכיוון דרום ב- 2 מ'.
 13. בתא שטח 2 קיים חדר מיתוג וחדר שנאים עילי קיים. תנאי להפקדת התוכנית יהא התייחסות של הבנוי, התשריט והתקנון לשנאי הקיים. ככל והוחלט על העתקתו והטמנתו יש להתייחס לכך במסמכי התוכנית.
 14. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות מחייבות של ביצוע מפרצי הורדה והעלאה לפי התקנים לאורך רחוב סרנא כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 15. החניון בשח"ל בתחום שטח למגורים בבעלות המדינה, לא ניתן להסתמך על שטח זה כגישה להולכי רגל למגרש הציבורי ולא ניתן להציע בו מפרצי העלאה והורדה.
 16. יש לאפשר בתקנון התכנית שימוש בגגות המוצעים כחצרות של מבני הציבור המוצעים.
 17. יש לפרט במסמכי התכנית את התוספת המוצעת על גבי מבנה בית הספר הקיים בתא שטח 1.
 18. בתכנית ההעמדה ניתן לראות כי מדרגות הפיתוח בצד המערבי של התכנית צמודות ונוגעות בעמודת הממ"דים של הבניין בחלקה 130. יש לתקן את התכנון כך שישמר מרחק ביניהם.
 19. תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון על ידי האגף למבני ציבור.
 20. יש לקבוע בתקנון כי המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.

הערות מח' איכות סביבה

21. התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
22. במסגרת היתר הבניה יתואם נושא ניהול נגר עם המחלקה לאיכות הסביבה..
23. בנייה ירוקה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

24. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.

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

הערות מח' מידע תכנוני

26. סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

- נדרש להשמיט את חלקות 142, 128, 76, שלא יכללו בתחום התכנית.

- לתקן מספרי חלקות בשלמותן: 129, 145.

- יש לתקן את שטח 'תאי השטח' 1, 2 בהתאם לשטח המדוד.

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

28. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

29. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים:

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני

לאחר התיקונים חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

- טבלת גושים וחלקות-

הערות מח' מדיניות תכנון

30. במגרש 2 מעבר לשימושים של מעון יום וגני ילדים יש להוסיף חברה/תרבות כגון: ספרייה/שלוחת מתנ"ס.

31. יש למצוא פתרון זמני לכיתות גני הילדים שיושבתו במהלך הבניה עם האגפים הרלוונטיים בעירייה.

הערות טכניות

32. בנספח בינוי בתא שטח 2 קומה ב' מופיעה פעמיים.

33. פיזור הקומות בנספח הבינוי לא נהיר, יש לסדר אותם לפי סדר הגיוני.

34. יש לסמן את המיקום של החתכים בתכניות בנספחי הבינוי.

35. סעיף 4.1.2 א (3) שמירת מרחק מינימלי – יש להבהיר בין מה למה יש לשמור מרחק.

36. סעיף 4.1.2 א (5) גובה הבינוי – יש להתאים לטבלה 5 ונספח הבינוי.

37. יש לתקן את הנספח בינוי של 2 שטח 2 כך שהשרטוט הגרפי יהיה יותר נהיר בעיקר בעוביי הקווים.

38. יש להרחיב את החתכים להכללת הסביבה הקרובה.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1583848
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אידחר נכסים בע"מ
עורך התכנית :	חיימן ישראל
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	31/05/2026
כתובת	ישראל גלעדי 4, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	10	כן

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

מטרת התכנית:
התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות, תוספת 2 יח"ד, ודיורית ותוספת חניות במפלס 0.00 מעל הקרקע.
עיקרי הוראות התכנית:
- שינוי ייעודי הקרקע: מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'. - הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם לסה"כ 1,706.8 מ"ר מתוכם 1,287.53 מ"ר עיקרי ו- 419.27 שרות מעל הכניסה הקובעת. - הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6 בהתאם לנספח בינוי. - הגדלת מס' יחידות הדיור בבניין מ-6 ל-8 יחידות דיור. - קביעת הוראות להרחבת חניה של הבניין בקומת קרקע בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת קווי בנין לבניה, כאמור. - קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת קרקע בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי לתוספת דיורית בקומת קרקע בהתאם לנוהל דיורית של מנהל התכנון ובהתאם לנספח הבינוי. - קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות במפלסים +3.00, +6.00 ו-+9.00 בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין חריגות בניה וגדרות להריסה בהתאם לנספח הבינוי. - קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

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	694.13	100	1,706.8	מהווים כ- 245% בניה מיירבים.
סה"כ		694.13	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 4 קומות. בבדיקה מול עורך התכנית נאמר כי, המבנה משמש כח"ד להשכרה עבור הקונסוליה האמריקאית ולכן מוקף בגדר ביטחון מסביב לכל הבניין					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 1721 משנת 1976 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, לפי מתאר 62. תכנית מס' 1721ב משנת 1998 קביעת הרחבה ודרכים חדשות מוצעות.					
היתרים:					
1992/0725.00 משנת 1993, הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע סה"כ 4 קומות מעל הקרקע. 1992/0725.02 משנת 1994, שינוי חדרי מחסנים לחדר הסקה.					
עבירות בניה:					
לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ח. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ט. תכנית אב ארנונה, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג', 240% בנייה, עד 6 קומות. י. 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	כן	לא			
עתודות / אחר	ל"ר				
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק					
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת		לא התקבל			

המידע התכנוני	
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	פתרון החנייה אינו יעיל -ראה המלצה מטה	
סביבה ונוף:	גובה הבינוי תואם למדיניות	מסומנים עצים לעקירה.
אחר:	-	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- בתכנית פיתוח מוצעות חניות על כל שטח הפיתוח באופן שאינו מסודר ואחיד. - התכנון אינו מקובל, יש לתת פתרון חניה מסודר בהתאם לתקן החניה, ולתאם זאת מול מחלקת תושייה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
- יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא מס' הקומות, גובה הבינוי וקווי הבניין.
- יש לקבוע כי שלביות הביצוע תעשה בהינף אחד לכלל הבינוי המוצע בתכנית. יש לתקן את סעי' 7.1 בהתאם.
- במצב הקיים קיימות מרפסות מעוגלות כלפי החזית הקדמית. מנספח הבינוי עולה כי מרפסות אלו להריסה. יש לסמנם להריסה בתשריט מצב מוצע וכן בנספח הבינוי.
- התכנית מציעה עקירת עצים בחזית הבניין ללא סיבה תכנונית. יש לסמן עצים אלו לשימור, או לחילופין להציג סקר עצים המוכיח כי לא ניתן לשמרם בתיאום עם אגף שפ"ע.
- בנוסף, נראה כי קיימים מס' עצים נוספים בחלקה אשר לא סומנו במסמכי התכנית. יש לסמנם בהתאם.
- יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
- יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
- יש להשלים חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע גננות, תושייה, מחלקת מידע תכנוני, בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.
- בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.

11. לשים 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

1. בהוראות התכנית בסעיף 7.2 יש לקבוע כי זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.
2. בסעי' 4.1.1 יש להוסיף תחת "שימושים" את סוג השימוש -מגורים.
3. סעי' 4.1.2.ב. הינו כפילות לסי' 6.1.2 בנושא חניה. יש להסירו.

מספר סידורי: 11

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1262963
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים אגף מבני דת
עורך התכנית:	יגוד מאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	12/2/2025
כתובת	מנחת יצחק , רוממה בין רחוב שמגר למנחת יצחק, רוממה ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30079	175	לא
30079	205	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 31 תשריט 17

1. קביעת זכויות בניה, קווי בניין וגבהי מבנים למבני דת בין רחוב מנחת יצחק ושמגר בשכונת רוממה בירושלים והיחס בין המבנים השונים 2. הריסת בניין קיים. 3. קביעת הוראות לתוספת שטחים למבני דת. 4. הגדרת גובה מבנים ל 4 קומות . 5. הגדרה של פתחים וכניסות למבנים. 6. קביעת קווי בניין למבנים השונים והיחס ביניהם. 7. קביעת זיקת הנאה למער רכב לבניין שמאחור שאינו כלול בתכנית. 8. קביעת שטח הבניה ל 4650 עיקרי ועוד 1450 מ"ר שרות מתחת לקרקע. 9. קביעת חניון תת קרקעי ל 40 מקומות חניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
שטח למבנים ומוסדות ציבור		4420	100	לבניין החדש בלבד ללא הבניין מאחור

		100	4420		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מדובר על חלקה גדולה בייעוד של מבני ציבור. על החלקה מקודמת תכנית מספר 1262955 הנמצאת בתקופת הפקדה ומציעה בניין חדש בחלק האחורי של המגרש עבור בניין הכולל 9 קומות ותוספת שימושים עבור בית ספר גני ילדים ופנימיה. בחלק הקדמי קיים שלד של בניין המיועד להריסה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מספר 527978 שאושרה בשנת 2108 וקבעה את ייעוד המגרש לשטח לבנייני ציבור. תכנית 1262955 נמצאת בשלב התנגדויות, התכנית סיימה הפקדה בתאריך 6/2/2026 והוגשו לה שתי התנגדויות, התכנית קובעת בינוי לבניין ב החלק האחורי של הבניין					
היתרים:					
הרב מינצברג	09/02/2023	הבקשה נסגרה	חפירה ומילוי	22/06/1995	מנחת יצחק 14 1995/0510.00
	09/03/1998	בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה		26/06/1996	מנחת יצחק 14 1995/0510.01
ע"י הרב	09/02/2023	תוספת מבנה-מגרש בנוי הבקשה נסגרה		18/11/1999	מנחת יצחק 14 1995/0510.02
עמותת זכרון	21/05/2001	בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה		19/09/2000	מנחת יצחק 14 1995/0510.03
עמותת זכרון	09/02/2023	הבקשה נסגרה	תוכנית שינויים	20/11/2005	מנחת יצחק 14 1995/0510.04
תת 'תורת	01/01/2019	בניה חדשה / בניין חדש הבקשה נסגרה		16/01/2017	מנחת יצחק 14 2017/0046.00
עיריית	21/10/2021	בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה		28/01/2020	מנחת יצחק 14 2020/0049.00
עיריית ירושלים מנח"ח	22/01/2026	חידוש היתר הוכנה טיוטת היתר בניה		13/11/2025	מנחת יצחק 14 2020/0049.01
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני יב. התייחסות לתכנית הבנייה: שטח לבנייני ציבור יג. תכנית שכונתית: אין יד. תקן חנייה עירוני: על פי תכנית 5166 לבנייני ציבור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	אין התנגדות לתכנית. נדרשת תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1262963 - רח' מנחת יצחק, רוממה כללי - מדובר בתכנית המבקשת קביעת זכויות בניה, קווי בניין וגבהי מבנים למבני חינוך ודת בתא שטח a1 21. התכנית חלה על חלקות 175 ו-205 בגוש 30079, מדובר בגוש מוסדר. התכנית מחלקת את חלקה 175 לשני תאי שטח, התכנית שבנדון קובעת הוראות בינוי לגבי תא שטח a1 בעוד שבתא שטח b1 רצה תכנית במקביל (101-1262955) בה יקבעו הוראות איחוד וחלוקה, תכנית זו תהיה כפופה לחלוקה ולהוראות הרישום שתקבע בתכנית 101-1262955. אין שינוי בגבולות חלקה 205. בדיקה מול תצ"ר : - בחלקה 175 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 436/2000 הרשומה מתאריך 26.05.2003. - בחלקה 205 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1121/2008 הרשומה מתאריך 02.03.2010. יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות : - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g8 לנק' g2111 וכן את קו הגבול מנק' 2109 לנק' a2013 שבתצ"ר 436/200 ושלל יחדור לחלקות 167 ו-172. - בקובץ plan יש לתקן את קו הגבול המשותף של תא שטח b1 ותא שטח 2 – יש להתאים את קו הגבול של החלקות שישבו במדויק אחד על השני בהתאם לקו הגבול שבין נק'

g11 לנ'ק' ba2013 שבתצ"ר 1121/2018. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים התום 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 חלקות 167 ו-172. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
ירושלים, ג' בתמוז תשפ"ד 09 יולי 2024 אל : נחמה מילר, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : אלימור לוי, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1262963 רוממה (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 9 של הוראות התכנית, וגרסה 6 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת רוממה ברחוב מנחת יצחק 14 גוש : 30079 חלקות 175,205. שטח התכנית : כ- 6.309 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 12036 אשר קבעה את היעוד לשטח לבנייני ציבור. 3. תיאור התכנית : מבקש התכנית הינו גורם עירוני, מדובר בתכנית המבקשת לקבוע זכויות בניה, קווי בניין וגבהי מבנים למבני חינוך ודת. בתחום התכנית קיים מבנה המוצע להריסה בתא שטח a1. 4. התייחסות לתכנית : שכונת רוממה נמצאת במחסור שטחים המיועדים לצרכי ציבור, התכנית מציעה תלמוד תורה ובתי כנסת שייתנו מענה לצרכים הציבוריים הנחוצים. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש להציג בתכנית שטחי חצרות לתלמוד התורה. - יש לתקן את טבלת הגושים והחלקות שבסעיף 1.5.5 ולהשמיט את חלקות 172 ו-167 בהתאם לדרישות מחלקת המידע התכנוני. - יש לבצע הלימה במספרי תאי השטח בין התקנון, התשריט ונספח הבינוי. - יש להציג גישת רכבים בדגש לרכבי חירום לתחום בית הספר במגרש מספר 2. - יש להשלים בקשת אגף תושי"ה בדבר נספח תנוע - בתחום התכנית מקודמת תב"ע 1262955 במגרשים a1 ו-b1, יש לתאם את התכנון בשתי התכניות כך שתהיינה בהלימה זו לזו - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. ב ב ר כ ה, אלימור לוי העתקים : אדרי' רועי לביא - מנהל אגף תכנון העיר	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

גב' ריטה לדיז'נסקי - מנהלת אגף הנכסים מר אמנון ארבל - סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון - מנהל המחלקה למדיניות התכנון, אגף תכנון העיר מר אולג פורר - ממונה על תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים, אגף תחבורה ופיתוח תשתיות אדרי' ענת קליינמן - ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אדרי' יעל דרייפוס שקד - ממונה על בקרת תכנון, אגף נכסים גב' יעל בדיחי - ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר גב' רויטל ון דן ברוק - מתאמת תכנון יזום, אגף תכנון העיר	
מונה תדפיס הוראות 9 מונה תדפיס תשריט 6 מבני חינוך ודת ברחובות מנחת יצחק ושמגר מקודם ע"י האגף למבני דת בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית: גוש/ חלקה 30079/175 נכס 7061 בבעלות העיריה, בשלמות. גוש/ חלקה 30079/205 נכס 8640 בבעלות העיריה, בשלמות. הערות הנכסים העיריה הנה הבעלים בגוש/ חלקה 30079/175. המבקש הנו גורם עירוני. מימוש התכנית יהא כפוף לנוהל הקצאות.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	לשכה משפטית
	האגף למבני דת
תוכנית 1262963 מוצע תוכנית למבני דת ומוסדות ציבור ברח' נחלת יצחק/שמגר. התוכנית מורכבת מ3 מגרשים a1 כעט בבניה, מגרש b ומגרש a2. מוצע הגדלת זכויות בניה והוספת שימושים. אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: (נספחים ותשריטים מה 5/12/2024) 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה

3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד	
4- תשמר זיכת מעבר לרכב בין שלושת החניונים בהתאם לתשריט (יועץ תנועה- סלאח מרזיק)	
המחלקה לאיכות הסביבה	בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר כתנאי להפקדת התכנית ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מקודמת במקביל תכנית נוספת המקודמת על החלקה ומצוה בשלב הפקדה, יש להציג התאמה מלאה בין שתי התכניות בתיאום עם מחלקת התכנון.
2. התכנית המופקדת מציעה שטחי בניה נוספים בחלקה יש לתקן בטבלה 5 את שטחי הבניה הכוללים בחלקה בהתייחס לשתי התכניות ולא רק לבניין החדש.
3. יש לתאם את קווי הבניין בין שתי התכניות המקודמות על החלקה כך שלא תהיה סתירה ביניהם.
4. בתכנית המאושרת על החלקה וגם בתכנית המופקדת מסומנת זיקת הנאה בחלקה – לא ניתן לבטל זיקות הנאה בסמכות הוועדה המקומית – יש לבחון את הנושא ולתקן בהתאם .
5. בתשריט מופיעים 2 קווים תת קרקעים שונים – יש לסמן אחד בלבד ולתקן בהתאם.
6. יש לשנות את סעיף 7.2 לזמן משוער למימוש התכנית של 10 שנים.
7. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה לעת הוצאת היתר בניה.
8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.

9. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
10. נספח תנועה הוא מנחה בלבד
11. יש לחלק הודעות אישיות לבנייני המגורים בחלקות מדרום ומצפון באמצעות חלוקת הודעות לתיבות הדואר של הדיירים.

הערות טכניות

1. יש לתקן את קבצי plan i gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות:
2. יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g8 לנק' g2111 וכן את קו הגבול מנק' 2109 לנק' a2013 שבתצ"ר 436/200 ושלא יחדור לחלקות 167 ו172.
3. בקובץ plan יש לתקן את קו הגבול המשותף של תא שטח b1 ותא שטח 2 – יש להתאים את קו הגבול של החלקות שישבו במדויק אחד על השני בהתאם לקו הגבול שבין נק' g11 לנק' ba2013 שבתצ"ר 1121/2018.
4. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1527902
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אהרון זבולון טנגי
עורך התכנית:	נעמי זונפלד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/05/2026
כתובת	קב ונקי 1, שכונת מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	6	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 6

מטרת התוכנית:

תוספת קומת מחסנים, תוספת בנייה להרחבת יח"ד קיימות, ממ"דים, מעלית במבנה מגורים. רח' קב ונקי 1, שכונת מקור ברוך.

עיקרי הוראותיה:

- קביעת קווי בנין חדשים.
- הגדלת סך שטחי הבנייה ל- 2062.42 מ"ר מירבי מתוכם:
 - 1309.3 מ"ר שטח עיקרי ו- 75.86 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - 420 מ"ר שטח עיקרי ו- 257.26 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- תוספת קומת מרתף חדשה מתחת לבניין.
- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג' ו- ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספות ממ"דים בצד הצפוני ודרומי של המבנה, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמעליה ותוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת מעלית.
- קביעת הוראות לעצים לשימור.

6. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
7. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	13	672.74	100	1,805.16	268% אחוזי בנייה מרבי
סה"כ	13	672.74	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מסד (קומת מסד + 2 קומות תחתונות היסטוריות). בסמוך לגבול המגרש נמצאים שני עצים בוגרים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 8016 משנת 2006 (תוכנית מאושרת) (חלקה 6 בגוש 30076) - יעוד אזור מגורים מיוחד - תוספת 2 קומות חדשות סה"כ 4- קומות, מעל קומת מרתף - תוספת 4 יח"ד סה"כ 13 יח"ד - סה"כ שטחי בניה מירביים 1320.91 מ"ר, מתוכם: א. 1041.65 מ"ר שטח עיקרי מעל למפלס ה-0.000. (אין התייחסות לשטחי שירות) ב. 210.84 מ"ר שטח עיקרי ו-68.42 שטח שירות מתחת למפלס ה-0.000. תוכנית 1317460 נפתח תיק בשנת 2024 התכנית לא התקדמה. תוכנית להתחדשות עירונית על כל המתחם בין הרחובות שרי ישראל, אלעזר המכבי והחשמונאים.					
היתרים:					
היתר 2006/0625.00 משנת 2008 – הופק-הוצא היתר בניה (לא מצאתי היתר מאושר בארכיב) - תוספת 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד - מוצע תוספת 478.19 מ"ר שטחי עיקרי – סה"כ שטחי עיקרי 1222.90 מ"ר, 84.60 מ"ר שטחי					

שירות.			
• היתר 2017/0736.00 משנת 2019 – הופק-הוצא היתר בניה - תוספת ממ"דים, שטח עיקרי ומרפסות שירות וזיז - טבלת שטחים מתייחסת רק לחלק המבנה, מוצע: א. תוספת 28.68 מ"ר שטחי עיקרי, סה"כ 322.34 מ"ר שטחי עיקרי. ב. תוספת 62.02 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 62.02 מ"ר שטחי שירות. (עבור ממ"דים)			
עבירות בניה: לא נמצא תיק אבל קיימות עבירות בפועל.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
• התייחסות למבנים ואתרים לשימור – המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך) • שימור סטטוטורי – לא • רשימת שימור – לא נכלל ברשימת שימור • מבנה היסטורי – כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור: אטלס ירושלים 1972) • תיק תיעוד – לא נמצא/קיים • הערכת משמעות האתר – מבנה היסטורי קיים בסגנון מנדטורי-פשוט, לו נוספו קומות ותוספות מאוחרות שפגעו קשות בחזותו ובערכיות האדריכלית וההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. טז. מדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות. יז. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות

שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1527902 שכ' מקור ברוך, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת חפירת קומת מרתף ותוספות בניה - קב ונקי 1. התכנית חלה בחלקה 6 בגוש 30076, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 6 נוצרה במפת גוש סופית 30076 מתאריך 12.07.1953. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	סדר יום ועדת שימור תאריך 8.6.26 מספר תיק שימור 7551 נתונים כלליים כתובת קב ונקי 1, מקור ברוך שם המבקש מגישים : חיים משה דב שוורץ. עורכי בקשה : נעמי זוננפלד סיבת הפניה תב"ע

מספר תכנית	
101-1527902	
סמכות	
מקומית	
איש קשר במח' שימור	
אדר' יהונתן צחור	
גוש	
חלקה בשלמות	
חלק מחלקה	
30076	
6	
עיקרי התכנית ומטרותיה :	
מהות הבקשה :	
תוספת אגפים, ממ"דים ומרפסות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מסד (קומות מסד+2 קומות תחתונות היסטוריות) וכן חפירת קומת מרתף נוספת להרחבת יח"ד קיימות בקומת הקרקע ולתוספת מחסנים ליצירת מבנה חדש ומאסיבי בן 5 קומות וגג רעפים חלקי מעל קומת מרתף תת"ק.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור : המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך)	
שימור סטטוטורי	
לא	
רשימת שימור	
לא נכלל ברשימת שימור	
מבנה היסטורי	
כן. שנת בניה 1938-1948 (מקור : אטלס ירושלים 1972)	
תיק תיעוד	
לא נמצא/קיים	
התייחסות למסמכי התכנית שעברה תנאי סף ביום : 4.6.26	
מצב מוצע :	

מוצעת תוספת אגפים, ממ"דים ומרפסות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מסד (קומות מסד+2 קומות תחתונות היסטוריות) וכן חפירת קומת מרתף נוספת להרחבת יח"ד קיימות בקומת הקרקע ולתוספת מחסנים ליצירת מבנה חדש ומאסיבי בן 5 קומות וגג רעפים חלקי מעל קומת מרתף תת"ק.

מצב קיים :

מבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מסד (קומות מסד+2 קומות תחתונות היסטוריות)

הערכת משמעות האתר :

מבנה היסטורי קיים בסגנון מנדטורי-פשוט לו נוספו קומות ותוספות מאוחרות שפגעו קשות בחזותו ובערכיותו האדריכלית וההיסטורית.

תכנית מאושרת בתוקף : 8016 ייעוד בתב"ע בתוקף : אזור מגורים מיוחד

תכניות קודמות בשטח התכנית :

16.7.1959 : תכנית מתאר 62 (ג30076)- אזור מגורים 3

4.9.2006 : תכנית 8016 : אזור מגורים מיוחד

היתרים :

7.10.2008 : היתר 2006/0625.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים

4.11.2019 : היתר 2017/0736.00 : תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים (בניית עמודת ממ"דים)

מדיניות בניה : מדיניות מע"ר צפון (30034). מס' קומות : עד 4 קומות

תיאום תכנון : התכנון המעודכן תואם עם מח' שימור ביום 26.1.26

חוו"ד מח' שימור

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

- חשיבות וערכיות: ערכיותו ההיסטורית והאדריכלית של המבנה ההיסטורי נפגעה קשות בשל התוספות המאוחרות הרבות שנוספו לו ובהן קומות, מרפסות וסגירות ללא אישור וכן ממ"דים. התוספות המוצעות כעת ישלימו מהלך של הריסת המבנה ההיסטורי המקורי.

- תיעוד: כתנאי להיתר יוגש תיק תיעוד ראשוני כעדות למבנה ההיסטורי המקורי.

- תוספות חדשות: מוצעות תוספות רבות בכל חזיתות וחלקי המבנה בחריגה מקווי

הבניין. יש לצמצם ולתאם תוספות חדשות אלו עם אגף תכנון העיר.

- עיצוב חזיתות: עיצוב החזיתות תואמה עם מח' שימור בניסיון לשפר את ניראותו וחזותו של המבנה המוצע..

- צמחיה בוגרת: יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאים בתכנון המוצע,

בתיאום עם מח' שימור.

- חוו"ד הנדסית: מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית

לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).

- שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר

באבני המבנה וריצופי אבן בהתאם למדיניות בניה בת-קיימא בירושלים. כתנאי להיתר יוצג מיקום

השימוש החוזר באבנים שיפורקו- ע"ג החזיתות הראשיות ו/או גדרות המגרש, ובכל מקרה בתחום

המגרש. אבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לת"י (קירות מחופים אבן טבעית

	בבניה מורכבת) ויאוחסנו בתחומי המגרש. כל שינוע ואחסון מחוץ לאתר מחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. - תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד - תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	קב ונקי 1 מקור ברוך. תוספת בניה אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
מנהלת הרכבת הקלה	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גגנות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החלטות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הרחבת יח"ד קרובה מדי לגבול המגרש. הרחבת יח"ד בקומת מרתף – תכנון לא איכותי.	הרחבות דיור, תוספת ממ"דים תוספת מעלית	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
תכנון מוצע פוגע בעצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. יש לצמצם את הבינוי המוצע תוך שמירה על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש, לרבות מרפסות זיז. התכנון יתואם עם מח' התכנון.
2. בהמשך לנ"ל, מוצעת תוספת ממ"דים ליח"ד קיימות בלי פתרון מיגון. ניתן להציע ממ"דים בשטח של עד 18 מ"ר, בתנאי שיישמר קו בניין של לפחות 1.5 מ'. תינתן עדיפות להקמת עמודת ממ"ד בצד הדרום מזרחי, בהתאם לתכנית הצל בהיתר הבניה המאושר לתוספת עמודת הממ"דים שהוקמה בצד הדרום מערבי. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון.
3. כאשר תושלם הקמת ממ"ד עבור כל יח"ד בבניין, ניתן יהיה להסב את שטח המקלט הקיים בקומת הקרקע במפלס 2.60- לשטח שירות משותף לכל הדיירים. יש לציין על גבי התכנית ולהוסיף סעיף בתקנון.
4. לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים כגון אלומיניום. ראו מרפסת מוצעת לדירה 2 בקומה ראשונה.
5. עיצוב החזיתות וממ"דים יתאמו מול מח' שימור בניסיון לשפר את נראותו וחזותו של המבנה המוצע.
6. התוכנית מציעה קומת מחסנים בקומת מרתף חדשה מתחת למבנה עבור תוספת מחסנים והרחבות ליח"ד קיימות בקומה מעליה. לא יוצעו מגורים בקומת המחסנים, אלא מחסנים בלבד. יוצעו מחסנים כמספר יח"ד הקיימות בבניין, וללא חצרות אנגליות. יש לציין שטח כל מחסן על גבי התכנית.
7. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשה להיתר.
8. יש לסמן את כל העצים הנמצאים בתחום התכנית ועל גבול המגרש ולהגיש חו"ד אגרונום. בנוסף, יש לשלב את העצים בתכנון המוצע, כך שלא יפגע בהם, בתיאום עם מח' שימור.
9. כתנאי להיתר יוגש תיק תיעוד ראשוני כעדות למבנה ההיסטורי המקורי לאישור מחלקת השימור.
10. יש להציע שימוש חוזר באבני המבנה וריצופי אבן בהתאם למדיניות בניה בת-קיימא בירושלים. כתנאי להיתר יוצג מיקום השימוש החוזר באבנים שיפורקו- ע"ג החזיתות הראשיות ו/או גדרות המגרש, ובכל מקרה בתחום המגרש. אבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לת"י (קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת) ויאוחסנו בתחומי המגרש. כל שינוע ואחסון מחוץ לאתר מחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
11. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

12. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות.
13. יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן שתוספת הבניה תהיה בעמודות מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כלשהיא. תוספת קומת המחסנית תהיה ללא תלות בתוספת הבניה בעמודות. שלבי הביצוע יתואמו מול מחלקת התכנון.
14. יודגש כי לא תותר בניה של מעטפת ללא השלמת הבניה כמקובל. יש לבטל סעיף 7.1.1 בתקנון.
15. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
16. יש להשמיט מההוראות התכנית סעיפים מסעיף 6.1.2 לעניין שצ"פ, רחבות עירוניות, מגרשי חניה, תחזוקת עצים.
17. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הערות טכניות

הוראות

19. יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 7 שנים.

נספח בינוי

20. יש לציין מס' יח"ד על גבי התכנית – חסר מס' 7.
21. להתאים גודל המגרש בטבלה 5 וסעיף 3.2 במצב המאושר והמוצע.

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1515055
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ארייב אלברט, וולקוב יוסף חיים
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מזל שור 8 , פסגת זאב צפון

גוש	חלקה	בשלמות
30628	120	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 3

מטרת התכנית: הרחבת יחידות דיור ברח' מזל שור, פסגת זאב צפון, ירושלים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי ביעודי הקרקע- מאזור מגורים א' לאזור מגורים. - קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות כמפורט להלן: * תוספות בניה במפלס 3.90- עבור מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. * תוספות בניה במפלס 1.40-, 1.40+, 4.20+, 7.00+, 9.78+ עבור הרחבת יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים, כמפורט בתשריט. - הגדלת שטחי הבניה ל-1,093 מ"ר עיקרי ושירות. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה והיתרי אכלוס. - קביעת שלביות ביצוע להקמת הרחבות הבניה.

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

	מרבית מעל לקרקע				
מגורים	1022	100%	611	6	167% בניה מרביים.
סה"כ	1022	100%	611	6	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 4 קומות ו-6 יח"ד. הבניין מצוי באזור המאופיין ע"י בניינים בני 4-5 קומות עם גג שטוח. קיימות סגירות לא חוקיות בחזיתות צפון ודרום.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 3340 – משנת 1985. קבעה את מתחם 82 ביעוד אזור מגורים, ובו נקבעו 5 קומות מירביות, 406 יח"ד, 48,960 מ"ר שטח בניה מירבי למגורים. תכנית 3340א - משנת 1990. קבעה את מתחם 410 ביעוד אזור מגורים, ובו נקבעו 48 יח"ד, 4800 מ"ר שטח בניה מירבי. בכל מגרש הותרו לכל היותר 2 בנייני מגורים, נקבעו 36 יח"ד במגרש. קווי בניין: קו בניין קדמי- קו בניין מדרג, קו בניין אחורי וציד- 3 מ'. הותר קו בניין 0 בשטח ציבורי פתוח. נקבע כי באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להגדיל את מס' יח"ד ושטח הבניה המירבי עד 10%, ע"י קיזוז בין מגרשים כמבין. נקבע כי שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. כמו כן, נקבעה דרישה לאישור תכנית מפורטת לבניה בשטח. תרש"ץ 5/53/06 – משנת 1996. קבעה את מתחם 6 באזור מגורים, כשיכון ציבורי.					
היתרים:					
<u>1991/0175.00</u> - הופק היתר בשנת 1991. הקמת בניין בן 3 קומות, וסה"כ 6 יח"ד. שטח כל דירה-98.3 מ"ר. סה"כ 646.5 מ"ר לבניין. <u>2012/0650.00</u> - הופק היתר בשנת 2013. תוספת מרפסת סוכה תלויה בדירה מס' 4-12 מ"ר, בחזית הדרום מזרחית של הבניין (בדירת אחד ממבקשי התכנית). <u>2012/0650.01</u> - הופק היתר בניה בשנת 2025. הרחבות דירות קיימות ע"י תוספת בניה על הגג עבור דירה מס' 6, וכן ע"י תוספת מרפסות וממ"דים, בדירות מס' 4 ו-6 (דירות המבקשים). סה"כ תוספת של 270.82 מ"ר למבקשים. *מאפשר חריגה מקו בניין בחזית מזרחית, עד גבול המגרש עבור תוספת ממ"דים. *מאפשר ניוז שטחים מותרים לבניה לקומת הגג, מעבר ל-30 המותרים ע"פ תכנית 3340א.					
עבירות בניה: לא אותר תיק עבירה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונית / מדיניות					

יח. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזורים מגורים עירוני עד 6 קומות. יט. תכנית שכונתית- לא קיימת תכנית אב לשכונה. כ. תקן חנייה עירוני- ל"ר (התכנית מציעה הרחבות דיור, ועל כן אין צורך בתוספת של מקומות חניה).

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבות דיור התואמות מדיניות בבחינת אחוזי בניה וגובה קומות, הכוללות פתרונות מיגון.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	ל"ר	
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש לעדכן את הבינוי המוצע בהתאם לסעיפים הבאים:
2. יש לסמן באופן ברור בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי את כלל עבירות הבניה הקיימות, ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל.
3. יש לסמן בנספח הבינוי (תכניות, חתכים וחזיתות) את התוספות שאושרו במסגרת היתרים קודמים, ולהבדילם מהמוצע במסגרת תכנית זו.
4. יש להציע מיקום חלופי למחסנים בתחום הבניין הקיים, כולל פתרונות גישה מתוך הגרעין הקיים. לא תותר גישה למחסנים מבחוץ.
5. יש להציע חלוקה חדשה לתוספת המוצעת באגף המזרחי, תוך חלוקה וניצול מיטבי של החלל המוצע.
6. יש למקם מחדש את עמודת הממ"דים המוצעת ממערב, כך שלא ייוצר חלל לא מנוצל בין החדרים הקיימים לממ"ד המוצע, וכך שהעמודה לא תחרוג מהחזית המערבית של הבניין. יש לסמן לאטימה את חלונות החדרים הסמוכים (החולקים קיר משותף עם הממ"ד) בהתאם.
7. יש להראות את דלתות הכניסה לממ"דים המוצעים.
8. יש להסיר את סימון היציאה אל הגג מהגרעין המשותף, היות והתוספת על הגג הוצמדה לדירה מס' 6 בלבד.
9. יש לפרט בטבלה 5 בהוראות התכנית ולהוסיף לנספח הבינוי טבלת חישוב שטחים מפורטת: שטח עיקרי קיים, שטח שירות קיים, שטח עיקרי מוצע ושטח שירות מוצע בכל דירה.
10. לא תותר בניה בשלבים של תוספות הבניה בעמודות. כל עמודת בניה תבוצע בהינף אחד מן הקומה התחתונה ועד העליונה, ללא דילוג על קומה כלשהי. תוספת הקומה העליונה תיבנה עבור כל דירה בנפרד ותותר בנפרד מהעמודות.
11. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר.
12. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
13. יש לקבל חוות דעת של המחלקה למידע תכנוני לעניין הפער בטבלה 3.2 בין שטח החלקה במצב מאושר למצב מוצע.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד'

לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

תשריט:

17. יש לסמן מידות קווי בניין בצורה ברורה.

הוראות התכנית:

18. יש לבטל את סעיף 4.1.2.ב- חניה -התכנית לא מציעה שינוי בחניה ואינה מצריכה תוספת של מקומות חניה.

19. יש לבטל בסעיף 4.1.2.4- . תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי

אחר ההוראות 4.1.2 (שטח עם זיקת הנאה).- אין בתכנית שטח עם זיקת הנאה

20. טבלה 5- יש לפרט תת חלוקה של השטחים המאושרים והמוצעים, כמפורט בהחלטה זו.

21. סעיף 7.2- יש לציין זמן משוער למימוש תכנית – 10 שנים.

נספח בינוי:

22. יש להוסיף שובל כמקובל, הכולל מקרא ברור.

23. יש להוסיף כותרות ברורות לכל הקומות המוצגות.

24. יש לציין לאילו דירות משויכים המחסנים.

25. בקומה ב' (מפלס +4.20) יש להחליף את הכיתוב במרפסות המוצעות, מ'גג', ל-'מרפסת מוצעת'.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1551373
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שרון את נהב פרויקט שוקי
עורך התכנית:	אלפנט אסתר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18/05/2026
כתובת	שד בן צבי יצחק 27, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30040	144	כן
30040	138	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 6

מטרת התוכנית: תוספת שטחי שירות עבור מחסנים ומערכות טכניות. רח' בן צבי יצחק 27, שכונת נחלאות, שערי חסד. עיקרי הוראותיה: 9. הגדלת שטחי הבנייה ל- 4074.64 מ"ר כוללים מתוכם: ○ 2522.37 מ"ר שטח בניה מעל הכניסה הקובעת. ○ 1552.27 מ"ר שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת. 10. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: ○ קביעת בינוי לתוספות שטחי שירות עבור הפיכת חלל אטום למחסנים בקומת מרתף 1- (מפלס -3.15), בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. ○ קביעת בינוי לתוספות שטחי שירות עבור מערכות מעלית בקומת הגג (מפלס +12.60), בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 11. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה. 12. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים	2522.37	100	977.39	35	
258% אחוזי בנייה מרביים מעל לקרקע					
		100	977.39		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים חדש בן 5 קומות, קומה חמישית בנסיגה. הצד המערבי של המבנה פונה לכביש רח' שדרות בן צבי וקרוב לגן סאקר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 184523 מתאר לשכונת דרום נחלאות (ירושלים) משנת 2017 - תא שטח 128 בגוש 9999 - יעוד אזור מגורים חדש 5 - גודל מגרש: 2,311.74 מ"ר - מאושר שטחי בניה (%) מתא שטח) מקסימום: א. 230% שטחי עיקרי ו-10% שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ב. 25% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת - מס' קומות מותר: 5 מעל הכניסה הקובעת (קומה חמישית תבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה, בעומק שלט יפחת מ-2.5 מ'). - מס' יח"ד מותר: לפחות 6 יח"ד – על כל 70 מ"ר (מעל 500 מ"ר, יש להוסיף יח"ד אחת) - לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג, חדר מכונות למעלית ייבנה במרתף או בקומת הקרקע.					
היתרים:					
היתר 2019/0120.00 משנת 2020 – בניה חדשה / בניין חדש – הופק-הוצא היתר בניה - סה"כ שטחי עיקרי מאושר מעל לקרקע: 1,748.85 מ"ר. - סה"כ שטחי שירות מעל לקרקע מאושר: 744.52 מ"ר - סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע מאושר: 1375.27 מ"ר. - מאושר 5 קומות מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 9 קומות.					
עבירות בניה:					

• תיק 2019/4898.00 משנת 2019 – התקבלה תלונה – בניה ללא היתר (לא נמצא בארכיב פירוט על בניה).			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. כב. תכנית שכונתית - תוכנית מס' 184523 מתאר לשכונות דרום נחלאות . כג. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1551373. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שטחים ברח' שדרות בן צבי, 27 ירושלים. התכנית חלה בחלקות 144,138 בגוש 30040, מדובר בגוש מוסדר. התכנית מאחדת את חלקה 144 שבייעוד מגורים עם חלקה 138 שבייעוד שפ"פ ויוצרת תא שטח אחד בייעוד מגורים. חלקה 144 וחלקה 138 מצויות תחת בעלות זהה.
מתכנן	

אזורי/שכונתי	לא התקבל
--------------	----------

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט חורגים מגבול התכנית. יש לסמן קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתחום שטח התכנית. קווי הבניין יתוקנו בתיאום מול מחלקת התכנון.
2. אין התאמה בין הנספח להיתר האחרון (2019/0120.0) בקומת מרתף 1-1, וקומת פנטהאוז ויציאה לגג. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם להיתר האחרון, לסמן שטח מוצע להכשרה וקירות קיימים באופן ברור. התכנית תתוקן בתיאום מול מחלקת התכנון.
3. התוכנית מציעה תוספת שטחי שירות בקומת מרתף 1-1 (מפלס -3.15) עבור מחסנים והפיכת חלל אטום ל"שטח שירות ומחסנים". יש לפרט את התכנון הפנימי של החלל האטום ולציין שטח כל מחסן על גבי התוכניות, יוצעו מחסנים כמספר יח"ד הקיימות בבניין.
4. יש לציין בטבלה 5 בהוראות התכנית את מספר יח"ד ומספר הקומות בבניין.
5. יש לקבוע בסעיף 7.2 שלבי ביצוע כי תוספת שטחי השירות בקומת המרתף יוקמו בנפרד מתוספת שטח השירות בקומה החמישית.
6. התכנית תהיה כפופה לתכנית המאושרת במקום בכל יתר הנושאים שתכנית זו לא שינתה.
7. מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית, יש לצרף לנספח בינוי טבלת שטחים ולציין את הסעיפים בסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה שמכוחם מקדמים את התוכנית.
8. לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.
9. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת

פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית.

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

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1554773
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבן ביוסי בן יועזר
עורך התכנית:	רוזנבלט אנדרס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/05/2026
כתובת	יוסי בן יועזר 21, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	27	כן

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

מטרת התכנית:

התכנית מציעה הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובניית מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, עם חזית מסחרית כלפי רחוב יוסי בן יועזר. וכן קומת מגורים חלקית מתחת לכניסה הקובעת. כמו"כ, התכנית מציעה 2 קומות חניה בתת הקרקע.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 4,040 מ"ר מתוכם 2,100 מ"ר עיקרי ו- 220 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 120 מ"ר עיקרי ו- 1,600 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר קומות לסה"כ 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מגורים חלקית מתחת לכניסה הקובעת. וכן 2 קומות חניה בתת"ק, תוספת של 6 קומות מהקיים בתכנית.
4. קביעת מספר יח"ד לסה"כ 19 יח"ד, מדובר בתוספת של 15 יח"ד מהקיים.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת שימושים עבור מגורים וחזית מסחרית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
8. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית.
9. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
10. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות להריסה.
11. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

12. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
צפיפות הבינוי המתקבלת היא כ-3 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של כ-117 מ"ר עיקרי ללא שטחי מיגון ליח"ד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	19	718.71	100	2,440	מהווים כ- 340% בניה.
סה"כ		718.71	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 2 קומות. וכן מוקדמת תמ"א 38/2 הריסה ובניה במקביל עבור תוספת של 2 קומות ביחס לקיים, סה"כ 4 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5, 50% בניה ב- 2 קומות.					
היתרים: 1969/0356.00 משנת 1969 עבור תוספת בניה לדירות. 1977/0358.00 משנת 1978, עבור תוספת בניה לדירות.					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כד. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כה. תכנית אב גוננים ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג', ברחוב יוסי בן יעזר 320% בניה ב- 8 קומות. כו. תקן חנייה עירוני – גבוה.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30					
תואם, אזור פיתוח עירוני.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			

תמ"א 18			ל"ר
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות 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. לאורך רחוב יוסי בן יעזר תשמר מדרכה רציפה.
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1554773- קטמונים א-ו 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 מתאריך 24/5/2026 ולמונה תשריט 2

מתאריך 14/5/2026. 3. תכנית ברח' יוסי בן יועזר 21 בשכונת קטמונים א-ו. בשטח בייעוד אזור מגורים 5, סה"כ 4 יח"ד, שטח התכנית: 0.716 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד'. הריסה ובנייה מחדש, מבנה בן 7 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 19 יח"ד. השימושים: מגורים ומסחר. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית חלה באזור מחלחל לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין תחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 6. 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. 7. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 8. תנאי להפקדת התכנית 9. בשטח התכנית ישנם עצים, כתנאי להפקדה יש לערוך סקר עצים ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה. 10. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 17. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 18. 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. 19. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג	
---	--

	הבניין הכולל מערכת מסננים. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1554773, פינוי-בינוי ביוסי בן יועזר 21, גוננים א-ו [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 3 מתאריך 25/03/2026 ולגרסת תשריט מוצע 2 מתאריך 24/03/2026] 1. מיקום : מדובר בחלקה 27 הממוקמת ברחוב יוסי בן יועזר 21, גוננים א-ו. גוש 30173, תא שטח המדובר הוא 1. שטח התוכנית הנו : 0.7 דונם. 2. מצב סטטורי : - מצב מאושר : אזור מגורים 5, על שטח של 718 מ"ר. - מצב קיים : בשטח קיים מבנה בן 2 קומות עם 4 יח"ד סה"כ. 3. תיאור התכנית : - התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ד'. - התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 7 קומות ובו 19 יח"ד סה"כ וכן חניון תת קרקעי, מדובר בתוספת של 15 יח"ד בתא השטח . - התכנית מיועדת לכלול עירוב שימושים עם מסחר בקומה הראשונה. - חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון : - שכונת גוננים א'-ו' הוגדרה כשכונה להתחדשות עירונית. על פי עבודת הפרויקטור והפרוגרמה שנערכה לשכונה במחלקת מדיניות התכנון, צפי הגידול העדכני מוערך בכ- 5,800 יח"ד חדשות ב- 50% מימוש, בעוד תכנית האב והפרוגרמה נערכה לעד 3,000 יח"ד ב- 50% מימוש. עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית, ועל כן תכניות מסדר גודל שכזה נדרשות בהפרשות מבונות, בדומה לתכניות אחרות באזור. מעבר לכך, תכנית זו נמצאת במיקום מרכזי ונגיש, ועתידה להשפיע על התושבים הקיימים והעתידיים בשכונת אלה והסביבה. - לאור נתוני התכנית המוצעת, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת

יח"ד המבוקשת, וכפי שנדרשו תכניות מסדר גודל דומה באזור, נדרשת ההפרשה הציבורית המבונה הבאה: שטח בנוי בגודל 100 מ"ר עבור שימושי חינוך, קהילה/ תרבות/ חברה/ ורווחה בקומת הקרקע של המבנה. נבקש לשמור על גמישות מקסימלית בשימושים הציבוריים, כך שהשימוש הסופי שיבנה יהיה בהתאם להתקדמות בבינוי והפיתוח של התכניות הסמוכות. יש להוסיף סעיף המציין כי השימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בנייה ובתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והאגף למבני ציבור ומחלקות העירייה השונות. - כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול האגף לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצון של המחלקות הרלוונטיות בעירייה. - 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 שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד ופתרון חנייה בתת"ק.	התאמה לחזון העיר
	מוצע חזית מסחרית כלפי רח' יוסי בן יועזר	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
	מס' הקומות תואם למדיניות.	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות גוננים קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 8 קומות ו- 320% בנייה מירביים. התכנית שבנידון חורגת בכ- 20% אחוזי הבניה ביחס למדיניות כאמור, ומציעה 7 קומות כלפי חזית קדמית. וקומת מגורים חלקית מתחת לכניסה הקובעת עקב הפרשי טופוגרפיה. מאחר וגובה הקומות תואם למדיניות. -ניתן לאפשר את החריגה בעניין אחוזי הבנייה.
2. יש לציין כי בחלקה זו מקודמת תמ"א 38/2 מס' 16053 המציעה מבנה חדש בן 4 קומות בהתאם לסל הזכויות מכח תכנית 10038, לא מקובל לקדם במקביל בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 ותבע חדשה הסותרת אותה.
3. בהתאם למטרות התכנית נראה כי התכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 70 לחוק התכנון והבנייה והיא יכולה להמשיך להתקדם בסמכות הוועדה המקומית.
4. ככול והוועדה המחוזית תסכים לכך, החלטה זו תהיה החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 70' לחוק התכנון והבנייה.

בינוי ופיתוח:

5. תכנון מפלסי הפיתוח מוצע באופן שאינו מטיבי ביחס להפרשי הטופוגרפיה שבתכנית ומייצר קירות תמך גבוהים.
6. מוצעת דירה בקומה 1- הפונה לחזית דרומית עם חצר כלואה הפונה לחזית מזרחית המייצרת קירות תמך לחלקה הגובלת וכלפי החזית הפונה לרח' יוסי בן יעוזר. בדומה לכך, מוצעת דירה בקומת הכניסה עם חצר הפונה לחזית מערבית המייצרת גם כן קירות תמך כלפי הדרך.
7. יש להגביה את החצר הכלואה ממזרח למפלס רחוב יוסי בן יעוזר. ובהתאם לכך, להסיט את הדירה בקומה 1- לחזית דרומית עם חצר הפונה כלפי חזית מערבית. תכנון זה מטיב ומצמצם את הפרשי הטופוגרפיה כלפי הדרך בחזית זו, וכן כלפי החלקה הגובלת.
8. מוצע פתרון אשפה גלוי בחזית הפונה לרח' יוסי בן יעוזר. פתרון זה אינו מקובל. יש להציע את פתרון האשפה בתוך מסת הבינוי.
9. יש להציע את שטחי האחסון באזורים האחוריים במפלסים שמתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לטופוגרפיה של החלקה. כמו"כ, שטח המחסנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות. יש לתקן בהתאם את סעי' 4.2.1 א' 6 שבהוראות התכנית.
10. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים הנ"ל.
11. יש לשמר מדרכה רציפה של 3 מ' לפחות כלפי רחוב יוסי בן יעוזר ומדרכה של 1 מ' לפחות כלפי הדרך בחזית מערבית.
12. לא ניתן להציע מרפסות לסגירה כלל. בהתאם לכך, יש לתקן את סעי' 4.1.2 א' 6. ד' שבהוראות התכנית.
13. גובה מעקה הגג יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. ולא בגובה של עד 3.5 מ' כמצויין בסעי' 3.4.1.2 ג. יש לתקן את הסעי' בהתאם.
- 14.

חניה:

15. רמפת הכניסה לחניון מוצעת באופן גלוי ברובה. יש לצמצם ולקרות ככל האפשר את רמפת הבינוי ולהציע מעל אדמה גננית.
16. בסעיף 4.1.2 ב. יש לציין כי פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. ולהסיר את החלוקה ביחס לגודל

הדירות בסעיפים 1-3, וכן להסיר את סעי' 7.

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

פרוגרמה ציבורית:

18. בהתאם לחו"ד מדיניות תכנון: נדרשת הפרשה ציבורית בשטח בנוי בגודל של 100 מ"ר עבור שימושי חינוך, קהילה/ תרבות/ חברה/ ורווחה בקומת הקרקע של המבנה.

19. יש לשמור על גמישות מקסימלית בשימושים הציבוריים, כך שהשימוש הסופי שיבנה יהיה בהתאם להתקדמות בבינוי והפיתוח של התכניות הסמוכות.

20. יש להוסיף סעיף המציין כי השימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בנייה ובתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון והאגף למבני ציבור ואיכות הסביבה.

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

22. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול האגף לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצון של המחלקות הרלוונטיות בעירייה.

איכות סביבה:

23. התכנית מציעה חניון בתכנית מלאה. יש לצמצם את קן הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח בתיאום מול מח' איכות הסביבה.

24. במידה ויוצעו גני ילדים ו/או מעונות יום, 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.

25. במידה ויוצע הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.

26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.

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

28. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק,

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

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

31. 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 ובתיאום עם חברת החשמל.

32. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

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

עצים:

34. בשטח התכנית קיימים מס' עצים המוצעים לעקירה. כתנאי להפקדה יש לערוך סקר עצים ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה.
35. תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע.
36. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

נגישות:

37. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
38. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
39. יש לקבוע 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.

כללי:

40. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
41. בהתאם למקובל יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
42. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: תברואה, מידע תכנוני, אגף שפ"ע- גננות ועצים, כבאות, חברת חשמל, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
43. 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.
44. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
45. 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

46. בנספח הבינוי מפלס 0.00 מצויין בקומה 1. יש לתקן בהתאם.

47. בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 א (4) יש לשנות את הסעיף ולכתוב כי לא יותרו קירות תמך לרחוב ולחלקות גובלות.

48. בהוראות התכנית בטבלה 5, לא ניתן להמיר שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' א' בטבלה 5.

49. לא מוצעת דרך בתחום התכנית. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' 6.1.2.3.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1552348
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	ט.ד. אלאמיר הנדסה ובנייה
עורך התכנית :	סרוגי אמיר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	15\06\26
כתובת	רח' אל ווחאדה, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30995	157	לא

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

מטרת התכנית :
תוספת שתי קומות והשלמת קומה מעל בניין קיים לשם תוספת 3 יח"ד חדשות, והרחבת יח"ד קיימות, מעל 7 קומות, מתוכם חמש קומות מגורים מעל שתי קומות חניה, מתחת לכניסה הקובעת ומעל לקרקע לחזית האחורית .
עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי להרחבת קומה ד בהתאם לנספח בינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל 7 קומות קיימות בחתך מתוכם 5 קומות מגורים מעל שתי קומות חניה, לשם תוספת 3 יחידות חדשות, בהתאם לנספח בינוי.
4. קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 3,446 מ"ר מתוכם 1,536 מ"ר עיקרי ו- 210 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו- 1,700 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות ל-13 יחידות דיור.
6. הגדלת מספר קומות מ-5 מעל הכניסה הקובעת ל- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ תוספת של 2 קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	13	970.59	100	1,746	מהווים כ- 180% בניה מירביים.
סה"כ		970.59	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה בשלבי בנייה בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות מתחת לכניסה					

הקובעת.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 2317 משנת 1990, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5, 50% בנייה ב- 2 קומות. תכנית מס' 5834 משנת 2016, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2, 120% בנייה לשטחים עיקריים ו- 15% בנייה לשטחי שירות, ב- 5 קומות מירבי ו- 40% תכסית.			
היתרים: 2018/0368.00 משנת 2018, עבור בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-9 יח"ד.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כז. תכנית מתארה 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כח. מדיניות לדרום גבעת המטוס קבעה כי במתחם שקיים בו מבנה, ניתן להגיש תכנית של 180% בניה ב- 6 קומות. כט. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, איזור 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	כן	לא	
עתודות / אחר	ל"ר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
המחלקה לאיכות הסביבה	יש לקבוע בהוראות התכנית כי יחידות הדיור החדשות יידרשו לעמוד בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	לא התקבל

אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
--	----------

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

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות גבעת המטוס דרום הינה כי במתחם אשר קיים בו מבנה ניתן להציע עד 6 קומות בחדך. התכנית שבנידון מציעה תוספת של 2 קומות על מבנה בן 6 קומות בכל חתך ואף 7 קומות בחלק מהמבנה. - תכנון זה אינו מקובל ואינו תואם למדיניות.
2. בנוסף, התכנית המוצעת מציגה נתונים שגויים ביחס למצב הקיים מול המצב המוצע במסמכי התכנית, מאחר וקומות החנייה 2- מוצעת באופן גלוי מעל הקרקע. ובכך מתקבל חתך של 7 קומות בחדך, כאמור בסעיף לעיל.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1546134
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רובין שמחה
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	03.06.2026
כתובת	17, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	214	כן

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

מטרת התוכנית: הרחבת יח"ד קיימות ומאשרות בתכנית 14145 – סה"כ 6 יח"ד ו6 קומות (הקומה השישית טרם נבנתה). עיקרי הוראותיה: הרחבת יח"ד קיימות ומאשרות ותוספת עמודת ממדי"ם. 1. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-1,397 מ"ר, ללא תוספת קומות ויח"ד. 2. קביעת קווי בנין חדשים. 3. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'		559	100	250%
סה"כ		559	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה מגורים בן 5 קומות (4 קומות מעל קומת עמודים), קיים היתר לתוספת קומה, טרם נבנה, קיימות מרפסות סגורות ללא היתר.				

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
14145 משנת 2014, תוכנית נקודתית, מייעדת את המגרש לאזור מגורים ג' וקובעה 6 קומות, אחוזי הבניה הם 217%, התוכנית קבעה בינוי להריסה.			
היתרים: 1988/939.3 משנת 2023, היתר עבור תוספת קומה והרחבות, ההיתר טרם מומש ואינו בתוקף. 1988/939.1 משנת 1989, היתר עבור השלמת קומת גג ומרפסות. 1988/939 משנת 1989, היתר מקורי לבניין.			
עבירות בניה: קיים תיק עבירה ללא הליך משפטי. קיימות עברות בניה רבות בבניין המסומנות להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - המבנה אינו מסומן לשימור בכרסטת השימור העירונית ואינו נמצא במתחם לשימור. עיר היסטורית - המבנה אינו נמצא בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ל. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 - אזור מגורים עירוני. לא. התייחסות לתכנית הבנייה - בינוי עד 6 קומות ו-240%. לב. תכנית שכונתית - מתאר 2000, בינוי עד 6 קומות. לג. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1546134- תל ארזה עזרת תורה

1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 3 מתאריך 9/3/2026 ולמונה תשריט 2 מתאריך 19/12/2025. 3. תכנית ברח' יוסף זיו 17 בשכונת תל ארזה עזרת תורה. בשטח בייעוד אזור מגורים ג', סה"כ 6 יח"ד, שטח התכנית : 0.559 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג', תוספות בנייה ליח"ד קיימות, מבנה בן 6 קומות מעל כניסה קובעת. סה"כ 6 יח"ד. השימושים : מגורים. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. בשטח התכנית ישנם עצים וחלקם מיועדים לעקירה, תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת סקר עצים ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 7. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית : יהיה גג מועיל ושימש עבור גג חי/רוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הרחבת יח"ד. חריגה מינורית מהמדיניות לעניין זכויות הבניה 240% , מוצע 250% מאחר ואין חריגה במס' הקומות החריגה המינורית מקובלת.	התאמה לחזון העיר

	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	מאחר ואין תוספת יח"ד, אין צורך בתוספת מקומות חניה התכנית מציעה הריסת עבירת בניה בתחום 2 מקומות חניה מאושרים לצורך הסדרתן סה"כ מאושרים 5 מקומות חניה.	תשתיות ותחבורה:
1. מוצעים עצים לעקירה לטובת הבינוי החדש. 2. לא כל העצים המסומנים לשימור בתכנית המאושרת 14145 סומנו בתכנית זו, יש להבהיר מה הסיבה.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. קווי בניין

התוכנית מציעה חריגה מקווי הבניין המקובלים של 3 מ' כדלקמן:

- א. חזית דרומית, מוצעת עמודת ממ"דים בקרבה יתרה כלפי חלקה 219 ביעוד מגורים, לא מקובל תכנונית שכן בניין השכן אינו נמצא במרחק מספק מגבול החלקה, על מנת למזער פגיעה בבניין השכן מדרום יש להעביר את עמודת הממ"דים לחזית צפון מערבית בה קיים מרווח גדול יותר כלפי בניין השכן ממערב. ככל ויתבטלו מרפסות זיז בחלק זה בעקבות הזזת עמודת הממ"דים, יצויין כי קיימות מרפסות נוספות ליח"ד אלו. לחילופין, ניתן לשקול להציע את עמודת הממ"ד בחזית צפונית, בתחום התוספת המאושרת בתוכנית 14145 שטרם מומשה.
- ב. חזית צפונית, מוצע קו בניין עילי למרפסת בקרבה יתרה לחלקה 212 הצמודה לחלקה ביעוד מסחר, לא מקובל, יש לבטל את המרפסות המוצעות.

2. בינוי בקומת הקרקע

בחזית דרומית מוצעת הרחבה למחסנים כבינוי מעל הקרקע הכוללת פתחים רחבים וחלונות, ההרחבה לא מקובלת בשימוש למחסנים מעל הקרקע. יש לשקול להציע יח"ד חדשה בתחום מחסנים 6 ו-7 (מעל הקרקע) והבינוי המוצע לטובת יח"ד נוספת ובכפוף לפתרון חניה. אמנם מדובר בתקן חניה נמוך, אך במצב המצטבר לאחר אישור תוכנית 14145 נוספות סה"כ 3 יח"ד (2 יח"ד מאושרות בתכנית 14145 ויח"ד חדשה בתכנית זו) שמצריך תוספת חניה 1.

3. חניה

התכנית מציעה שינוי במקומות חניה מאושרים בתכנית 14145, יש לקבל אישור אגף תושי"ה לעניין מיקום מקומות חניה.

4. עצים

- א. יש להבהיר מדוע לא כל העצים המסומנים לשימור בתכנית המאושרת 14145 סומנו בתכנית זו.
- ב. עץ לשימור בחזית הדרומית מסומן לעקירה לטובת הבינוי החדש. מדובר בעץ בוגר, עקירתו לא מקובלת. הבינוי ישמור על מרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעץ לשימור.
- ג. מוצע עץ לעקירה בחזית הצפונית בגבול החלקה, לא מקובל מאחר ובינוי המרפסות זיז בחזית זו לא מקובל כאמור בסעיף 2. יש לסמנו לשימור ככל ועדיין קיים.
- ד. יש לצבוע את עצים בהתאם למקובל בתכנית הפיתוח בנספח הבינוי.
- ה. יש לקבוע הוראות בגין שמירת עצים.

5. כללי

- א. התוכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תוכניות.
- ב. שלביות ביצוע, יש לציין כי בינוי העמודות יבוצע בהינף אחד.
- ג. מיקום גבולות החלקה ביחס למגרש אינו מדויק, יש להתאים. קו כחול יהיה בגבולות החלקה, ככל וקיימות גדרות מחוץ לחלקה יש לסמנם להריסה.
- ד. יש לסמן מידות בתשריט מוצע לקווי בניין המוצעים.
- ה. תהיה התאמה מלאה של שטח המגרש בכל מסמכי התוכנית.
- ו. יש לתת התייחסות מלאה לעברות בניה הקיימות בטבלה בהתאם לסעיף 62א'.
- ז. יש לסמן את כל הבינוי ביחס לתב"ע המאושרת, ההיתר שיצא לא רלוונטי היות ואינו מומש ואינו בתוקף.

6. חו"ד גורמים

- יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה וגננות, תושי"ה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית

ובמגרשים המצרניים.

8. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקר ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1047034
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	תלחמי עמאד
עורך התכנית:	דוידסון שמואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/06/2026
כתובת	א-טור ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30918	1	כן

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

מטרת התכנית: שינוי ייעוד והקמת שני מבני מגורים בשני תאי שטח נפרדים. כל מבנה בן 4 קומות ו8 יח"ד. סה"כ 16 יח"ד. שצ"פ ביניהם. עיקרי הוראותיה: - שינוי ייעוד שטח מבית קברות לאזור מגורים ב' ושצ"פ. - קביעת הוראות בינוי עבור הקמת 2 בנינים בני 4 קומות, 8 יח"ד כ"א מעל לקומת חנייה תת קרקעית. - קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית ל – 3,222 מ"ר. - קביעת מספר קומות מרבי – 4 קומות. - קביעת קווי בניין. - קביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת הוראות לשצ"פ. - קביעת הוראות לעקירת עצים בוגרים. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ב- תא שטח 1	8	698	30.18	1,674	239% מירבי
מגורים ב- תא שטח 2	8	645	27.88	1,548	240% מירבי
מגורים ב- תא שטח 3		571.69	24.71		זיקת הנאה למעבר ברכב
שצ"פ		398.45	17.23		
סה"כ		2,313.14	100		
תיאור המצב הקיים					
מגרש פנוי מבינוי בעל שיפוע רב. קיימים מס' עצים בחלקה.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית עמ/9 משנת 1977- העיר העתיקה וסביבתה- יעדה את שטח התכנית לבית קברות (הר הזיתים).			
היתרים: לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – ל"ר. לא קיים מבנה במגרש. עיר היסטורית – המגרש נמצא מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לד. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- בית קברות לה. התייחסות לתכנית הבנייה- לא נקבעה תכנית בניה. לו. תכנית שכונתית- תכנית אב א-טור 30018 קבעה במקום אזור מגורים א' לתכנון מפורט. כמו כן, קבעה הסדרת דרך בתחום התכנית. לז. תקן חנייה עירוני- מאחר ומדובר באזור בייעוד בית קברות לא נקבע תקן באזור. התקן בסביבה הקרובה הינו תקן נמוך 1:1. תקן חניה ייקבע ע"פ התקן התקף בעת קבלת ההיתר.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
לא תואם- בית עלמין.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	נדרש	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה	

חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1047034 -א-טור 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 2 ולמונה תשריט 2 מתאריך 30/5/2022. 3. תכנית ברח' ואדי עבדאללה בשכונת א-טור. בשטח בייעוד שטח לבית קברות, שטח התכנית: 313 דונם. מציעים ייעוד מגורים ב' ושצ"פ. בנייה חדשה, 2 מבנים בני 4 קומות מעל כניסה קובעת קומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 16 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. בשטח התכנית ישנם עצים, יש להגיש כתנאי להפקדה סקר עצים ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה. 6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה הכוכב 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 הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עבור 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. 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. 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 2 מונה תדפיס תשריט 2 שם התכנית: שינוי ייעוד והקמת שני בנייני מגורים א-טור מטרת התכנית: שינוי ייעוד משטח לבית קברות למגורים ג, הקמת 2 בניינים חדשים 4 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית ושצ"פ בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30918/1 לא מוסדר נכסים הערות הנכסים 1. על התכנית לכלול הוראות רישום, הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ ואישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) חלוקה ו /או רישום	אגף נכסי עיריה

2. 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. 3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון תכנית 1047034 א-טור [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 2 מתאריך 30.5.26 ולגרסת תשריט מוצע 2 מתאריך 30.5.26] מיקום התכנית: רחוב ואדי עבדאללה סמטה 1, שכונת א-טור גוש / חלקה לא מוסדר שטח התוכנית: 1.56 ד' מצב סטוטורי: התכנית מבקשת להחליף את תכנית עמ/9, 2483/ב רק בתחומי הקו הכחול מפורטים בתוכניות וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול. לפי תכנית עמ/9 האזור מוגדר כאזור לבית קברות. מצב קיים: בשטח התכנית יש חניה וכביש לא מוסדר. תיאור התכנית: התוכנית מציעה שינוי ייעוד משטח לבית קברות ל מגורים ב ושטח ציבורי פתוח בגודל של 398 מ"ר . בינוי של עד 4 קומות ו 16 יח"ד. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: א. השטח מאופיין בהפרשי טופוגרפיה, אשר יגרמו לחתך רחוב מלווה בקיר תמך. לכן, בכדי להימנע מקירות אלה ולנצל היטב את הטופוגרפיה יש ליצור מתחת לשצ"פ בקפל הקרקע שיווצר, שטח בסדר גודל של כ 250 מ"ר עבור שימושי ציבור	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

כגון משרדים עירוניים, חברה, קהילה, תרבות, פנאי. השימוש יקבע לעת מתן היתר ע"י מחלקת מדיניות התכנון והאגף למבני ציבור. ב. יש לתקן בתשריט המוצע ובתקנון בהתאם, את שימושי הקרקע משטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח ומבני ציבור. ג. 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

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מציעה פיתוח מגרש נקודתי ללא התייחסות למתחם כולל ע"פ מתווה תכנית אב א-טור	פיתוח מגרש פנוי מבינוי, תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	נדרשת הפרשה למבני ציבור מתחת לשצ"פ	השפעות חברתיות:
התכנית מציעה זיקת מעבר לטובת רכב למגרש נשוא התכנית. יש להציע את רצועת הדרך ביעוד דרך ולא כזיקת מעבר ולחברה עד לשלד הדרכים המאושר ממזרח נדרשת הרחבה נקודתית של הדרך בחלק הצפוני בנקודה הצרה.		תשתיות ותחבורה:
כל העצים בתחום התכנית מוצעים להעתקה	מוצע פיתוח שצ"פ	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. שינוי ייעוד:

התכנית מציעה שינוי ייעוד מבית העלמין לאזור מגורים בשכונת א שייח בחלק הדרומי של שכונת א

טור , תכנית האב קבעה שניתן לשנות ייעוד מבית קברות למגורים וקבעה הוראות בגין תכנון כולל במתחם 5. מאחר ומדובר בשטח ריק מבינוי אשר לא קיימות בו עבירות בניה כבמגרשים הסמוכים, ניתן לאפשר קידום התכנית עבור שטח זה בלבד. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף מבני דת ושר הדתות .

2. דרך, גישה למגרש:

מערבית לתכנית קיימת דרך מתפקדת לא סטוטורית. דרך זו מסומנת בתכנית אב להסדרה. יש להסיר סימון זיקת מעבר ממערב ולהסדיר את הדרך הקיימת סטוטורית לאורך כל הרצועה עד לחיבור של הרחוב המאושר ממזרח, לצורך כך יורחב הקו הכחול של התכנית ויתווסף המשולש מדרום עד לחיבור לדרך המאושרת. היעוד ייקבע כדרך.

יש להרחיב את הדרך במידת הצורך בעיקר בנקודה הצרה בתיאום עם אגף תוש"ה . ההרחבה תהיה בתחום המגרש של התכנית .

3. קווי בניין:

יש לשמור על מרחק 3 מ' מקווי בניין בהתאם להסדרת הדרך בסעיף 1 לעיל. ניתן להצמיד עם הבינוי לקירות הפיתוח. יש לסגת 3 מ' מקו בניין בקומות העליונות.

4. ייעודי קרקע:

התכנית מציעה שצ"פ מרכזי עם קירות תמך גבוהים כלפי רחוב ממערב ושני מבנים לצידי השצ"פ, שתי כניסות לחניונים תת קרקעיים, לכל מבנה כניסה וחניון תת קרקעי נפרד. מתקבל בינוי לא אפקטיבי ושצ"פ לא יעיל מאחר ולא מונגש לכיוון רחוב מערבי לאור קירות תמך גבוהים לכיוונו. על מנת לייצר שצ"פ יותר אפקטיבי ובינוי יעיל אשר מנצל את הטופוגרפיה באופן מיטבי, יש להחליף בין תא שטח 2 לתא שטח 401 באופן הבא:

א. להעביר את השצ"פ בתא שטח 401 דרומה ולהרחיב אותו עד למפגש הדרכים. השצ"פ יוצע במפלס הנמוך וניתן יהיה להנגישו בקלות יותר ע"י רמפות כלפי הכביש ממערב.

ב. תא שטח 2 ביעוד מגורים יחובר לתא שטח 1 גם הוא ביעוד מגורים על מנת לקבל בינוי יותר אפקטיבי עם כניסה אחת לחניון תת קרקעי משותף לשני המבנים.

ג. היקף הדרך המוצעת והשצ"פ יהיו בשיעור של 40 אחוז משטח התכנית .

5. בינוי:

א. כניסה לחניון התת קרקעי תהיה מתוך מסת הבינוי ולא דרך רמפה חיצונית.

ב. קירות תמך כלפי מערב, יש להציע שטחים עיקריים בתחום קירות תמך, לחילופין לדרג את קירות התמך ולהציע שתילת עצים בתחום הדירוג.

ג. קק"ט- הבינוי ילווה את קו הקרקע הטבעית ככל הניתן, ללא הגבהה של הקרקע/ מילוי אדמה.

ד. חדר יציאה לגג- גובה חדר יציאה לגג יהיה בהתאם לתקנות לעניין גובה מינימלי.

ה. מעקה גג- יש להנמיך גובה מעקה גג בנוי ל1.10 בהתאם לתקנות.

ו. גדרות- גדרות כלפי מגרשים שכנים יהיו 1.20 מ' לכל היותר.

ז. קירות פיתוח- התכנית מקודמת במגרש בעל שיפוע רב, המייצר קירות פיתוח משמעותיים. יש להצמד עם הבינוי לקירות הפיתוח. גובה קירות פיתוח יהיה 3 מ' לכל היותר.

6. עצים:

בשטח התכנית קיימים מעל 5 עצים להעתקה. תנאי להפקדה יהיה ביצוע סקר עצים והגשתו לרשות לאיכות הסביבה. יש לשמור על עצים בוגרים ובריאם ככל הניתן ולקבוע בהוראות התכנית הנחיות לשמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

7. איכה"ס:

א. ייקבע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.

ב. ייקבע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.

ג. ייקבע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור 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.

ד. 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.

ה. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

8. חוו"ד גורמים:

תנאי להפקדת התכנית השלמת חוו"ד המחלקות הבאות- כיבוי אש, תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מח' מידע תכנוני, אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, אגף תושייה- צוות בקרת תכנון תנועה, אגף שפ"ע- מח' גננות, עצים ותכנון.

9. רישום גוש חלקה:

התכנית מקודמת בגוש/חלקה 30918/1 לא מוסדר. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר ואישור אגף הנכסים.

10. תצ"ר:

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

11. לא הוגשה תכנית תצ"ר כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. 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.

13. הערות גרפיות:

מרפסות לא מוצגות בחתכים ובחזיתות. יש להציג מרפסות בכל המבטים.

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

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

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

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

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1463363
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרידמן יחזקאל
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/05/2026
כתובת	מלאכי 8, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30826	7	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 4

מטרת התוכנית:

תוספת 2 קומות וגג רעפים בשימוש, תוספת קומת מחסנים, תוספת יח"ד, תוספת בנייה להרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים ומעלית במבנה מגורים. רח' מלאכי 8, שכונת כרם אברהם.

עיקרי הוראותיה:

13. קביעת קווי בנין חדשים.
14. הדגלת סך שטחי הבנייה ל-1,315 מ"ר כוללים מתוכם:
 - 929 מ"ר שטח עיקרי ו-181 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - 205 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת.
15. תוספת קומת מרתף חדשה מתחת לבניין.
16. תוספת 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש מעל הבניין.
17. תוספת 6 יח"ד, סה"כ 11 יח"ד.
18. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות הקיימות (קרע/א/ב'), לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספות 2 שורות ממ"דים חדשים בחזית המערבית והמזרחית, בהתאם לנספח בינוי.

○ קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +0.00), לשם תוספת חצרות, בהתאם לנספח בינוי. ○ קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל יח"ד (קיימות וחדשות), לשם תוספת מרפסות, בהתאם לנספח בינוי. ○ קביעת בינוי לתוספות מעלית.
19. קביעת הוראות לעצים לשימור.
20. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
21. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
22. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	11	353	100	1,110	314% אחוזי בניה מרביים מעל לקרקע
סה"כ	11	353	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג שטוח. 5 יח"ד מאושרות (בפועל 6 יח"ד).					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
• תוכנית 3761 משנת 1988 - חלקה 121 בגוש 30081 - יעוד אזור מגורים 3 - אחוזי הבנייה המאושרים: 116% (שהם כ- 410 מ"ר) - מספר קומות מאושר: 3 קומות					
היתרים:					
• היתר 1989/0327.00 משנת 1990 – השלמת קומה – הופק -הוצא היתר בניה - קיים 342.18 מ"ר שטח כולל - מוצע 64.56 מ"ר שטח כולל - סה"כ 406.74 מ"ר שטח כולל, 115.86% בנייה					

עבירות בניה: לא נמצא תיק אבל קיימות עבירות בפועל.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
• המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (כרם אברהם) • שימור סטטוטורי – לא • רשימת שימור – נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3338) • מבנה היסטורי – כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972) • תיק תיעוד – תיעוד מקדים (אנה לדיז'נסקי 17.11.25) • הערכת משמעות האתר – מבנה היסטורי קיים בן 3 קומות וגג שטוח למגורים מתקופת המנדט שנבנה בסגנון מודרניסטי-אקלקטי אופייני. למבנה ערך אסתטי בינוני אך השתמרו בו פרטי בניין ייחודיים ולו חשיבות וערכיות אדריכלית והיסטורית כחלק מרקמת השכונה ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לח. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. לט. מדיניות מע"ר צפון – עד 5 קומות. מ. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
הרשות הארצית	לא התקבל		

	לכבאות והצלה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1463363 כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לבנין קיים רח' מלאכי 8 ירושלים התכנית חלה בחלקה 7 בגוש 30826, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגודל ובגבולות המגרש והחלקה. ניתן לאשר את התכנית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: שימור: 1. שימור חזית מערבית: יש לשמור על החזית הקדמית (מערבית לרח' מלאכי). אין להציע בינוי (עמודת ממ"דים) המשנה את החזית ההיסטורית המקורית (2 הקומות התחתונות) ו/או מסתיר אותה ו/או פוגע בפתחים ובמרפסות הזיז המקוריות. מצ"ב מיקום מוצע אחר לממ"דים אלו. 2. שימור מעקה ברזל מסוגנן: מעקה הברזל המסוגנן בח. המדרגות ראוי לשימור ויש להעתיקו ולשלב בפיתוח המוצע. ב. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון- 5 קומות בלבד). אין להציע גג רעפים שאינו מתאים לאופי הבינוי ההיסטורי המקורי וכל שכן אין להציע גג בשיפוע כ"כ גבוה (4.70 מ' גובה לשיא הגג) היוצר תוספת קומה 6. ג. ממ"דים: מוצע ממ"ד קדמי (מערבי, לרח' מלאכי) במיקום לא ראוי ועל קו 0 לרחוב. אין להציע עמודת ממ"דים בחזית הראשית-קדמית המיועדת לשימור ואין להציע הריסת המרפסת הזיזית ההיסטורית לצורך כך (מצ"ב מיקום מוצע אחר לממ"דים אלו). יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך או דמה. ד. מעלית חדשה: גובה עמודת המעלית המוצע חורג ומפריע לגג הרעפים המוצע. ללא הצדקה כיוון שהקומה העליונה הינה קומת דופלקס. יש להתאים גובה עמודת המעלית לגובה גג הרעפים ובכל מקרה לא יהיה גבוה יותר מגובה מדלפות הגג. ה. מרפסות: מוצעות מרפסות בחזית הקדמית (ראשית-מערבית לכיוון רח' מלאכי) ובחזיתות הצדדיות והאחוריות באופן שאינו הולם הפוגע בסגנון הבניה ההיסטורי המקורי (מודרניסטי ונקי). יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. ו. עיצוב חזיתות: יש להקפיד על עיצוב חזיתות תוספות הבניה כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי, בעיקר בחזיתות הצד (צפונית ודרומית). ז. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ח. שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשת הריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסותתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בניה בת-קיימא בירושלים (מיום 9.9.24). יש להציג ע"ג חזיתות המבנה את מיקום השימוש החוזר באבנים שפורקו. השימוש החוזר ייעשה בתחום המגרש, תוך עדיפות לגדרות ולחזיתות ראשיות הפונות לרשות הרבים. האבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לתקן ישראלי קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת. האבנים יאוחסנו בתחום המגרש. שינוע ואחסון אבנים מחוץ לתחום האתר יחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב. ט. גג רעפים: מוצע גג רעפים שאינו מתאים לסגנון הבניה ההיסטורי המקורי (מודרניסטי)- יש להציע גג שטוח ולא משופע. י. צמחיה בוגרת: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חו"ד אגרונום ולשלב העצים הבוגרים הקיימים בתכנון המוצע בתיאום עם מח' שימור.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

א. **חוו"ד הנדסית:** מוצעת חפירת קומת תת"ק חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. כתנאי להיתר תוגש חוו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).

ב. **תשריט:** יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.

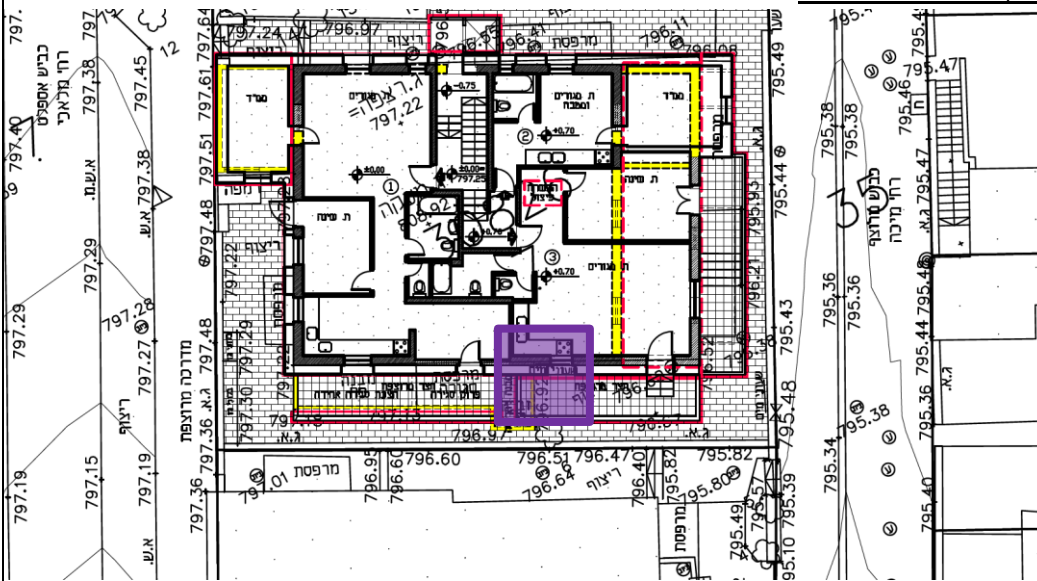
ג. **הוראות התכנית:** יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.

ד. **נספח הבינוי:** יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים לשימור (סגול) כמקובל.

טו. **תנאים להיתר:** אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדרי' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חוו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.

תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.

מיקום מוצע לממ"דים:



ירושלים, ט' סיון תשפ"ו

25 מאי 2026

אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר

מאת: חניתה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון: חוות דעת לתכנית 1463363 בשכונת כרם אברהם

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 8 של הוראות התכנית, וגרסה 4 של תשריט מצב מוצע)

1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת כרם אברהם ברחוב מלאכי 8, גוש: 30826 חלקה 7.

שטח התכנית: 0.353 דונם.

2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3761 אשר קבעה את היעוד למגורים 3.

אגף תכנון העיר
- המחלקה
למדיניות התכנון

אחוזי הבנייה המאושרים : 116% שהם כ- 410 מ"ר, מספר קומות מאושר : 3 קומות, מספר יחידות קיים : 6 יחידות דיור. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת להוסיף 3 קומות מעל הבניין הקיים, אחת מובלעת בחלל גג הרעפים, מעל מפלס ה- 0.00 וקומה אחת מתחת מוצעת קומת מחסנים חדשה, הרחבה של הקומות הקיימות ופיצול יח"ד. סה"כ מוצע בניין עם 11 יח"ד ו- 1,316 מ"ר, מתוכם 929 מ"ר שטח עיקרי. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון : - מאפייני התכנית אינם מאפשרים הפרשה אפקטיבית, לא נדרוש הפרשה ציבורית. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לתוספת קומות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל דוח אקוסטי בשל הצמידות למבנים קיימים לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	המחלקה לאיכות הסביבה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הרחבת יח"ד קרובה מדי לגבול המגרש תוספות בינוי פוגעות לחזית היסטורית	הרחבות דיור, תוספת יח"ד, ותוספת ממ"דים, מעלית לשיפור הנגישות	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
תכנון מוצע פוגע בעצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

1. התוכנית מציעה תוספת 2 קומות חדשות וגג רעפים בשימוש מעל 3 קומות קיימות, סה"כ 5 קומות וגג רעפים בשימוש שיוצר תוספת קומה 6 ואינו מתאים לסגנון הבניה ההיסטורי המקורי (מודרניסטי). יש לצמצם את הבינוי בהתאם למדיניות ל- 5 קומות בלבד, ולהציע גג שטוח בהתאם לסגנון המבנה הקיים.
2. מוצעת תוספת של 6 יח"ד, תוך פיצול של יח"ד קיימת בקומת הקרקע. מדובר בחלקה בה לא ניתן להוסיף מקומות חניה באזור תקן חניה נמוך. יש לבטל את פיצול יח"ד בקומת הקרקע. עבור 5 יח"ד מוצעות בקומות החדשות, ניתן יהיה לבקש פטור מחניה אחת בסמכות הוועדה המחוזית.
3. בהמשך לנ"ל, ניתן יהיה להציע את פיצול יח"ד בקומת הקרקע כדיורית, ככל ועומדת בהנחיות מינהל התכנון לעניין שטח וכו'.
4. יש לצמצם את הבינוי המוצע תוך שמירה על מרחק של 3 מ' מגבול המגרש.
5. מוצעות מרפסות זיז בחזית הקדמית (ראשית-מערבית לכיוון רח' מלאכי) ובחזיתות הצדדיות והאחורית באופן שאינו הולם הפוגע בסגנון הבניה ההיסטורי המקורי (מודרניסטי ונקי). יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק.
6. בהתאם לנ"ל, יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית, ניתן להציע פתח מאורך או דמה.
7. גובה עמודת המעלית המוצע חורג מעל הגג המוצע. יש לצמצם בתיאום מול מחלקת התכנון.
8. לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים כגון אלומיניום. ראו סגירת מרפסת מוצעת לדירה 4 בקומה א'.
9. התוכנית מציעה קומת מחסנים בקומת מרתף חדשה מתחת ליסודות ולקירות היסטוריים קיימים. עבור תוספת מחסנים. יש לציין שטח כל מחסן על גבי התוכנית, יוצעו מחסנים כמספר יח"ד הקיימות בבניין.
10. כתנאי להיתר תוגש חו"ד הנדסית לעניין ייצוב הקירות ההיסטוריים שתוטמע בבקשת ההיתר (הרמוניקה).
11. בתחום התוכנית קיימים עצים בוגרים שיש לסמן לשימור במסגרת התוכנית המוצעת ולהוסיף הוראות בתקנון.

שימור

12. יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור בתשריט ונספח בינוי.
13. יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת המבנה ההיסטורי הקיים.
14. עיצוב חזיתות תוספות הבניה יתאמו מול מח' שימור כך שיהיו עוקבות ומתאימות לחזיתות המבנה היסטורי, בעיקר בחזיתות הצד (צפונית ודרומית).
15. יש לקבוע בהוראות כי מעקה הברזל המסוגנן בחדר המדרגות ראוי לשימור ויש להעתיקו ולשלב בפיתוח המוצע.
16. יש לקבוע בהוראות כי לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.
17. יש להציע שימוש חוזר באבני המבנה וריצופי אבן בהתאם למדיניות בניה בת -קיימא בירושלים . כתנאי להיתר יוצג מיקום השימוש החוזר באבנים שיפורקו - ע"ג החזיתות הראשיות ו/או גדרות המגרש, ובכל מקרה בתחום המגרש. אבנים יישמרו בצורתן המקורית ככל הניתן ובהתאם לת"י (קירות מחופים אבן טבעית בבניה מורכבת) ויאוחסנו בתחומי המגרש. כל שינוע ואחסון מחוץ לאתר מחייב אישור מח' שימור והגשת דוחות מעקב.
18. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור], הטמעת חו"ד מהנדס שימור ותכנית הנדסית מאושרת ע"י מח' שימור בבקשת ההיתר. העברת ערבות בנקאית.
19. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.

איכות הסביבה

20. התכנית תחויב לתוספת קומות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
21. הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
22. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל דוח אקוסטי בשל הצמידות למבנים קיימים לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
23. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרגות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
24. יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 7 שנים.
25. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות

המצרניות לתוכנית.

26. 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.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1297712
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	עמיאל יצחק
עורך התכנית:	בריק יבגני
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19/5/2024
כתובת	ש נוה יעקב 23 , נוה יעקב

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30642	7		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
מטרת התכנית: הרחבות דיור בשד' נווה יעקב 23. הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: א. קביעת בינוי לתוספת מחסן משותף בקומת הקרקע. ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות : כניסה, א, ב, ג, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. ג. קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור בקומה שמתחתיה. 2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים בשטח וקביעתם ל – 5,362 מ"ר, מתוכם, 4,500 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, 650 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו – 212 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. 3. הגדלת מספר הקומות ל – 5 קומות מעל הכניסה וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה, כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין הריסה. קביעת הוראות בגין עצים לשימור / העתקה / עקירה.

החלטה	תאריך דיון
מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה הרחבות דיור אחידות לכל הדירות בבניין. הבינוי המוצע חורג מקו בניין 3 מטר לכוון מזרח, צפון ודרום. ניתן לאשר את הצמצום בקו הבניין באופן נקודתי לצורך תכנון ממ"ד בצד הצפוני של הבניין, והרחבות מוצעות בצד הדרומי היות והבינוי גובל בדרך. יש לצמצם את הבינוי המוצע לכוון השצ"פ בצד המזרחי, בתיאום מחלקת התכנון. יש לסמן מידות לקווי הבניין על גבי התשריט. בצד הדרומי של הבניין מוצעות הרחבות אשר חוסמות מרפסות מאושרות בתב"ע והיתרים. יש להציג באגף הדרומי תוספת מרפסת בחלק החיצוני של הבניין, והרחבה של יח"ד בחלק הפנימי במקום המרפסות המאושרות, באופן שיהיו מרפסות ליח"ד בבניין, בתיאום מחלקת התכנון. לא ברור למה משמשים החללים המוצגים בתכנית קומת המרתף. יש לציין על גבי התכנית את השימוש, למשל : מקלט, מחסנים ואם ישנו מילוי. יש להציג את יסודות עמודות הממ"ד ולציין ע"ג התכנית ובהוראות התכנית, כי שטח המקלט, אם ישנו, יוסב לשטח משותף לרווחת הדיירים, כגון : מחסנים או חדר עגלות, אחרי הקמת כל הממ"דים בבניין, בתיאום מחלקת התכנון. יש לבחון אפשרות להציע מחסנים ליח"ד בשטח יסודות הממ"ד המוצע בקומת המרתף, בתיאום מחלקת התכנון. יש למספר את יח"ד בתכניות הקומות בנספח הבינוי. יש לוודא התאמה מושלמת בין המוצג במסמכי התכנית לבין תכניות והיתרי בניה מאושרים. יש לסמן את כל המוצע בתכנית בקו אדום רצוף, אלמנטים להכשרה בקו אדום מקוטע ואלמנטים להריסה בקו צהוב. יש לסמן להריסה עבירות בנייה קיימות בבניין ובחלקה, שלא ניתן להכשירן במסגרת התכנון המוצע, בתשריט ובנספח הבינוי. יש להוסיף הוראות הריסה בתקנון, ככול וניתן להסדיר אותם במסגרת התכנית יש להציע בהם בינוי בתיאום עם מחלקת התכנון. תנאי תחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה. התכנית כוללת יעוד דרך ושטח ציבורי פתוח. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה. בתחום התכנית ישנם יותר מ – 5 עצים. יש להשלים סקר עצים כתנאי להפקדה. יש לסמן לשימור עצים שאינם בתחום הבינוי המוצע ולעקירה / העתקה בהתאם לסקר העצים בתשריט ונספח הבינוי. יש להוסיף הוראות תקנון. בנוסף, תיקבע בתכנית חובת נטיעת עץ בוגר חלופי תמורת כל עץ בוגר המוצע בתכנית לעקירה.	30/10/2024

יש לקבוע בתכנית שלבי ביצוע בתיאום מחלקת התכנון, כמפורט:

תוספות הבניה בחזיתות הבניין יבוצעו בעמודות מלמטה למעלה.

תוספת הבניה על הגג תהיה ללא תלות בשאר התוספות בבניין.

בהוראות התכנית בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת להוראות התכנית לעניין מספר יח"ד, , גובה בניין ומספר הקומות.

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

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

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

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

הוראות התכנית:

דברי הסבר לתכנית – לא ברור איפה מוצע מחסן משותף לדיירים. יש לתקן את דברי ההסבר.

סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק. לציין לפי אילו סעיפים התכנית בסמכות מקומית.

סעיף 1.5.2 – לציין כתובת הבניין.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים.

סעיף 3.2 – לתקן יעוד מגורים במצב המאושר.

סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.

סעיף 4.1.2ב- ניהל מי נגר – להחליף לסעיף סטנדרטי 20% חלחול מי נגר.

סעיפים 4.2, 4.3 – שצ"פ ודרך מאושרת – יש להוסיף הוראות.

טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – יש לתקן את שטח תא השטח המיועד למגורים בהתאמה לסעיף 3.2. לציין קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים. נספח הבינוי : יש לסמן שטח המאושר לחניה. יש לסמן אלמנטים להריסה, עצים לשימור – בתכניות קומת הקרקע.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית הופקדה ומסיימת את תקופת ההפקדה בתאריך 30/6/2026
לתכנית הוגשו 3 התנגדויות

התקבל מכתב המבקש קבלת ארכה להגשת התנגדויות מהנימוקים הבאים:

לכבוד הממונה על תכנון עיר
מר אמנון ארבל,

שלום רב,

הנדון: בקשה להארכת מועד הגשת התנגדויות בתוכנית מספר 1297712 להרחבות דיור בשדרות נווה
יעקב 23

מדובר בתוכנית הרחבות הבאה בסתירה עם פרוייקט פינוי בינוי המקודם על ידינו במתחם שבנדון.
סטטוס הפרוייקט - כבר חתמו לנו מעל 60% מן הדיירים על אישור בעלי עניין בקרקע להגשת התוכנית
פינוי בינוי על ידינו – כך שאני מוכנים לעמידה בתנאי סף בועדה מחוזית. נפתח תיק מתחם במינהלת
להתחדשות עירונית ירושלים. ולאחר קבלת GO מהמינהלת נתקדם לפתיחת תיק תב"ע.

אנו ניסינו ועדיין מנסים לקיים הידברות מול המגישים של תוכנית ההרחבות שבנדון (1297712) בשביל
להגיע להבנות מולם ולסיים את העניין בהסכמה.

לשם מיצוי תהליך המו"מ, נבקש להאריך את מועד הגשת ההתנגדות בחודש (כפי שמאפשר החוק) בכדי
שלא נאלץ להגיש את התנגדותנו כעת או לחילופין שלא נאבד את היכולת להתנגד באם המו"מ להסכמות
יכשל.

בברכה,
משה קרלנשטיין
קרל יזמות

מבקשים להאריך את המועד להגשת התנגדויות בחודש ימים.

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מאושרת ארכה של 30 יום בהתאם לסמכות הוועדה בחוק .

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1350511
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	דהוקי עמרם
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	01/06/2026
כתובת	ברכה צפירה 11, רמת שרת.

גוש	חלקה	בשלמות
30193	90	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת 2 קומות ומרפסות ברח' ברכה צפירה 11, רמת שרת, ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת קומות עבור 2 קומות חדשות מעל הקיים לפי סעיף 62א (א4) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת שטחי בניה כוללים עד 50% מהשטחים הקיימים לפי סעיף 62א (14) לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת יחידת דיור אחת על הקיים.
4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (5) לחוק התכנון והבניה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/04/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: סעיף 3 מהחלטת הוועדה מה 05.02.2025 "קווי בניין- התכנית אינה משנה את הקו בניין תת קרקעי המאושר בתכנית מס', 487314 אך יחד עם זאת מסומנים עצים לשימור בתוך גבולות החפירה. לא ניתן לשמר העצים אלו יש לסמן לעקירה" - מבוטל.

יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 9/2/2025 ימשיכו לחול.	
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית : בתנאים הבאים : סמכות – התכנית מציעה תוספת שטחים במסגרת סמכות מקומית ובהתאם לסעיף 62 א (א), נוסף מבוקשים שטחי שירות בתת הקרקע. התכנית תציג חישוב שטחים (כולל טבלת שטחים המלווה נספח בינוי) מפורט לתוספת שטחים מכח כל סעיף בנפרד כך שיעמוד במסלול הסמכות המקומית. גובה הבינוי- מוצע בינוי חורג בקומה מהמדיניות המאושרת באזור : 7 קומות לעומת 6 קומות. מאחר שמדובר בחריגה מינורית הנוגעת לגובה הקומות ביחס למדיניות, ניתן לאשר חריגה זו, שכן התכנון המוצע עומד באחוזי בניה בהתאם למדיניות ואופן הבינוי מדורג תאום לבינוי הקיים באזור. קווי בניין- התכנית אינה משנה את הקו בניין תת קרקעי המאושר בתכנית מס' 487314, אך יחד עם זאת מסומנים עצים לשימור בתוך גבולות החפירה. לא ניתן לשמר העצים אלו יש לסמן לעקירה. עבירות בניה- במבנה קיימות חריגות בניה אשר סומנו בתכנית מאושרת מס' 897272. יש לסמן את כולם להריסה בכל הנספחים הרלוונטיים. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל. שטחי בניה- נספח בינוי מציג כניסה לחניה מקורה על ידי קירוי קל, בפועל, בוצע הקירוי באמצעות בטון. יש לבצע חישוב מחדש של השטחים הרלוונטיים לאור שינוי אופן הקירוי ולוודא כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות מקומית לאור שינוי זה. יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות	05/02/2025

המשותף עד למפלס הגג.

נראה כי קיימת פלישה לשטח התכנית מצפון עבור גדר. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל או קבלת הסכמת שכנים.

תנאי למתן ההיתר, קבלת אישור מהנדס מוסמך לבדיקת עומסים בגין הקמת בריכה על גבי הגג.

כללי

שליחת הודעות לכל בעלי עניין בחלקות המצרניות 61, 58 בגוש 30195 ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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.

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.

הערות טכניות

יש להציג מדידה מעודכנת המשקפת את המצב הקיים בפועל: לעניין עצים, אלמנטים בנויים וכד'.

חישוב שטחים: יש להציג שטח רמפת כניסה מקורה ולכלוך בעניין השטחים ולעדכן את הטבלה מס' 5 בהוראות התכנית בהתאם.

יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.

יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

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 'ירשוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 05/02/2025.

החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בסמכות מקומית. מבדיקה שנערכה לאחר ההחלטת הוועדה, נמצא כי התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית, אלא בסמכותה של הוועדה המחוזית.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- גובה הבינוי-** מוצע בינוי חורג בקומה מהמדיניות המאושרת באזור: 7 קומות לעומת 6 קומות. מאחר שמדובר בחריגה מינורית הנוגעת לגובה הקומות ביחס למדיניות, ניתן לאשר חריגה זו, שכן התכנון המוצע עומד באחוזי בניה בהתאם למדיניות ואופן הבינוי מדורג תאום לבינוי הקיים באזור.
- עבירות בניה-** במבנה קיימות חריגות בניה אשר סומנו בתכנית מאושרת מס' 897272. יש לסמן את כולם להריסה בכל הנספחים הרלוונטיים. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת החריגות של כל מבקשי ההיתר בפועל.
- שטחי בניה-** נספח בינוי מציג כניסה לחניה מקורה על ידי קירוי קל, בפועל, בוצע הקירוי באמצעות בטון. יש לבצע חישוב מחדש של השטחים הרלוונטיים לאור שינוי אופן הקירוי ולוודא כי ניתן לקדם את התכנית בסמכות מקומית לאור שינוי זה.
- יש להעתיק מתקנים טכניים (כגון דוודי שמש, קולטנים ומערכות נוספות) אל גג המבנה.

5. לדיירים תישמר גישה חופשית לגג לפיכך, יש להציג בנספח הבינוי את גרם המדרגות המשותף עד למפלס הגג.
6. נראה כי קיימת פלישה לשטח התכנית מצפון עבור גדר. יש לסמן להריסה את הפלישה ותנאי להפקדה יהיה הריסתה בפועל או קבלת הסכמת שכנים.
7. תנאי למתן ההיתר, קבלת אישור מהנדס מוסמך לבדיקת עומסים בגין הקמת בריכה על גבי הגג.
8. 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.
9. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
10. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות:

1. יש להציג מדידה מעודכנת המשקפת את המצב הקיים בפועל: לעניין עצים, אלמנטים בנויים וכד.
2. חישוב שטחים: יש להציג שטח רמפת כניסה מקורה ולכלוך בעניין השטחים ולעדכן את הטבלה מס' 5 בהוראות התכנית בהתאם.
3. יש לתקן את נספח הבינוי כמקובל ובאופן הבא: בינוי קיים יוצג באפור כקיר מלא, בינוי קיים להכשרה יתוחם בקו אדום מקוטע, בינוי חדש בקו אדום רצוף, בינוי קיים המוצע להריסה יתוחם בקו צהוב מקוטע. לא יסומנו אלמנטים בצבעים נוספים. יש לתקן את המקרא בהתאם.
4. יש לסמן את כל המוצע לבינוי / הכשרה / הריסה בכל התכניות, חתכים וחזיתות.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1272830
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	אוחיון רועי
עורך התכנית:	רוזנבלט אנדרס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/7/2024
כתובת	קדושי סטרומה 8 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
	55	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התוכנית מציעה בניית שני מבנים חדשים בשטח כמפורט להלן :

1. קביעת שטחי בניה למגורים בסך 650 מ"ר מתוכם 400 מ"ר עקרי ו- 90 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו- 160 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת
2. תוספת 3 יחידות דיור ל- 3 יחידות דיור מאושרות במקום הגדלת מספר יחיד (סה"כ 6 יחיד)
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
4. קביעת סטיה ניכרת ליחיד, קומות , קוי בניין
5. קביעת שלביות הביצוע למימוש התוכנית

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
11/12/2024	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : תכנון התוכנית ממוקמת בסמוך לגרעין ההיסטורי של כפר מלחה המאופיין בניה נמוכה מלווה טופוגרפיה ובינוי צפוף עם קירות משותפים בין הבניינים התוכנית מוסיפה 3 יחיד לתוכנית המאושרת במקום, מספר 3718 א', ומציעה בינוי בקו בנין 0 לרחוב קדושי סטרומה ממזרח ולמעבר להולכי רגל מצפון בחלק הצפון מזרחי של התוכנית – שטח זה הינו החלק היחיד בחלקה ריק מבינוי בתוכנית המאושרת ובמקום עצי פרי, בחריגה משמעותית מתכנית מירבית מאושרת העומדת על 25% . למרות חריגה זו התוכנית מנצלת את הפרשי גובה במקום ומציעה חניון בתחום תת קרקע במקום קיר תמך קיים , על מנת להתאים את הבינוי המוצע למרקם הסביבה יש לתקן את התוכנית בהתאם לחוו"ד זו : יש לצמצם קוי בניין של המבנה המזרחי תוך שמירת עצים בוגרים בסמוך לבינוי והגדלת שטחי חלחול טבעיים בתחום החלקה יש לקבוע קווי בניין למבנה המערבי עפ"י המאושר בתוכנית מס' 3718 א בצמוד למבנה קיים

במבנה מערבי יש לצמצם גובה יציאה לגג למינימום לפי הנחיות מרחביות

המבנה המזרחי בנספח בינוי אינו תואם את קוי הבניין בתשריט. יש לתקן את הבינוי המוצע בנספח בסמוך למבנה קיים.

להקטין גובה קומות בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור

חניה-

בנספח בינוי בטבלת מאזן חניה מופיע שסה"כ יח"ד הן 4 יח"ד למרות שבהוראות התכנית מוצעות 6 יח"ד. יש לתקן את טבלת מאזן החניות בהתאם למספר יח"ד המצוין בהוראות התכנית.

התוכנית מסמנת חניה במפלס הנמוך בכ-80 ס"מ ממפלס כניסה לחניה מהרחוב. יש להראות הייתכנות לקיום חניון במקום ולסמן בצורה ברורה רמפה (עם מפלסים ושיפועים) המגשרת על הפרשי הטופוגרפיה

עצים וסביבה-

בהמשך להמלצת צמצום קווי בניין של המבנה המזרחי יש לשמור על מספר מקסימלי של עצים ערכיים הסמוכים לבינוי המוצע - עץ מספר 6 (אגס) מדרום ועצים מספר 17 (פקאן) ו-16 (תאנה) ממערב, בתיאום וליווי אגרונום מוסמך

יש לסמן בתשריט עצים לעקירה/שימור לפי סקר עצים

יש להציעה עצים חדשים לשתילה, תנאי לתעודת גמר יהיה נטיעת עצים לאורך החזיתות הפונות לרחוב ולמרחבים ציבוריים, בתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונם.

תנאי להיתר יהיה תיאום התוכנית עם מחלקת איכות הסביבה לרבות, תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, דו"ח אקוסטי, תיאום תכנון בריכה ומערוכותיה

בריכת השחיה תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה על פי ההנחיות.

כללי

יש להוסיף בהוראות התכנית 4.1.2 ד כי הוראות העיצוב והפיתוח יהיו ע"פ תכנית 3718.

דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי

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

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : הרשות הארצית לכבאות והצלה, , אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, אגף שפ"ע

שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע בשטח התכנית ובחלקות המצרניות : בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור

הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות לתוכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. הערות טכניות בסעיף 4.1.2 ו' 4. מדובר על תא שטח מס' 2- לא קיים תא שטח כזה בתשריט או בנספח הבינוי, יש לסנכרן בין הנתונים. לתאם בין מסמכי התוכנית להוסיף חתך אורך הכולל בינוי מוצע ובינוי קיים בחלקה ובינוי בחלקות סמוכות	
---	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים** לבקשת יזם התכנית ולאחר קבלת הערות לעריכת התכנית יש לתקן מספר סעיפים בהחלטה. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

- יש לפנות לקבלת ארכה להפקדת התכנית מיו"ר הוועדה המחוזית.
- התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 13 מכיוון שבחלקה קיימים בניינים שכוללים 2 קומות ופחות מ 4 יחידות דיור.
- יש להציג חישוב שטח בניה של כל השטחים הבנויים בחלקה.
- התיאום עם המחלקות הבאות יערך כתנאי להיתר בניה ולא כתנאי להפקדה: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, רשות העתיקות, אגף שפ"ע
- יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1527746
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שטרנברג יונתן דניאל
עורך התכנית:	שולגסר אסתר נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	10/05/2026
כתובת	מפרץ שלמה 4 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
	115	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת בינוי להיתר שאושר זה עתה ל 4 קומות, סה"כ יח"ד אחת + יחידה להשכרה בהתאם לסעיף 155 לחוק י

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין חדשים.
3. הגדלת שטחי בניה מ 423.04 ל 521.21 מ"ר מירבי. המהווים 138% בניה מירביים.
4. קביעת בינוי לתוספות בניה כאמור: תוספת בינוי בכל הקומות- קומת מרתף, הממוקמת מעל הקרקע כלפי רח' מפרץ שלמה, קומת כניסה, קומה א, ב' וג'.
5. קביעת בינוי לבריכה על הגג.
6. קביעת בינוי למקווה בקומת מרתף.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, העתקה ושימור.

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2026	

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

סמכות מקומית

יש להוכיח כי התכנית עומדת בסמכות מקומית לעניין תוספת של 50% בהתאם לנדרש בחוק. יצוין כי מקווה ואוצר מים יחושבו כשטח עיקרי.

התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות.

גובה-

אין מניעה לאפשר השלמת קומה רביעית לקומה מלאה. יחד עם זאת, יש להנמיך את מעקה גג הבניין לגובה של 1.10 מ' לכל היותר. מעל הקומה הרביעית יותר חדר מדגות ומעלית בלבד.

חזית מזרחית/ צידית- מוצע הרחבת שטח עבור מבואת כניסה מאושרת בהיתר. מבואה זו ממוקמת כולה מחוץ לקווי בניין של 3 מ' כלפי חלקה בייעוד מגורים. ההרחבה המבוקשת הינה עבור שטחים עיקריים (חדרי שירותים ועמדות עבודה), מגדילה את הבינוי מחוץ לקווי בניין ומשנה את הכניסה הראשית לכיוון חלקה בייעוד מגורים שהמרחק הנותר ממנה- 1.16 מ' בלבד. ההרחבה לא מקובלת. כמו כן, הכניסה למבנה תהיה בהתאם למאשר בהיתר ולא מהחזית הקרובה לחלקה בייעוד מגורים, יצוין כי גודל המעלית בהיתר ובתכנית החדשה הוא אותו גודל.

תשריט-

קו בניין תת קרקעי- קו בניין מוצג בקו 0 כלפי הרחוב. קומת "מרתף" נמצאת בפועל מעל למפלס הרחוב- עד לגובה 2.4 מ' +מעקה בנוי- יש לצמצם קו בניין בהתאם לקו בניין עילי- 4 מ' מקו מגרש.

קו בניין יסומן בתחום הקונטור בלבד ולא בתחום חצרות או כקו בניין כללי

חצרות אנגליות-

מוצעת חצר אנגלית כלפי חזית מערבית, עבור אוורור שירותים ומקווה, לא מקובל יש לבטל את החצרות ניתן לאוורר ע"י ונטה.

מוצעת חצר אנגלית כלפי חזית צפונית, עבור אוורור לממד ומחסן. אין להציע חצר אנגלית למחסן. יש לצמצם חצר אנגלית עבור פתח אוורור ומילוט תקני לממ"ד בלבד.

חצר אנגלית מחוץ לקו בניין תיבחן בשלב ההיתר בהתאם לתקנות.

הוראות התכנית-

סעיפים 4.1.2 (א, ב, ג, ד, ה) יש לשנות סעיפים אלו בהתאם להמלצה לעיל.

הוראות טבלה 5- יש למחוק סעיף "תותר הסבה של שטח עיקרי לשירות וכן להיפך" וכן סעיף "ניתן יהיה לנייד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע וכן להיפך". לא יותר נייד שטחים משירות לעיקרי וכן מתת הקרקע לעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) - לא ניתן לבקש תוספת שטחים על בסיס שטחים שהתקבלו בהקלה בהיתר. ד. שטחים- שטח בור אגירה למקווה הינו שטח מקורה ומשרת מטרה עיקרית. לפיכך יחושב כשטח עיקרי. - ניתן להוסיף מעבר לזכויות הבניה שמעל לקרקע. חו"ד גורמים- יש להשלים חו"ד גורמים של המחלקות הבאות- מידע תכנוני, בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים הסמוכים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור ירישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים ההחלטה קובעת שני סעיפים סותרים לעניין קווי בניין – יש לתקן על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.

המלצת מהנדס העיר	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: 16. סעיף: קו בניין תת קרקעי- קו בניין מוצג בקו 0 כלפי הרחוב. קומת "מרתף" נמצאת בפועל מעל למפלס הרחוב- עד לגובה 2.4 מ' +מעקה בנוי- יש לצמצם קו בניין בהתאם לקו בניין עילי- 4 מ מקו מגרש- יבוטל ובמקומות יירשם כי ייקבע קו בניין לקומת הקרקע על פי היתר הבניה וקו בניין	להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

לקומות שמעל יסומן בהתאם לנספח הבינוי..
17. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1379643
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	חברת עמים בע"מ
עורך התכנית:	עו"ד בועז ביטמן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	ברכה צפירה 2 , רמת שרת

עיקרי התכנית ומטרותיה

1. הריסת מבנה קיים ובניית מגדל מגורים על גבי מסד הכולל קומות תעסוקה והפרשה ציבורית מבונה
2. שינוי ייעוד ממגורים 2 , דרך מאושרת/מוצעת ושצ"פ, למגורים, מסחר ותעסוקה דרך מאושרת, שצ"פ ושטח למבנה ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות בייעוד הקרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין להקמת מגדל. - 30 קומות כולל מסד של 4 קומות
6. קביעת היקף למספר יח"ד. - 125 יחידות דיור
7. קביעת תנאים בהליך רישוי.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
12. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.
13. קביעת שלביות ביצוע.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל

לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
תוכנית 1379643 הוצג בפני המחלקה ב 9/1/25 הרחב זכות דרך רח' הצלם רחמים ל 12 מ' במקום 9.6 הצרכת שימושים בתשריט בין השטח הציבורי לפרטי הערות במהלך הפגישה : 1- לצמצם מס' מפלסי חניה	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

2- לבדוק אפשרות ליצור חניות נוספות עבור מבניה הציבור ברישום התלת מימדי כולל מבנה מעלית/מדרגות למפלס הרחוב 3- בדיקה להכניס את כל רח' הצלם רחמים לקו הכחול של התוכנית בשביל לדעוג להמשך הרחבת הדרך באופן רציף 4- להוסיף 10% חניות אורחים בגבולות התוכנית ישלחו לנו סט למתן חו"ד כאשר הדברים יהיו יותר מפותחים, כעט הרבה סוגיות לא פטורות	
--	--

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה הריסה של בניין קיים ובנייה של מגדל חדש תוך חילופי קרקע בין שטח ציבורי לשטח פרטי במטרה למקם את השטחים הציבורים בתוך השכונה ואת הבנייה החדשה על הכביש הראשי על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית. בדיון הקודם ביקשה הוועדה שיבוא לוועדה נציג של מחלקת נכסים שיסביר את התמורות שמקבלת העירייה בתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את חילופי הקרקע המוצעים

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1587294
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	בבאי בני
עורך התכנית:	דה לה פונטיין רפאל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	תלפיות מזרח תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30002	95	כן
30002	51	כן
30002	94	כן
30002	93	לא
30002	47	כן
30140	10	כן
30142	33	כן
30187	17	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- יצירת סביבה עירונית אינטנסיבית, מעורבת שימושים ופיתוח מרחב ציבורי איכותי, כחלק מהרצף העירוני. שינוי ייעוד כמפורט להלן:
- מתחם פארק תלפיות - שינוי יעוד מתעשיה, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת לייעודים הבאים: עירוני מעורב, מסחר ותעסוקה, דרך מוצעת, דרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.
- מתחם התחנה - שינוי יעוד מתעשיה ודרך מאושרת לייעודים הבאים: עירוני מעורב, דרך מוצעת, דרך משולבת וככר עירונית.
- מתחם מרכז תלפיות - שינוי יעוד מאזור מיוחד מסחר תעסוקה ודרך מאושרת לייעודים הבאים: תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, ושטח ציבורי פתוח.
- מתחם המגורים - שינוי יעוד מתעשיה לייעודים הבאים: מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה לרבות תכנית, קווי בניין עיצוב אדריכלי וכיוצ"ב.
- קביעת גובה ומספר קומות מירבי בין 24 ל- 50 קומות.
- קביעת מספר יחידות דיור עד 1580 יח"ד.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה.
- קביעת הוראות לתכנון ורישום תלת מימד.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.

13. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים	לא התקבל

ותכנון	
חברת עדן - אזור תלפיות	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	לא התקבל

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

מדובר בתכנית גדולה ומשמעותית בשטח של אזור התעשייה של תלפיות התכנית מציעה קידום תכנית על מספר מתחמים נפרדים במסגרת תכנית האב. התכנית מציעה שטח ציבורי משמעותי גדול בחלק הצפוני של המתחם שהוא תוצאה של הגשת תכנית גדולה וריכוז ההפרשת לצורכי ציבור המתחם הצפוני. בנוסף התכנית מציעה ריכוז של שימושים על פי חלוקה למתחמים השונים. התכנית כוללת מספר חלקות בבעלות עיריית ירושלים ומבקשים את הצטרפות הוועדה כמגישת תכנית. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית הכוללת שטחים ציבוריים ומציעה תכנון של שטח גדול בתחום תכנית האב של תלפיות. ההצטרפות אינה באה להחליף את הצורך בעמידה בתנאי סף והצגת חיתמות נדרשות של בעלי הקרקע בהתאם לתקנות בעניין.