

תאריך: 1/9/2026

| סדר יום לוועדת משנה - תב"ע |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| מספר ועדה                  | 2026/17                        |
| שתתקיים בתאריך             | 08/09/2026 - כו אלול תשפ"ו     |
| שעת דיון                   | 09:30                          |
| מקום ועדה                  | אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6 |

על סדר היום:

**09:30 תביעת פיצויים היטל השבחה לתכנית 948901 (יישלח בנפרד)**

**10:00 הפקעה מס' 23/1361 – גבעת שאול על פי תב"ע 433805**

| מס'       | שעה          | תכנית          | שכונה       | סוג דיון  | מהות                                                                | מבקש                 | סמכות       |
|-----------|--------------|----------------|-------------|-----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| <u>1</u>  | <b>11:00</b> | <b>1045541</b> | רוממה       | התנגדויות | שינויים בבינוי ותוספת קומות לשם הרחבות ותוספת 5 יח"ד זיכרון יעקב 5. | מאיר צפר             | ועדה מקומית |
| <u>2</u>  | <b>11:30</b> | <b>1205186</b> | תלפיות מזרח | התנגדויות | שינוי קווי בניין לשם תוספת מרפסות ברחוב אפרתה 33                    | אלה מיליקובסקי       | ועדה מקומית |
| <u>3</u>  | <b>12:00</b> | <b>1297712</b> | נוה יעקב    | התנגדויות | תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות                                  | יצחק עמיאל           | ועדה מקומית |
| <u>4</u>  |              | <b>1122241</b> | בית צפפה    | התנגדויות | גבעת השקד - איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מכח תכנית 969162                | הרשות לפיתוח ירושלים | ועדה מקומית |
| <u>5</u>  |              | <b>1506476</b> | מקור ברוך   | התנגדויות | בניין מגורים ברחוב יהודה המכבי 16                                   |                      | ועדה מחוזית |
| <u>6</u>  |              | <b>1259324</b> | שמואל הנביא | התנגדויות | התחדשות עירונית ברחוב ארץ חפץ 1-5                                   |                      | ועדה מחוזית |
| <u>7</u>  |              | <b>1241744</b> | קרית מנחם   | התנגדויות | תכנית פינוי בינוי ברחוב פנמה 4                                      |                      | ועדה מחוזית |
| <u>8</u>  |              | <b>1248970</b> | אבו טור     | התנגדויות | בית מלון - אבו טור                                                  | אוסאמה דענא          | ועדה מחוזית |
| <u>9</u>  |              | <b>1304344</b> | נוה יעקב    | התנגדויות | התחדשות עירונית - כף החיים                                          | אייל הנס             | ועדה מחוזית |
| <u>10</u> |              | <b>1469246</b> | תלפיות      | הפקדה     | עין גדי - דרך חברון, צמת הבנקים                                     | יחיאל סגל            | ועדה מחוזית |
| <u>11</u> | <b>14:00</b> | <b>965962</b>  | בית חנינה   | הפקדה     | רכבת קלה בירושלים-הקו החום                                          | צחי ויטלזון          | ועדה מחוזית |
| <u>12</u> |              | <b>1225861</b> | מחנה יהודה  | הפקדה     | הפיכת מרתף קיים לדירה חדשה ברח יוסף חיים                            | שולמית האוסמן        | ועדה מחוזית |

|           |                |               |                    |                                                  |                             |             |
|-----------|----------------|---------------|--------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <u>13</u> | <u>1562578</u> | מנחת          | הפקדה              | תוספת זכויות למגרשי ציבור אדמונד סחייק           | מיכאל סידור                 | ועדה מקומית |
| <u>14</u> | <u>1547728</u> | נוה יעקב      | הפקדה              | התחדשות עירונית מתחם וסרמן - שד' נוה יעקב 43-51  | אפשתינ נחמי גולדן סיטי      | ועדה מחוזית |
| <u>15</u> | <u>1530955</u> | קרית היובל    | הפקדה              | התחדשות עירונית רחוב ברזיל 4-12                  | מתחם ברזיל אבני דרך התחדשות | ועדה מקומית |
| <u>16</u> | <u>1510965</u> | רוממה         | הפקדה              | הרחבות יח"ד מענה שמחה 8-14                       | אסתר ליבא דיסין             | ועדה מחוזית |
| <u>17</u> | <u>1493428</u> | רמת אשכול     | הפקדה              | הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים מבוא חצרות 1    | זאב וואלף הייזלר            | ועדה מקומית |
| <u>18</u> | <u>1446145</u> | קטמון הישנה   | הפקדה              | בוסתנאי 32-34 פינוי בינוי                        |                             | ועדה מחוזית |
| <u>19</u> | <u>1513597</u> | שכונת החבשים  | הפקדה              | בני ברית 12                                      | בלומה לפקוביץ               | ועדה מחוזית |
| <u>20</u> | <u>1444389</u> | רמות          | הפקדה              | הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד הנרי מורגנטאו 20       | שלמה סנוס                   | ועדה מחוזית |
| <u>21</u> | <u>1217827</u> | אל-עיסוויה    | הפקדה              | חניון אוטובוסים, כביש מס. 1 נחל אוג              | לתחבורה תכנית אב            | ועדה מחוזית |
| <u>22</u> | <u>1315423</u> | גבעת הורדים   | הפקדה              | התחדשות עירונית טשרניחובסקי 74-78-80             | גרבר רועי                   | ועדה מחוזית |
| <u>23</u> | <u>1147008</u> | בית ישראל     | הפקדה              | תוספת קומות ויח"ד חדשות ברחוב אליהו רא"ם 2       | בנימין שאוליאן              | ועדה מחוזית |
| <u>24</u> | <u>1484658</u> | עיר גנים      | הפקדה              | התחדשות עירונית רח' קוסטה ריקה 11-21             | עפר אנגל                    | ועדה מחוזית |
| <u>25</u> | <u>1385590</u> | בית חנינה     | תיקון החלטה להפקדה | הערכת שני קומות והוספת קומה לבניין               | כאלד דולה                   | ועדה מקומית |
| <u>26</u> | <u>1507979</u> | נוה שאנן/ניות | תיקון החלטה להפקדה | עדכון קוי בניין למגרש בית כנסת                   | מיכאל סידור                 | ועדה מקומית |
| <u>27</u> | <u>1485986</u> | גבעת מרדכי    | תיקון החלטה להפקדה | תוספת אגף לביה"ס קיים ותוספת שימושים למבני ציבור | עיריית ירושלים              | ועדה מקומית |
| <u>28</u> | <u>1437482</u> | רמת אשכול     | תיקון החלטה להפקדה | הרחבות דיור ברח' ים סוף 1                        | אליהו קהאן                  | ועדה מקומית |
| <u>29</u> | <u>1523240</u> | מקור ברוך     | תיקון החלטה להפקדה | תוספות בניה לבנין קיים בר גיורא 5                |                             | ועדה מקומית |
| <u>30</u> | <u>1490655</u> | גבעת רם       | תיקון החלטה להפקדה | קמפוס שוורץ רייסמן                               | עיריית ירושלים              | ועדה מקומית |
| <u>31</u> | <u>1491000</u> | תל ארזה, עזרת | תיקון החלטה להפקדה | ברוכים 6- תוספת שטחים וממ"דים                    | מיכאל גרוס                  | ועדה מקומית |

|             |                                         |                                                                               |                                              |                        |                |              |           |
|-------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-----------|
| ועדה מחוזית | אגף נכסי<br>העירייה<br>עירית<br>ירושלים | שנוי יעוד לשצ"פ<br>מתחם מצפת                                                  | הצטרפות<br>הועדה<br>המקומית<br>בשלב<br>הפקדה | תורה<br>תלפיות<br>מזרח | <u>1541713</u> |              | <u>32</u> |
| ועדה מקומית | עיריית<br>ירושלים                       | קרית חינוך - כפר<br>עקאב                                                      | הצטרפות<br>הועדה<br>המקומית<br>בשלב<br>הפקדה | כפר עקב                | <u>1421205</u> |              | <u>33</u> |
| ועדה מחוזית | שמעיה פרוש                              | הקמת בנין מגורים,<br>מבנה ציבור ושטח<br>ציבורי פתוח, רחוב<br>עקיבא אזולאי י-ם | הצטרפות<br>הועדה<br>המקומית<br>בשלב<br>הפקדה | גבעת<br>שאול           | <u>1362540</u> |              | <u>34</u> |
| ועדה מחוזית | דנה<br>בורנשטיין                        | מרחב זיו                                                                      | הצטרפות<br>הועדה<br>המקומית<br>בשלב<br>הפקדה | בית הכרם               | <u>1380047</u> | <u>15:00</u> | <u>35</u> |
| ועדה מחוזית | עלי גזאלי                               | בניין מגורים חדש                                                              | הצטרפות<br>הועדה<br>המקומית<br>בשלב<br>הפקדה | ע-שייח                 | <u>1336551</u> |              | <u>36</u> |
| ועדה מקומית | אהרון דב<br>מנח"ח פוקס                  | מתחם פרחי הבר                                                                 | תכנית בינוי                                  | נוה יעקב               | <u>509ב</u>    |              | <u>37</u> |
| ועדה מחוזית |                                         | התחדשות עירונית<br>ברחוב זאב חקלאי<br>2                                       | דיון עקרוני                                  | בית וגן                | <u>1152743</u> |              | <u>38</u> |

**מספר סידורי: 1**

| פירטי 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 | <p>מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים לאשר ארכה להגשת התנגדויות כמפורט להלן:</p> <p>לאור העובדה שתקופת ההפקדה של התכנית היתה בזמן מבצע "שאגת הארי", ניתן לאפשר הארכת תקופת ההתנגדויות לבקשת המתנגדים בחודש נוסף לצורך הגשת התנגדויות.</p> <p>בפני הוועדה הוצג מכתב של מגישי התכנית המתנגדים למתן האורכה</p> <p>הוועדה לאחר שעיינה במכתב סבורה כי יש מקום כפי שנוהגת בד"כ הוועדה לאשר ארכה של 30 יום מתום תקופת ההפקדה כפי שמאפשר החוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| 22/01/2025 | <p>מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |

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:

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

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

- 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 הבניה, 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 רוכלמר, 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 יחידותהדיור 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"בניין 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 שנבנו 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 וגיתי – 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 ההיתר, ולאחר שפורטו המבקשים הכלולים בבקשה, מוגשת בזאת תגובה להתנגדות שהוגשה לתכנית, כמפורט להלן:**

1. התכנית נערכה בהתאם לדיון, 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."**
- הוזה 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, ולצרף 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. |          |         |       |
| עורך חוות הדעת                                         |          |         |       |
| שם                                                     | תפקיד    | תאריך   | חתימה |
| יעל בדיחי                                              | ראש צוות | 29.6.26 |       |

מספר סידורי: 2

| פירוט תוכנית |                        |
|--------------|------------------------|
| מספר התכנית: | 1205186                |
| סוג דיון:    | התנגדויות              |
| מגיש התכנית: | נייר בר-גיל לורי       |
| עורך התכנית: | בוטבול אבירם           |
| סמכות:       | ועדה מקומית            |
| תאריך עמידה: | 04/08/2024             |
| כתובת        | אפרתה 33 , תלפיות מזרח |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30115 | 116  | כן     |

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25/09/2024 | <p>מאחר והתוכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>במסגרת התכנית המרפסות מוצעת בחריגה מהמדיניות בנושא קווי הבניין, יש להציע את המרפסות במרחק של 3 מ' בהתאם למדיניות. לחלופין, ניתן להציע את המרפסות כלפי הרחוב בחזית המערבית בחריגה מהמדיניות. תכנון ועומק המרפסות יתואם עם מח' תכנון.</p> <p>יש לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה המוצע + תוספת המרפסות המוצעת.</p> <p>יש להתאים את הבינוי המוצע בנספח הבינוי להיתרי הבנייה המאושרים ולסמן בנייה ללא היתר ככל שקיימת להריסה.</p> <p>יש למחוק את הרישום מרפסות סוכה מכיוון שמדובר על עמודה של מרפסות מקורות לחלוטין.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>יש להסיר את סעיף 6.1.1 הקובע כי יתווספו זכויות בניה נוספות בהתאם לסעיף 4 תקנה ז' בתקנות חוק התכנון והבניה בנוגע לבליטות ועובי קירות.</p> <p>לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.</p> <p>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.</p> <p>לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.</p> <p>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.</p> <p>הערה :</p> <p>לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### תיאור חדש להתנגדויות

##### מטרת התכנית

שינוי קווי בניין לשם תוספת מרפסות ברחוב אפרתה 33 ירושלים

##### עיקרי והוראות התכנית:

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים א'
2. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בקומות א', ב', ג', ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם

לנספח

הבינוי.

3. קביעת קווי בנין לבניה.

4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בנייה.

5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

#### **מצב קיים:**

בתחום התכנית קיים מגרש מגורים בן 5 קומות כלפי החזית הקדמית ו-4 קומות כלפי החזית האחורית, 12 יח"ד עפ"י תשריט הבית המשותף.

#### **תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:**

תכנית מס' 1721 קבעה את ייעוד הקרקע בתחום התכנית בנדון לאזור מגורים. 1. בתכנית מפנה לתכנית מתאר 62 - באזור מגורים 1 עפ"י תכנית מתאר 62 ניתן לאפשר 75% בנייה, עד 3 קומות

התכנית הינה בסמכות מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 29/05/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 28/07/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

#### **התנגדות מספר 1 :**

**שם המתנגד :** חנה רוזנבאום **נציגת בעלי הדירות**

**כתובת המתנגד :** בית הערבה 12-14

#### **עיקרי ההתנגדויות:**

1. חריגה ממדיניות בעניין קווי הבניין לטובת תוספת מרפסות בקרבה לבניין המתנגדים (בית הערבה 12,14) וכתוצאה מכך פגיעה באיכות החיים ופרטיות בעלי הדירות.
2. פגיעה בזכויות בנייה עתידיות.

#### **התנגדות מספר 2 :**

**שם המתנגד :** סולי היימברג.

**כתובת המתנגד :** בית הערבה 12-14 בסמוך לתכנית נשוא ההתנגדות.

#### **עיקרי ההתנגדויות:**



1. חשש מהתקרבות ייתר עם תוספת מרפסות לכיוון חלקת המתנגדים אשר תפגע בפרטיות בעלי הדירות.
2. התכנית פוגעת באופי הבינוי ברח' אפרתה.
3. חשש מפגיעה עתידית לקידום תכניות בחלקת המתנגדים.

#### המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיימת חריגה ממדיניות בעניין קווי הבניין לטובת תוספת מרפסות בקרבה לבניין המתנגדים, וכתוצאה מכך פגיעה באיכות החיים ופרטיות בעלי הדירות, וכן פגיעה באופי השכונה: מדיניות הוועדה בכללי הינה לשמור על מרחק של כ-3 מ' מגבול המגרש לטובת תכנון מרפסות זיו בחזיתות הפונות למבנים בחלקות צמודות. כאשר בתכנית נשוא ההתנגדות קיים מרחק של כ-7 מ' מחלקת המתנגדים. ע"כ לא נשקפת כל פגיעה בפרטיות המתנגדים או באיכות חייהם, וכן לא באופי השכונה.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין פגיעה בזכויות בניה עתידיות: התכנית שבנידון אינה מייצרת זכויות בנייה חדשות, אלא משנה קווי בניין עבור מרפסות זיו. ע"כ טענה זו מחוסרת בסיס, ואינה פוגעת בדרך כלשהיא במתנגדים. בכל מקרה, ככול והמתנגדים ירצו להגיש תכנית לתוספת זכויות נוספת היא תיבחן בהתאם למדיניות וזכויות בנייה נוספות יינתנו בהתאם.
3. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.**

#### עורך חוות הדעת

| שם              | תפקיד              | תאריך      | חתימה |
|-----------------|--------------------|------------|-------|
| ליאורה מונסונגו | מובילת תכנון אזורי | 30/08/2026 |       |

מספר סידורי: 3

| פירוט תוכנית |                          |
|--------------|--------------------------|
| מספר התכנית: | 1297712                  |
| סוג דיון:    | התנגדויות                |
| מגיש התכנית: | עמיאל יצחק               |
| עורך התכנית: | בריק יבגני               |
| סמכות:       | ועדה מקומית              |
| תאריך עמידה: |                          |
| כתובת        | ש נוה יעקב 23 , נוה יעקב |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30642 | 7    | כן     |

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/07/2026 | מאושרת ארכה של 30 יום בהתאם לסמכות הוועדה בחוק .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 30/10/2024 | <p>מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>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.</p> <p>יש לסמן מידות לקווי הבניין על גבי התשריט.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |

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.

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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>הערה :</p> <p>לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.</p> <p>הוראות התכנית :</p> <p>דברי הסבר לתכנית – לא ברור איפה מוצע מחסן משותף לדיירים. יש לתקן את דברי ההסבר.</p> <p>סעיף 1.4 – לפי סעיף בחוק. לציין לפי אילו סעיפים התכנית בסמכות מקומית.</p> <p>סעיף 1.5.2 – לציין כתובת הבניין.</p> <p>סעיף 1.7 – להשלים נתונים.</p> <p>סעיף 3.2 – לתקן יעוד מגורים במצב המאושר.</p> <p>סעיף 4.1.1 – יש לציין שימוש למגורים.</p> <p>סעיף 4.1.2ב- ניהל מי נגר – להחליף לסעיף סטנדרטי 20% חלחול מי נגר.</p> <p>סעיפים 4.2, 4.3 – שצ"פ ודרך מאושרת – יש להוסיף הוראות.</p> <p>טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – יש לתקן את שטח תא השטח המיועד למגורים בהתאמה לסעיף 3.2. לציין קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים.</p> <p>נספח הבינוי :</p> <p>יש לסמן שטח המאושר לחניה.</p> <p>יש לסמן אלמנים להריסה, עצים לשימור – בתכניות קומת הקרקע.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור חדש להתנגדויות                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית המופקדת מציעה הרחבות דיור לכל הבניין<br/> הכשרת עברות בנייה רבות בבניין<br/> תוספת עמודות ממדים בחזית הצפונית<br/> תוספת אגף חדש בצד המערבי של הבניין<br/> תוספות מרפסות</p> |

התוכנית הופקדה בתאריך 01/05/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/06/2026 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : יצחק עמיאל, משה אוסטרן ונתנאל שיכנזי – בעלי דירות בכניסה הראשונה בבניין עיקרי ההתנגדויות:

1. אנחנו יזמנו את התכנית תחול רק על הדירות שלנו, והעירייה חייבה אותנו להרחיב את התכנית כך שתתן מענה לכל הדירות בבניין.
2. הנוסח המופקד של התכנית מייצר עיוות תכנוני וכלכלי קשה המפליא לפגוע הן בנו והן ביתר שכנינו לבניין.
3. מבקשים לתקן את התכנית בהתאם לנימוקים הבאים:
4. לא הוסדרו ולא הוצגו מרפסות עברו כל דיירי הבניין.
5. המשמעות היא חסימה תכנונית מוחלטת של השכנים מלהוציא מרפסות בעשרו הקרוב דבר הגורם להם נזק ישיר עצום ובלתי הפיך.
6. הללת כל הדירות בתחום התכנית עלולה לייצר לשכנים דרישה לתשלום היטל השבחה.
7. אנו מבקשים להוסיף להוראות התכנית סעיף מפורש ומפורט המקנה זכות בנייה ומסדיר קבלת היתר למרפסת עבור כל הדיירים בהתאם לפוטנציאל שהיה קיים טרם הגשת התכנית.
8. לחילופין מבקשי לצמצם את התכנית ולבטל את כל התוספות המוצעות למעט שלושת המבקשים בכניסה הראשונה.
9. התכנית המוצגת אינה מגדירה כפיפות ישירה לתכנית המתאר העירונית הכללית , דבר שפוגע בשכנים בייחוד אלה המבקשים להוסיף זכויות על גג הבניין.
10. יש לקבוע כי נספח הבינוי ייקבע כמנחה בלבד , שינוי שיאפשר את הגמישות הנדרשת לביצוע התאמות בשלב הרישוי בלי להזדקק לשינוי תבע.
11. מבקשים להוסיף סעיף בתכנית שמאפשר להקים דיורית בתחום התכנית בהתאם לקריטריונים המקובלים.

התנגדות מספר 2: ליאונד אבולוביץ דייר בבניין עיקרי ההתנגדויות:

1. רוב הדיירים לא מסכימים לתכנית ומעדיפים תכנית פינוי בינוי .
2. עמידה בתנאי סף תקינה כי לא חתמו שני בזי הזוג.
3. התכנית משיתה היטלי השבחה על הדיירים אשר אינם מעוניינים בהרחבה.
4. התכנית נותנת עדיפות לחלק מהדיירים באופן לא שוויוני ולא הגיוני.

5. התכנית פוגעת בגישה לבניין ובתנועה.

6. התכנית מבטלת מקומות חנייה באזור.

#### התנגדות מספר 3: אורן אהרון דייר בבנין

##### עיקרי ההתנגדויות:

1. הבנייה המבוקשת מוצעת בחניה משותפת המשמשת את כלל הדיירים.
2. הבנייה עלולה לפגוע בזכויותי ובזכויות יתר בעלי הדירות מהטעמים הבאים:
  - א. צמצום מקומות חנייה.
  - ב. פגיעה בגישה ובתנועה.
  - ג. שימוש בשטח משותף ללא הסכמה כנדרש.
  - ד. ירידת ערך ופגיעה בהנאה סביר מהרכוש המשותף.
  - ה.

#### התנגדות מספר 4 : מרינה פיין

##### עיקרי ההתנגדויות:

1. לא מפורטת ההתנגדות

#### התנגדות מספר 5 : רחל טננבוים

##### עיקרי ההתנגדויות:

1. תומכת בפינוי בינוי
2. לא מעוניינת בהיטלי השבחה הנובעים מהתכנית המוצעת.

#### התנגדות מספר 6 : יחזקאל פסרמן דייר בבנין

##### עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגד תכנית ותומך בתכנית פינוי בינוי

#### התנגדות מספר 7 רות רומנוב פינסקר :

##### עיקרי ההתנגדויות:

1. רוב הדיירים מתנגדים לתכנית.
2. יש בתכנית ביטול חניות ו/או צמצום שטח החנייה המשמש את כל הדיירים באזור שקיימת בו מצוקת חנייה.

3. התכנית עומדת בסתירה לתכנית פינוי בינוי שמקודמת בבניין ועשויה לגרום לכך שהפינוי בינוי לא יהיה כלכלי.
4. מתנגדת להיטל השבחה הנובע מהתכנית.

התנגדות מספר 8 : אבשלום הלוי דייר בבניין עיקרי ההתנגדויות:

1. לא מתנגד לתוספות של מגישי התכנית.
2. התכנית פוגעת קשות בדירתי ובשאר דיירי הבלוק מכמה טעמים:
- א. התכנית אינה מציעה מרפסות סוכה כלל ופוגעת באפשרות שהייתה בעבר להוציא בהיתר מרפסות סוכה.
- ב. ניתן לקבל כיום בהיתר ממ"ד מוגדל והתכנית לא מציעה זאת.
- ג. יש לבדוק שהתכנית לא תבטל מחסנים קיימים בתב"ע המאושרת.
- ד. מתנגד להיטל השבחה שנובע מקידום התכנית.
- ה. מבקש לצמצם את התכנית לשוש הדירות של המבקשים בלבד.

התנגדות מספר 8 : ישראל מאיר באהן עיקרי ההתנגדויות:

1. תכנית ההרחבות שהופקדה פוגעת ברוב הדיירים בבניין שבכלל לא מעוניינים בתכנית.
2. הדיירים בכלל לא מתכוונים לשים את התכנית.
3. רוב הדיירים חתמו ליזם על תכנית פינוי בינוי והם מעוניינים בכך.
4. אישור תכנית להרחבות דיור עלול לסכל את האפשרות לפינוי בינוי שגם כך ממוגבלת בגלל מגבלת הגובה בשכונה.
5. שלושת הדיירים המקדמים את התכנית יסכלו בגלל ההרחבות את הפינוי בינוי.
6. יש לאפשר את התוספת לשלושת המגישים רק אם יתאמו עם היזם של הפינוי בינוי ויתברר כי זה לא ייפגע בסיכוי של הפינוי בינוי.

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. מדובר על חלקה גדולה על ציר רכבת קלה הכוללת 38 יחידות דיור.
2. היוזמה לתכנית היא של שלושה דיירים בלבד שמרחיבים את הדירות בהיקף משמעותי לכיוון מערב בשטח משותף.
3. נראה כי דיירים רבים בבניין אינם מעוניינים בהרחבות הדיור המוצעות להם ואין להם כוונה לממש אותם.
4. בנוסף נראה כי יש נכונות להציע בבניין תכנית פינוי בינוי .
5. כל תוספת בניה עלולה לפגוע בתכנית פינוי בינוי עתידי המוגבלת לאור הנהוג בשכונה בעניין גובה הבניינים.
6. יש לבחון לעומק את נושא הפינוי בינוי ולמצות את התהליך ולא לאפשר הרחבות דיור נוספות בבניין מעבר למאשר.



מספר סידורי: 4

| פירטי תוכנית |                                                                                                                                                                                    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1122241                                                                                                                                                                            |
| סוג דיון:    | התנגדויות                                                                                                                                                                          |
| מגיש התכנית: | הרשות לפיתוח ירושלים                                                                                                                                                               |
| עורך התכנית: | עמיקם דר מורן                                                                                                                                                                      |
| סמכות:       | ועדה מקומית                                                                                                                                                                        |
| תאריך עמידה: | 23/6/2025                                                                                                                                                                          |
| כתובת        | בית צפפה מתחם הנמצא בדרום מערב ירושלים בסמוך לבית צפאפא בין שכונת שראפת-א-דהארה בדרום, דרך דוד בנבנישתי בצפון, שד דב יוסף במזרח ופארק נחל רפאים ושלוחת דיפו הרק"ל בקו הכחול במערב. |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30502 | 16   | כן     |
| 30502 | 43   | כן     |
| 30502 | 7    | לא     |
| 30502 | 41   | לא     |
| 30928 | 1    | כן     |
| 30928 | 51   | כן     |
| 30928 | 80   | כן     |

#### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/06/2026 | <p>הוועדה שמעה את ההתנגדויות ואת תשובת מגישי התכנית.</p> <p>מכיוון שכל מטרת התכנית המופקדת היא איחוד וחלוקה ללא הסכמה, וההתנגדויות שהוגשו הם בתחום השמאות וטבלת האיזון של התכנית, הוועדה מבקשת לקבל חוות דעת בעניין ההתנגדויות מהשמאית העירונית.</p> <p>לאחר קבלת חוות הדעת הוועדה תתכנס שוב לדון בחוות הדעת ותקבל החלטה בעניין ההתנגדויות.</p> |
| 29/04/2026 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>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.</p>                                                                                                                                        |                   |
| <p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים</p> <p>להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>יבוטל הסעיף לעניין הגשת כתב שיפוי.</p> <p>יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.</p>                                                                                        | <p>04/02/2026</p> |
| <p>מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>יש לתאם ולקבל את אישור מחלקת היטלי השבחה ומחלקת נכסים כתנאי להפקדת התכנית בכל הנוגע לטבלאות ההקצאה ואיזון.</p> <p>יש להשלים את חוות דעת מח' מידע תכנוני ולתקן את התכנית בהתאם לצורך.</p> | <p>09/07/2025</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.</p> <p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.</p> <p>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.</p> <p>לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים המצרניים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.</p> <p>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.</p> <p>הערה :</p> <p>לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית הינה איחור וחלוקה מכח תכנית 101-0969162 שלא ניתן היה לבצע אלא לאחר הסדרת רישום גוש. 30928.

התכנית אינה משנה יעודי קרקע, זכויות בניה, וכו' למעט צמצום שטח רישום תלת מימד שנקבע בתכנית 969162. התכנית מקודמת מתוקף סעיף 62א (א)(1)

התכנית ממוקמת בדרום מערב ירושלים, בסמוך לשכונת בית צפאפא ולמפגש רח' דב יוסף והקו הירוק של הרכבת הקלה במזרח, דרך דוד בבנישתי ותוואי שלוחת הקו הכחול של הרכבת הקלה בצפון וממערב לפארק עמק רפאים.

שטח התכנית פנוי מבניה, חלקו משמש כיום שטח התארגנות לטובת ביצוע הרכבת הקלה, וחלקו המערבי מהווה חלק מפארק נחל רפאים.

על שטח התכנית אושרה זה מכבר תכנית 101-0969162 "גבעת שקד" אשר מהווה מסגרת להסדרת האיחוד והחלוקה בתחום התכנית. לא התקבלו היתרי בניה בתחום התכנית.

התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע המאושרים בתחום - יעוד הקרקע המוצע בתכנית הינו "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" - עפ"י תכנית 101-0969162.

רוב הקרקע נמצא בבעלות פרטית בניהול האפוסטרופוס הכללי, חלק מהקרקעות בין היתר בבעלות רמ"י ופרטיים.

התכנית מוגשת ע"י האפוסטרופוס הכללי באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים.

התכנית מקודמת כתכנית בסמכות הוועדה המקומית מכח סעיפים:

62(א) (א) סעיף קטן (1)

הוועדה שמעה את הצדדים ביום בתאריך 10/6/2026 והחליטה:

**הוועדה שמעה את ההתנגדויות ואת תשובת מגישי התכנית.**

**מכיוון שכל מטרת התכנית המופקדת היא איחוד וחלוקה ללא הסכמה, וההתנגדויות שהוגשו הם בתחום השמאות וטבלת האיזון של התכנית, הוועדה מבקשת לקבל חוות דעת בעניין ההתנגדויות מהשמאית העירונית.**

**לאחר קבלת חוות הדעת הוועדה תתכנס שוב לדון בחוות הדעת ותקבל החלטה בעניין ההתנגדויות.**

התקבלה התייחסות של השמאית העירונית להתנגדויות בהתאם להחלטת הוועדה.

התכנית משובצת לדון בחוות הדעת ולקבל החלטה בהתנגדויות.

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

**לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:**

**התנגדות מספר 1: עו"ד תמר מגדל ועו"ד מאיה ביבי בשם בעלים של חלקה 9 בגוש 30928**

**עיקרי ההתנגדויות:**

1. מצורפת להתנגדות חוות דעתם של השמאים דני טרשנסקי ויעל רוזנברג ממשד קמיל טרשנסקי רפאל (להלן: "חוות הדעת השמאית"). חוות דעת זו מהווה חלק בלתי נפרד מכתב התנגדות זה.
2. בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון שצורפה לתכנית המופקדת, הוקצו למתנגד זכויות במגרש התמורה

3. התנגדות זו ממוקדת בטבלת ההקצאה והאיזון ובאופן שבו הוערך מגרש התמורה 202 לצורך ההקצאה למתנגד. לטענת המתנגד, טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית המופקדת אינה משקפת נאמנה את מאפייניו התכנוניים והשמאיים של המגרש.
4. המדובר בקרקע ריקה, ביעוד מגורים ( כפי שיפורט להלן ), המצויה בשכונת המגורים המתוכננת "גבעת השקד", בסמוך לשכונת בית צפאפא, בדרום-מערב ירושלים.
5. התנגדות זו נוגעת להערכת שווי מגרש התמורה, כמפורט בחוות הדעת השמאית המצורפת להתנגדות זו, וכמפורט בתמצית להלן -
6. יש לקבוע מקדם הפחתה למגרש התמורה בשל סמיכותו הישירה למגרש ציבורי משמעותי
7. מגרש התמורה גובל במגרש 107, המיועד למבנים ומוסדות ציבור, בו הותרו שימושים למוסדות חינוך, שירותי קהילה, דת, חברה, בריאות, רווחה ותרבות. כן נקבעה במגרש 107 זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל, בשטח המסומן כזיקת הנאה.
8. בהתאם להוראות התכנית המאושרת, אושרו במגרש 107 שטחי בניה בהיקפים ניכרים : שטח עילי של 8,775 מ"ר ו- 12,200 מ"ר בתת הקרקע.
9. מדובר, אפוא, במגרש ציבורי אינטנסיבי, הכולל היקפי בניה ניכרים וכן שימושי ציבור כדוגמת בית ספר, מבני קהילה, מוסדות דת ושירותים ציבוריים. מטבעם, שימושים אלה עשויים לפעול גם בשעות אחר הצהריים והערב, ולעיתים אף בסופי שבוע ובחגים, באופן המעצים את המטרד ואת הפגיעה בסביבת המגורים הסמוכה.
10. נוסף על האמור, למבנה הציבור המתוכנן במגרש 107 הותר בינוי של עד 4 קומות מעל הקרקע, בעוד שבמגרש התמורה 202 הותר בינוי של עד 6 קומות בלבד. פער קטן זה בין גובה המבנים, בשילוב הסמיכות הישירה בין המגרשים, צפוי לחסום במידה ניכרת את המבט הפתוח ואת איכות הנוף הנשקף מן הדירות במגרש 202, באופן המפחית עוד יותר את איכות המגורים ואת שווי המגרש.
11. יתרה מכך, לפי נספח התנועה, תקן החניה שנקבע למבנה הציבור עומד על 231 מקומות חניה. בנוסף, עיון בנספח התנועה של התכנית המאושרת מלמד כי הרצועה הצפונית של מגרש 107 מסומנת כזיקת הנאה למעבר רכב, אשר ככל הנראה מתוכננים בה תחנת עצירה וכן מפרץ להעלאה והורדת נוסעים.
12. הנה כי כן, המגרש צפוי לייצר תנועה שוטפת של כלי רכב, הורדה ואיסוף נוסעים, רעש מתמשך, עומסי תנועה ועומסי חניה, ולהשפיע באופן ישיר על איכות המגורים במגרש 202
13. חרף כל זאת, טבלת ההקצאה והאיזון אינה נותנת משקל מספק לסמיכותו הישירה של מגרש התמורה למגרש הציבורי.
14. המתנגד יטען, כי כמפורט בחוות הדעת השמאית, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה משמעותי למגרש 202 בגין סמיכותו למגרש הציבורי, ולכל הפחות הפחתה בשיעור של 10%, כפי שפורט והוסבר בחוות הדעת השמאית המצורפת.
15. מעיון בנספחי ההקצאה והאיזון עולה כי למגרש 202 נקבעה תוספת שווי בשל מצפיפות נמוכה יותר

במגרש ביחס לחלק ממגרשי המגורים האחרים:

16. לטענת המתנגד, קביעה זו ביחס למגרש 202 אינה נכונה ואינה משקפת את המציאות התכנונית לאשורה.
17. מגרשי התמורה האחרים – 201 ו- 203 – אמנם כוללים מספר יחידות דיור גדול יותר, אך מותרת בהם וגם במגרש 204 גם רכיב בניה של מגדל בגובה של עד 24 קומות, לצד בינוי מרקמי. לבינוי זה, המשלב בניה מרקמית ומגדלים, יתרונות תכנוניים, אדריכליים וכלכליים מובהקים, ובכלל זה נראות, נוף, אוורור, פרטיות וגמישות תכנונית.
18. לעומתם, במגרש 202 הותרה הקמתן של 40 יחידות דיור, בבינוי של עד 6 קומות בלבד, ללא אפשרות לבינוי מגדלי כלל.
19. לכך מצטרפים גם מאפייניו הפיזיים של המגרש. מחוות הדעת השמאית עולה כי הבניין המתוכנן להיבנות במגרש 202 מהווה מבנה אי-רגולרי ומאורך, מאפיין העלול להכביד על תכנון יעיל של הדירות ולהוביל לדירות כלואות או לדירות בעלות כיוון אוויר יחיד, אשר שווין יהא נמוך ואף בשיעור משמעותי מהדירות במגרשי התמורה האחרים.
20. נספח ההקצאה והאיזון משקף, אפוא, הערכת יתר של מגרש 202. הערכת יתר זו נשענת על הנחה שגויה, שלפיה צפיפות נמוכה מקנה, כשלעצמה, יתרון שמאי, מבלי שניתן משקל של ממש למכלול מאפייניו התכנוניים והשמאיים הקונקרטיים של המגרש, ובהם - סמיכותו הישירה למגרש הציבורי, הממשק התחבורתי האינטנסיבי, היעדר אפשרות ל בינוי מגדלי וצורתו האי-רגולרית.
21. משכך, יש להורות כי במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון לא יינתן למגרש 202 מקדם שווי עודף בגין צפיפות נמוכה, או לחילופין יקבע מקדם הפחתה בגין מאפייניו הבינוי במגרש 202, בהשוואה למגרשי המגורים האחרים.
22. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה להורות על בחינה מחודשת של טבלת ההקצאה והאיזון, בכל הנוגע למגרש התמורה 202
23. במסגרת בחינה מחודשת זו מתבקשת הוועדה להורות, תיקון טבלת ההקצאה והאיזון באופן שישקף נאמנה את שוויו היחסי של המגרש ואת זכויות המתנגד:
24. הבאת מקדם הפחתה משמעותי בחשבון בגין סמיכותו של מגרש 202 למגרש הציבורי 107 ולמצער בשיעור של 10%.
25. ביטול מקדם שווי שניתן למגרש 202 בגין צפיפות נמוכה.

## **התנגדות מספר 2 : עו"ד אורי לומברוזו בשם חברת נופי הדרום בע"מ**

### **עיקרי ההתנגדויות:**

1. מרבית המקרקעין הכלולים בתכנית נרכשו בשנות ה 20 של המאה החלופת על ידי יהודים מרחבי העולם, לאחר פטירה של הרוכשים המקורים נותרה זהות של בעלי זכויות רבות עלומה
2. בנסיבות אלה למרבית החלקות נרשמו צווי ניהול לטובת האופוטרוס הכללי.
3. בשנים האחרונות פעלה החברה לאיתור חלק מבעלי הזכויות במתחם, התקשרה איתם בהסכמי מכר ורכשה מהם את זכויותיהם בחלקות המפורטות בהתנגדות.
4. מעיון בטבלת היזון וההקצאה עולה כי מקרקעי החברה פוצלו ושובצו במספר מגרשים שונים.
5. עיקרון הריכוז מהווה נדבך יסודי בהליכי איחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 6 ו 7 לתקנות.
6. היקף הזכויות של החברה מצדיק ודורש את הקצאתן במלואו בתא שטח אחד ללא צורך או הצדקה בפיצולן.
7. טענות לעניין אי מילוי תקן 15, והתייחסות למושע.
8. מגרש 201 במצב היוצא עלול להיפגע קשות מרעש הנובע מרחוב בנבנשתי העובר בסמוך אליו.
9. מבקשים לתקן את טבלת האיזון בהתאם לטענות העולות בהתנגדות:
  - א. ריכוז מלוא מקרקעי החברה במגרש 201 בלבד.
  - ב. תיקון הטבלה כך שתשקף את קיומן של חלקות במושע במצב הנכנס.
  - ג. שיקוף של פגיעות סביבתיות ותכנוניות בטבלת האיזון.
  - ד. למחוק את רכיב השווי הכספי מטבלת האיזון ולהותיר בה את השווי האקוויוולנטי בלבד.

## **התנגדות מספר 3 : עו"ד אייל כהן בשם יצחק אמיר, יצחק שי ויצחק תומר שלושה אחים שרכשו**

### **יחד את חלקות 29 ו 38 בגוש 30928.**

### **עיקרי ההתנגדויות:**

1. תכנית 101-1122241 הוכנה בהתאם להוראות תכנית 101-0969162 אשר קבעה את המסגרת התכנונית לשכונת גבעת השקד וקבעה כי תוכן תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה.
2. נוכח כך, המצב הנכנס משקף את התכנון שחל ערב אישור תכנית 101-0969162 – יעודן של רוב החלקות הינו לפי תכנית 3365 (למעט מספר חלקות אשר נכללות בתכנית המצב הקודם לתכנית 178129 הרק"ל).
3. הנכס נשוא השומה מסומן בתכנית 3365 ביעוד "מגורים 5" לתכנון בעתיד .

4. במצב היוצא הנכנס נשוא השומה מקבל הקצאה במגרש תמורה 203
5. כפי שיוצג להלן טבלת האיחוד והחלוקה והנספח לה כוללים טעויות המחייבות את תיקון ועריכתו מחדש.
6. ההתנגדות מפרטת את הטענות לתיקון התכנית.
7. נוכח האמור לעיל מבוקש לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי ההקצאה למתנגדים תהיה לזכויותיהם במרכז במגרש תמורה אחד ובהתייחס לכל המפורט בחוות דעתנו:
8. תיקון יעודי הקרקע במצב הנכנס בהתאם לתכנון הסטטוטורי המאושר ותיקון השטחים במצב הנכנס בהתאם.
9. ביטול מקדם הפחתה המופעל על שטחי חלקות המקור ביעוד "מגורים 5
10. ככל שלא מבוטל מקדם 0.6 לחלקות ביעוד "מגורים 5" לתכנון בעתיד, הרי שיש לקבוע את שווי הדרך לפי שיעור של 10% מהקרקע בסביבה, דהיינו 10% מ 0.6- וסה"כ מקדם שווי לדרך בשיעור 0.06
11. יש לקבוע מקדם מושע במצב הנכנס.
12. יש להקצות למתנגדים זכויות במגרש תמורה 202 המהווה את המגרש הקרוב ככל האפשר לחלקת מקור 29 ולרכז את הבעלויות של המתנגדים במגרש זה.
13. יש לקבוע מקדם הפחתה למושע במצב היוצא. כאשר במגרשים הכוללים שותפות עם האפו טרופוס הכללי ו/או מדינת ישראל מרכיב המושע צריך להיות עוצמתי יותר.
14. יש להקטין את ההפרשות לצרכי ציבור בתכנית ו/או לרכז אותן במגרש השב"צ.
15. ככל והשב"צ מיועד לשימושים שניתן לצל במסגרת המגזר העסקי הפרטי יש להכליל אותם במסגרת האיחוד והחלוקה ולהקצות אותם לבעלים בתחום התכנית.
16. יש לתקן את מקדמי המורכבות שקבע שמאי הועדה כך שיתאימו למאפייני המגרשים תוך התייחסות למושע, לתת"ל 108 ולעתיקות.
17. יש לקבוע הוראות ו/או מתן הבהרות ביחס לתחולתה של תת"ל 108 בשטח התכנית ובפרט בתחום מגרשי המגורים.

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה המקומית לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה בחנה את חוות הדעת של השמאית העירונית והיא מקבלת את כל ההמלצות המצורפות במסמך המצורף.



2. בהתאם לדוח יש לתקן במסמכי התכנית את הנושאים הבאים בתיאום עם המחלקה להיטל השבחה:

א. סעיף 1.1 בדוח – בהתאם לחוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה – יש להוסיף בסוף: זכויות אינן על שם החברה ואף לא נרשמה זכות פחותה או הערת אזהרה מתאימה על שם החברה.

ב. סעיף 1.4 בדוח - לאור האמור יש להפיק גרסה מתוקנת פורמלית של הנספח בציון המועד הקובע הנכון.

ג. סעיף 1.7 בדוח - יש להוסיף הערה בגורמים ושיקולים שערכי השווי הינם לצורך קביעת שווי יחסי בלבד ואין בהם כדי לקבוע את שווי השוק של המקרקעין ו/או לשמש כבסיס לגביית היטל השבחה עתידי.

כמו כן, יש להוסיף פרוט עמודות במצב החדש הקיים ממילא בתחשיב ועל מנת שיהיה תואם תקנות איחוד וחלוקה : עמודת שווי מגרש חדש ועמודת שווי יחסי לבעל זכות וכן עמודת שווי יחסי באחוזים מכלל שטח התכנית.

ד. סעיף 3.4 בדוח- יש לציין בגורמים ושיקולים שהשטחים בטבלת ההקצאה והאיזון הינם לפי נתונים שהתקבלו ע"י מודד מוסמך ולציין את שם המודד.

ה. סעיף 3.8 בדוח - במקרה דנן חסר פירוט ועל כן יש להשלים הפירוט למקדם מורכבות והיקף עסקה.

3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 5

| פירטי תוכנית |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| מספר התכנית: | 1506476                           |
| סוג דיון:    | התנגדויות                         |
| מגיש התכנית: | קפיטל גולד א.ג. יזמות (2013) בע"מ |
| עורך התכנית: | קטורה יצחק                        |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                       |
| תאריך עמידה: | 13/01/2026                        |
| כתובת        | יהודה המכבי, 16 מקור ברוך         |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30910 | 22   | כן     |

**החלטות קודמות**

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19/05/2026 | <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית להתיר את הריסת המבנה המסומן לשימור לצורך הקמת בניין מגורים בן 6 קומות. יחד עם זאת, מציינת הוועדה כי בחלקה מצוי באופן חריג מספר רב של עצים בוגרים, שחלקם אינם מסומנים בתשריט התכנית, לא לשימור ולא להעסקה.</li> <li>2. לאור חשיבות השמירה על עצים בוגרים בעיר בכלל ובאזור זה בפרט, קובעת הוועדה כי תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון סקר עצים, כך שיכלול את כלל העצים ויעריך את ערכיותם. בהתאם לממצאי הסקר, ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון היקף השימור האפשרי, תוך מתן עדיפות לשמירה על מספר מרבי של עצים.</li> <li>3. לשם כך, תותר הקמת הבניין בגובה של 6 קומות, אף בחריגה ממדיניות ממע"ר צפון, ובלבד שיצומצמו קווי הבניין – הן מעל הקרקע והן מתחתיה – באופן שיאפשר שימור ככל הניתן של העצים, בעיקר אלו המצויים בשולי המגרש, למעט עצים באזור הכניסה לחניה ובכפוף לממצאי סקר עצים.</li> <li>4. גובה קומה לא יעלה על 3.50 מ' בהתאם להנחיות מרחביות. ניתן יהיה להציע מרפסות זיז ובתנאי שלא יפגעו בעצים בכפוף לממצאי סקר העצים.</li> <li>5. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת חו"ד מחלקת שימור וקביעת האלמנטים אשר ישומרו ו/או ישולבו במבנה החדש יקבע בהוראות התכנית כי החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף ולא מעבר לכך.</li> <li>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת תיק תיעוד.</li> <li>7. הוועדה קובעת כי בהתאם להמלצת ועדת שימור של הוועדה המקומית הועדת מאשרת את הריסת המבנה ההיסטורי והקמת מבנה חדש תוך שיחזור ושילוב אלמנטים, יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי שימור בהתאם להמלצת מחלקת השימור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתאום מול לשכת התכנון.</li> <li>8. שלביות הבצוע תקבע בהינף אחד.</li> <li>9. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1</li> <li>10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ובצוע</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>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.</p> <p>12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:</p> <p>חשיבות וערכיות לשימור : המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות גבוהה כמבנה מודרניסטי והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור. בתיאום עם עורכי הבקשה מוסכם כי במבנה החדש המוצע ישוחררו וישולבו האלמנטים הבאים בחזיתות ובחדר המדרגות:</p> <p>חזית קדמית-מערבית: פירוק והרכבה של החזית והאלמנטים בה: פתח הכניסה למבנה וכן חלון 'תרמוסטר' כולל מסגרות/משקופי האבן סביבם. כן ישומרו חלקי החזיתות בעיבוד אבן ייחודי המשלב טובזה ותלטיש.</p> <p>ממדים : יש להתאים את עיצוב חלונות הממ"דים לסביבתם ההיסטורית ניתן להציע פתח מאורך או דמה.</p> <p>גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג.</p> <p>צמחיה בוגרת : יש לעשות מאמץ לשימור הברושים ההיסטוריים בשילוב חוות דעת אגרונום ככל ולא ניתן יינטעו נטיעות של עשר שנים.</p> <p>שימוש חוזר באבנים מפירוק: בבקשה להריסה ו/או חיזוק מבנה יש להציע שימוש חוזר באבנים המסתתות של המבנה וכן בריצופי אבן קיימים בהתאם למסמך מדיניות בנייה 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 ראשית 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.</p> <p>תשריט: יש לסמן את חלקי המבנה הרלוונטיים לפירוק והרכבה ולא לסמנם להריסה. יש לסמן העצים לשימור ככל ויקבעו לשימור.</p> | <p>15/04/2026</p> |

הוראות התכנית: יש להוסיף הוראות ברורות בפירוק והרכבת האלמנטים המפורטים לעיל, לשמירתם ואחסונם מהלך העבודות וכן הוראות לשמירת שורת הברושים הקיימת ככל ויקבעו לשימור.

נספח הבינוי: יש לסמן באופן ברור ובהיר את החזיתות המקוריות לפירוק ובנייה מחדש (ולא לסמנם להריסה) וכן יש לסמן על גבי החזיתות החדשות המוצעות את מיקום האלמנטים המקוריים שישולבו בהם- בתכניות ובחזיתות. יש לעדכן את החזית המערבית בהתאם למידות האלמנטים המקוריים (כניסה למבנה, חלון תרמוסטר, מרפסות עגולות). יש לסמן העצים לשימור כראוי ככל ויקבעו לשימור.

תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדריכל שימור מלווה (ייתכן ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורף להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור), הטמעת חוזר 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.

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרש: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת חשמל לישראל, רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה.

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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות התוכנית

טבלה 5 – יש לתקן מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת ולכתוב 1.

סעיף 1.2 יש לתקן את השטח בהתאם לרשום בנסח 0.399 דונם.

סעיף 3.2 יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לשטח רשום: 399 מ"ר.

סעיף 5 גודל מגרש מוחלט יש לתקן את בהתאם לשטח הרשום.

#### תיאור חדש להתנגדויות

##### מטרת התכנית:

הריסת מבנה היסטורי קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וגג רעפים מוגבה. רח' יהודה המכבי 16, מקור ברוך.

##### עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להריסת בניין קיים.
2. קביעת בינוי להקמת מבנה חדש למגורים.
3. הגדלת שטחי הבנייה ל-2,191 מ"ר כוללים. מתוכם:
  - 1,478 מ"ר שטחי בניה עיקריים (1,085 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-393 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
  - 713 מ"ר שטחי שירות (320 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו-393 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).
  - בנוסף, 98 מ"ר שטח למרפסות.
4. הגדלת מס' קומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת וגג רעפים מוגבה, ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת.
5. קביעת מס' יח"ד ל-6 יח"ד.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות לכריתת עצים.
8. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 19/06/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 18/08/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

הורביץ (ירושלמי) גיטה טובה הניה, ת.ז. 1-00055175/4. המתנגדת הינה דיירת מוגנת בדמי מפתח ברח' יהודה המכבי 16.

### עיקרי ההתנגדויות:

דיירת מוגנת בדמי מפתח, בעלת מגבלות רפואיות ובעיות בעמוד השדרה וברגליים. נודע לה שהבניין נמכר ליזם שמקדם את התכנית להריסת המבנה והקמת מבנה חדש. מתנגדת לפינוי ומעבר מהדירה בשל גילה ומצבה הבריאותי.

### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

#### להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית עפ"י הפירוט הבא:

1. **לדחות** את ההתנגדות להריסת הבניין ופינוי הדירה עקב המצב האישי והרפואי של המתנגדת, שהיא דיירת מוגנת בדמי מפתח, בשל הקושי במעבר לדירה אחרת – מדובר בסוגיה קניינית/ אישית אשר תיבחן על ידי היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית לעניין זכויותיה של המתנגדת. בשים לב לגילה ולמצבה הרפואי והפיזי, ממליצים ליזם להיות בקשר איתה לבחון את זכויותיה כדיירת בדמי מפתח ויפעל למצוא פתרון הולם למגורים בהתאם למצבה ולצרכיה, בכל הנוגע למציאת דירה ומעבר מהדירה למקום חדש.

2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתוכנית.**

### עורך חוות הדעת

| שם       | תפקיד | תאריך    | חתימה |
|----------|-------|----------|-------|
| יונה כהן |       | 27.08.26 |       |

מספר סידורי: 6

| פירוט תוכנית |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1259324                                  |
| סוג דיון:    | התנגדויות                                |
| מגיש התכנית: | במבי פינוי בינוי ארץ חפת בע"מ            |
| עורך התכנית: | סטודיו o2a עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                              |
| תאריך עמידה: | 17/02/2025                               |
| כתובת        | ארץ חפץ 5-1, שמואל הנביא                 |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30100 | 63   | לא     |

#### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20/07/2025 | <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</li> <li>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</li> <li>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה ביעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</li> <li>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</li> <li>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</li> <li>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</li> <li>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</li> <li>8. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</li> <li>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</li> <li>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</li> <li>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5 מ'.</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>18. 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 191 לחוק התכנון והבנייה.</p>                                                                        |                   |
| <p>הוועדה תציין כי נפלה טעות סופר בציון מפלסי מגרשי התלת-מימד בנספח התלת-מימד כך שהם לא תואמים את מפלסי הבינוי המוצע בתכנית. הוועדה מחליטה על עדכון המפלסים בנספח בהתאם למוצע בתכנית. הוועדה תציין כי מדובר בטעות סופר אשר אינה עשויה להשפיע על צדדים שלישיים, ובהתאם לכך לא סבורה כי נדרש הליך נוסף בעניינה של התכנית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>29/06/2025</p> |
| <p>***התכנית ירדה מסדר היום</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>15/06/2025</p> |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>לאור העובדה כי במהלך הדיון הוצג בוועדה מסמך המצביע על כך שחלק מהדיירים שחתמו בעד קידום תכנית פינוי בינוי הסירו את חתימתם , הועדה מבקשת כי תתבצע בדיקה חוזרת של ההסכמות הנדרשות לצורך קידום של תכנית פינוי בינוי, וכי בדיקה זו תהווה תנאי לדיון בוועדה המחוזית המוסמכת לבדוק את כל נושא ההסכמות להגשת תכנית פינוי בינוי וכתנאי להפקדת התכנית.</p> <p>תנאי להפקדה יהיה השלמה של הדוח החברתי בהתאם לנוהל הקיים.</p> <p>התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במסלול של התחדשות עירונית. במצב הקיים ישנן פלישות רבות לחלקה 152 אשר לא סומנו להריסה. יש לסמן את כל הבינוי הפולש לחלקה 152 להריסה ולקבוע בהוראות התכנית הוראות הריסה מחייבות.</p> <p>קווי בניין</p> <p>קו בניין כלפי חלקות ביעוד מגורים (חלקה 64 מצפון מזרח) יהיה 4מ' לכל הפחות. ניתן לחרוג מקווי בניין הנ"ל עבור מרפסות זיז בעומק שלא יעלה על 1.5 מ'.</p> | <p>19/03/2025</p> |



קו בנין קדמי בפינת הרחובות חטיבת הראל/ שד' לוי אשכול וארץ חפץ יהיה בקו אפס ולא בנסיגה כמוצע.

תשמר מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לכל הפחות, ככל הנדרש יש להרחיב את זכות הדרך

קו בנין לחזית דרומית לכיוון ארץ חפץ יקבע אף הוא 0 כלפיי גבול המגרש.

#### תכנון

התכנית מציעה שני מבנים נפרדים המחוברים בקומת הקרקע ע"י קומת מסד. החלל המתקבל בין שני המבנים מעל קומת מסד הינו חלל צר ביחס למסת וגובה המבנים המוצעים, מדובר על שטח שאינו מנוצל באופן מייטבי בהתחשב בהיקפי הבניה המוצעים בתכניות מלאות, יש לבחון חלופה של חיבור המבנים בחלק הדרומי, לבנייה של מבנה בצורת ח, כך שכלפיי שד' אשכול תתקבל חזות של שני מבנים ואילו כלפי החזית האחורית יוצע מבנה שלם.

התכנית מציע מרפסות סוכה אשר מקיפות את החזיתות מקצה לקצה, מה שמייצר חזיתות עמוסות ומאסיביות. יש להציע מרפסות סוכה מידתיות ולהסיר סעיף (6) מתחת לטבלה 5 המאפשר מרפסות גדולות מ - 14 מ"ר.

#### פרוגרמה

התכנית המוצעת מבקשת 7,045 מ"ר שטחים עיקריים למגורים עבור 89 יחידות דיור. סך ההפרשה המבונה המוצעת בתכנית (170 מ"ר) אינה מספקת מענה הולם לצרכים הציבוריים הנגזרים ממנה. עפ"י חו"ד מדיניות תכנון נדרש להציע הפרשה מבונה המסתכמת בכיתת גן ילדים : סה"כ 134 מ"ר שטח בנוי ו 200-מ"ר שטח לחצר.

התכנית מציעה שטח מופרש לטובת צרכי ציבור המחולק לשני מפלסים וקיימות בו הפרעות של חדרי הממ"ד מהדירות שמעליו. השטח לא ראוי לשימוש הציבורי הנדרש מבחינת תכנונו.

יש להציעה הפרשה מבונה בקומת הקרקע במפלס אחד ורציף גם אם על חשבון שטחי מסחר, בעדיפות למיקום השטחים בהפנייה לרחוב ארץ חפץ הפנימי, מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום האיכותי ביותר, התואם את השימוש הנדרש.

גישה לשטח המבונה תהיה חיצונית ועצמאית, נוחה ונגישה.

בהוראות התכנית בסעיף השימושים יש לציין את השימוש הנדרש, שטח החלל והחצר. כמו כן, בטבלה 5 יש לציין שטח בנוי למבני ציבור ושטח החצר.

בנספח הבינוי יש להציג את השטח הציבורי, תוך ציון מפורש של גן ילדים וכן לציין לא רק שטחים בנויים, אלא גם שטחי חצרות. ניתן כי החצרות יהיו מקורות בחלקן, אך מרבית החצר תהיה פתוחה לשמיים.

תנאי להפקדה ותנאי להיתר יהיה תיאום השטח המבונה מול מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

תנאי למתן היתר יהיה כי השטח הציבורי בתחום הבנין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת בקומת הקרקע.

#### תנועה וחניה

יש לתאם את התכנית עם צתא"ל ולהטמיע את הנחיותיהם בממסכי התכנית לאור הצמידות לציר רק"ל, שימושי מסחר יהיו פטורים מתקן חניה.

## מסחר

תוצע חזית מסחרית אחידה אשר תלווה את הרחוב מבחינת מפלסים.

כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות, כולל גובה קומה מקסימלית למסחר. הגובה המקסימלי לפי ההנחיות המרחביות יהיה 5.25 מ' ברוטו, מוצע מעבר. יש לצמצם את הגובה המוצע ולהתאים למותר.

## עצים

יש להשלים סקר עצים. קיימת אי בהירות לעניין סטטוס העצים – סקר עצים נותן התייחסות ל – 12 עצים, יש לצרף לסקר עצים מפה המפרטת מיקום וסימון העצים. עפ"י הסקר, מוצע לעקור 4 עצים ויתר עצים לשימור. בפועל לאור תכנית בינוי הגבוהה נראה כי נדרש לעקור את כל העצים.

בתשריט מצב המוצע יש לתת התייחסות לכלל העצים הבוגרים בתחום המגרש כמקובל לסמן לעקירה/ שימור/ העתקה.

התכנית מציעה 100% תכנית בניה מעל ובתת הקרקע, יש לבחון אפשרות לצמצם את קו הבינוי, כמו למשל בפניה הדרומית אשר לא מתוכננת בה חניה, על מנת להשאיר קרקע פנויה מתכנית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית. במקום בו ניתן לאפשר זאת תקבע הוראה מחייבת לעניין נטיעת עצים בוגרים, לאישור אגף שפ"ע.

## איכות הסביבה

יש להשלים חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה ולהטמיע את הנחיותיהם במסמכי התכנית.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים בתכניות יחויבו בעמידה של 4-5 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- כמו עבור השהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכדומה, בתאום מחלקת איכות הסביבה.

השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

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

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים

הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא ואגף שפ"ע.

#### תשתיות

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

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

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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

#### עבודה קהילתית

תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך מורכב וארוך, ובמסגרתו נדרש מענה פרטני עבור כל בעל דירה – על אחת כמה וכמה כאשר מדובר באזרחים ותיקים. לפיכך, יש חשיבות רבה במיפוי מדויק ומהימן של בעלי הדירות עבור כל אזרח ואזרחית ותיקים. יצוין כי התכנית לא עברה פורום להתחדשות עירונית. תנאי להפקדה יהיה השלמת חוו"ד המחלקה לעבודה הקהילתית.

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

יש לקבוע מימון ל 10 שנים לפחות לוועד הבית לדיירים קיימים.

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

#### כללי

יש להסיר את סעיף 17א.4.1.2 כי תותר הבלטת מרפסות זיז מעל הדרך.

יש להסיר מטבלה 5 הערות ח' ו(2) כי תותר תוספת יח"ד. יש לציין את מס' יח"ד הספי בטבלה 5.

בחתך 1-1 יש להסיר את המילה משרדים מהקומה המסחרית.

לתקן בהוראות ולקבוע כי 20% יח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

לתקן סעיף 4.1.2.א 18 כי מחסנים יוצעו בשטח של עד 8% משטח דירה.

לא יותר ניווד שטחים מעל ומתחת לקומת הקרקע. יתוקנו הערות טבלה 5.

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

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

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.

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

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

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

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

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

יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן :

הפקעה

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

יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן :

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.

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

להוסיף הוראה לעניין הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמליים בחניות הבניין.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר אישור תוכניות תאורה בשטחים ציבוריים במחלקת המאור.</p> <p>חוו"ד גורמים</p> <p>יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, איכות הסביבה, תברואה, אגף נכסים, חב' חשמל, רשות עתיקות, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה, שפ"ע גננות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.</p>                                                                                                                                              |  |
| <p>***התכנית ירדה מסדר היום</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</li> <li>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</li> <li>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה ביעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</li> <li>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</li> <li>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</li> <li>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</li> <li>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</li> <li>8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</li> </ol> |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>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 על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p> |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה בייעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p> <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p> <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>8. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>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 על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p> |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה בייעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p> <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p> <p>8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>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 על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p> | <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה ביעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p> <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p> <p>8. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>18. 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 191 לחוק התכנון והבנייה.</p> |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה ביעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p> <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p> <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p> <p>8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>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 על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p> |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה ביעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p> <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p> <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p> <p>8. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>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 על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p> |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה בייעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p> <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p> <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p> <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p> <p>8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p> <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p> <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p> <p>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 על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p> |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                  |  |
| <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה ביעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                                                          |  |
| <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p>                                                                                                                                                              |  |
| <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p>                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p>                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>                                                                                                                                                                   |  |
| <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> |  |
| <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p>                                                                                                                                   |  |
| <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p>                                                                                                                                |  |
| <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p>                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>18. 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 191 לחוק התכנון והבנייה.</p>                                                                                             |  |
| <p>הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p>                                                                                                                                                                                                      |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.</p>                                                                                                                                                                                                |  |
| <p>2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                  |  |
| <p>3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה בייעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                                                         |  |
| <p>4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.</p>                                                                                                                                                              |  |
| <p>5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.</p>                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.</p>                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>                                                                                                                                                                   |  |
| <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.</p> |  |
| <p>10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p>12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.</p>                                                                                                                                   |  |
| <p>13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.</p>                                                                                                                                |  |
| <p>16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.</p>                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>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 על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.</p>                                                                                            |  |

הוועדה לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ואת המלצת הוועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה תציין כי התכנית ממוקמת לאורך ציר רק"ל ומציעה העצמה לציר יצירת חזית מסחרית כלפי שד' לוי אשכול.
2. הוועדה מאמצת ההצעה להרחיב את תחום התכנית וזאת על מנת לייצר בינוי רציף המיצעה חזית רציפה בין רחוב ארץ חפץ לרחוב מקווה ישראל. תחום התכנית ידויק בהנחיית לשכת התכנון.
3. יקבע קו בניין קדמי 0, תוך הותרת מדרכה ביעוד דרך ברוחב שלא יפחת מ- 3.5 מטר, תוצע מדרכה רציפה לכל אורכה בהנחיית לשכת התכנון.
4. תקבע בתכנית הפרשה מבונה עבור גן ילדים וחצר צמודה וכן 100 מ"ר עבור שימושי קהילה. ההפרשות הציבוריות המבונות לא יוצעו כלפי שד' לוי אשכול.
5. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה מוטורית מכיוון שד' לוי אשכול וציר הרק"ל.
6. יקבע קו בניין נפרד לקומת המסד ולקומות העליונות.
7. קומת המסד למסחר כלפי רחוב הרצל תגיע לקו בניין אפס למגרש הצפוני ויבנה בקיר משותף.
8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וייקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר ותקבע כמחייבת. התכנית תכלול פירוט של הבינוי המוצע בקומת הקרקע ובכלל זאת ציון שטחי ומפלסי הפיתוח, מיקום מבואת הכניסה למבנה, מיקום שטחי המסחר וחלוקת שטחי המסחר, ציון מפלסי החנויות בהתאם למפלס הרחוב, מיקום כניסה לחניון ומיקום השטחים הטכניים.
10. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
11. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ'.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ התנועה של הוועדה לנושא החניה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עימם.
13. יש להציג את תכנית הרק"ל בנספח התנועה ונספח הבינוי.
14. תקבע שלביות ביצוע בהינף אחד.
15. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, איסור כניסה לחניה משד' לוי אשכול, מספר קומות והיקף ומיקום המסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.
16. תנאי להפקת התכנית יהיה תיאום עם שמאי הוועדה לעניין טבלאות ההקצאה והאיזון.
17. תיקונים טכניים בתאום לשכת התכנון.
18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות

התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 191 לחוק התכנון והבנייה.

#### תיאור חדש להתנגדויות

##### מצב קיים:

בניין שיכון קיים בן 5 קומות עם 3 כניסות הכולל 30 יח"ד.

##### תכניות מאושרות:

תכנית 3319 משנת 1984 לתוספות לבניין הקיים.

תכנית 945501 להתחדשות עירונית על מתחם ארץ חפץ אשר עמדה בתנאי סף ב 30/07/2024 התכנית כוללת את הבניין נשוא התכנית. התכנית טרם נידונה בוועדה להפקדה.

##### היתרים:

במערכת העירונית קיימות בקשות רבות להרחבות בניה ותוספת מרפסות

##### תקן חניה:

נמוך 1:1

##### מצב מוצע:

הריסת בניין קיים בן 5 קומות ו 30 יח"ד והקמת בניין חדש בן 13 קומות ו 89 יח"ד במסלול של התחדשות עירונית. התכנית כוללת שטחי מסחר, שטחים מבונים לצורכי ציבור וחניון תת קרקעי.

##### מצב מופקד:

הקו הכחול הורחב על חשבון חלק מחלקה 152 ביעוד מגורים המתפקדת כשטח ירוק פתוח עם הרבה עצים בוגרים.

מס' הקומות הוא 12.

מס' יח"ד 88.

זכויות

ללא הפרשות לטובת שטחים פתוחים.

התוכנית הופקדה בתאריך 08/05/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/07/2026 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות 20:

#### התנגדות מספר 1 - 12 בעלי דירות מבניין ארץ חפץ 110 כדלקמן:

אברהם ירושלמי

אליהו נח

גבריאל כהן אנדיבו

חיים שץ

יוסף חיים כרמלי

כהן גבי

מאיר אברג'יל

מלכה רינה

נחיאסי שרון

פנחס קנפו

רודוטי יצחק

שרית נאמני



### עיקרי ההתנגדויות:

- העדר נציגות דיירים מוסמכת: לא נבחרה נציגות דיירים כדין ע"י כלל בעלי זכויות בבנין לצורך קידום הפרוייקט כנדרש בחוק.
- אי קיום אסיפת דיירים כנדרש: לא התקיימות אסיפות דיירים מסודרות כדין ובשקיפות. לא ניתנה לדיירים הזדמנות הולמת לשאול שאלות.
- הסתרת נוסח ההסכם: נוסח ההסכם המשפטי המלא לא הוצג לכלל הדירים טרם חתימתם ונמנע מהדיירים האפשרות להעיר הערות.
- פערים מהותיים בתכניות: קיימים פערים מהותיים בין התכניות שהוצגו לדיירים לבין התכנית שהוגשה לוועדה. פערים שיוצרים חוסר ודאות לגבי היקף הפרוייקט.
- פגיעה בתשתיות וצפיפות בלתי סבירה: התכנית מציעה תוספת יח"ד בהיקף שיצור צפיפות אוכלוסין חריגה ובלתי פרופורציונלית לאזור. התשתיות באזור כבר היום פועלות על קצה גבול הקיבולת. אישור התכנית יחמיר את עומס התנועה, יפגע במערכות התברואה וייצור מחסור במבני ציבור.
- התעלמות מצורכי הדיירים הוותיקים: התכנית לא מציעה באופן ברור פתרונות ברורים נגשים ומספקים עבור הדיירים הוותיקים.
- פגמים מהותיים בהליך ההחלטה: הליך החתימה בצע באופן פרטני, מבודד מול כל דייר בנפרד, ללא אסיפת דיירים תוך הפעלת לחץ בלתי הוגן וללא הליך הסברה לכל הדיירים יחד.
- רצון לחזרה מהסכמות: כפועל יוצא מן הפגמים המהותיים שפורטו לעיל, ולאחר שנחשפו בפני הדיירים הנתונים המלאים, מס' בעלי הזכויות במתחם אשר חתמו בעבר הביעו הסתייגות עמוקה מההסכמות שניתנו והביעו את רצונם לבחון מחדש/ או לחזור בהם כדין מחתימתם על מסמכי התכנית.
- העדר הרוב החוקי הנדרש: מאיסוף חתימות ההתנגדות של דיירי הבנין עולה תמונה ברורה לפיה אין לפרוייקט זה את הרוב המיוחס הדרוש בחוק מקרב בעלי הזכויות להגשת התכנית וקידומה.

### התנגדות מספר 2 – 6 תושבי רחוב מקווה ישראל, ארץ חפץ והסביבה כדלקמן:

חמי נחמה  
יפה ישראל  
משה דניאל  
רות שנקר  
שרית צדוק  
אסתר כהן

### עיקרי ההתנגדויות:

- העדר הקצאה לשטח ציבורי פתוח : התכנית המוצעת חורגת באופן קיצוני ממתחם הסבירות התכנוני תוך התעלמות מצורכי ציבור בסיסיים ביותר של תושבי השכונה הנוכחיים והעתידיים. התכנית לא נותנת מענה לשטחים ירוקים ופתוחים. פתרונות שצ"פ פנימי, מורם או כלוא בין מגדלים אינם קבילים. שטח ציבורי פתוח חייב להיות נגיש, פתוח חזותית, ופיזית לכלל הציבור.

- עקירת ריאה ירוקה קיימת: התכנית מבקשת ביוזעין לבטל מרחב פתוח ומתפקד כריאה ירוקה חיונית המשמשת את תושבי האזור מזה עשרות שנים ובכך מסבה פגיעה קשה ובלתי הפיכה באיכות החיים של תושבי השכונה. המרחב הירוק הפעיל והמטופח הקיים כיום הוקם ע"י עיריית ירושלים עצמה כמענה ישיר למחאת תושבים על שלילת מקומות חניה אשר במקומם הקמו גנרטורים ומתקני קבע כבדים ברחוב מקווה ישראל
- הנספח החברתי מטעה ומנותק מהמציאות בשטח: היזם צירף נספח חברתי המציג תמונה שגויה באשר לשטחים הירוקים הזמינים בסביבה. היזם מציג גינות אשר לא נמצאות בשכונה ואף נוקב בשמות של גינות שאינן קיימות בפועל, מסתמך על גינות אשר מיועדות למחיקה.
- עומס חריג בעקבות גידול במס' יח"ד – התכנית מציעה סה"כ 88 יח"ד (30 יח"ד קיימות ו 58 יח"ד) כאשר בטבלה 5 צוין כי תתאפשר תוספת של 20% למס' יחידות הדיור מה שעלול להגדיל את מס' יח"ד ל 106 יח"ד. ציפוף אינטנסיבי על שטח התכנית כה קטן יוצר עומס חסר תקדים.
- כשל תחבורתי מובנה, העדר חלופת נגישות וחנק תנועת: התכנית קובעת כי הגישה התנועתית למתחם תתבצע מארץ חפץ, ניתוב של מאות רכבים, מבקרים ורכבי אספקה כבדים. מדובר ברחוב צר ורווי - זהו כשל תכנוני חמור שיוביל למבוי סתום ולשיתוק של הציר. הגישה היחידה מרחוב ארץ חפץ מייצרת צוואר בקבוק, אישור התכנית ייצר מפגע בטיחותי שיסכן תושבים וימנע נגישות קריטית של רכבי חירם.
- כריתה מאסיבית של 76% מהעצים הבוגרים במתחם ופגיעה אקולוגית קשה: מחיקה מאסיבית של העצים הבוגרים הקיימים במתחם לטובת בינוי תת קרקעי, תמנע לחלוטין כל יכולת של נטיעה חוזרת של עצים בעלי גודל ופוטנציאל צימוח דומה.

### **התנגדות מספר 3 – ישראל דב רוזנר וטוביה רוזנר בעלי הדירה מס' 9 מרחוב ארץ חפץ 111 עיקרי ההתנגדויות:**

- חסימת אור ואוויר והצללה קשה על הבניין הגובל: הקמת בנייה רציפה בגובה של למעלה מ- 40 מטרים, במרחק מזערי מקו המגרש ובמקביל מלא לחזית המערבית של בניין מגורים קיים – תביא להצללה קשה ומתמשכת על דירות הבניין לאורך כל ימות השנה, לחסימת האוויר הטבעי ממערב ולפגיעה ממשית בתנאי המחיה הבסיסיים שלנו ושל שכנינו. פגיעה בעוצמה כזו חורגת מגדר אי- הנוחות הסבירה שדין שכן לספוג בסביבה עירונית מתחדשת, ומחייבת בחינה ומיתון.
- בנוסף מציעה התכנית כריתה של 16 עצים מתוך 21 עצים בוגרים. העצים הבוגרים שבין הבלוקים אינם רכיב נופי בלבד, הם חלק ממערכת אקלים המקומי המשרתת גם את חזית בית המתנגדים. התכנית נוטלת את ההצללה הטבעית ומעמידה תחתיה חומת בטון בגובה 40 מטרים.
- פגיעה בפרטיות: נספח הבינוי מציג קו מרפסות עילי ופתחי דירות הפונים מזרחה, אל עבר חלונות הבניין וחצריות, ממרחק קצר ומגובה רב. עשרות מרפסות וחלונות המשקיפים ישירות אל תוך דירות מגורים קיימות מהווים פגיעה תכנונית מוכרת בפרטיות, המצדיקה קביעת הוראות בדבר הסטת פתחים, מסתורים או הגדלת מרווחים.
- ביטול שטח גינה קיים ואפס שצ"פ מוצע: בתחום התכנית מצויים כיום שטחים פתוחים מגוונים המשמשים בפועל את תושבי הסביבה, ובראשם את דיירי הבניין הגובל שחזיתו פונה אליהם. אינה מקצה ולו מטר רבוע

אחד של שצ"פ, ובה בעת גורעת בפועל את המרחב הירוק היחיד הקיים בשטח, המצוי ברובו על קרקע עירונית ציבורית (חלקה 152).

הגינה הקיימת בפינה שבין שני הבלוקים ממלאת גם תפקיד של מעבר הולכי רגל בין רחוב ארץ חפץ לשדרת חטיבת הראל – ציר שחשיבותו רק תגבר עם הפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה בשדרה. ביטול המעבר צפוי לחייב את הולכי הרגל, ובהם דיירי ביתנו, ילדים, קשישים והורים עם עגלות, במעקף של כ-160 מטרים לפחות. נוצרת כאן סתירה פנימית בתכנית: היא נשענת על יתרון הקרבה לרכבת הקלה כהצדקה לציפוף, אך מוחקת בפועל את המעבר הרגלי הקצר והישיר אל אותה תחנה עתידית.

- פגיעה בצביון המגורים ובביטחון האיש: התכנית מציעה שטחי מסחר בהיקף של כ-1,085 מ"ר בשתי קומות הקרקע – שינוי מהותי בצביון של רחוב מגורים שקט. פעילות מסחרית דו-מפלסית משמעה רעש, פריקה וטעינה, פינוי אשפה מסחרית, תנועת לקוחות ופעילות בשעות הערב – בסמיכות מיידית לחזית מגורים.
- היעדר ראייה מתחמית ועיקור פוטנציאל ההתחדשות של החלקה הגובלת: התכנית ממצה את מלוא זכויות הבנייה האפשריות בחלקה 63 עד סמוך מאוד לגבול המשותף, תוך התעלמות מוחלטת מן המרקם ומצורכי ההתחדשות של חלקה 64 הגובלת. הקמת מבנה C המוצע, במרחק מטרים ספורים מהגבול המשותף ובגובה של למעלה מ-40 מטרים, חוסמת ומעקרת כל עתיד תכנוני אפשרי לכיוון זה.
- כשל תחבורתי ותפעולי: התכנית קבעה כי הגישה לחניון התת-קרקעי תישען על רחוב ארץ חפץ בלבד. נוצרת אפוא נקודת ניקוז יחידה: רחוב שכונתי צר, שלאורכו נותרו כיום שני מתחמי חניה בלבד – האחד בסמוך לבלוקים 110–111 והשני בסמוך לבלוק 114 – והם המשרתים את מרבית דיירי הבניינים הקיימים ברחוב. התכנית לא נותנת מענה לתנועה של דיירים קיימים, פריקה וטעינה, רכבי שירות, הורדה ואיסוף של ילדים לגני ילדים.

#### - הסעדים המבוקשים

- א. הגדלת קו בניין מזרחי והרחקת המבנים מן הגבול המשותף עם חלקה 64.
- ב. עריכת נספח הצללה מפורט הבוחן את השפעת הבינוי על המבנים הגובלים ממזרח בכל עונות השנה, כתנאי לאישור התכנית, ותיקון הבינוי בהתאם לממצאיו.
- ג. הקצאת שטח ציבורי פתוח סטטוטורי בתחום התכנית בהיקף שלא יפחת מהשטח הגינתי הקיים.
- ד. עיגון מעבר הולכי רגל ציבורי, רציף, בין הרחובות ארץ חפץ לחטיבת הראל.
- ה. הגבלת החזית המסחרית לציר ראשי בלבד, איסור פתחים מסחריים, פריקה וטעינה ושימושי מסעדות לכיוון ארץ חפץ.
- ו. קביעת הוראות למניעת מבט ישיק – הסטת פתחים, מסתורים או ביטול מרפסות בחזיתות הפונות ממרחק קצר אל בניין בחלקה 64.
- ז. הגשת נספח תחבורתי המשלים אשר יבחן פתרונות פריקה וטעינה ופינוי אשפה וכו'.
- ח. צמצום הכריתה המתוכננת של העצים.
- ט. הוספת הוראה כי תכנון מפורט והיתרי בניה בסמוך לגבול המזרחי יתואמו עם בעלי הזכויות בחלקה 64 באופן שלא יסכל אפשרות התחדשות של החלקות הגובלות.

## עיקרי ההתנגדויות:

- שטח פתוח: גרעת משאבים ציבוריים קיימים ללא תמורה ציבורית הולמת: חלקה 152 ובה שטח המתפקד כריאה ירוקה במרחב מעבר ושהייה, וכמרחב נשימה עבור תושבי שמואל הנביא, מעלות דפנה והסביבה. חשיבותו של שטח זה אינה נבחנת רק לפי ייעודו הסטטוטורי, אלא לפי תפקודו בפועל במרחב שכונתי צפוף, המאופיין במשקי בית גדולים, בתוספות בנייה מתמשכות ובמחסור בשטחים פתוחים זמינים. במרחב כזה, גם שטח פתוח בלתי מוסדר ממלא תפקיד ציבורי ממשי, ואין להתייחס אליו כאל שטח עודף שניתן לגרוע ללא בחינה תכנונית רחבה.
- נספח חברתי: מעיון בנספח המצורף לתוכנית עולה כי הנספח החברתי אינו מציג תמונה מספקת של מצב השטחים הפתוחים הזמינים בפועל בסביבת התוכנית. בעוד הנספח מציין 3 גינות משמעותיות בסמיכות למבנה, הן אינן מוכרות לנו כגינות הקיימות בשכונה, ובהנחה שמדובר בגינות הנמצאות בגינות של רחוב ארץ חפץ פינת שמואל הנביא, מיקומן בפועל אינו משמש את תושבי אזור זה של השכונה. אין לראות בגינות מרוחקות, בגינות המשרתות שכונות אחרות, או בשטחים המצויים בתחום השפעה של עבודות הרק"ל - קו תכלת, כמענה תכנוני תקף לגרעת השטח הפתוח הקיים בתחום התוכנית עצמה.
- עצים: הפגיעה במרחב הציבורי מתחדדת גם לאור ממצאי סקר העצים. על פי הסקר, מתוך 21 עצים בוגרים בתחום התוכנית, 16 עצים מיועדים לכריתה, כלומר כ-76% ממלאי העצים הבוגרים במתחם. עצים אלה אינם רכיב נופי בלבד, אלא חלק ממערכת ההצללה, האקלים המקומי ואיכות השהייה במרחב.
- לסיכום – התכנית בו זמנית גורעת שטח פתוח המשמש את הציבור, מערכת עצים בוגרים, מרחב נשימה שכונתי.
- פגיעה ברציפות ההליכתית ובקישוריות המרחבית: השטח שבתחום התוכנית משמש כיום מעבר ציבורי פעיל המחבר בין רחוב ארץ חפץ, רחוב מקווה ישראל, רחוב חטיבת הראל ושדרות לוי אשכול. מעבר זה אינו מעבר נקודתי בלבד, אלא חלק ממערך התנועה היומיומי של תושבי שמואל הנביא, מעלות דפנה והסביבה. המעבר משמש תלמידים, משפחות, קשישים ומשתמשי תחבורה ציבורית בדרכם למוסדות חינוך, מוקדי שירות, תחנות תחבורה ציבורית וצירי תנועה מרכזיים. לפיכך, הפגיעה בו אינה נוגעת רק לדיירי הפרויקט או לבניינים הסמוכים, אלא לכלל משתמשי הדרך במרחב. התוכנית המוצעת צפויה להביא לפגיעה במעבר הקיים ולהאריך את מרחקי ההליכה עבור חלק מהמשתמשים. יש לכלול בתכנית פתרון מחייב שימור מעבר הולכי רגל ציבורי, רציף, בטוח ונגיש.
- איכות הפרשות הציבוריות אינה תואמת את היקף הפיתוח המבוקש: בחינת נספחי התוכנית מעלה כי המענה הציבורי המוצע אינו מספק באיכותו ובתפקודו ביחס להיקף הבינוני, תוספת יחידות דיור והשטחים המסחריים המבוקשים. השימושים הציבוריים המוצעים, ובהם גני ילדים, חצרות גני ילדים ושטחים ציבוריים נוספים, ממוקמים במפלסים נמוכים ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. מיקום זה מעורר קושי תכנוני ביחס לנגישות היומיומית, איכות האור והאוויר, תחושת הביטחון, נראות מוסדות הציבור והקשר הישיר בינם לבין הרחוב והמרחב הציבורי.

נוסף על כך, ההפרשה הציבורית המבונה הנוספת, בהיקף של כ־ 100 מ"ר וללא הגדרת שימוש ברורה, מוצעת בתצורה גאומטרית שאינה מיטבית. היקף השטח, צורתו ומיקומו מעלים ספק ביחס ליכולת לייצר בו שימוש ציבורי אפקטיבי, גמיש ובר־קיימא.

- מיצוי אינטנסיבי של המגרש ללא בחינה מספקת של השפעות מצטברות על המרחב המתחדש: אין לבחון את התכנית כחלק ממגרש מנותק אלא כחלק מרצף מצטבר של תכניות והתרים המקודמים באזור תוך בחינת מרחוחים בין המבנים, פגיעה באזוררר בחדירת אור טבעי, בפרטיות, להתחשב בכך כי הבניין הסמוך גם הוא מקדם תוספת קומות ויח"ד. מבקשים בחינה מחודשת של קווי בניין והעמדת הבינוי בתכנית.
- היעדר מענה תחבורתי ותפעולי מספק להיקף השימושים המבוקש: מבקש המינהל כי הוועדה תורה על הצגת בחינה תחבורתית־תפעולית משלימה כתנאי לקידום התוכנית. בחינה זו נדרשת לכלול התייחסות לכניסות ויציאות, פריקה וטעינה, פינוי אשפה, רכבי שירות, הורדה ואיסוף ילדים, בטיחות הולכי רגל, תנועת אופניים, והשפעת עבודות הרק"ל והתוכניות התחבורתיות המקודמות באזור על תפקוד המתחם והרחובות הסובבים. בנוסף, נדרש כי הבחינה התחבורתית־תפעולית תכלול גם התייחסות לשלביות הביצוע ולניהול אתר העבודות, לרבות תנועת משאיות, גישה לקבלנים וספקים, שמירה על מעבר הולכי רגל בטוח, פינוי אשפה וגישה לרכבי חירום בתקופת הביצוע.

- דרישות המנהל הקהילתי לתיקון התכנית

- א. הבטחת מענה ממשי לשטח פתוח ציבורי
- ב. שימור הקישוריות והמעבר הציבורי הקיים
- ג. תיקון מיקום ואיכות הפרשות הציבוריות
- ד. קביעת שימוש ציבורי ברור להפרשה המבונה
- ה. השלמת בחינה תחבורתית - תפעולית
- ו. צמצום הפגיעה בעצים ובמערכת ההצללה

### המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל את ההתנגדות לעניין עקירת ריאה ירוקה קיימת** – מסמכי התכנית המופקדים מרחיבים את הקו הכחול על חשבון חלק מחלקה 152 ובכך התכנית מבטלת מרחב פתוח שקיים במקום עם עצים בוגרים ומרשימים. השטח מתפקד כריאה ירוקה עבור תושבי השכונה והסביבה, זה הוא שטח חיוני לתושבים שמשמש כשטח שהייה, מנוחה ואוויר לנשימה. בנוסף, לאור מיקומו של השטח הירוק על צומת הרחובות ארץ חפץ ומקווה ישראל, משמש כמעבר בין הרחובות הפנימיים לציר הראשי. בשכונה קיים מחסור בשטחים פתוחים זמינים ושטח הנ"ל נותן מענה למרחב ציבורי המשרת את התושבים. לאור האמור, יש לבטל את הבניין המוצע בתחום השטח הירוק, התכנית שהוגשה ועמדה בתנאי סף הציעה בינוי סביר בממדיו - שני בניינים במקום שלושה. התכנית תתוקן באופן שיכלול שני בניינים בלבד עם חזית

מסחרית רחבה יותר באמצעות שימוש במשולש בחזית שאין בו עצים, המרחב הירוק יוסדר סטטוטורית וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

יש לציין כי תכנון שני בניינים במקום שלושה ישפר את היחס של שטחים עיקריים מול שטחי שרות וישפר את הכלכליות של הפרוייקט.



2. לקבל את ההתנגדות כי התכנית אינה מציעה כלל שטחים פתוחים וכי השכונה נמצאת במחסור של שטחים ירוקים ולא רק שמבטלת מרחב ציבורי קיים אך גם לא מציעה חלופה בתחומה - כאמור התנגדות לביטול השטח הירוק התקבלה.

3. לקבל חלק מההתנגדות שהנספח החברתי מטעה ומנותק מהמציאות בשטח באשר לשטחים הירוקים הזמינים בסביבה ואף נוקב בשמות של גינות שאינן קיימות - באחריות היזם לעמוד בדרישות החוק והתקנות בעסקאות פינוי-בינוי, לקיים את דרישות הנוהל החברתי העירוני וכן להקפיד על הטמעת תהליך חברתי תקין ומטיב עבור בעלי הדירות – כולל מעקב אחר הנחיות המחלקה לעבודה קהילתית. יחד עם זאת, כאמור בסעיף 1 ביטול השטח הירוק לא מקובל.

4. לדחות את ההתנגדות כי תוספת יח"ד תביא לפגיעה בתשתיות ועומס תחבורתי – התכנית מציעה תוספת של - 58 יח"ד ל - 30 יח"ד הקיימות, מדובר בתוספת יח"ד מידתית ביותר. יצוין כי התכנית מציעה היקפי בינוי נמוכים ביחס לבינוי האינטנסיבי שמאפשרת מדיניות רק"ל. לעניין עומסי התנועה, התכנית מוצעת על ציר רק"ל אשר נשענת על התהוותה של תשתית הסעת המונים ככלי אשר יכול לשאת לאורכו בינוי עירוני אינטנסיבי במטרה להפחית שימוש בכלי רכב, מה שאמור להפחית על העומס התחבורתי בסביבת התכנית. לעניין יתר תשתיות, מדובר בתכנית חדשה אשר אמורה לשפר את התשתיות הקיימות ולהתאים את התשתיות לבינוי החדש.

5. **לדחות את ההתנגדות לעניין כך כי קיים כשל תחבורתי, העדר נגישות וחנק תנועתי בכך כי הכניסה היחידה ע"י רכבים מוצעת מרחוב ארץ חפץ** – כאמור מדובר בתוספת יח"ד יחסית קטנה של ובנוסף לכך הבניין מוצע על ציר רק"ל מה שאמור להוריד עומסי תנועת רכבים בתחום התכנית. בנוסף לעניין התנועה, התכנית נבחנה ע"י יועץ תנועה של הועדה המחוזית ונמצאה כמקובלת.
6. **לדחות את ההתנגדות לעניין העדר מענה תפעולי מספק להיקף השימושים המבוקש תוך בחינה של כניסה ויציאה רחבי חירום, פריקה וטעינה, פינוי אשפה, הורדה ואיסוף ילדים וניהול האתר בזמן העבודות** – נושא פינוי האשפה, כניסה של רכבי חירום, יבחן בשלב היתר הבניה. נושא העלאה והורדה של התלמידים הלומדים בסביבה אינו קשור לכניסה לחניון נשוא התכנית, קיים מספיק מקום בהמשך הרחוב. כמו כן, תכנית לניהול האתר תוגש כחלק מתכנית התארגנות בתחום אתר בניה בשלב ההיתר ולא בשלב התב"ע.
7. **לקבל חלק מההתנגדות לעניין כריתה מאסיבית של רוב העצים הבוגרים במתחם ופגיעה אקולוגית קשה** – כאמור, בסעיף 1 ביטול השטח הירוק הכולל עצים בוגרים בחלקה 152 לא מקובל. לעניין יתר העצים יודגש כי, מדובר בתכנית לבינוי חדש וכריתה של עצים בתחום הבינוי בלתי נמנעת. עם זאת, יש לצמצם תכסית תת קרקעית המוצעת בקו אפס כלפי כל החזיתות על מנת לאפשר שתילה של עצים חדשים במקום עצים שנעקרו לטובת הבינוי ולאפשר התפתחות תקינה של העצים החדשים. לקבוע הוראות בתכנית בגין שתילת עצים בוגרים חדשים.
8. **לקבל חלק מההתנגדות לעניין העדר נציגות דירים, אי קיום אסיפת דיירים כדן וללא שקיפות מלאה התעלמות מצרכי דיירים הוותיקים** – כחלק מהנוהל החברתי העירוני, על החברה היזמית להעביר פרוטוקולים מכנסי שיתוף ציבור שהיא מקיימת עבור בעלי הדירות וכן להציג הסמכת נציגות בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. היזם העביר פרוטוקול כנס שקיים מחודש דצמבר 2019, אשר מציין כי במסגרתו הוצגו עיקרי ההצעה המסחרית לבעלי הדירות. בנוסף, ב-2025 הועבר תצהיר עו"ד בנושא הסמכת הנציגות במתחם. בשל מורכבות המתחם ופניות ציבור, היזם זמן גם לפגישה משותפת במנהלת להתחדשות עירונית כדי לחדד את הדרישות במסגרת הנוהל החברתי העירוני. יודגש כי על כל חברה יזמית בירושלים לעמוד בדרישות החוק והתקנות בעסקאות פינוי-בינוי, לקיים את דרישות הנוהל החברתי העירוני וכן להקפיד על הטמעת תהליך חברתי תקין ומטיב עבור בעלי הדירות – כולל מעקב אחר הנחיות המחלקה לעבודה קהילתית כפי שניתנו במסגרת חוות הדעת בנוגע למתחם.
- יחד עם זאת לאור טענות ההתנגדויות תנאי למתן תוקף יהיה קבלת חוות דעת עדכנית של המחלקה הקהילתית תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות ליווי ומיפוי של האזרחים הוותיקים ואנשים עם צרכים מיוחדים ו/או מגבלה ואישורה ע"י המחלקה לעבודה קהילתית.
9. **לקבל חלק מההתנגדות לעניין רצון לחזרה מההסכמות והעדר הרוב החוקי הדרוש** – מדובר בתכנית בסמכות הועדה המחוזית, נושא ההסכמות נבדק ע"י היועץ משפטי של הועדה המחוזית בעת פתיחת התיק. ככל וקיימים דיירים המבקשים לחזור מההסכמתם לאור הטענה כי קיימים כשלים בהליך השיתוף מטעם היזם, הנושא ייבדק ע"י יועמ"ש של הועדה המחוזית.
10. **לקבל חלק מההתנגדות לעניין חסימת אור ואוויר והצללה קשה כלפי חלקת המתנגדים 64 ע"י בינוי קרוב מידי לחלקת המתנגדים** – כאמור בסעיף 1, יש לבטל את הבינוי בתחום השטח הירוק, מה שאמור לפתור

את בעיית חסמת אוויר , אור והצללה, כלפי חלקת המתנגדים והקרבה היתרה כלפי חלקה זו.

11. **לדחות את ההתנגדות להעדר ראייה מתחמית ועיקור הפוטנציאל ההתחדשות של החלקות הגובלות תוך**

**התעלמות מהמרקם ומצורכי ההתחדשות של חלקה 64 הגובלת וחוסמת כל עתיד תכנוני אפשרי לכיוון זה**

- יודגש כי כל תכנית המקודמת בעיר נבחנת תוך ראייה מתחמית כוללת ובחינת הצורך של הכלל. הטענה כי

התכנית הנ"ל פוגעת באפשרות עתידית להתחדשות לא ברורה מאחר ובבניין המתנגדים מקודמים שני

הליכים במקביל - הליך במסלול תמ"א 38/1 ותכנית במסלול של התחדשות.

12. **לקבל חלק מההתנגדות שהמרפסות והפתחים הפונים לחלקת המתנגדים 64 פוגעים בפרטיות מאחר**

**ומוצעים בקרבה יתרה** – כאמור יש לבטל את הבינוי בתחום השטח הירוק הגובל עם חלקה 64 מה שישפר

את נושא הפגיעה בפרטיות.

13. **לקבל את ההתנגדות לעניין פגיעה ברציפות ההלכתית ובקישוריות המרחבית תוך ביטול מעבר המשמש**

**תלמידים, קשישים, ומשתמשי תחבורה ציבורית. הפגיעה נוגעת לכלל תושבי השכונה והסביבה** – כאמור,

יש בטל את הבינוי בתחום השטח הירוק ולהשאיר את הריאה הירוקה , מה שישמור אל המעברים הקיימים.

14. **לקבל את ההתנגדות לעניין איכות ההפרשות הציבוריות ואי התאמה להיקפים המבוקשים** – שטח כיתת גן

הילדים מוצע בתת הקרקע לא מאוורר מספיק מה שמייצר חלל לא איכותי. הפרשות מבונות יוצעו בקומת

הקרקע בלבד עם כניסה נגישה ונפרדת מהרחוב.

לאחר בחינה מחודשת של המחלקה למדיניות תכנון לנושא ההפרשות המבונות ולאור תהליכי התחדשות

עירונית המקודמים בסביבה התקבלה חוו"ד מעודכנת כי קיימת העדפה להפרשה מבונה של 250 מ"ר

עיקרי עבור שימושי קהילה / רווחה או משרדים עירוניים במקום כיתת גן. יש לתקן את מסמכי התכנית

בהתאם. בכל מקרה השטח הציבורי המוצע יהיה במיקום מיטבי ולא בקמת החניון.

15. **לדחות את ההתנגדות להגבלת החזית המסחרית לציר ראשי בלבד ושימושי מסעדות לכיוון ארץ חפץ –**

התכנית אינה קובעת חזית מסחרית לכיוון רחוב ארץ חפץ.

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

#### עורך חוות הדעת

| שם         | תפקיד | תאריך | חתימה |
|------------|-------|-------|-------|
| אילנה מכחל |       |       |       |



מספר סידורי: 7

| פירוט תוכנית  |                         |
|---------------|-------------------------|
| מספר התכנית : | 1241744                 |
| סוג דיון :    | התנגדויות               |
| מגיש התכנית : | קבוצת נתיב בית חדש בע"מ |
| עורך התכנית : | ביטמן בועז              |
| סמכות :       | ועדה מחוזית             |
| תאריך עמידה : | 17/10/2024              |
| כתובת         | קרית מנחם פנמה 4        |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30435 | 116  | לא     |

החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/03/2025 | <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית האב יובלים גנים, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוועדה תציין כי בתכנית האב המבנה מסומן בקבוצת הכתומים, ומאפשרת בניה גבוהה בהתייחס להפרשה בקרקע לצרכי ציבור. בהמשך לאמור, ובהמשך לבינוי המאושר בתכנית המצרנית מדרום, יש לצמצם את תכנית הבינוי המוצע לעד 5 יח"ד לקומה. המבנה המוצע יוסט לכיוון מזרח ככל הניתן, ליצירת חזית רחוב רציפה עם הבינוי המוצע ברחוב פנמה 6. קווי הבניין יותאמו בהתאם ובתיאום עם לשכת התכנון.</li> <li>2. בהמשך לאמור יקבע תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בצד המערבי של התכנית להשלמת המתחם המוצע עבור ב"יס בתא שטח 11, בתכנית 101-581850, בתיאום עם לשכת התכנון.</li> <li>3. מפלס קומת הקרקע כלפי רחוב פנמה תכלול אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, כניסות למבנה המגורים, כניסה לחניון והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד</li> <li>4. יש לקבוע הפרשות מבונות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, עבור גן ילדים בשטח בנוי 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר. הגן ימוקם בחלק המערבי של קומת הקרקע.</li> <li>5. תנאי להפקדה יהא בחינת האפשרות לשמור על חלק מהעצים המצויים בגבול המערבי של התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.</li> <li>6. התכנית תציע כניסה לחניון עבור השימושים בתכנית זו וכן זיקת מעבר לכלי רכב בתחומה לתא שטח 1 של תכנית 101-581850 בפנמה 6. וזאת לצורך הרחקת הגישה לחניון מהצומת וכן צמצום מספר כניסות לחניונים מהרחוב. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם ובהנחיית לשכת התכנון ויועץ התנועה של הוועדה.</li> <li>7. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.</li> <li>8. היקף הבינוי ומספר הקומות במבנה יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה, בהתייחס לשימושים התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית.</li> <li>9. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית לרבות להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות, תקן החניה וכן בחינת הכניסה לחניון.</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תאום עם אגף לעבודה חברתית, עירית ירושלים.</p> <p>11. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.</p> <p>12. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים.</p> <p>כללי</p> <p>13. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה בתיאום עם שמאי הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי בטרם הפקדת התכנית.</p> <p>14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>15. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי</p> <p>16. תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.</p> <p>19. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> |                   |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>תוכנית אב יובלים גנים מסמנת במקום מתחם לפינוי בינוי בבניה מרקמית עד 12 קומות. התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית יש לבחון את תקן 21 שיוגש ולצמצם את מספר יחידות הדיור ואת מספר הקומות בהתאם.</p> <p>במקום קיימים שלושה מבני שיכון זהים בחלקות 115-116-117 כאשר המבנה הצפוני והדרומי (חלקות 117 ו- 115) מקודמים בתוכנית נפרדת מס' 581850 בסטטוס אחרי התנגדויות בוועדה מקומית. בתוכנית הנ"ל מוצעים שני מגדלים מגורים של 30 קומות בחלק הדרומי ( בסמוך לצומת אורה) עם קו בניין 3 מ' בלבד לכיוון התוכנית המוצעת ושב"צ בחלקה 117 הצפונית. התוכנית המוצעת הינה על המבנה המרכזי בחלקה 116 .</p> <p>במסגרת תוכנית 581850 מסומנת זיקת הנאה לרכב דרך חניון של התוכנית לחניון בחלקה 116 - של התוכנית המוצעת. יש לבטל את כניסת החניון הנפרדת המוצע</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>13/11/2024</p> |

בחזית צרה לכיוון מזרח ולסמן במקום חזית מסחרית באופן רציף לאורך הרחוב.

על מנת לא להתנות קידום התוכנית המוצעת בתוכנית הסמוכה ניתן להציעה כניסה נפרדת לחניון ממזרח מרח ניקרגואה- חלקה 106, לצורך כך יש לצרף את חלקה 106 לתחום התכנית ולשנות את יעוד לדרך.

בכל אופן יש לקבוע כי במידה והתוכנית 581850 תקודם כניסה לחניון של התוכנית המוצעת יהיה מתוך חניון 581850 כפי שמופיעה במסמכי התוכנית המופקדת אשר ייעל את החניון. ויקטין קו בניין תת קרקעי בהתאם, בדגש על החלק המערבי בו נמצאים מספר של עצים בערכיות גבוהה.

יש להכין נספח תנועה הכולל את שתי האפשרויות לחניון.

התוכנית מסמנת שני קווי בניין מעל הקרקע – "קו בניין" עבור מסד למסחר ו"קו בניין עילי" עבור מגדל מגורים. יש לקבוע קו בניין עבור מסד למסחר רק בחלק המזרחי של התוכנית לכיוון רחוב פנמה. יש להגדיל קו בניין עילי כדלהלן: חזית מערבית לכיוון מבני מגורים סמוכים 8 מ', לכיוון דרום (שני מגדלים מגורים של 30 קומות במסגרת תוכנית 581850) 8 מ', לכיוון צפון (שב"צ) 5 מ' ולכיוון הרחוב ממערב 3 מ'.

התוכנית מסמנת את כל עצים במגרש לכריתה פרט לשלושה עצים לשימור בגבולות המגרש. היתכנות שימורם לא אפשרית עם סימון קו תת"ק 0 כפי שמופיעה בתוכנית המוצעת. בהמשך לסעיף הקודם יש להרחיק קו בניין תת קרקעי על מנת לשמור העצים בגבולות החלקה בתיאום ובאישור אגרונום מוסמך.

יש לסמן עצים לעקירה ושימור בתשריט לפי נוהל מבא"ת

יש לסמן בצורה ברורה מרחקים של קווי בניין בתשריט המוצע.

גובה קומת מסחר יהיה לפי הנחיות מרחביות.

לא יותר ניוד שטחים עיקריים בין השימושים השונים יש למחוק סעיף א בהוראות לטבלה 5

הפרשה ציבורית – יש להשלים חו"ד מדיניות תכנון.

יש לסמן הפרשה ציבורית מבונה כולל חצר לכיוון חלקה 117 מצפון באופן רציף לשטח למבני ציבור המסומן במקום עפ"י התוכנית המפקדת מספר 581850. על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

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

יש להגדיל את רוחב האפקטיבי של המדרכה ברחוב פנמה ל-3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך בתחום החלקה במידה ורוחב זה אינו קיים.

יש לפעול לשימור העצים בוגרים בעלי ערכיות בשולי המגרש, כמו למשל הברושים הקיימים בחלק הדרומי של המגרש מגורים, יש לקבוע קו בניין תת קרקעי במרחק של 3 מ' מהגזע.

יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם, תוך צמצום וייעול שטח החניון

לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים, יקבע לעניין זה סעיף סטיה נכרת.

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

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

בתיאום מול חח"י יש לבחון את הצורך בתחנות שנאים לפרויקט ובנוסף לבחון את הצורך בתוספת תשתית השנאה מעבר לנדרש בפרויקט זה עבור צרכי השנאה במרחב כולל ביטול שנאים על עמודים קיימים וכו', ככל וידרש חדר שנאים, הנ"ל יוטמן בתת הקרקע במסגרת התכנית, לא תותר הצבתו של המתקן בנפרד, או בשטח ציבורי או מעל הקרקע, תקבע על כך סטיה נכרת.

למחוק סעיף 6.1.1 (7) המתיר הצבת אלמנטים טכניים כחלק מפיתוח סביבת הבניין

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

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי

יש לקבל ולהטמיע את חו"ד של מחלקת איכות הסביבה ולערוך בחינה מיקרו אקלימית לרוחות ( בהתחשב בתוכנית סמוכה 581850 ) ודוח אקוסטי לבחינת מפגעי רעש מהכביש למגורים

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

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, פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, חח"י, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, מחלקת מדיניות תכנון

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

תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

יש להוסיף הוראות לקרן תחזוקה לטווח ארוך

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

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

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

#### תיאור חדש להתנגדויות

התכנית מציעה פינוי בינוי של בניין קיים על רחוב פנמה 4 ומציעה במקומו מגדל בן 25 קומות. המגדל ישמש למגורים עם חזית מסחרית כלפי רחוב פנמה ושטח ציבורי מבונה בחזית אחורית בהיקף של 130 מ"ר עבור כיתת גן ילדים אחת. בחלק המערבי של התכנית מוצעת הפרשה לצרכי ציבור בשטח של כ-430 מ"ר שתשמש כשטח להשלמת השטח החום הנמצא מצפון (תכנית 581850).

מדרום לתכנית במסגרת תכנית 581850 בפנמה 6, אושרה לאחרונה תכנית לבניית 2 מגדלי מגורים בגובה של 30-32 קומות בשטח של 2,491 מ"ר ובפנמה 2 שטח חום בשטח של 2,262 מ"ר. מסמכי התכנית כללו תכנית צל שהציעה הנחיות עבור התכנון העתידי של פנמה 4 שכללו הנחיות לציבור משותף של החניון וקווי בניין שמאפשרים התרחקות בין המגדלים.

כמות יח"ד קיימות 24 ויח"ד מוצעות 117 יח"ד. ( מכפיל ש ל 4.9 )

התכנית מציעה תוספת 3 דירות וקומה נוספת, שמיושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח, כמפורט בתכנית.

התוכנית הופקדה בתאריך 11/06/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 12/08/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 מנהל קהילתי גנים:

## עיקרי ההתנגדויות:

1. צפיפות והיקף בינוי בלתי סבירים: בינוי אינטנסיבי על מגרש קטן בשטח של 2.16 דונם בלבד. מוצע מכפיל של 4.9 דונם וצפיפות של 54 יח"ד לדונם למגדל בן 25 קומות. הצפיפות הגבוהה פוגעת באיכות התכנון. נוכח המרחק המצומצם מהמגדלים המתוכננים בפנמה 2 ו-6. יש לבחון את היקף הבינוי והצפיפות לא ברמת המגרש הבודד אלא כחלק מהמכלול התכנוני על שלושת המגדלים ביחד והעומס המצטבר שהם יוצרים.
2. מרחק בין המגדלים והעמדת הבינוי: התכנית מציעה הקמת מגדל בסמיכות חריגה למגדלים המתוכננים במסגרת תכנית פנמה 2 ו-6, כאשר המרחק המתקבל בין המגדלים עומד על 10 מ'. כ-5 מ' בקו מגרש בכל אחת מהתכניות. הצפיפות ביניהם עלולה להשפיע על איכות המגורים, המבטים בין הדירות, הצללה ומשטר רוחות.
3. הפרשות ציבוריות דלות ובלתי מספקות: התכנית מציעה הפרשה עבור כיתת גן אחת בלבד, בעוד מחלקת מדיניות תכנון דרשו 2 כיתות גן – התכנית לא נותנת מענה מספק לצרכים הפרוגרמטיים הנובעים מהתוספת הצפויה. כמו כן המנהל הקהילתי דרש 300 מר עבור בית כנסת.
4. שמירה על רציפות וקישוריות הולכי רגל לרכבת הקלה: קיימת חשיבות תכנונית רבה לכך שפיתוח השטחים הציבוריים לא יסתיים בגבול התכנית אלא יהווה חלק ממערך הולכי רגל רציף המחובר בין רחוב ניקרגוואה דרך מתחם פנמה 4 לכיוון תחנת רכבת הקלה. היעדר מעבר רציף במסגרת פנמה 4 עלול ליצר קטיעה של המערך הציבורי ולמנוע חיבור טבעי וקצר בין השכונה לבין הרק"ל.
5. חיבור החניונים ומתן פתרון תנועתי משותף: במסגרת תכנית פנמה 2 ו-6 מסומנת זיקת הנאה המאפשרת מעבר רכב דרך החניון אל חניון פנמה 4. יש לעגן במסגרת תכנית פנמה 4 את החיבור לחניון של פנמה 2 ו-6 ולתכנן את מערך החניה של שתי החניות באופן משולב.
6. תוספת מרפסות מעבר לשטחי הבנייה המפורטים בתכנית: הוראות התכנית קובעות כי מרפסות זיזיות שאינן מקורות אינן נכללות בשטחים המפורטים בטבלה 5 ויותר בנוסף להם. משמעות הדבר כי היקף הבינוי והמעטפת הבנויה בפועל עשויים להיות גדולים באופן משמעותי מהיקף השטחים המוצג בטבלה 5. תוספת מרפסות מעבר לקווי הבניין של המגדל עלולה לצמצם עוד יותר את המרווח האפקטיבי בין המבנים ולהחריף את הצפיפות והפגיעה בפרטיות והמבטים ההדדיים בין הדירות. לפיכך יש לקבוע מגבלות ברורות להיקף המרפסות הזיזיות ולבליטותן בפרט החזיתות הפונות למגדלי הסמוכים.
7. חוסר בהירות ביחס להיקף הבינוי התת-קרקעי: הוראות התכנית מאפשרות ניווד שטחים ממעל הקרקע למתחת לקרקע ומאפשרות להוסיף קומות תת קרקעיות מעבר למופיע בטבלה. יש לקבוע במסגרת התכנית את היקף הבינוי התת קרקעי המרבי ואת מספר קומות החניה המרבי ולא להותיר אפשרות בלתי מוגבלת להרחבתם בשלב הרישוי. הדבר חשוב נוכח האפשרות לחיבור מערך החניה לתכנית פנמה 2 ו-6 אשר עשוי לתת פתרון חניה יעיל ומשותף ולצמצם את היקף החניה והבינוי הקרקעי הנדרש.

**התנגדות מספר 2 עומר שולב – מנהל פרויקטים של יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ (מגישי התכנית בפנמה 2 ו-6 – תכנית 581850) מיוצג באמצעות משרד עו"ד ש.אבני:**

## עיקרי ההתנגדויות:

1. התעלמות מתכנית הצל שהוכנה בתכנית פנמה 2 ו-6 אשר הציעה כניסה חליפית משותפת לחניון שיתבצע דרך פנמה 4 ושינוי במיקום התחברות 2 החניונים לחניון משותף: התכנית המוצעת הכניסה להוראות שלה הנחיות לגבי החניון של תכנית 581850, התכנית המוצעת מגדירה את הכניסה המאושרת לחניון של פנמה 6 עבור כניסת משאיות ורכבים תפעוליים כך שתשמש גם את פנמה 4 בעוד הכניסה לחניון לפנמה 4 תהיה עבור רכבים פרטיים בלבד וזאת ללא תיאום או הסכמה, לרבות העובדה שכניסה זו נקבעה כשימוש זמני בלבד עבור פנמה 6 עד מימוש התכנית של פנמה 4 ובמצב הקבוע אמור להפוך לחזית מסחרית (בהתאם למדיניות רק"ל שביקשה להמעיט כניסות לחניונים) ולמעשה ע"י כך הופכת אותה לכניסה קבועה עבור 2 החניונים. פנמה 6 אינו חלק מגבול התכנית של פנמה 4, כך שאינה יכולה לקבוע הוראות עבורה. מיקום החיבור בין החניונים כפי שמוצע בתכנית המוצעת אינו מתחבר לזיקת מעבר לרכב כפי שאושר בתכנית 581850 כך שלמעשה החיבור בין החניונים אינו תואם. המתנגדים מציעים 2 אפשרויות, או לאפשר חניונים עצמאיים נפרדים (האפשרות המועדפת על המתנגדים) או שפנמה 4 יתאים את עצמו להתחברות לחניון של פנמה 6 בצורה מלאה שבימים אלה נמצא בשלבי רישוי מתקדמים. ההתאמה צריכה להיות בהיבטי נקודת החיבור ביניהם, מפלסי החניונים ולאפשר מעבר לכל סוגי כלי הרכב לרבות תפעולי דרך רמפת הכניסה לחניון של פנמה 4 – כלומר הכללת כל הדרוש לתפעול תקין של שני החניונים בתוך ובכניסה לחניון של פנמה 4.

#### 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 צפיפות והיקף בינוי בלתי סבירים, מכפיל 4.9 למגדל בן 25 קומות, יש לבחון את היקף הבינוי במכלול תכנוני של שלושת המגדלים ביחד והעומס המצטבר שהם יוצרים. ההמלצה שניתנה במסגרת הדיונים בתכנית של פנמה 2 ו-6 היתה לצרף לתחום התכנית את פנמה 4 ולהציע תכנון גמיש יותר ל-3 החלקות גם יחד מבחינת העמדת הבינוי, תפרוסת הייעודים בשטח והיקף המכפיל שמתקבל. התכנית המוצעת מבקשת לפתור את פנמה 4 בלבד מה שמייצר אילוצים בקרקע שיש להתחשב בהם. לעניין המכפיל המבוקש של 4.9, מדובר על מכפיל גבוה יחסית ויש לבחון אותו כתנאי למתן תוקף, יש לציין כי הדוח הכלכלי אינו מפרט מה התמורות לכל דירה, יש להבהיר כי התמורה המקסימלית תהיה כמקובל עד 24 מ"ר לדירה והדוח ייבחן בהתאם.
2. **לקבל** חלקית את התנגדות לעניין מרחק בין המגדלים והעמדת הבינוי, המרחק המתקבל בין הבניינים של פנמה 6 ו-4 עומד על 10 מ', 5 מ' קו בניין בכל תכנית, הדבר יגרום לפגיעה באיכות המגורים. 10 מ' בין מגדלים זה מרחק מצומצם יחסית, אין אפשרויות רבות לצמצום של קווי הבניין, יש לצמצם את קווי הבניין כלפי השטח החום שבתכנית 581850 מצפון מזרח לתכנית מ-4.5 מ' ל-3 מ' ובהתאם להגדיל את המרחק מהמגדל מדרום מערב לתכנית ל-6.5 מ'. דבר שיגדיל בעוד 1.5 מטר את המרחק בין המגדלים.
3. **לקבל** את התנגדות לעניין הפרשות ציבוריות דלות ובלתי מספקות, התכנית מציעה כיתת גן אחת בלבד. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, יש להציע הפרשה מבונה עבור 2 כיתות גן בשטח

130 מ"ר לכל כיתה וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.

4. **לדחות את** ההתנגדות לעניין שמירה על רציפות וקישוריות הולכי רגל לרכבת הקלה, יש צורך בהוספת שביל שיתחיל מההצטלבות בין פנמה 4 לרחוב ניקרגואה עד לתחנת הרכבת הקלה שנמצאת בסמוך על רחוב הנרייטה סאלד. – לא ניתן לייצר מעברים חדשים לכיוון מערב מכיוון שחלקה 118 לא כלולה בקו הכחול של התכנית.

5. **לקבל את ההתנגדויות לעניין הפרשות לצורכי ציבור -** השטח החום בתא שטח 2 אשר מתחבר דרך מעבר צר בלבד לשטח החום המאושר כהשלמה לתכנית 581850 אינו אפקטיבי לבינוי ושטחו רק כ- 430 מ"ר. יש לבטל את קווי הבניין שזכויות הבניין בשטח זה ולסמן אותו ביעוד של שטח לצורכי ציבור / שצ"פ וכך גם תתאפשר השמירה על העצים הקיימים בתא שטח 2 וגם תתאפשר חיזוק הקישוריות להולכי הרגל מרחוב ניקרגואה. – כל העצים בתחום המגרש יסומנו לשימור.

6. **בנוסף יש לסמן לשימור את עצים 6.7.8.9.** בפינה הדרון מזרחית של התכנית שהם עצים בוגרים ומרשימים וכן את עצים 18, 20 שמצויים בשולי המגרש – למרות שמדובר על פינוי בינוי יש להתחשב בעצים בוגרים בשולי המגרש ולשמור אותם.

7. **לקבל את התנגדות** לכך שנעשתה התעלמות מתכנית הצל של תכנית 581850 ושיש לעגן במסגרת תכנית פנמה 4 את החיבור לחניון של פנמה 2 ו-6 ולתכנן את מערך החניה של שתי החניות באופן משולב תוך התאמת החניון של פנמה 4 לתכנית המאושרת והמקודמת כבר בשלב רישוי של פנמה 6. במסגרת גיבוש התכנית של פנמה 2 ו-6 נדרשו עורכי התכנית לערוך תכנית צל לתכנית פנמה 4, תכנית הצל ומסמכי התכנית המאושרת כללו הנחיות להתחברות 2 החניונים לחניון משותף אחד וביטול הכניסה הזמנית לחניון של פנמה 6 והפיכתו לחזית מסחרית בעת מימוש הכניסה החדשה לחניון של פנמה 4 שישרת את 2 התכניות. התכנית המוגשת לא מתחשבת בהנחיות אלה, זיקת ההנאה בתשריט מציעה מיקום אחר להתחברות החניונים וקובעת הנחיות בהוראות התכנית שמתנות את כניסת הרכב התפעולי מפנמה 6 בלבד עבור 2 התכניות. יש לתקן את כלל מסמכי התכנית כך שיותאמו וישתלבו למצב המאושר בתכנית 581850 שכן התכנית כבר מאושרת וכעת בשלב היתרי בנייה.

8. **לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת מרפסות** מעבר לשטחי הבנייה המפורטים בתכנית. העמודה בטבלה 5 המתייחסת לשטחי בנייה עבור המרפסות רלוונטיות לשטחי המרפסות הזיזיות, כאשר השטח המקסימלי למרפסת הוא 14. התכנית כוללת מרפסות מקורות בהיקף של 21 מ"ר לכל דירה בניגוד למדיניות ומייצרת הגדלה משמעותית של תכסית הבניין – יש לצמצם ל 14 מ"ר מקסימום בהתאם למקובל ולחשב בכל מקרה את השטחים האלה בדוח השמאי.

9. **לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין** חוסר בהירות ביחס להיקף הבינוי התת-קרקעי, בהוראות לטבלה 5 סעיף 4 כתוב "יותר להוסיף קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניה ושטחי שירות נלווים מעבר למופיע בטבלה בסמכות מהנדס העיר", זכויות הבניה בטבלה 5 אמורים לקבוע קיבולת מקסימלית של שטחי הבניה כדי להבין את היקף הבינוי המתקבל מעל ומתחת למפלס הכניסה לבניין. לכן יש לשנות את סעיף זה כך שיכלול רק את הגמישות לעניין הקומות ולהסיר את הגמישות לעניין תוספת היקף שטחי הבניה בתת הקרקע. בנוסף יש לבטל את סעיף ט' המאפשר ניווד בשטחי החניון בין תאי השטח, מסמכי התכנית כבר כוללים רישום תלת מימדי עבור החניון ולכן הוראה זו לא רלוונטית.

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



| עורך חוות הדעת     |       |       |       |
|--------------------|-------|-------|-------|
| שם                 | תפקיד | תאריך | חתימה |
| מורן חביב גריזיצקי |       |       |       |

מספר סידורי: 8

| פירוט תוכנית |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| מספר התכנית: | 1248970                         |
| סוג דיון:    | התנגדויות                       |
| מגיש התכנית: | דענא חוסאם                      |
| עורך התכנית: | איברהים חג' יחיא                |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                     |
| תאריך עמידה: | 08/05/2025                      |
| כתובת        | , אבו טור שכונת אבו טור ירושלים |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 29985 | 9    | לא     |

### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20/07/2025 | <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</li> <li>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</li> <li>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</li> <li>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</li> <li>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</li> <li>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</li> <li>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</li> <li>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועה.</li> <li>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</li> <li>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.</li> <li>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p><b>מדיניות</b></p> <p>התכנית מוצעת באזור מגורים לשימור, בתחום אגן העיר העתיקה עפ"י תכנית מתאר 2000, ובתחום העיר ההיסטורית .</p> <p>בהתאם למדיניות באזור זה ניתן לאפשר בינוי של עד 4 קומות בלבד, התכנית מציעה סה"כ 4 קומות ( תוספת קומה אחת מעבר לתכנית המאושרת).</p> <p>מאחר ומדובר באזור בעל פוטנציאל של פיתוח מוקדי תיירות פנאי ונופש והשימוש המוצע הוא מלונאות, ולאור מגבלות שימור אשר מצמצמים אפשרויות תכנון בתחום התכסית , אין מניעה לאפשר תוספת 3 קומות מעל הקומה הקיימת.</p> <p><b>תכנון</b></p> <p>המבנה הקיים בתחום התכנית הינו מבנה בעל ערך שימורי והוא נכלל ברשימה המוצעת של המבנים המיועדים להכרזה בשכונת אבו תור.</p> <p>מס' הקומות המוצעת – 4 קומות תואם את המדיניות התכנונית. עם זאת, חריגתה של המסה הבנויה, החדשה, מערבה לחזית המערבית של המבנה והישענותה על שורת עמודים תיצור בהכרח מראה שהינו זר לשפה האדריכלית של השכונה כולה. בנוסף, עיצוב הפתחים בקומות החדשות המוצעות זר גם הוא לשפה האדריכלית המקורית שהשתמרה עד היום.</p> <p>יש לבטל את המסה הבנויה החדשה המוצעת מקומה א' ומעלה הממוקם ממערב לחזית המערבית של הבניין הקיים ולמעשה לחשוף לחלוטין את כל החזית המערבית של המבנה לשימור כפי שאושר בתכנית המאושרת</p> <p>יש לתאם מול מחלקת שימור עיצוב מחודש של הפתחים בחזיתות המבנה.</p> <p><b>שפ"פ</b></p> <p>בחלק הצפוני של התכנית בתא שטח 103 קיים שצ"פ מאושר , התכנית מציעה לשנות יעוד משצ"פ לשפ"פ ובתחומו מוצע בינוי – בריכה של המלון , לא מקובל. לא ניתן לשנות יעוד לשפ"פ ולהציע בתחומו בינוי. יש להותיר את ייעוד הקרקע כשטח</p> | <p>18/06/2025</p> |

ציבורי פתוח ולא לאפשר בו בינוי של המלון.

#### דרך גישה

בחלק המזרחי של התכנית מוצעת הסדרה של דרך הגישה למגרש, תוך שינוי יעודים קיימים משצ"פ ושביל גישה לדרך, במטרה להנגיש את המגרש לתנועה מוטורית לאור מיקומה המרוחק של התכנית משלד דרכים המאושר והקיים.

יש לפעול בהתאם להחלטה מיום 02/04/2025 להצטרפות העירייה, אשר קבעה כי יש לבחון את האפשרות להצמדה של הדרך לגבול השצ"פ מדרום וסימון כל הבינוי הקיים בתחום השצ"פ להריסה.

בתחום הדרך יוצע שביל / דרך רגלית עבור שיקום נופי בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש לאישור אגף תוש"ה.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש עפ"י התקן התקף.

תנאי להתחלת עבודות יהיה ביצוע הריסה בתחום דרך בפועל.

#### שביל הולכי רגל

התכנית ביטלה קטע משמעותי של שביל הולכי רגל בחלק המזרחי לטובת הסדרת דרך ולא הציעה פתרון חלופי לשביל גישה שבוטל ממזרח.

התכנית מציעה שביל להולכי רגל בחלק הדרומי בלבד ובאופן כזה שאין לו הרבה משמעות מאחר ואינו מוביל לשום מקום.

קיימת חשיבות לשביל הגישה, מאחר ובמצב המאושר שימש כחוליה מקשרת בין שלד דרכים המערבי למזרחי ודרך מגרש נשוא התכנית.

לאור האמור, התכנית תציג המשכיות לשביל המוצע עד לדרך המוצעת מזרחית לתכנית.

#### עצים

התכנית מציעה כריתת עצים רבים לטובת הבינוי.

התכנית מסמנת במסמכיה עצים חדשים בשולי המגרש של חזית מערבית ודרומית. עם זאת, מציעה בחזיתות הנ"ל בינוי בקו אפס בתת הקרקע. יש להתרחק עם הבינוי משולי המגרש כך שתתאפשר נטיעת עצים חדשים ישירות לאדמה.

כמו כן, יש להגביל ככל הניתן תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעת עצים חדשים ככלל.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות

לנטיעת עץ בוגר.

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

כללי

תוספת הבנייה על המבנה הקיים מותנית בבדיקת היתכנות הנדסית ובתכנון הנדסי מפורט לפיו ניתן לבנות מעל המבנה הקיים תוך שמירה על הקמרונות הקיימים ועל שאר האלמנטים המקוריים במבנה, ללא כל פגיעה בהם.

בתשריט מצב המוצע המבנה לשימור מסומן להריסה. יש לתקן סימון זה ולסמן את המבנה הקיים לשימור, בהתאם לסימונם לשימור בנספח הבינוי.

יש להוסיף הנחיות מתאימות בסעי' 'שימור' בפרק 4.1.2 בהוראות התכנית: "תיאום מול מח' שימור בנושא שילוב פרטי בנין קיימים במבנה החדש".

יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."

נספח הבינוי - סימון פרטי בנין לשימור ושילוב במבנה החדש יהיה לאחר תיאום מול מח' השימור.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות מחייבות לשימוש הכוללים שימושים קהילתיים ו/או גג כחול ו/או גג ירוק/חי.

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

יש לקבוע הוראות לעניין שימוש בתאורה, כי יש לצמצם את השימוש בתאורה בתכנית על מנת לשמר את הפעילות האקולוגית באתר הטבע. במידה ונדרשת תאורה לצורכי בטיחות (בתחום תא שטח 102), יש להשתמש בגופי תאורה בעוצמה נמוכה, מכוונים כלפי מטה, ובצבע אור חם.

נדרש שיקום אקולוגי של השטחים הפתוחים הגובלים בתאי השטח 102 ו-105, השיקום נדרש לכלול בין היתר ניקיון, פינוי פסולת והובלת עודפי עפר לאתר מורשה בלבד ושיקום נופי, תוך דגש על שימוש בצמחייה מקומית.

תנאים למתן היתר:

עריכת נספח פרטי שימור ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

חוו"ד מהנדס שימור, ותכנון הנדסי מפורט המבוסס על חיזוק המבנה תוך שמירה על הקמרונות המקוריים ועל יתר האלמנטים המקוריים במבנה.

טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

תיק התייעוד שהוכן ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו.

תנאים לקבלת טופס 4 - הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.

יש לערוך את התוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. יש להכניס את סעיפי הרישום המתאמים לרישום הקרקע הציבורים לשם עיריית ירושלים.

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

יש לקבוע הוראה בתכנית לעניין קירות תמך כי לא יעלו על 3 מ', מעבר ל3 מ' יש לדרג את הקירות בתחום המגרש.

גובה הגדר כלפי הרחוב ומגרשים סמוכים לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.

פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש ביעוד מגורים ולא בתחום דרך או שצ"פ, יתוכנן ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות מרחביות.

מתקנים טכניים וחדר טראפו יהיו בתת הקרקע ככל הניתן.

תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל

תנאי למתן היתר, יהיה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.

#### הערות טכניות

במקרא של תשריט מצב מוצע יש לציין שני קווי בניין כללי ותחתון.

בסעיף 1.7 להוראות התכנית להוסיף את נספח התנועה כמנחה/ רקע.

בסעיף 1.8 להוראות התכנית להוסיף את פרטי יועץ התנועה.

יש לתקן את קבצי המדידה בהתאם להנחיות המחלקה למידע התכנוני:

יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות חלקה 102 בהתאם להקמת החלקה שבתצ"ר 1154/2017, שהקו הכחול לא יחדור לחלקות, 104,169-170,914.

יש לדייק את גבולות תא שטח 102 והקו הכחול בהתאם שישב במדויק על הקשת מנקודה ge14 עד לנקודה g8 ומנקודה g8 עד לנקודה 7 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 172.

בהתאם לכך יש לתקן בטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע ובס' 1.5.5 לתקנון את מס' החלקות, התכנית תחול רק על חלק מחלקה 9 מגוש 29985 וחלקה 102

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>בשלמות מגוש 30020.</p> <p>בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>גורמים לחו"ד</p> <p>יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון, כיבוי, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, שפ"ע גננות ותחזוקה, רשות הטבע והגנים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה</p>                                                                                                                    |                   |
| <p>הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר דרך גישה למבנה בית המלון המוצע בשכונת אבו טור. מדובר על מגרש ללא גישה.</p> <p>יש לבחון את האפשרות להצמדה של הדרך לגבול השצ"פ מדרום ולסמן בינוי הקיים בתחום השצ"פ להריסה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>02/04/2025</p> |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התיעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם</p> |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועת.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאפשר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועת.</p>                                                                                                                                                                                     |  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ויבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועתי.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.</p> |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועתי.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים</p> |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התיעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועתי.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועתי.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועה.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> |                                                                                                                                 |
| <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועה.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תוש"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאפשר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תוש"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועה.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיעות ככל שיידרש.</p> <p>12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.</p> <p>13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ולאחר שמיעת המלצת הוועדה המקומית ונציג רט"ג, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה מעל ולצד המבנה ההיסטורי עד 4 קומות בכל חתך, וכן יישמרו מרווחי בנייה מקירותיו. הבינוי המוצע באגף המערבי יאפשר חשיפת מירב החזית המערבית של המבנה ההיסטורי. לצורך זה יסומנו קווי בניין שיתחמו את הבנייה המוצעת, בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>1. המבנה ההיסטורי ישומר במלואו למעט הגג המשופע. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התייעוד בתיאום עם יועצת השימור של לשכת התכנון. ככל ויעלה צורך בשימור נוסף בתחום התכנית, כגון בור מים, הבינוי המוצע יותאם ומסמכי התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי הייעוד משצ"פ לשפ"פ למעט רצועה שתתואם עם לשכת התכנון ותאפשר תמיכה וכניסה למבנה ההיסטורי מצפון.</p> <p>3. שביל הולכי הרגל המאושר בתחום התכנית יסומן בתוואי חלופי המותאם לבינוי המוצע ובלבד שיאפשר מעבר בין השצ"פ והשכונה מדרום.</p> <p>4. הדרך המוצעת תוצמד לגבול השצ"פ מדרום לה, והבינוי בתחומה יסומן להריסה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושי"ה וביצוע גישה לרכב בהתאם למינימום הנדרש למעבר לרכבי עבודה, תפעול וחירום. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי המבנים הממוקמים בתחום הדרך המוצעת ייהרסו במסגרת הקמת הדרך במלואה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הגדרות בשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להפקדת התכנית יהיה פנייה אל משרד התיירות לקבלת חו"ד בנוגע לתכנית. אי קבלת התייחסות תוך 45 יום ייחשב כאילו אין למשרד הערות לתכנית.</p> <p>7. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה בנוגע לפתרון התנועתי.</p> <p>8. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון העצים הבוגרים בעלי הערכיות הגבוהה הקיימים בתחום הבינוי המוצע בתכנית להעתקה. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לטיפול האמור וכן בנוגע לנטיעת עצים בוגרים חדשים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע התיאום האמור לשביעות רצון האגף.</p> <p>9. השלמת חוות דעת מהמחלקות העירוניות הבאות וזאת בתוך 60 יום מיום פרסום הפרוטוקול ובאחריות מחלקת מהנדס העיר (אי קבלת חוות הדעת במועד יחשבו כאילו אין למחלקות הערות לתכנית): המח' לשירותי כבאות, האגף לתברואה, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. יוטמעו בהוראות התכנית הוראות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 / 8.</p> <p>11. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' וייבנו</p> |  |

בדירוג ובמרחקים המאפשרים נטיות ככל שיידרש.  
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.  
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון.  
14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**התוכנית הופקדה בתאריך 08/05/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 07/07/2026 .**

### **לתוכנית הוגשו 12 התנגדויות:**

#### **1. התנגדות מספר 1 ע"י חכים אבו אלדבעאת, מרחוב אל ת'ורי סמטה 3:**

##### **עיקרי ההתנגדויות:**

1. פגמים בהליך תכנוני ובשיתוף הציבור - התוכנית לא פורסמה כנדרש.
2. פגמים בבטיחות ונגישות.
3. פגיעה בזכויות קנייניות, התוכנית עוברת בחלקה בשטח פרטי – הדרך המוצעת עוברת בשטח פרטי באופן שעלול לפגוע בזכויות קנייניות
4. כשלים תחבורתיים ובטיחותיים, ההתנגדות כוללת חו"ד מפורטת מאת מהנדס תנועה מוסמך.
5. התוכנית כוללת שינוי ייעוד מדרך פרטית לדרך ציבורית וכן וממערב להולכי רגל למעבר לכלי רכב ומהווה פגיעה באופי המרחב הציבורי של השכונה.
6. פגיעה במבנה היסטורי ובמורשת השכונה - המבנה נשוא התוכנית הוא ארמון היסטורי בעל ערך רב וחלק בלתי נפרד מהמורשת ההיסטורית של השכונה, יש לפעול לשימורו.
7. אי התאמת התשתיות לפרויקט - התשתיות בשכונה כמו דרכים, ביוב וכו' אינן מותאמות להיקף פעילות הצפוי בבית המלון המוצע.
8. פגיעה באופי השכונה - אבו תור היא שכונה שקטה בעלת אופי קהילתי, הקמת מלות בלב השכונה תשנה את אופי השכונה.
9. צורכי קהילה - השכונה נדרשות לפיתוח שישרת את תושבי השכונה, שרותים ציבוריים.
10. התנגדות רחבה של הקהילה - ההתנגדות אינה אישית שלי, תושבים רבים בשכונה מתנגדים, וכן גורמים קהילתיים, מרכז קהילתי ומוכר השכונה.

#### **2. התנגדות מס' 2 ע"י חאלד זיר, משתמש ומתגורר בסמיכות לתוכנית:**

##### **עיקרי ההתנגדות:**

1. חלק מהתוכנית נכנסת לחלקת האדמה השייכת לו ללא אישור מהמתנגד ופוגע בזכויות.
2. התנגדות עקרונית לבניית מלון באזור מגורים, בכך יהווה פגיעה באופי השקט של השכונה, תוסיף עומס במרחב הציבורי ותפגע באיכות החיים.



3. תשתיות השכונה לא מותאמות להיקף פעילות של בית מלון, דרכי הגישה בשכונה צרות, קיים מחסור בחניה, התוכנית אינה מציעה פתרונות לעומס התנועה ולמצוקת החניה הקיימת.
4. פגיעה בתשתיות התשכונה שאינו מותאמות למלונאות.
5. פגיעה בנושא תנועת, עומס תנועה ומצוקת חניה.
6. התנגדות לעניין ביטול החניה הקיימת בשימוש המתנגד ובשימוש תושבי השכונה.

### **3. התנגדות מס' 3 ע"י סונדוס בטארי מרחוב אל-תורי סמטה 3:**

#### **עיקרי ההתנגדות:**

1. פגמים בהליך תכנוני ובשיתוף הציבור - התוכנית לא פורסמה כנדרש.
2. כשלים תחבורתיים ובטיחותיים, ההתנגדות כוללת חו"ד מפורטת מאת מהנדס תנועה מוסמך.
3. פגיעה בבטיחות ילדים ומשפחות, התוכנית מוצעת בסמיכות לגן ילדים ותושבים משתמשים כל יום בדרך הסמוכה לפרויקט.
4. התוכנית כוללת שינוי ייעוד מדרך פרטית לדרך ציבורית וכן וממערב להולכי רגל למערב לכלי רכב ומהווה פגיעה באופי המרחב הציבורי של השכונה.
5. פגיעה בזכויות הקניין.
6. פגיעה במבנה היסטורי ובמורשתו.
7. העדר מענה לתשתיות.
8. פגיעה באופי שכונת אבו תור וחוסר התייחסות לצורכי הקהילה.

### **4. התנגדות מס' 4 ע"י מנהל קהילתי אבו תור-ראס אלעמוד:**

#### **עיקרי ההתנגדות:**

- המנהל אינו מתנגד לפיתוח או קידום התיירות בירושלים, עם זאת הפיתוח חייב להשתלב במרקם העירוני וההיסטורי.
1. העדר מענה תחבורתי, הפעלת מלון צפויה להחמיר את המצב הקיים, נדרש לערוך סקר תחבורתי על השפעה זו.
  2. פגיעה בערכי השימור ובמרקם ההיסטורי של האזור.
  3. פגיעה בנוף העיר העתיקה ובנצפות אל גיא בן הינום.
  4. הדרך המתוכננת - עוברת בשצ"פ ובקרקות פרטיות, הדרך חייבת להבטיח נגישות חופשית, רציפה ושוויונית לכלל תושבי האזור.
  5. העדר מענה מספק לתשתיות.
  6. מניעת מפגעי רעש והפרעה לאיכות החיים, יש לקבוע הוראות מחייבות למניעת רעש בלתי סביר במיוחד בשעות הלילה.
  7. שמירה על העצים והשטחים הפתוחים.
  8. תרומה לקהילה המקומית, מבקשים לקבוע התחייבויות ברורות למתן עדיפות לתעסוקת תושבי השכונה, שיתוף פעולה עם המנהל הקהילתי, תמיכה ביוזמות קהילתיות ועוד.

**5. התנגדות מס' 5 ע"י הפטריארכיה הארמנית:**

**עיקרי ההתנגדות:**

1. הפטריארכיה הארמנית הינה בעלים של חלקות הכלולות בתוכנית מס' 8 ו-9, לגבי חלקה 9 משמעות שינוי היעוד המבוקש היא כהפקעת החלק שבבעלות הפטריארכיה.
2. תוכנית 11575'א' קבעה שביל הנועד לאפשר גישה למספר חלקות, התוכנית מבטלת את השביל עבור יעוד השטח למלון בלבד.
3. הפטריארכיה לא קיבלה הודעה בדבר הפקדת התוכנית.
4. בתקנון התוכנית כתוב שכל מק"ח יהיו בתת הקרקע עבור מגרש המלונאות, אך נספח הבינוי אינו מציג פתרון חניה בתחום תא השטח למלונאות.
5. התוכנית כוללת חלק נוסף של החלקה שבבעלות הפטריארכיה, תא שטח 105, בלא כל הסבר מדוע נכלל שטח זה בתוכנית, אין לגביו הוראות, הנחיות או הצהרת כוונות.
6. הדרך הנידונה כבר בוצעה בשטח, התוכנית מהווה ניסיון להכשיר בדיעבד דבר עבירה.

**6. התנגדות מס' 6 ע"י 7 מתנגדים המתגוררים בסמוך למקרקעין הכלולים בתכנית: אחמד חמאמי, עאדל אבו**

**אלדבעאת, חאפז אבו אדבעאת, ברקאת אבו נדמה, חזאם אבו אלדבעאת, חכים אבו אלדבעאת, זאפר ג'אעוני:**

**עיקרי ההתנגדות:**

1. השכונה הינה שכונת מגרים, הקמת מלון בלב השכונה תשנה באופן מהותי את אופייה ותפגע באיכות חיי התושבים.
2. הקמת בית מלון תפגע בעומסי תנועה, מחסר במק"ח, רעש, פגיעה בפרטיות הדיירים, עומס על המרחב הציבורי ופגיעה באיכות החיים ובנכסים הסמוכים.

**המלצת מהנדס העיר**

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות לפי הפרוט הבא:

1. לדחות את ההתנגדות לעניין פגם בהליך תכנוני ושיתוף הציבור – התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית, הליך פרסומי מתבצע ע"י הועדה המחוזית ובהתאם לחוק בכל האמצעים האפשריים והנדרשים.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין פגמים בבטיחות ונגישות - המצב הקיים כיום לא מוסדר ולא בטיחותי, התוכנית באה להסדיר את המצב הקיים ולבצע הנגשה לשטח הקיים, התוכנית כוללת הסדרת בביש ומדרכות ובכך מסדירה את הבטיחות והנגישות בשטח.
3. לדחות חלקית את ההתנגדות לעניין שהדרך עוברת בשטח פרטי דבר שפוגע בזכויות קנייניות של המתנגדים - התכנית מציעה ביטול של שביל ציבורי מאושר והצמדתו לחלק הדרומי לצורך הסדרת

דרך כגישה לחלקה שאין לה גישה לרכב, לצורך כך הצטרפה הוועדה המקומית להגשת התכנית ולכן לא היה צורך בתיאום עם בעלי הקרקע יודגש כי מדובר בשטח ביעוד שצ"פ אשר מתפקד באופן לא חוקי כחניה וכביש גישה, התכנית מסדירה באופן חוקי את המתחם.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין כשלים תחבורתיים - כל נושאי התנועה, עומסים וחסומים צירים נבדקו ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית ונמצאו מקובלים.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה באופי השכונה - מדובר בבניית מלון קטן ומקומי הכולל מס' קטן של חדרי אירוח וממוקם בשולי השכונה ולא אמור להוות פגיעה בצירים פנימיים.

6. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה במבנה היסטורי ומורשת השכונה - התוכנית מציעה שימור של הבניין הקיים, קובעת הוראות לשימור וקובעת תוספת קומות כמקבל בשכונה עד 4 קומות על מנת לא לפגוע במרקם השימורי באזור.

7. לדחות את ההתנגדות לעניין אי התאמת התשתיות בשכונה לפרויקט - מדובר בבנין של 4 קומות, מלון קטן עם פעילות מצומצמת ומותאמת לשכונה, התוכנית אף מסדירה את הדרך הקיימת.

8. לדחות את ההתנגדות לעניין ביטול החניה הקיימת בשימוש המתנגד - השימוש בשטח התוכנית עבור חניה אינו לפי היתר, התוכנית כעת מסדירה באופן חוקי דרך ויוצרת מפרצי חניה על חלק מהשטח בלבד. ככול ובעל הקרקע ירצה לבחון הסדרה של כל החניה הקיימת הוא יכול לפעול מול הגורמים המתאימים בעירייה.

9. לדחות את ההתנגדות לעניין שמירה על העצים והשטחים הפתוחים - התכנית שומרת על שטח פתוח מצפון ומציעה עקירת עצים בתחום הבינוי החדש תוך קביעת הוראות כי עקירת העצים תיבחן בשלב ההיתר. בנוסף קובעת התכנית בהוראותיה סעיף עבור נטיעת עצים חדשים.

10. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין ביטול השביל שקבעה תוכנית 11575א' - תוכנית 11575א' קבעה שביל בתחום החלקה המחבר את המעבר הציבורי הקיים מדרום לתכנית וממזרח לה, המסמכים מופקדים מבטלים את החיבור מדרום למזרח. בהמלצת הוועדה המקומית והמחוזית נקבע כי יש ליצור רצף לשביל הנ"ל. מסמכי התכנית המופקדים מציגים זכות מעבר בין דרום למזרח, יש לשנות את זכות המעבר ליעוד מעבר להולכי רגל ולייצר רצף בין השביל הדרומי לדרך המוצעת ממזרח.

יש לבצע תאום מול אגף נכסים ככל ותוצע חניה תחת השביל.

11. לדחות את ההתנגדות לעניין מק"ח תת קרקעיים בתחום החלקה שלא מוצגים - התוכנית כוללת נספח חניה ונספח בינוי בהם מופיעה החניה התת קרקעית המוצעת.

12. לדחות את ההתנגדות כי התכנית מהווה ניסיון להכשיר בדיעבד דבר עבירה של הדרך שכבר קיימת וכן לניסיון לעגן השתלטות על נכס של הפטריארכיה - התכנית מסדירה את הדרך באופן חוקי תוך עמידה בדרישות החוק לעניין נגישות, הסדרי תנועה וכו' ולא מכשירה את הקיים וזאת תוך הסרת

הפלישות בתחומה.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין צורכי קהילה וכי השכונה נדרשות לפיתוח שישרת את תושבי השכונה, שרותים ציבוריים - מהות ההתנגדות אינה נוגעת באופן ספציפי לתוכנית אלא כללית לשרותים הנדרשים עבור תושבי השכונה, לצורך תאום פתרון עבור שרותים אלו ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים כגון מתכנן קהילתי, מתכנן רובע וכו'
14. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בנוף העיר העתיקה ובנצפות אל גיא בן הינום - התוכנית אכן נמצאת בתחום אגן העיר העתיקה ומציעה בינוי בתחום המדיניות, 4 קומות וזאת במטרה לא לפגוע בנצפות וזאת בהתאם למדיניות הקיימת בשכונה.
15. לדחות את ההתנגדות לעניין מניעת מפגעי רעש והפרעה לאיכות החיים - התכנית ממוקמת בשולי השכונה ולא במרכזה, מדובר במלון בוטיק וקטן עם שימושים סבירים שלא אמורים לגרום לרעש בלתי סביר.
16. לדחות את ההתנגדות לעניין תרומה לקהילה המקומית - מלון קטן המשקיף צפונה לעיר העתיקה הוא שימוש הולם ומתאים לשילוב בקצה של שכונת מגורים, אין מקום בפרוייקט קטן ובשימושים המוצעים להוסיף שימושים נוספים.
17. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בערך הנכסים - הוועדה סבורה כי מדובר על תכנית ראויה תכנונית, ככול והמתנגד סבור שהוא נפגע מהתכנית הוא רשאי לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
18. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תא שטח 105 שבבעלות הפטריאכיה, אשר נכלל בתוכנית ללא סיבה ברורה, אין לגביו הוראות, הנחיות או הצהרת כוונות - תא שטח 105 במצבו המאושר ביעוד מעבר להולכי רגל אשר אמור להיות מעבר רציף שביל הדרומי. לאור הסדרה של הדרך המוצעת, מבחינת סימון גרפי אין משמעות לשביל הנ"ל לכן הופך ליעוד שצ"פ, אך עדיין יכול לתפקד כמעבר להולכי רגל.
- לעניין הגבול הדרומי של הכביש המוצע להסדרה, התכנית שהופקדה אינה תואמת להחלטות הוועדה להפקדה- ההחלטה קבעה שיש להצמיד את הכביש החדש לגבול הצפוני של חלקות המגורים ( חלקות 5171 ו 5172 ) ולסמן את עברות הבניה להריסה – התכנית לא נצמדה לגבול זה ולא סימנה את הבינוי הקיים בהם להריסה- יש לתקן את מסמכי התכנית ולהצמיד את הכביש דרומה על חלקות המגורים ולסמן להריסה את כל עברות הבניה והפיתוח הקיים בשטח זה..
- יש לוודא בתשריט מצב המוצע כי תא שטח 105 מצפון אשר הופך לשצ"פ אכן נמצא בגבולות המאושרים.
19. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

| עורך חוות הדעת |       |       |       |
|----------------|-------|-------|-------|
| שם             | תפקיד | תאריך | חתימה |
| טובה הלר       |       |       |       |

מספר סידורי: 9

| פירטי תוכנית |                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1304344                                                                                 |
| סוג דיון:    | התנגדויות                                                                               |
| מגיש התכנית: | הנס אייל                                                                                |
| עורך התכנית: | אפשטיין רנדי                                                                            |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                                                                             |
| תאריך עמידה: | 08/09/2024                                                                              |
| כתובת        | כף החיים , נוה יעקב הפרויקט ממוקם בין רחוב כף החיים לבין מעגליות הרב פרדס ושד נווה יעקב |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30645 | 41   | כן     |
| 30645 | 75   | כן     |
| 30645 | 66   | לא     |
| 30645 | 69   | לא     |

החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27/05/2026 | <p>1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06.08.25 הוצגו הטבלאות ההקצאה ואיזון המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים ונמסר לוועדה כי טבלאות ההקצאה והאיזון, אושרו ע"י שמאי הוועדה.</p> <p>2. לאור הגדלת הקו הכחול לצורך צירופה של חלקה 38, בסעיף 4 בהחלטה נקבע כי נדרשת בדיקת היועצת המשפטית לוועדה לעניין עמידה בתנאים הנדרשים לבעל עניין בקרקע לשם הגדלת הקו הכחול. בהתאם לבדיקה נמצא כי מגיש התכנית באמצעות ייפויי כוח של 24 מתוך 40 בעלי הזכויות בחלקה 85 (2 לשעבר) בייעוד מגורים. חלקה זו עומדת בתנאי בעל עניין בקרקע, בהתאם לחו"ד יועמ"ש לתנאי סף. בהמשך לאמור, בבדיקת מסמכי התכנית (סעיף 3.2), במצב המאושר חלקה 85 (2 לשעבר) מהווה כ-71% משטח התכנית. לפיכך, מגישי התכנית עומדים בתנאי בעל עניין בקרקע מבחינת שיעור ההסכמות בקרקע, ובהעדר הפגיעה הואיל וטבלאות ההקצאה והאיזון אושרו ע"י שמאי הוועדה.</p> <p>3. בסעיף 5 בהחלטת הוועדה נאמר ש"תבחן האפשרות להגבהת הבינוי עד ל-16 קומות מכניסה קובעת, היקף יח"ד בתכנית וזכויות הבניה ייקבעו בתיאום עם שמאי הוועדה. ככל שיוגבה הבינוי, מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף" – הוועדה תציין היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות נבחנו ונקבעו בהתאם לבחינת חוות הדעת הכלכלית ונמצא כי גובה המוצע בתכנית תואם את גובה המוצע בתכניות להתחדשות עירונית בשכונה וזאת בהתאמה לאוכלוסייה המתגוררת בשכונה.</p> <p>4. בהמשך לכך, הוועדה מאמצת את המלצות שמאי הוועדה ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה ואת היקפי הבינוי המוצעים ומורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 06.08.2025 ולהחלטה זו.</p> |
| 06/08/2025 | <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית זאת על ידי חידוש הבינוי, תוספת יח"ד ושיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן:</p> <p>1. הוועדה מקבלת את פריסת הבינוי המוצעת הכוללת שלושה מבני מגורים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

וחזית פעילה לכיוון רחובות נווה יעקב, הרב פרדס, כף החיים וכן שצ"פ במרכזה. כפי שהוצג בדיון גבול התכנית יורחב כך שיכלול את חלקה 38 בייעוד מסחר וזאת בהמשך להמלצת הוועדה המקומית.

2. התכנית תציע את הריסת המבנה המסחרי (הכולל קומה אחת), בתא שטח 38 אשר יקבע בייעוד שצ"פ ויהיה הגדלה לשצ"פ המרכזי המוצע בתכנית.

3. כהמשך לשצ"פ המוצע ייקבע שביל בין מבני המגורים אשר לא יפחת מרוחב 4 מ', שיאפשר חיבור לרשת הרחובות ורצף הליכתי בין הרחובות, בתיאום עם לשכת התכנון.

4. פריסת חלקות המגורים תהיה רגולרית בהתאם לעקרונות הבינוי שהוצגו בדיון. חלקה 56 המהווה חלק מחנייה משותפת באזור המוצעת בייעוד למבנים ומוסדות ציבור תיגרע מתחום התכנית. תנאי להפקדת התכנית יהיה בדיקת היועצת המשפטית לוועדה לעניין עמידה בתנאים הנדרשים לבעל עניין בקרקע לשם הגדלת הקו הכחול כאמור.

5. תבחן האפשרות להגבהת הבינוי עד ל-16 קומות מכניסה קובעת, היקף יח"ד בתכנית וזכויות הבניה ייקבעו בתיאום עם שמאי הוועדה. ככל שיוגבה הבינוי, מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף.

6. התכנית תאפשר תכנון תלת מימדי מתחת לשצ"פ עבור חניון בשטח מצומצם ככל הניתן בתיאום עם לשכת התכנון.

7. ייקבע בהוראות התכנית כי לכל הפחות 10% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 55 מ"ר (שטח כולל), ו-10% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. כן תתאפשר החלת דיורית בהיקף של עד 20% מיחידות הדיור ובלבד שהשטח של יחידת הדיור לא יפחת מ-130 מ"ר (כולל ממ"ד) ושטח הדיורית יהיה עד 40 מ"ר.

8. יקבע קו בניין אפס כלפי ציר הרק"ל ותוצע חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע בהנחיית לשכת התכנון. על מנת להבטיח מופע ראוי של הבינוי המוצע, ייקבעו קווי בניין נפרדים ומחייבים לבינוי אשר יבטיח מרחק בין בניינים שלא יקטן מ-6 מ'.

9. התכנית תציע הפרשה מבונה עבור שלוש כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצר בגודל 305 מ"ר, בקומת הקרקע. ייקבעו הוראות בתכנית בהתאם לנוהל הפרשות מבונות בהנחיית לשכת התכנון.

10. יוטמעו בהנחיית לשכת התכנון הוראות להבטחת חזית עירונית פעילה כלפי רחובות נווה יעקב ומעגלות הרב פרדס, להבטחת רציפות המרחב הציבורי בתכנית והבטחה של שילוב מיטבי של מתקנים טכניים בתת הקרקע. כן תיקבע הוראה כי בקומות הקרקע כלפי הרחובות לא יותרו דירות גן. כמו כן יאסר בינוי עבור דירות גן שאינן כדין.

11. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי הראשון מכח התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכי תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

12. תיקבע בהוראות התכנית שלביות ביצוע לפיה הבינוי המוצע בתכנית יבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. כן יקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

13. הריסת הבינוי בחלקה 38 תתבצע לאחר קבלת היתר לאכלוס המסחר במבנה המזרחי ועל רחוב כף החיים, זאת על מנת שלא לפגוע ברצף תפקוד המסחר הקיים בחלקה זו. הוראות התכנית יעודכנו באופן שיאפשר את המשך הפעילות המסחרית

בחלקה 38 וזאת עד לפיתוחה כשצ"פ והאפשרות להעברתה.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון לתכנית.

#### תנועה וחניה

15. הוועדה קובעת כי מאחר שמדובר באוכלוסייה המאופיינת ברמת מינוע נמוכה ולאור מיקום התכנית בסמיכות לקו העתידי של הרכבת הקלה, ניתן לצמצם את מספר החניות המיועדות למגורים, תקן החניה יהיה 0.2 מ"ח לדירות קטנות עד 55 מ"ר, ו-1 מ"ח לדירה מעל 55 מ"ר, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים ויהיו ללא הצמדה.

16. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.

17. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות הרחבת הדרך ככל שתדרש כך שרוחב המדרכה לא יפחת מ-3.5 מ' ברחובות מעגלות הרב פרדס ושדרות נווה יעקב, קביעת מיקום הכניסה לחניון וכן כמות הכניסות והיציאות הנדרשות מהחניון.

18. תנאי להפקדה יהא תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

19. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, והטמעת הערותיה בהוראות התכנית בהנחיית לשכת התכנון, לרבות קביעת יעד לניהול מי נגר.

20. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים.

#### כללי

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, יערכו טבלאות ההקצאה והאיזון לתכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית.

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד חברתית מהמחלקה לעבודה קהילתית.

23. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.

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

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

26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>27. 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| <p>התכנית ירדה מסדר היום.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>15/07/2025</p> |
| <p>הוועדה מחליטה לשוב ולדון בפרק זמן של כ-30 יום, וזאת לאחר בחינת האפשרות לצרף את המבנה בחלקה 38 בייעוד למסחר לפינוי בינוי המוצע בתכנית, לרבות בחינת המשמעות השמאית והמשפטית של צירוף החלקה, וכן הצעה תכנונית לצירוף החלקה כאמור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>27/01/2025</p> |
| <p>הוועדה מחליטה לשוב ולדון בפרק זמן של כ-30 יום, וזאת לאחר בחינת האפשרות לצרף את המבנה בחלקה 38 בייעוד למסחר לפינוי בינוי המוצע בתכנית, לרבות בחינת המשמעות השמאית והמשפטית של צירוף החלקה, וכן הצעה תכנונית לצירוף החלקה כאמור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>13/01/2025</p> |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>להרחיב את רחוב מעגלות הרב פרדס ולייצר מדרכה רציפה ברוחב של 3.5 מטר כפי שמקובל בבנייה חדשה.</p> <p>לאור העובדה שלא מוצע מסחר לכיוון הרחוב הראשי לא ניתן לאשר קוו בניין אפס לכיוון זה, יש להציע בינוי הנסוג שלושה מטרים מגבול החלקה.</p> <p>להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקה 38 ממזרח הכוללת קומה אחת מסחרית, לבטל את הבינוי הקיים בחלקה זו ולהציע תמורתה חזית מסחרית בתכנית המוצעת וזאת במטרה לשפר את המרחב הציבורי הכולל מסביב למתחם בראיה של התכנית והתכניות הנוספות המקודמות על ידי אותו יזם למתחם ממזרח ומדרום.</p> <p>ככול ותקודם תכנית אחרת ממזרח ניתן לכלול את חלקת המסחר באותה תכנית במקום בתכנית זו.</p> <p>אין להציג מחסנים וחניות מעל הקרקע בכל חתך, חניה ומחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד בכל חתך-</p> <p>( חתך 2-2 לדוגמא) הוראות בהתאם יתווספו לתקנון ונספחי הבינו יתוקנו בהתאם.</p> <p>התכנית חלה על חלק מחלקות 2,56,66,69 וחלקות 41 ו75 בגוש 30645, מדובר בגוש שומה.</p> <p>יש לתקן בתקנון :</p> <p>התכנית קובעת הוראות תלת ממד אך לפי ס' 64א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 רישום חלקה תלת ממדית תרשם במקרקעין מוסדרים בלבד.</p> <p>היות וגוש 30645 הינו גוש שומה לא ניתן יהיה בהמשך לרשום את החלקה התלת</p> | <p>11/12/2024</p> |



תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.

חדר זה ייחשב כשטח שירות.

להגיש מסמך ניהול נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1 שינוי 8 כתנאי להפקדת התכנית.

רוחות:

על פי המסמך, לא צפויות חריגות במשטר הרוחות. יש לחזור על הבדיקה לעת היתר הבנייה.

הצללות

על פי בדיקת המסמך הקומות התחתונות של מבני המגורים המוצעים בתאי השטח 102 ו-103 מוצללות ואינן עומדות בקריטריון וכן השטחים הפתוחים שבתוך התכנית אינם עומדים בקריטריון ההצללה לעונת החורף.

רעש

במסמך נכתב כי על פי המסמכים הסביבתיים שנערכו לדיפו הרכבת ולמסוף האוטובוסים, לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש בקולטים הרלוונטיים לזמן הקבע של הפעלת הרכבת ומסוף האוטובוסים.

יש להציג במסמך הסביבתי את הבחינה שעליה מתבסס המסמך וכן את הקולטנים שנבחנו ביחס לתכנית המוצעת.

הבחינה שנעשתה בעבר התייחסה למצב המאושר של ייעוד הקרקע למגורים. התכנית המוצעת מבקשת לשנות חלק מייעודי הקרקע ולקבוע אותו כשטח חום אשר הקריטריון שלו מחמיר יותר. יש להציג את תוצאות הבחינה שנעשו בעבר ולבחון האם קיימת התאמה גם לקריטריון המחמיר של מבנה הציבור והחניון.

קביעת המסמך הסביבתי כי תנאי להיתר יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית וכי אם יהיו חריגות הן יטופלו במקור על ידי גורם הרעש, אינה מציאותית ויש לקבל עכשיו את הממצאים על מנת לקבוע הנחיות לטיפול ברעש בהיתר, במידת הצורך.

קרינה

על פי המסמך ובמסגרת המסמכים הסביבתיים לדיפו ולמסוף, לא צפויות השפעות של קרינה. יש להציג את הבדיקה והמסקנות.

המחלקה מתנגדת לסעיף 6.14 בהוראות התכנית הקובע כי תחנות השנאים יהיו בתת-הקרקע בשצ"פ. בנספח הנופי מוצגת נגיסה מהשצ"פ לטובת פתח הכנסת ציוד על אף הייעוד לשצ"פ. יש לקבוע כי חדרי השנאים בתכנית יהיו טמונים בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין, תוך ייעד המגרשים הפרטיים, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

המחלקה מבקשת להרחיב את סעיף 4.2.2 א' הקובע כי גגות מבנה הציבור יתכוננו כגגות חיים או ירוקים ויאפשרו שילוב של מערכות פוטו-וולטאיות ולקבוע הנחיה זו לכלל הגגות- גם במבנים למגורים וכן להרחיב את שימוש הגגות עבור גגות כחולים להשהיית מי נגר.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבני המגורים יהיה b וליחידת דיור חדשה יהיה c.

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

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

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

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

להוסיף הוראה בתקנון התכנית בעניין פתרון חשמל לשעת חרום.

יקבע כי בכל תא שטח, תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 או ההנחיות העירוניות שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך ניהול נגר לפי הנחיות תמ"א 1/8 להוכחת היתכנות ותכנון עקרוני לניהול נגר כבר בשלב התב"ע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והטמעת אמצעים למיתון רוחות בתכניות הבינוי והפיתוח בתשריט הבקשה להיתר לאחר אישור האמצעים על ידי הרשות. נדגיש כי הנחיה זו אינה פוטרת מהצורך להכין מסמך מיקרו אקלים על פי הנחיות הרשות כבר בשלב התב"ע, להוכחת היתכנות למניעת מטרדי רוח בסביבת התכנית, כולל בשטחי חצרות לימודיות, מעברים להולכי רגל ושטחי מסחר.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי למבני המגורים יהיה הגשת דוח אקוסטי לשלב הקבע לאישור הרשות לאיכות הסביבה, אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש ורעידות מכלל המערכות המכניות במבנה, מניעת מטרדי רעש מעירוב השימושים במתחם, קביעת הצורך במיגון דירתי או אמצעים אחרים לצמצום מטרדי רעש נישא בקרקע ורעידות כלפי המבנה מציר הרק"ל, קביעת אמצעים למניעת רעש מפתח החניון כלפי מבנים סובבים.

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

תנאי להפקדה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ

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

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

עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.

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

יבוטל סעיף 4.1.2.א לעניין מחסנים בכל הקומות- מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.

סעיף א מתחת לטבלה ישונה ויתיר דיורית ב 20 אחוז מהדירות בלבד ולא ב 50 אחוז מהדירות כפי שמוצע.

הערה ב מתחת לטבלה 5 תבוטל לא יותר שינוי של שטחי מרפסות לשימושים אחרים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת הפתוח לשביעות רצון ל אגף שפ"ע.

היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התוכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

סעיפי הרישום בתוכנית אינם מספקים יש לשלב את הסעיפים הבאים :

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

יותר התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

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

איחוד ו/או חלוקה

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

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כהפרשות מבונות.

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

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

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

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

יש לתאם את התכנית עם אגף תושי"ה ולהטמיע את הנחיותיהם

יש להוסיף להוראות התכנית כי חנניה תוצע בתת הקרקע במלואה.

תנאי להיתר יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה

התכנית תכלול 10 אחוז תוספת חניה עבור חניות אורחים.

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

יש לקבוע כי קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'.

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.

יש לתאם את פתרון פינוי האשפה ועם אגף תברואה ולהוסיף הוראות בהתאם.

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

יקבע בהוראות התכנית כי מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. לא תותר הצבת תשתיות כלפי השצ"פ והמעברים הציבוריים ולא תותר הבלטה שלהן מעל פני הקרקע בשטחי הציבור.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים ציבוריים אלא ישולבו בתת הקרקע בשטח המיועד למגורים.

כל הדירות יכללו מרפסות סוכה תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית

יש לקבוע בהוראות כי לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 55 מ"ר.

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

תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד חברתית מהמחלקה לעבודה קהילתית

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי עדכני לתכנית ליווי אזרחים ותיקים ובעלי צרכים מיוחדים וקבלת חו"ד עדכנית מהמחלקה לעבודה קהילתית.</p> <p>התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.</p> <p>השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: , גיחון, כבאות, חח"י, רשות העתיקות, שפ"ע, תושי"ה, תברואה, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.</p> <p>שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות מצרניות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' – המחלקה להיטל השבחה.</p> <p style="text-align: right;">הערות טכניות</p> <p>יש להצמיד את הקו הכחול לקו הגבול שבין נק' 8 לנק' 10, מנק' 8 עד לנק' 7 בתצ"ר 1913/2022.</p> <p>יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לגבול המזרחי של חלקה ארעית [90] מתצ"ר 1913/2022.</p> <p>בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> |  |
| <p>1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06.08.25 הוצגו הטבלאות ההקצאה ואיזון המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים ונמסר לוועדה כי טבלאות ההקצאה והאיזון, אושרו ע"י שמאי הוועדה.</p> <p>2. לאור הגדלת הקו הכחול לצורך צירופה של חלקה 38, בסעיף 4 בהחלטה נקבע כי נדרשת בדיקת היועצת המשפטית לוועדה לעניין עמידה בתנאים הנדרשים לבעל עניין בקרקע לשם הגדלת הקו הכחול. בהתאם לבדיקה נמצא כי מגיש התכנית באמצעות יפויי כוח של 24 מתוך 40 בעלי הזכויות בחלקה 85 (2 לשעבר) בייעוד מגורים. חלקה זו עומדת בתנאי בעל עניין בקרקע, בהתאם לחו"ד יועמ"ש לתנאי סף. בהמשך לאמור, בבדיקת מסמכי התכנית (סעיף 3.2), במצב המאושר חלקה 85 (2 לשעבר) מהווה כ-71% משטח התכנית. לפיכך, מגישי התכנית עומדים בתנאי בעל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>עניין בקרקע מבחינת שיעור ההסכמות בקרקע, ובהעדר הפגיעה הואיל וטבלאות ההקצאה והאיזון אושרו ע"י שמאי הוועדה.</p> <p>3. בסעיף 5 בהחלטת הוועדה נאמר ש"תבחן האפשרות להגבהת הבינוי עד ל-16 קומות מכניסה קובעת, היקף יח"ד בתכנית וזכויות הבניה ייקבעו בתיאום עם שמאי הוועדה. ככל שיוגבה הבינוי, מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף" – הוועדה תציין היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות נבחנו ונקבעו בהתאם לבחינת חוות הדעת הכלכלית ונמצא כי גובה המוצע בתכנית תואם את גובה המוצע בתכניות להתחדשות עירונית בשכונה וזאת בהתאמה לאוכלוסייה המתגוררת בשכונה.</p> <p>4. בהמשך לכך, הוועדה מאמצת את המלצות שמאי הוועדה ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה ואת היקפי הבינוי המוצעים ומורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 06.08.2025 ולהחלטה זו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <p>1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 06.08.25 הוצגו הטבלאות ההקצאה ואיזון המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים ונמסר לוועדה כי טבלאות ההקצאה והאיזון, אושרו ע"י שמאי הוועדה.</p> <p>2. לאור הגדלת הקו הכחול לצורך צירופה של חלקה 38, בסעיף 4 בהחלטה נקבע כי נדרשת בדיקת היועצת המשפטית לוועדה לעניין עמידה בתנאים הנדרשים לבעל עניין בקרקע לשם הגדלת הקו הכחול. בהתאם לבדיקה נמצא כי מגיש התכנית באמצעות ייפויי כוח של 24 מתוך 40 בעלי הזכויות בחלקה 85 (2 לשעבר) בייעוד מגורים. חלקה זו עומדת בתנאי בעל עניין בקרקע, בהתאם לחו"ד יועמ"ש לתנאי סף. בהמשך לאמור, בבדיקת מסמכי התכנית (סעיף 3.2), במצב המאושר חלקה 85 (2 לשעבר) מהווה כ-71% משטח התכנית. לפיכך, מגישי התכנית עומדים בתנאי בעל עניין בקרקע מבחינת שיעור ההסכמות בקרקע, ובהעדר הפגיעה הואיל וטבלאות ההקצאה והאיזון אושרו ע"י שמאי הוועדה.</p> <p>3. בסעיף 5 בהחלטת הוועדה נאמר ש"תבחן האפשרות להגבהת הבינוי עד ל-16 קומות מכניסה קובעת, היקף יח"ד בתכנית וזכויות הבניה ייקבעו בתיאום עם שמאי הוועדה. ככל שיוגבה הבינוי, מסמכי התכנית המתוקנים יוצגו בפני הוועדה בדיון נוסף" – הוועדה תציין היקפי הבניה כמו גם מספר הקומות נבחנו ונקבעו בהתאם לבחינת חוות הדעת הכלכלית ונמצא כי גובה המוצע בתכנית תואם את גובה המוצע בתכניות להתחדשות עירונית בשכונה וזאת בהתאמה לאוכלוסייה המתגוררת בשכונה.</p> <p>4. בהמשך לכך, הוועדה מאמצת את המלצות שמאי הוועדה ומאשרת את טבלאות האיזון וההקצאה ואת היקפי הבינוי המוצעים ומורה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטה מיום 06.08.2025 ולהחלטה זו.</p> |  |
| <p>הוועדה מחליטה לשוב ולדון בפרק זמן של כ-30 יום, וזאת לאחר בחינת האפשרות לצרף את המבנה בחלקה 38 בייעוד למסחר לפינוי בינוי המוצע בתכנית, לרבות בחינת המשמעות השמאית והמשפטית של צירוף החלקה, וכן הצעה תכנונית לצירוף החלקה כאמור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

#### תיאור חדש להתנגדויות

התכנית חלה בשכונת נווה יעקב ברחובות כף החיים, מעגלות הרב פרדס ושד' נווה יעקב במצב התכנוני המאושר רוב שטח המתחם מיועד למגורים וקיימים בו מבנים להריסה בני שלוש עד 4 קומות ומבנה מסחרי קטן.

התכנית מציעה לבנות במקומם מתחם מגורים הכולל 3 בניינים  
12 קומות מעל קומת הקרקע, עם שטח ציבורי פתוח המחבר בין מבני המגורים, מתחבר לשצ"פ



התכנית מציעה כיתות מעון יום כהפרשות מבונות. 224 יחידות דיור בנוסף חזית מסחרית ברח' נווה יעקב על ציר הרק"ל וברחובות כף החיים ומעגליות הרב פרדס מטרת התכנית לשפר את איכות החיים של תושבי המתחם, למשוך אוכלוסייה חזקה, לספק איכות חיים הן בתחום הדיור והן בסביבת המגורים בדגש על שמירת המסגרת הקהילתית והחברתית ומתן שבילים ירוקים להנגשה של הפרויקט.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/06/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 04/08/2026 .

#### לתוכנית הוגשו התנגדויות:

#### התנגדות מספר 1 : מנהל קהילתי נווה יעקב באמצעות יואל קונשטט חבר הנהלה ויו"ר הוועדה הפיזית עיקרי ההתנגדויות:

1. מנהל קהילתי נווה יעקב מביע תמיכה עקרונית בהתחדשות עירונית לאורך רחוב כף החיים ובסמוך לתוואי הרכבת הקלה, אך מדגיש כי התוכנית המופקדת אינה נותנת מענה מספק לצורכי הציבור, למרחב השכונתי ולמאפייני האוכלוסייה המקומית.
2. התוכנית מציעה תוספת חריגה בהיקפה – 224 יחידות דיור במקום 39 בלבד – תוספת של 185 יחידות דיור המהווה מכפיל של כ-5.7. בהתחשב בגודל משק הבית החדרי הממוצע בירושלים (4.9 נפשות), משמעות הדבר היא קליטה של כ-900 תושבים חדשים בשכונה שכבר כיום סובלת ממחסור חמור במבני ציבור ובשטחים פתוחים. הקצאת מעון יום בלבד אינה נותנת מענה מספק למכלול צורכי הציבור והקהילה הנובעים מהפרויקט.
3. למרות היקף הבינוי, המענה הציבורי שנקבע בתוכנית מצומצם ביותר וכולל רק שלוש כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצר של 305 מ"ר. זאת בניגוד להמלצות הוועדה המקומית ולהנחיות מהנדס העיר, שקבעו כי יש לכלול שלוש כיתות גן ילדים, שלוש כיתות מעון יום ושני בתי כנסת בשטח של 300 מ"ר כל אחד, וכן להגדיל את שטחי הציבור ל-1,200 מ"ר ולתכנן את ההפרשות הציבוריות כיחידות עצמאיות עם כניסה נפרדת. המכתב מציין כי החלטת הוועדה המחוזית המאוחרת, שאישרה את היקפי הבינוי לאחר בחינת הישימות הכלכלית, אינה מציגה בחינה מעודכנת של צורכי הציבור ואינה מנמקת את צמצום המענה הציבורי. בנוסף מובאות דוגמאות מתוכניות אחרות בשכונה ובירושלים, שבהן היקפי הבינוי היו נמוכים יותר אך המענה הציבורי היה רחב בהרבה.
4. קיימת בעייתיות בתכנון ההפרשה המבונה למעון היום. נספח הבינוי מציג את שטחי המעון אך אינו מציג כניסה ציבורית עצמאית ונפרדת, אלא מותיר אפשרות שהכניסה תעבור דרך לובי המגורים או

דרך שטחים משותפים לדיירים. מצב זה מנוגד להחלטות הוועדה המקומית ועלול לפגוע בנגישות הציבורית, בעצמאות התפעולית וביכולת להפעיל את המעון באופן תקין. לכן מבוקש לעגן בתוכנית כניסה עצמאית, נגישה ואיכותית למעון, וכן להבטיח שהחצר המסומנת תשמש את המעון באופן בלעדי.

5. בהחלטת הוועדה מיום 6.8.2025 נקבע תקן מופחת של 0.2 מקום חניה לדירות עד 55 מ"ר ומקום חניה אחד לדירות גדולות יותר, בתוספת 10% חניות אורחים. התקן מבוסס על הנחה של רמת מינוע נמוכה בשל הקרבה לרכבת הקלה. אולם הנחה זו אינה נתמכת בסקר חניה, בנתוני בעלות רכב או בבדיקת תפוסת החניה ברחובות הסמוכים. יתרה מכך, נווה יעקב היא שכונת קצה מרוחקת, והתוכנית עצמה ממוקמת בקצה השכונה, כך שהרכבת הקלה אינה נותנת מענה מספק לכלל הנסיעות. תוספת של 185 יחידות דיור ושימושי מסחר וציבור צפויה להכביד משמעותית על החניה הקיימת, במיוחד כאשר המענה לחניית השימושים שאינם למגורים נדחה לשלב הרישוי. בנוסף, חלקות במתחם כוללות זיקות הנאה רשומות לצורכי גישה וחניה, אך לא הובהר כיצד זכויות אלה יישמרו ומהו הפתרון לחניה הקיימת שתיפגע.

6. המינהל מבקש לבצע סקר חניה ומינוע עדכני לפני אישור התוכנית, הכולל בחינת מספר החניות הקיימות והנגרעות, תפוסת החניה בשעות שונות, צורכי המגורים, המסחר ומבני הציבור, וכן צורכי ההורדה והאיסוף במעון. בנוסף מבוקש לבחון הקצאת מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת דיור ולהציג חלופה מלאה ושווה ערך לכל חניה שתיגרע ולכל זכות רשומה שתושפע. כמו כן יש לבחון את קיבולת הכניסה והיציאה מהחניון ואת הצורך בפיצולן כדי למנוע עומס ופגיעה בתושבי המתחם.

7. השפעת התוכנית על מתחם סמוך מדרום, שבו מקודמת תוכנית התחדשות עירונית נוספת (שדרות נווה יעקב 66-74). מאחר שבניין 3 ומערך החניה התת-קרקעי מוצבים סמוך לגבול הדרומי, יש לוודא שהתוכנית לא תחסום אפשרויות תכנון עתידיות, גישה, חיבורי תשתית או פתרונות בינוי במתחם השכן. לכן מבוקש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנון ממשק מתואם עם גורמי התכנון העירוניים, המוכיח כי קירות התמך, הרמפות והתשתיות אינם מסכלים את היתכנות ההתחדשות במתחם הסמוך.

8. התוכנית מציעה בינוי של 12 קומות מעל קומת המסחר, ובדיוני הוועדה אף נבחן בינוי של עד 16 קומות. גובה זה אינו תואם את אופי השכונה החרדית, שבה מקובל בינוי של עד שמונה קומות בלבד. בנייה גבוהה מגבירה את התלות במעליות, דבר המכביד על תפקוד הבניינים בשבת ובמצבי חירום.

9. בסיכום, המינהל הקהילתי מבקש שלא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית לפני השלמת המענה לצורכי הציבור, הבטחת תפקוד הפרשה המבונה, ביצוע בחינה מקומית מבוססת של צורכי החניה, שמירת היתכנות ההתחדשות במתחם הסמוך והתאמת גובה הבינוי לאופי השכונה.

התנגדות מספר 2: חברת קרל התחדשות עירונית בטוחה בע"מ  
עיקרי ההתנגדויות:

1. החברה מדגישה כי אינה מתנגדת להתחדשות עירונית באופן עקרוני ואף פועלת בתחום זה בשכונה עצמה, אך מתנגדת לאופן שבו מקודמת התוכנית הנוכחית. לטענתה, התוכנית מצומצמת מדי, מתייחסת לבניין אחד בלבד, ומתעלמת מהמרקם התכנוני הרחב שבו הבניין משולב באופן טבעי. בכך, היא פוגעת באופן ממשי ביכולת לקדם התחדשות עירונית בבניינים הסמוכים, שבהם החברה כבר נבחרה לקדם פרויקטים, ואף עלולה לסתום את הגולל על האפשרות לבצע בהם פינוי-בינוי בעתיד.
2. החברה מסבירה כי בשכונת נווה יעקב קיימת מגבלה חברתית ותכנונית שלפיה בניינים חדשים אינם יכולים לעלות על שמונה קומות, בשל מאפייני האוכלוסייה החרדית המתגוררת במקום. כדי לעמוד בכלכליות הפרויקט, יש צורך לנצל את הטופוגרפיה וליצור קומות מינוס באמצעות חיבור מספר חלקות יחד. בחלק מהבניינים ניתן לעשות זאת בתוך החלקה עצמה, אך בבניינים אחרים הדבר אפשרי רק אם הם מחוברים למתחם גדול יותר הכולל גם חלקות סמוכות הנמצאות בגובה נמוך יותר. החברה מציינת כי בדיקות טופוגרפיות שערכה מראות שבחיבור המתחם כולו ניתן ליצור פער גובה של שתיים עד שלוש קומות, המאפשר תכנון של עשר עד אחת-עשרה קומות בפועל, מבלי לחרוג ממגבלת שמונה הקומות בכניסה הראשית. אולם התוכנית הנוכחית, המוגשת כמתחם נקודתי, חוסמת את האפשרות הזו ומונעת את הפתרון הכלכלי הנדרש לבניינים הסמוכים.
3. תכנון נקודתי פוגע באיכות התכנון הכולל של האזור. הוא מונע חיבור בין שטחים ציבוריים, מקטין את היכולת ליצור שבילים ומעברים נוחים בין מפלסים שונים, פוגע בהליכתיות, ומוביל למתחם מפוצל שבו כל חלק מתוכנן באופן שונה מבחינה חזותית ותפקודית. במקום תכנון אחיד ואיכותי, מתקבל מרקם מבוזר שאינו ממצה את הפוטנציאל הציבורי והתכנוני של האזור.
4. פגיעה ישירה בדיירי הבניינים הסמוכים: מצוקת החניה הקשה הקיימת כיום צפויה להחמיר באופן דרמטי. חלקת החניה הקיימת, שבה כ-60 מקומות, משמשת כבר היום כ-104 דיירים, וחלקם מחזיקים שני רכבים. לתוכנית החדשה יש זיקת הנאה לאותה חלקת חניה, כך ש-180 הדירות החדשות יוכלו להשתמש בה בנוסף לחניה התת-קרקעית שתיבנה עבורן. המשמעות היא עומס בלתי אפשרי על החניה, עד כדי כך שדיירי הבניינים הסמוכים לא יוכלו להחנות כלל בסביבת ביתם. החברה מציינת כי התוכנית לא רק יוצרת את הבעיה אלא גם מונעת את פתרונה, משום שהיא חוסמת את האפשרות לבצע פינוי-בינוי בבניינים הסמוכים, שבמסגרתו ניתן היה לפתור את מצוקת החניה.
5. החברה מתנגדת לקווי הבניין המוצעים בתוכנית, העומדים על 1.5 מטר בלבד בגבול הדרומי והמזרחי. לטענתה, קו בניין כה קטן פוגע בבניינים הסמוכים, מצמצם את המרחק בין המבנים, ומפחית את כלכליות התכנון העתידי בחלקות הסמוכות. החברה דורשת לקבוע קו בניין של ארבעה מטרים לפחות, כדי לחלק את המרחק בין הבניינים באופן שוויוני ולאפשר תכנון עתידי סביר.

התנגדות מספר 3: התנגדות עצמית באמצעות אייל הנס

עיקרי ההתנגדויות:

1. כמגישי התכנית אנו מגישים התנגדות עצמית לצורך שיפור התכנית ומתן גמישויות נוספות בהתאם לסעיפים 100 ו-103 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. להבטחת מימוש מיטבי של הפרויקט מתבקשים השינויים הבאים:
3. תשריט - על מנת לאפשר מיקום של צובר גז ולשפר את תכנון חדש השנאים מבקשי  
א. הרחבת תא שטח 101 ללא שינוי בקווי בנין או בזכויות בניה  
ב. שינוי תצורת תאי שטח 201, 202, 203 לשיפור תכנון חדר השנאים ולשמירה על שטח ציבורי זהה למצב המאושר.  
ג. קביעת שטח עם זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 101.  
ד. סימון מספר בכל מתחם עם זכות מעבר  
ה. שינוי תחום רישום תלת-מימד בהתאם לתשריט  
ו. עדכון קו בנין דרומי ל-3 מטר במקום 1.5 מטר.
4. טבלאות הקצאה ואיזון- שינוי שטחי מגרשים בהתאם לתשריט ללא שינוי בזכויות בניה או בשווי נכס.
5. נספח רישום תלת-מימדי ונספח איחוד וחלוקה- שינויים בהתאם לשינוי בתשריט.
6. נספח בינוי - שינויים בהתאם לתשריט וטיוב תכנון חדר השינויים ללא שינוי קווי בנין וזכויות בניה.
7. סעיף 4.1.2 א -  
א. עדכון הוראה 4(ב) כך שתחול על כל מצלל ולא רק במרפסות.  
8. הבהרת גובה בין מרפסת למדרכה או מעבר. להוסיף את המילה תחתית  
9. סעיף 4.1.2 ג - שטחים מבונים לצרכי ציבור להוסיף את הסעיפים הבאים :  
א. יותר למקם חצרות מעון מתחת למבנה.  
ב. שטחי חצר מקורה לא ייחשבו בשטחי בניה.  
ג. אם תידרש תוספת שטחים לכניסה או פרוזדור לגן ילדים - ניתן להוסיף בהתאם להנחיות העירייה, והשטחים יירשמו כהפרשה ציבורית.
10. סעיף 4.1.2 ד - זכות מעבר  
א. שינוי המונח "זיקת הנאה" ל"זכות מעבר בהתאם לנוהל מבאת.
11. סעיף 4.1.2 ה - חניה  
א. לא תותר הצמדת חניות שאינן למגורים - כל החניות שאינן עבור המגורים יהיו חניות ציבוריות .  
ב. מספר מקומות אופניים ייקבע לפי התקן הארצי.  
ג. מחסן דירתי בגודל 6 מ"ר לפחות יכול לשמש כחניית אופניים.
12. שטח ציבורי פתוח - סעיפים 4.2.1 ו-4.2.2

א. בתא שטח 203 יותרו פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים תת־קרקעי

ב. בתא שטח תלת־מימד 203 יותר פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד.

13. בסעיף 5:

א. עדכון שטחי מגרשים בהתאם לתשריט .

ב. הבהרת אופן חישוב מרפסת לא מקורה:

מרפסות מקורות בגובה קומה אחת בלבד נחשבות מקורות .מרפסות זיזיות או מקורות בגובה שתי קומות ומעלה אינן נחשבות מקורות .אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות – הם יתווספו ללא צורך בהקלה.

14. סעיף 6.1.1 – בינוי

לבטל את הסעיף לעניין שגובה גדרות לא יעלה על 1.2 מטר מפני הקרקע הסופית.

15. סעיף 6.1.2 – חניה

ביטול הסעיף עקב כפילות.

16. סעיף 6.2.1 – תנאים בהליך רישוי

א. מכיוון שמדובר על גוש לא מוסדר ניתן יהיה לקבל היתר בניה על פי תצר כשרה לרישום

ב. חישוב שטחי חניון ייעשה כמכלול ללא חלוקה בין תאי שטח

#### 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 שהתוכנית מציעה תוספת חריגה בהיקפה – 224 יחידות

דיור במקום 39 בלבד – תוספת של 185 יחידות דיור המהווה מכפיל של כ־5.7. בהתחשב בגודל משק הבית החרדי הממוצע בירושלים (4.9 נפשות), משמעות הדבר היא קליטה של כ־900 תושבים חדשים בשכונה שכבר כיום סובלת ממחסור חמור במבני ציבור ובשטחים פתוחים- יש לבחון את המכפיל המוצע כתנאי למתן תוקף.

2. **לקבל** את ההתנגדות בעניין שלמרות היקף הבינוי, המענה הציבורי שנקבע בתוכנית מצומצם

ביותר וכולל רק שלוש כיתות מעון יום בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצר של 305 מ"ר. זאת בניגוד להמלצות הוועדה המקומית ולהנחיות מהנדס העיר, שקבעו כי יש לכלול שלוש כיתות גן ילדים, שלוש כיתות מעון יום ושני בתי כנסת בשטח של 300 מ"ר כל אחד, וכן להגדיל את שטחי הציבור ל־1,200 מ"ר ולתכנן את ההפרשות הציבוריות כיחידות עצמאיות עם כניסה נפרדת.

המכתב מציין כי החלטת הוועדה המחוזית המאוחרת, שאישרה את היקפי הבינוי לאחר בחינת הישימות הכלכלית, אינה מציגה בחינה מעודכנת של צורכי הציבור ואינה מנמקת את צמצום המענה הציבורי. בנוסף מובאות דוגמאות מתוכניות אחרות בשכונה ובירושלים, שבהן היקפי הבינוי היו נמוכים יותר אך המענה הציבורי היה רחב בהרבה. יש לעגן במסמכי התכנית את ההפרשות צורכי ציבור בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון והחלט הוועדה המקומית ולתקן את המסמכים בהתאם:

3 כיתות גני ילדים - כ"א בגודל 130 מ"ר בנוי + חצר בגודל 200 מ"ר מ"ר.

3 כיתות מעון יום בגודל 440 מ"ר בנוי + חצר בגודל 305 מ"ר.

2 בתי כנסת 300 מ"ר כ"א לפחות -

3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בעניין שקיימת בעייתיות בתכנון ההפרשה המבונה למעון היום. נספח הבינוי מציג את שטחי המעון אך אינו מציג כניסה ציבורית עצמאית ונפרדת, אלא מותיר אפשרות שהכניסה תעבור דרך לובי המגורים או דרך שטחים משותפים לדיירים. מצב זה מנוגד להחלטות הוועדה המקומית ועלול לפגוע בנגישות הציבורית, בעצמאות התפעולית וביכולת להפעיל את המעון באופן תקין. לכן מבוקש לעגן בתוכנית כניסה עצמאית, נגישה ואיכותית למעון, וכן להבטיח שהחצר המסומנת תשמש את המעון באופן בלעדי. המיקום הסופי של השימושים הציבוריים כולם יתואמו בשלב היתר הבניה מול אגף מבני ציבור ואגף מבני דת בהתאם למקובל.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבהחלטת הוועדה מיום 6.8.2025 נקבע תקן מופחת של 0.2 מקום חניה לדירות עד 55 מ"ר ומקום חניה אחד לדירות גדולות יותר, בתוספת 10% חניות אורחים. התקן מבוסס על הנחה של רמת מינוע נמוכה בשל הקרבה לרכבת הקלה. אולם הנחה זו אינה נתמכת בסקר חניה, בנתוני בעלות רכב או בבדיקת תפוסת החניה ברחובות הסמוכים. יתרה מכך, נווה יעקב היא שכונת קצה מרוחקת, והתוכנית עצמה ממוקמת בקצה השכונה, כך שהרכבת הקלה אינה נותנת מענה מספק לכלל הנסיעות. תוספת של 185 יחידות דיור ושימושי מסחר וציבור צפויה להכביד משמעותית על החניה הקיימת, במיוחד כאשר המענה לחניית השימושים שאינם למגורים נדחה לשלב הרישוי. בנוסף, חלקות במתחם כוללות זיקות הנאה רשומות לצורכי גישה וחניה, אך לא הובהר כיצד זכויות אלה יישמרו ומהו הפתרון לחניה הקיימת שתיפגע- מדובר על פרויקט קטן יחסית ובהתאם למדיניות של תכניות פינוי בינוי על ציר רכבת קלה נקבע תקן החניה בתכנית מתוך מטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמינהל מבקש לבצע סקר חניה ומינוע עדכני לפני אישור התוכנית, הכולל בחינת מספר החניות הקיימות והגדרות, תפוסת החניה בשעות שונות, צורכי

המגורים, המסחר ומבני הציבור, וכן צורכי ההורדה והאיסוף במעון. בנוסף מבוקש לבחון הקצאת מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת דיור ולהציג חלופה מלאה ושוות ערך לכל חניה שתיגרע ולכל זכות רשומה שתושפע. כמו כן יש לבחון את קיבולת הכניסה והיציאה מהחניון ואת הצורך בפיצולן כדי למנוע עומס ופגיעה בתושבי המתחם. מדובר בפרויקט קטן יחסית שלא מצריך סקר חניה והוא מקודם בהתאם למדיניות ש לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין השפעת התוכנית על מתחם סמוך מדרום, שבו מקודמת תוכנית התחדשות עירונית נוספת (שדרות נווה יעקב 66–74). מאחר שבניין 3 ומערך החניה התת-קרקעי מוצבים סמוך לגבול הדרומי, יש לוודא שהתוכנית לא תחסום אפשרויות תכנון עתידיות, גישה, חיבורי תשתית או פתרונות בינוי במתחם השכן. לכן מבוקש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנון ממשק מתואם עם גורמי התכנון העירוניים, המוכיח כי קירות התמך, הרמפות והתשתיות אינם מסכלים את היתכנות ההתחדשות במתחם הסמוך. התכנית לא חוסמת אפשרויות לתכנון של תכניות אחרות בסביבה והיא נבחנת הן בשלב התבע והן בשלב היתר הבניה על ידי אדריכלית העיר במטרה לייצר פרויקט ראוי ומקובל.

7. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתוכנית מציעה בינוי של 12 קומות מעל קומת המסחר, ובדיוני הוועדה אף נבחן בינוי של עד 16 קומות. גובה זה אינו תואם את אופי השכונה החרדית, שבה מקובל בינוי של עד שמונה קומות בלבד. בנייה גבוהה מגבירה את התלות במעליות, דבר המכביד על תפקוד הבניינים בשבת ובמצבי חירום. – לא ניתן במקרה זה לייצר תכנית עם מגבלה של 8 קומות דבר שיהפוך את התכנית ללא כלכלית.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחברה מדגישה כי אינה מתנגדת להתחדשות עירונית באופן עקרוני ואף פועלת בתחום זה בשכונה עצמה, אך מתנגדת לאופן שבו מקודמת התוכנית הנוכחית. לטענתה, התוכנית מצומצמת מדי, מתייחסת לבניין אחד בלבד, ומתעלמת מהמרקם התכנוני הרחב שבו הבניין משולב באופן טבעי. בכך, היא פוגעת באופן ממשי ביכולת לקדם התחדשות עירונית בבניינים הסמוכים, שבהם החברה כבר נבחרה לקדם פרויקטים, ואף עלולה לסתום את הגולל על האפשרות לבצע בהם פינוי-בינוי בעתיד. – באופן כללי מתחם גדול יותר הכולל מספר בניינים הוא עדיף על תכנון נקודתי, במקרה זה הוצגה לוועדות במסגרת קידום התכנון שלביות ביצוע שתאפשר פינוי בינוי גם בסביבת התכנית והוועדה השתכנעה כי ניתן לקדם את התכנון המוצע כרגע וכי הוא לא יסכל אפשרויות תכנון של יתר המתחמים.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהחברה מסבירה כי בשכונת נווה יעקב קיימת מגבלה חברתית ותכנונית שלפיה בניינים חדשים אינם יכולים לעלות על שמונה קומות, בשל מאפייני האוכלוסייה החרדית המתגוררת במקום. כדי לעמוד בכלכליות הפרויקט, יש צורך לנצל את הטופוגרפיה וליצור קומות מינוס באמצעות חיבור מספר חלקות יחד. בחלק מהבניינים ניתן לעשות זאת בתוך

החלקה עצמה, אך בבניינים אחרים הדבר אפשרי רק אם הם מחוברים למתחם גדול יותר הכולל גם חלקות סמוכות הנמצאות בגובה נמוך יותר. החברה מציינת כי בדיקות טופוגרפיות שערכה מראות שבחיבור המתחם כולו ניתן ליצור פער גובה של שתיים עד שלוש קומות, המאפשר תכנון של עשר עד אחת-עשרה קומות בפועל, מבלי לחרוג ממגבלת שמונה הקומות בבניסה הראשית. אולם התוכנית הנוכחית, המוגשת כמתחם נקודתי, חוסמת את האפשרות הזו ומונעת את הפתרון הכלכלי הנדרש לבניינים הסמוכים. בכל המתחם אין הפרשי טופוגרפיה משמעותיים ולא ברור כיצד חיבור בין הפרויקטים יאפשר תוספת של קומות בטופוגרפיה ולכן לא מקובל בשלב מתקדם כל כך לעצור פרויקט שמצוי בשלב פקדה כדי להרחיב את הכול על בניינים שטרם הציגו תכנון ולא התקדמו בתכנון מול וועדות התכנון.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנון נקודתי פוגע באיכות התכנון הכולל של האזור. הוא מונע חיבור בין שטחים ציבוריים, מקטין את היכולת ליצור שבילים ומעברים נוחים בין מפלסים שונים, פוגע בהליכתיות, ומוביל למתחם מפוצל שבו כל חלק מתוכנן באופן שונה מבחינה חזותית ותפקודית. במקום תכנון אחיד ואיכותי, מתקבל מרקם מבוזר שאינו ממצה את הפוטנציאל הציבורי והתכנוני של האזור. תפקיד מוסדות התכנון לראות את התמונה הכוללת ולייצר רציפות של המרחב הציבורי בין פרויקטים שונים המקודמים במרחב וכך יעשה גם במקרה זה.

11. **לדחות** את ההתנגדות לעניין פגיעה ישירה בדיירי הבניינים הסמוכים: מצוקת החניה הקשה הקיימת כיום צפויה להחמיר באופן דרמטי. חלקת החניה הקיימת, שבה כ-60 מקומות, משמשת כבר היום כ-104 דיירים, וחלקם מחזיקים שני רכבים. לתוכנית החדשה יש זיקת הנאה לאותה חלקת חניה, כך ש-180 הדירות החדשות יוכלו להשתמש בה בנוסף לחניה התת-קרקעית שתיבנה עבורן. המשמעות היא עומס בלתי אפשרי על החניה, עד כדי כך שדיירי הבניינים הסמוכים לא יוכלו להחנות כלל בסביבת ביתם. החברה מציינת כי התוכנית לא רק יוצרת את הבעיה אלא גם מונעת את פתרונה, משום שהיא חוסמת את האפשרות לבצע פינוי-בינוי בבניינים הסמוכים, שבמסגרתו ניתן היה לפתור את מצוקת החניה. התכנית מציעה ביטול מצומצם מאוד של חניה פתוחה ובמקומה מייצרת חניון תת קרקעי מלא בתחום המגרש עבור הדיירים הקיימים והדיירים העתידיים ובכך משפרת משמעותית את היצע החניה באזור וכאמור אינה מונעת התחדשות של מתחמים אחרים.

12. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שהחברה מתנגדת לקווי הבניין המוצעים בתוכנית, העומדים על 1.5 מטר בלבד בגבול הדרומי והמזרחי. לטענתה, קו בניין כה קטן פוגע בבניינים הסמוכים, מצמצם את המרחק בין המבנים, ומפחית את כלכליות התכנון העתידי בחלקות הסמוכות. החברה דורשת לקבוע קו בניין של ארבעה מטרים לפחות, כדי לחלק את המרחק בין הבניינים באופן שוויוני ולאפשר תכנון עתידי סביר. יש לשנות את קווי הבניין הדרומי ל 4 מטרים כדי



לאפשר שמירה על האופציה בעתיד לקיים פינוי בינוי במתחם הדרומי ושינוי החנייה החיצונית הקיימת על ציר הרק"ל לבניינים וייצרת הרחבה של השטח הציבורי בחזית המזרחית.

13. **לקבל** חלקית את ההתנגדות העצמית על פי הפירוט הבא:

14. תשריט - על מנת לאפשר מיקום של צובר גז ולשפר את תכנון חדש השנאים מבקשי

הרחבת תא שטח 101 ללא שינוי בקווי בנין או בזכויות בניה

שינוי תצורת תאי שטח 201, 202, 203 לשיפור תכנון חדר השנאים ולשמירה על שטח ציבורי זהה למצב המאוסר.

קביעת שטח עם זכות מעבר להולכי רגל בתא שטח 101.

סימון מספר בכל מתחם עם זכות מעבר

שינוי תחום רישום תלת־מימד בהתאם לתשריט

כל השינויים המצורפים בסעיף זה לא ברורים ולא ניתן להבין מה מבוקש ומה המשמעות שלהם

על התכנית – יש להבהיר לצורך בחינה של השינויים המבוקשים.

15. טבלאות הקצאה ואיזון- שינוי שטחי מגרשים בהתאם לתשריט ללא שינוי בזכויות בניה או בשווי

נכס- ככול שיושנו בתשריט יש לשנות גם ביתר המסמכים.

16. נספח רישום תלת־מימדי ונספח איחוד וחלוקה- שינויים בהתאם לשינוי בתשריט- .- ככול

שיושנו בתשריט יש לשנות גם ביתר המסמכים.

17. סעיף 4.1.2 א –

עדכון הוראה 4(ב) כך שתחול על כל מצלול ולא רק במרפסות- כל הפרגולות ייבחנו בשלב היתר

הבניה בהתאם לתקנון ואין לציין כל התייחסות בתקנון התכנית.

18. הבהרת גובה בין מרפסת למדרכה או מעבר. להוסיף את המילה תחתית – מקובל, המטרה

שלא יותרו מרפסות שיפריעו למרחב הציבורי.

19. סעיף 4.1.2 ג – שטחים מבונים לצרכי ציבור להוסיף את הסעיפים הבאים :

20. יותר למקם חצרות מעון מתחת למבנה- לא ברור מה הכוונה, בכל מקרה שטחי הציבור יתואמו

בשל היתר הבניה מו האגפים הרלוונטים.

21. שטחי חצר מקורה לא ייחשבו בשטחי בניה- הדבר סותר את תקנות חישוב שטחים ולכן לא

אפשרי.

22. אם תידרש תוספת שטחים לכניסה או פרוזדור לגן ילדים – ניתן להוסיף בהתאם להנחיות

העירייה, והשטחים יירשמו כהפרשה ציבורית- לא ניתן להוסיף זכויות בניה מעבר לרשום

בתקנון ולכן יש לחשב את כל זכויות הבניה בתקנון.

23. סעיף 4.1.2 ד – זכות מעבר

24. שינוי המונח "זיקת הנאה" ל"זכות מעבר בהתאם לנוהל מבאת- יש להתאים להנחיות

המבא"ת.

25. סעיף 4.1.2 ה – חניה
26. לא תותר הצמדת חניות שאינן למגורים – כל החניות שאינן עבור המגורים יהיו חניות ציבוריות. – הסעיף לא ברור – מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן ולא יותרו חניות מעבר לכך.
27. מספר מקומות אופניים ייקבע לפי התקן הארצי. ניתן להוסיף.
28. שטח ציבורי פתוח – סעיפים 4.2.1 ו-4.2.2
- בתא שטח 203 יותרו פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים תת־קרקעי
- בתא שטח תלת־מימד 203 יותר פירי אוורור ופתח הכנסת ציוד. לא יותר שימוש בשטח הציבורי הפתוח עבור מתקנים טכניים כלשהם של בניין המגורים.
29. בסעיף 5:
30. עדכון שטחי מגרשים בהתאם לתשריט. ככול שיושנו בתשריט יש לשנות גם ביתר המסמכים.
31. הבהרת אופן חישוב מרפסת לא מקורה:
32. מרפסות מקורות בגובה קומה אחת בלבד נחשבות מקורות. מרפסות זיזיות או מקורות בגובה שתי קומות ומעלה אינן נחשבות מקורות. אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות – הם יתווספו ללא צורך בהקלה. מרפסות מחושבות על פי תקנות תכנון ובנייה ולא ניתן לשנות את ההגדרות בתכנית.
33. סעיף 6.1.1 – בינוי
34. לבטל את הסעיף לעניין שגובה גדרות לא יעלה על 1.2 מטר מפני הקרקע הסופית. לא ברור למה מבוקש לבטל סעיף זה, מדובר על סעיף שמטרתו יצירת מרחב ציבורי ראוי ולא לייצר גדרות גבוהות לכיוונו ולכן לא מקובל לבטל את הסעיף.
35. סעיף 6.1.2 – חניה
36. ביטול הסעיף עקב כפילות. יש לבטל סעיפים כפולים ככול ויש.
37. סעיף 6.2.1 – תנאים בהליך רישוי
38. מכיוון שמדובר על גוש לא מוסדר ניתן יהיה לקבל היתר בניה על פי תצר כשרה לרישום. יש לקבל חוות דעת של מחלקת מידע בעניין זה.
39. חישוב שטחי חניון ייעשה במכלול ללא חלוקה בין תאי שטח. ניתן לרשום את שטח החניון במשותף.
40. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 10

| פירוט תוכנית  |                   |
|---------------|-------------------|
| מספר התכנית : | 1469246           |
| סוג דיון :    | הפקדה             |
| מגיש התכנית : | סגל יחיאל         |
| עורך התכנית : | פרוס קרלוס        |
| סמכות :       | ועדה מחוזית       |
| תאריך עמידה : | 21/06/2026        |
| כתובת         | עין גדי 1, תלפיות |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30114 | 71   | כן     |
| 30114 | 40   | כן     |
| 30114 | 39   | כן     |
| 30114 | 38   | כן     |
| 30114 | 41   | כן     |

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

#### מטרת התכנית:

התכנית מציעה פינוי בינוי בפינת רחובות עין גדי ודרך חברון, הכוללת הריסת שלושה מבנים בני 4 קומות קיימים והקמת מגדל למגורים בן 31 קומות, שטחי ציבור מבונים ושטחי מסחר ותעסוקה.

#### עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעודי הקרקע בהתאם לתשריט.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית
- קביעת שטחי בניה לסה"כ 29,049 מ"ר מתוכם :  
מגורים - 11,876 מ"ר עיקרי ו- 6,109 שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 10,100 מ"ר.  
מסחר ותעסוקה - 634 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת.  
מבנים ומוסדות ציבור - 330 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת מס' קומות לסה"כ 31 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה.
- קביעת סה"כ 120 יח"ד.
- שטח ממוצע של כ- 107 מ"ר עיקרי לדירה , 119 מ"ר כולל ממ"ד.
- קביעת אפשרות לדוירת בעד 20 אחוז מהדירות.
- קביעת הוראות בדבר בינוי, קווי בניין, ושלבי ביצוע.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
- קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
- קביעת תנאים להליך רישוי.
- קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.

|                                             |
|---------------------------------------------|
| 13. קביעת הוראות לתכנון שטחי מסחר.          |
| 14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.             |
| צפיפות הבינוי המתקבלת היא כ- 60 יח"ד לדונם. |

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |                   |       |                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |       | היקפי בניה מ"ר –<br>מרבי מעל לקרקע                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          | מ"ר               | %     |                                                                                                                                       |
| דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | 975.58            | 32.15 |                                                                                                                                       |
| דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          | 39.67             | 1.31  |                                                                                                                                       |
| מגורים ה'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 120      | 2,019.05          | 66.54 | מגורים :<br>17,985<br>מסחר ותעסוקה :<br>634<br>מבנים ומוסדות<br>ציבור :<br>330<br>סה"כ :<br>18,949                                    |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          | 3,034.31          | 100   | מגורים :<br>890.7% בניה.<br>מסחר ותעסוקה :<br>31.4% בניה.<br>מבנים ומוסדות ציבור :<br>16.3% בניה.<br>סה"כ מהווים :<br>כ- 938.5% בניה. |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| בשטח התכנית קיימים שלושה מבני מגורים בני 4 קומות וכן שטחים לא מפותחים סיב המבנים המשמשים לחניות עבור הדיירים, בנוסף התכנית כוללת דרך הגובלת בתכנית.                                                                                                                                                                                |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| <p><b>תכנית מס' 1745</b> משנת 1979, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, שינוי קווי בנין עבור בניית שני בנייני מגורים עם מקלט תת קרקעי ביינהם, וכן הפקעה על רחוב עין גדי לטובת דרך.</p> <p><b>תכנית מס' 1721</b> משנת 1986, עבור הרחבת דרכים קיימות או מאושרות.</p> <p><b>תכנית מס' 178129</b> משנת 2018, רכבת קלה – הקו הכחול.</p> |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| <p><b>היתרים:</b></p> <p>1976/0233.00 משנת 1978 עבור בניין חדש – עין גדי 1.</p> <p>1976/0233.01 משנת 1978 עבור בניין חדש – עין גדי 3.</p> <p>1977/0582.00 משנת 1978 עבור בניין חדש – עין גדי 5.</p>                                                                                                                                |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| <p><b>עבירות בניה:</b></p> <p>לי"ר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| לי"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| <p>א. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 12 קומות, לא קיימת התייחסות לפינוי בינוי.</p> <p>ב. תכנית אב ארנונה ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג', 240% בניה, עד 6 קומות, שטח התכנית מצוי על ציר רק"ל</p> <p>ג. תקן חנייה עירוני – גבוה.</p>                                                                |          |                   |       |                                                                                                                                       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |                   |       |                                                                                                                                       |

|                                               |                         |                                                                    |       |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------|
| תואם, אזור פיתוח עירוני, מוטה תחבורה ציבורית. |                         |                                                                    |       |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות              |                         |                                                                    |       |
| תמ"א 35                                       |                         | תואם                                                               |       |
| תמ"א 1                                        |                         | תואם                                                               |       |
| תמ"א 18                                       |                         | קיימת תחנת דלק מצפון, עומדים במרחקים על פי תמא 18 כולל למבני ציבור |       |
| אחרת                                          |                         |                                                                    |       |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                    |                         |                                                                    |       |
| שימוש                                         | נדרש עפ"י תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית                                                        | הערות |
| שצ"פ                                          | כן                      | לא                                                                 |       |
| מבני ציבור                                    | כן                      | כן                                                                 |       |
| עתודות / אחר                                  | ל"ר                     |                                                                    |       |

| <b>חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                                   | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| הרשות הארצית לכבאות והצלה                       | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| המחלקה לאיכות הסביבה                            | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| אגף תברואה                                      | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| חברת חשמל לישראל                                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם               | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני          | <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1469246 – רח' עין גדי 1,3,5, תלפיות כללי - מדובר בתכנית לפינוי בינוי, הכוללת הריסת שלושה מבנים קיימים והקמת מבנה רב קומות למגורים, שטחי ציבור מבונים ושטחי מסחר ותעסוקה.</p> <p>התכנית מאחדת ומחלקת מחדש את חלקות 38-41,71 בגוש 30114, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף.</p> <p>יש לצרף את ההוראות/המסמכים הבאים:</p> <p>איחוד וחלוקה:</p> <p>יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.</p> <p>השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!</p> <p>תנאים בהליך הרישוי:</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.</p> <p>לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>הגשת בקשה להיתר</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :</p> <p>- חלקות 38-41 נוצרו במפת גוש סופית.</p> <p>- בחלקות 38-39 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 792/2018 הכשרה לרישום מתאריך 03/2020.</p> <p>- בחלקה 101 הגובלת צפונית לחלקה 39 ו-41 ומזרחית לחלקה 71, ובחלקה 102 הגובלת צפונית לחלקה 71 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 162/2011 הרשומה מתאריך 27.03.2011.</p> <p>- חלקה 71 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 463/1959 הרשומה מתאריך 08.12.1970.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים ובמפת הגוש.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |
| <p>אל : מר יוסף אזנקוט – ראש צוות, המחלקה לתכנון העיר מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון</p> <p>הנדון : חוות דעת מעודכנת לתב"ע 1469246, תלפיות [ חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך 11.2.2026 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 2.2.2026 ]</p> <p>1. המקום : שכונת תלפיות הישנה, רח' עין גדי 1-3-5, שטח בין דרך חברון ממערב, רח' עין גדי מדרום ורח' וולטר אבלס ממזרח. גוש 30114 חלקות 38-41, 71. שטח התכנית 3.034 דונם.</p> <p>2. מצב מאושר : ייעודי הקרקע המאושרים בשטח הם : אזור מגורים 1 (כולל חניה פרטית) לפי תכנית מתאר 62 ולפי תב"ע 1745 (2,018 מ"ר) ; דרך מאושרת לפי תב"ע 178129 (745 מ"ר) ; ודרך מוצעת לפי תב"ע 178129 (270 מ"ר). בשטח קיימים 3 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 27 יח"ד בשטח עיקרי בנוי בסך 2,635 מ"ר, וכן כמה יחידות מסחר בשטח בנוי בסך 315 מ"ר.</p> <p>3. מצב מוצע :</p> <p>א. שינוי מערך יעודי הקרקע למגורים ה' - תא שטח 1 בשטח 2,019 מ"ר ; דרך מאושרת - תא שטח 2 בשטח 975 מ"ר ; ודרך מוצעת - תא שטח 3 בשטח 40 מ"ר.</p> <p>ב. פינוי והריסת המבנים הקיימים והקמת בניין חדש (מצוין כי תותר הקמה של יותר מבניין אחד) לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, חניון, ושימושים נלווים למגורים, מסחר ומבני הציבור, לרבות מערכות טכניות, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים וחניונים.</p> <p>ג. גובה הבנייה המוצע מגיע ל-119 מ' מעל הכניסה הקובעת, ו-31 קומות עיליות, מעל 5 קומות. בקומת הקרקע מוצעים שימושי מסחר ושטח ציבורי מבונה. בקומה 2 מוצעים שימושי מסחר, שטח ציבורי מבונה, ושימושים לרווחת הדיירים כגון ספא וחדר כושר. בשאר הקומות 31-3 מוצעים מגורים.</p> <p>ד. סך שטחי הבנייה המרביים מסתכם ב-18,949 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי בסך 12,840 מ"ר, מהם 11,876 מ"ר למגורים, 634 מ"ר למסחר ותעסוקה, ו-330 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. השטח המרבי למגורים הוא 17,985 מ"ר, שהם 890% בנייה.</p> <p>ה. מוצעות סה"כ 120 יח"ד, בצפיפות בינוי של 59 יח"ד לדונם.</p> <p>4. הערכת התכנית :</p> <p>(1) התכנית המוצעת כלולה בתחום מתחם 5 לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה (מתחם תלפיות). לפי הגדרות תכנית האב השטח מיועד לאזור מגורים ג'. אחוזי הבנייה למגורים יעמדו על 240%, ויתאפשר בינוי בגובה של עד 6 קומות. במקרה של בנייה חדשה</p> | <p>אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון</p>                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p>תכנית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש. תכנית ת"ק מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש.</p> <p>(2) לאור האמור לעיל, הבינוי המוצע בתכנית זו חורג באופן ניכר מהוראות תכנית האב, בעיקר בנושא זכויות הבנייה והגובה המוצע. לפיכך אנו סבורים כי לא ניתן לקדם את התכנית במתכונת זו.</p> <p>(3) במידה והתכנית מקודמת במתכונת זו, יש להתייחס לסעיפים הבאים.</p> <p>(4) יש לבחון את גבולות התכנית המוצעת, אשר מותירים מחוץ לתחומה את חלקה 42 שנמצאת ממזרח ואשר פנויה מבינוי. יש לשקול לכלול אותה בתכנית כיוון שיהיה מאוד קשה לקדם תכנית על חלקה בודדה וקטנה זו.</p> <p>(5) בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.8, בתחום התכנית הכולל 120 יח"ד צפויים להתגורר 456 תושבים. לפי הערכה של שנתון חינוך בגודל 2.2% צפויים 10 ילדים בשנתון. עבור האוכלוסייה הנ"ל צפוי ביקוש ל-1 כיתת מעון יום, 1 כיתת גן ילדים, 2 כיתות ביי"ס יסודי ו-2 כיתות ביי"ס על-יסודי. ליתר שירותי הציבור אין דרישה בסדר גודל זה של תכנית מבחינת סף הכניסה.</p> <p>(6) לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 1.1 דונם.</p> <p>(7) בחוות דעת קודמת המלצנו על הקצאת שטח ציבורי עבור מעון יום. עם זאת הסתבר כי בגרסת התכנית המוצעת יש קושי ומורכבות לשלב מעון יום. לפיכך אני ממליץ על הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור שימושי חברה/תרבות/פנאי כגון סטודיו למחול בשטח של 330 מ"ר. יש לדאוג שגובה הקומה המינימלי של השטח הציבורי יהיה 5 מ'.</p> <p>(8) בינוי ומיקום השטח הציבורי המבונה יתואם לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומינהל תרבות, חברה ופנאי.</p> <p>(9) יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.</p> <p>(10) הנחיות נוספות בנושא השטח הציבורי המבונה יש להטמיע בהתאם לחוו"ד אגף נכסים.</p> <p>(11) כיוון שנדרשת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה.</p> <p>(12) כאמור לעיל, במסגרת הצרכים הנגזרים מתוספת יח"ד המוצעת בתכנית, נדרש גם שצ"פ. אנו מציעים שבמידה ומתקבלת החלטה לצרף לתחום התכנית את חלקה 42 ניתן לקבוע בה ייעוד לשצ"פ. במידה והחלטה לא מצורפת לתחום התכנית יש להציע שצ"פ במיקום אחר, ואולי ניתן למקם אותו בחלקה 71 אשר מוגבלת מבחינת האפשרות להקים בה בניין.</p> <p>(13) לפי נספח השימור של תכנית האב, בתחום התכנית קיימים עצים לשימור. רוב העצים האלה מסומנים לכריתה בתכנית המוצעת. יש לקבל על כך התייחסות של אגף שפ"ע וצוות אדריכלית העיר, ולבחון כיצד ניתן לשמר אותם.</p> |                                      |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | אדריכלית העיר                        |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | תוכנית אב לתחבורה                    |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה   |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | מנהלת הרכבת הקלה                     |
| <p>התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים :</p> <p>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.</p> <p>2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>המחלקה לנגישות</p>                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>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.</p> <p>4. לאורך הרחובות עין גדי ודרך חברון תשמר מדרכה רציפה.</p> <p>5. ייקבע בהוראות התוכנית, ככל ומוצעים דרכי גישה בתחום התכנית המקשרים על הפרשי גובה הועלים על 2 מטר יידרש אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. יובהר בזאת, הפעלת המעלית וכן תחזוקתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס.</p> <p>6. לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המבונה ומהותה מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת.</p> <p>7. במידה ותופרש הפרשה לצורכי ציבור, נדרש לקבל חו"ד נוספת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון</p> |
| <p>הנדון : חוות דעת לתב"ע 1469246, תלפיות</p> <p>[ חו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך 11.2.2026 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 2.2.2026 ]</p> <p>המקום : שכונת תלפיות הישנה, רח' עין גדי 5-3-1, שטח בין דרך חברון ממערב, רח' עין גדי מדרום ורח' וולטר אבסלס ממזרח. גוש 30114 חלקות 38-41, 71. שטח התכנית 3.034 דונם.</p> <p>מצב מאושר : ייעודי הקרקע המאושרים בשטח הם : אזור מגורים 1 (כולל חניה פרטית) לפי תכנית מתאר 62 ולפי תב"ע 1745 (2,018 מ"ר) ; דרך מאושרת לפי תב"ע 178129 (745 מ"ר) ; ודרך מוצעת לפי תב"ע 178129 (270 מ"ר).</p> <p>בשטח קיימים 3 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 27 יח"ד בשטח עיקרי בנוי בסך 2,635 מ"ר, וכן כמה יחידות מסחר בשטח בנוי בסך 315 מ"ר.</p> <p>מצב מוצע :</p> <p>שינוי מערך יעודי הקרקע למגורים ה' - תא שטח 1 בשטח 2,019 מ"ר ; דרך מאושרת - תא שטח 2 בשטח 975 מ"ר ; ודרך מוצעת - תא שטח 3 בשטח 40 מ"ר.</p> <p>פינוי והריסת המבנים הקיימים והקמת בניין חדש (מצוין כי תותר הקמה של יותר מבניין אחד) לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, חניון, ושימושים נלווים למגורים, מסחר ומבני הציבור, לרבות מערכות טכניות, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים וחניונים. גובה הבנייה המוצע מגיע ל-119 מ' מעל הכניסה הקובעת, ו-31 קומות עיליות, מעל 5 קומות. בקומת הקרקע מוצעים שימושי מסחר ושטח ציבורי מבונה. בקומה 2 מוצעים שימושי מסחר, שטח ציבורי מבונה, ושימושים לרווחת הדיירים כגון ספא וחדר כושר. בשאר הקומות 31-3 מוצעים מגורים.</p> <p>סך שטחי הבנייה המרביים מסתכם ב-18,949 מ"ר, מתוכם שטח עיקרי בסך 12,840 מ"ר, מהם 11,876 מ"ר למגורים, 634 מ"ר למסחר ותעסוקה, ו-330 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. השטח המרבי למגורים הוא 17,985 מ"ר, שהם 890% בנייה. מוצעות סה"כ 120 יח"ד, בצפיפות בינוי של 59 יח"ד לדונם.</p> <p>הערכת התכנית :</p> <p>התכנית המוצעת כלולה בתחום מתחם 5 לפי תכנית האב לשכונת תלפיות-ארנונה (מתחם תלפיות). לפי הגדרות תכנית האב השטח מיועד לאזור מגורים ג'. אחוזי הבנייה למגורים יעמדו על 240%, ויתאפשר בינוי בגובה של עד 6 קומות.</p> <p>במקרה של בנייה חדשה תכנית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש. תכנית ת"ק</p> | <p>המחלקה למדיניות תכנון</p>            |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש.</p> <p>לאור האמור לעיל, הבינוי המוצע בתכנית זו חורג באופן ניכר מהוראות תכנית האב, בעיקר בנושא זכויות הבנייה והגובה המוצע. לפיכך אנו סבורים כי לא ניתן לקדם את התכנית במתכונת זו.</p> <p>במידה והתכנית מקודמת במתכונת זו, יש להתייחס לסעיפים הבאים.</p> <p>יש לבחון את גבולות התכנית המוצעת, אשר מותירים מחוץ לתחומה את חלקה 42 שנמצאת ממזרח ואשר פנויה מבינוי. יש לשקול לכלול אותה בתכנית כיוון שיהיה מאוד קשה לקדם תכנית על חלקה בודדה וקטנה זו.</p> <p>בהינתן גודל משק בית ממוצע של 3.8, בתחום התכנית הכולל 120 יח"ד צפויים להתגורר 456 תושבים. לפי הערכה של שנתון חינוך בגודל 2.2% צפויים 10 ילדים בשנתון. עבור האוכלוסייה הנ"ל צפוי ביקוש ל-1 כיתת מעון יום, 1 כיתת גן ילדים, 2 כיתות ביי"ס יסודי ו-2 כיתות ביי"ס על-יסודי. ליתר שירותי הציבור אין דרישה בסדר גודל זה של תכנית מבחינת סף הכניסה.</p> <p>לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש נדרש שצ"פ בשטח של 1.1 דונם.</p> <p>לאור המורכבות והקושי בקבלת שטחים מבוזרים עבור מעונות יום, אני ממליץ שתכנית זו תציע הקצאת שטח ציבורי בנוי עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, על חשבון הקצאת שטח לגן ילדים. עבור אשכול מעונות יום נדרש שטח בנוי בסך 510 מ"ר (זאת במידה והן במפלס אחד. במידה וייבנו בשני מפלסים נדרש שטח בנוי בסך 553 מ"ר), וכן חצרות צמודות בשטח כולל בסך 350 מ"ר, בהתאם לדרישות פרוגרמטיות עדכניות עבור מעונות יום - 80 מ"ר לחצר כיתת תינוקות, 120 מ"ר לחצר כיתת פעוטות ו-150 מ"ר לחצר כיתת ילדים. השטח יוצע בקומת הקרקע, ורצוי שימוקם בחזית המזרחית של הבניין המוצע. יש לציין כי אמנם התכנית מציעה שטח ציבורי מבונה, אך מדובר בשטח קטן יותר וללא חצר. בינוי ומיקום השטח הציבורי המבונה יתואם לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ולעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור ומנח"י.</p> <p>יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.</p> <p>הנחיות נוספות בנושא השטח הציבורי המבונה יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים. כיוון שנדרשת הקצאת שטח בנוי לשימוש ציבורי, יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטח זה והעברתו לחזקת העירייה.</p> <p>כאמור לעיל, במסגרת הצרכים הנגזרים מתוספת יח"ד המוצעת בתכנית, נדרש גם שצ"פ. אנו מציעים שבמידה ומתקבלת החלטה לצרף לתחום התכנית את חלקה 42 ניתן לקבוע בה ייעוד לשצ"פ. במידה והחלטה לא מצורפת לתחום התכנית יש להציע שצ"פ במיקום אחר, ואולי ניתן למקם אותו בחלקה 71 אשר מוגבלת מבחינת האפשרות להקים בה בניין. לפי נספח השימור של תכנית האב, בתחום התכנית קיימים עצים לשימור. רוב העצים האלה מסומנים לכריתה בתכנית המוצעת. יש לקבל על כך התייחסות של אגף שפ"ע וצוות אדריכלית העיר, ולבחון כיצד ניתן לשמר אותם.</p> |                        |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | חברת עדן - אזור תלפיות |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | המחלקה לעבודה קהילתית  |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                                     |                      |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית               | החסרונות העיקריים של התכנית                         |                      |
| תוספת יח"ד                                | יצירת בניין צר וארוך המייצר חזית ארוכה מאוד של מגדל | התאמה לחזון העיר     |
|                                           |                                                     | כלכלת היישוב/ הרשות: |
|                                           |                                                     | השפעות חברתיות:      |
|                                           | חניה תת"ק                                           | תשתיות ותחבורה:      |
|                                           |                                                     | סביבה ונוף:          |
|                                           |                                                     | אחר:                 |

### המלצת מהנדס העיר

#### להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית כוללת מתחם קטן יחסית שברובו מצוי במגבלות של הבניה מהשגרירות האמריקאית מצפון, מגבלה זו מייצרת בינוי צר וארוך של מגדל בן 31 קומות בעל חזית ארוכה כלפי רחוב עין גדי הכולל חזית ארוכה ולא אופיינית למגדלים.
2. כדי לשפר את התכנון יש לצרף לקוו הכחול את חלקה 42 שהיא בבעלות מדינה והיא ריקה- צירוף החלקה לתכנית ישפר את גבול התכנית ויאפשר לייצר בתכנית שני בניינים נפרדים מעל מסד משותף.
3. מסמכי התכנית יציגו שני בניינים נפרדים עם מרחק של כ 10 מטרים לפחות ביניהם.
4. הכניסה לחניה תוסט צפונה ותתרחק מהצומת עם רחוב עין גדי.
5. התכנית מציעה ביטול דרך בחלק הצפוני יש לבחון זאת מול מחלקת תושיה ותכנית אב לתחבורה ולתקן בהתאם.
6. התכנית מציעה הרחבת דרך בפניה הדרום מערבית עבור כיכר ציבורית- לא ברור הצורך בכיכר קטנה זו , מה גם שהמסחר אינו יושב במפלס הכיכר- יש לבטל את הכיכר בתשריט ולשמור על גמישות לתכנון לשלב היתר הבניה.
7. יש לייצר מדרכה כפי שמקובל הן בדרך חברון והן ברחוב עין גדי ברוחב של 3.5 מטר, ככול ויש בעיה בגלל המגרש הצר לייצר מדרכה ביעוד דרך ברחוב עין גדי יש להציג הרחבה של המדרכה בזיקת הנאה בתחום המגרש כך שתתקבל מדרכה רציפה ברוחב זה חלקה ביעוד רך וחלקה בזיקת הנאה.
8. קוו הבניין עבור הרצועה הצרה על דרך חברון בצפון התכנית יוכל להיות קוו אפס לחזית המזרחית עד למפלס הכניסה של הבניין בחלקה 101 תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה להרחבת המסחר המוצע על דרך חברון .
9. יש להוסיף חתך המקום הציג את הגבהים ביחס לחלקה ממזרח.
10. במגרש 1 יש לסמן שני קווי בניין נפרדים – אחד עבור בנייה של עד 22 מטר גובה בגלל המגבלה של השגרירות וקוו בניין שני למגדלים מעבר לקוו בניין זה, הוראה זו תהיה מחייבת וסטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
11. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל הגדרות והפיתוח בתחום הדרכים המאושרות בתכנית ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע של כל הפיתוח והשטחים הציבורים.
12. יש לתקן את סעיף 7.א.4.1.2 – לא יותרו גדרות לכיוון שטחים ציבורים.
13. התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית של יחידות דיור בהיקף של 4.3 – מדובר באזור שערכי הקרקע גבוהים, יש לבחון את התקן השמאי ולצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור בהתאם.
14. במסגרת הבדיקה השמאית יילקח בחשבון גם השינויים המוצעים תמהיל יחידות הדיור ובשטח ממוצע של יחידות הדיור.
15. התמורות לדיירים לא יעלו על 25 מ"ר כמקובל בירושלים.
16. התכנית מציעה שטח ממוצע גבוה של יחידות דיור ביחס למקובל ( 119 מ"ר ) יש לשנות את

- תמהיל יחידות הדיור באופן שייקבע ממוצע של כ 100 מ"ר פלדלת.
17. במטרה לייצר תמהיל יחידות דיור מגוון יש לקבוע כי 10 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 55 מ"ר ועוד עשרה אחוז יהיו בשטח של עד 80 מ"ר.
18. לאור העובדה שהתכנית מצויה על ציר רק"ל בביצוע יש להשלים תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
19. על פי חוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון יוקצה שטח ציבורי בנוי עבור שימושי חברה/תרבות/פנאי כגון סטודיו למחול בשטח של 330 מ"ר. יש לדאוג שגובה הקומה המינימלי של השטח הציבורי יהיה 5 מ'.
20. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטיים.
21. יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים המבונים – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור.
22. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
23. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".
24. השטחים לצורכי ציבור לרבות השטחים המבונים יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת האיחוד וחלוקה.
25. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
26. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברה התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
27. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
28. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
29. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
30. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
31. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
32. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
33. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
34. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
35. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
36. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת

ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע.

37. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

38. יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

39. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

40. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

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

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

43. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

44. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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

46. עצים

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

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

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

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

51. עד שיבוצע פינוי בינוי של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

52. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.

53. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

54. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

55. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
56. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
57. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
58. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
59. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
60. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
61. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
62. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
63. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
64. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
65. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
66. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
67. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, , שפ"ע עצים גננות.
68. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות.
69. 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.
70. הערה :
71. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
72. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

**מספר סידורי: 11**

| <b>פירוט תוכנית</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר התכנית:        | <b>965962</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| סוג דיון:           | <b>הפקדה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| מגיש התכנית:        | <b>עיריית ירושלים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| עורך התכנית:        | <b>כהן מירון</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| סמכות:              | <b>ועדה מחוזית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| תאריך עמידה:        | <b>13/07/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| כתובת               | <p>מסלול רכבת קלה הקו החום מצפון העיר לכיוון מע"ר מזרח והעיר העתיקה.<br/> נקודת התחלה: מעבר קלנדיה דרך כביש 45 לשד' עטרות, דרך ביר נבאלה, כביש 21 לרח' הותיקן, חוצה את רח' ג'סר א' נוצף לדרך רמאללה, ממשיך דרומה דרך צומת נווה יעקב לדרך בית חנינא עד שנפגש עם הקו האדום בצומת יקותיאל אדם. המשך הקו בדרך רמאללה. בצומת גבעת התחמושת מתוכננת שלוחה לכוון מערב בשדרות לוי אשכול ועד קרל נטר. במשולש שער שכם הקו מתפצל מהקו האדום ופונה מזרחה לאורך חומת העיר העתיקה הצפונית עד לשער הפרחים.</p> |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 29508 | 24   | לא     |
| 29510 | 27   | לא     |
| 29510 | 28   | לא     |
| 29510 | 26   | לא     |
| 29510 | 30   | לא     |
| 29510 | 42   | לא     |
| 29510 | 44   | לא     |
| 29510 | 32   | לא     |
| 29510 | 31   | לא     |
| 29510 | 135  | לא     |
| 29510 | 145  | לא     |
| 29510 | 133  | לא     |
| 29510 | 153  | לא     |
| 29510 | 189  | לא     |
| 29510 | 17   | לא     |
| 29510 | 18   | לא     |
| 29510 | 196  | לא     |
| 29510 | 45   | כן     |
| 29510 | 82   | כן     |
| 29510 | 83   | כן     |
| 29510 | 141  | כן     |
| 29510 | 143  | כן     |
| 29510 | 137  | כן     |
| 29510 | 175  | לא     |

|    |     |       |
|----|-----|-------|
| לא | 176 | 29510 |
| כן | 147 | 29510 |
| כן | 117 | 29510 |
| לא | 172 | 29510 |
| לא | 193 | 29510 |
| לא | 191 | 29510 |
| כן | 151 | 29510 |
| לא | 139 | 29510 |
| לא | 171 | 29510 |
| לא | 165 | 29510 |
| לא | 164 | 29510 |
| לא | 122 | 29510 |
| לא | 29  | 29510 |
| לא | 20  | 29510 |
| לא | 51  | 29511 |
| לא | 39  | 29511 |
| לא | 52  | 29511 |
| לא | 34  | 29511 |
| לא | 85  | 29511 |
| לא | 93  | 29511 |
| לא | 96  | 29511 |
| לא | 20  | 29669 |
| לא | 24  | 29669 |
| לא | 6   | 29669 |
| לא | 171 | 30100 |
| לא | 179 | 30100 |
| לא | 117 | 30100 |
| לא | 172 | 30100 |
| לא | 145 | 30100 |
| לא | 146 | 30100 |
| לא | 125 | 30100 |
| לא | 126 | 30100 |
| לא | 33  | 30246 |
| לא | 13  | 30246 |
| לא | 8   | 30246 |
| לא | 35  | 30246 |
| לא | 21  | 30246 |
| לא | 39  | 30246 |
| לא | 31  | 30246 |
| לא | 11  | 30509 |

|    |     |       |
|----|-----|-------|
| אל | 47  | 30509 |
| אל | 42  | 30509 |
| אל | 1   | 30549 |
| אל | 30  | 30549 |
| אל | 92  | 30549 |
| אל | 907 | 30549 |
| אל | 903 | 30549 |
| אל | 106 | 30605 |
| אל | 905 | 30605 |
| אל | 904 | 30605 |
| אל | 138 | 30605 |
| אל | 137 | 30605 |
| אל | 131 | 30605 |
| אל | 906 | 30605 |
| אל | 908 | 30605 |
| אל | 132 | 30605 |
| אל | 134 | 30605 |
| אל | 135 | 30605 |
| אל | 128 | 30605 |
| אל | 130 | 30605 |
| אל | 129 | 30605 |
| אל | 901 | 30605 |
| אל | 912 | 30605 |
| אל | 125 | 30605 |
| אל | 111 | 30605 |
| אל | 914 | 30605 |
| אל | 122 | 30605 |
| אל | 907 | 30605 |
| אל | 902 | 30605 |
| אל | 107 | 30605 |
| אל | 109 | 30605 |
| אל | 200 | 30605 |
| אל | 114 | 30605 |
| אל | 110 | 30605 |
| אל | 112 | 30605 |
| אל | 113 | 30605 |
| אל | 115 | 30605 |
| אל | 166 | 30605 |
| אל | 901 | 30606 |
| אל | 5   | 30606 |



|    |     |       |
|----|-----|-------|
| לא | 4   | 30606 |
| כן | 1   | 30606 |
| לא | 2   | 30606 |
| לא | 3   | 30606 |
| לא | 203 | 30607 |
| לא | 30  | 30607 |
| לא | 29  | 30607 |
| לא | 13  | 30607 |
| לא | 84  | 30607 |
| לא | 66  | 30607 |
| לא | 218 | 30607 |
| לא | 65  | 30607 |
| לא | 9   | 30607 |
| לא | 10  | 30607 |
| לא | 11  | 30607 |
| לא | 136 | 30607 |
| לא | 107 | 30607 |
| לא | 106 | 30607 |
| לא | 12  | 30607 |
| לא | 37  | 30607 |
| לא | 14  | 30607 |
| לא | 16  | 30607 |
| לא | 17  | 30607 |
| לא | 18  | 30607 |
| לא | 23  | 30607 |
| לא | 200 | 30607 |
| לא | 68  | 30607 |
| לא | 219 | 30607 |
| לא | 212 | 30607 |
| לא | 32  | 30607 |
| לא | 35  | 30607 |
| לא | 38  | 30607 |
| לא | 80  | 30607 |
| לא | 50  | 30610 |
| לא | 258 | 30610 |
| לא | 49  | 30610 |
| לא | 51  | 30610 |
| לא | 127 | 30610 |
| לא | 65  | 30610 |
| לא | 81  | 30610 |

|    |     |       |
|----|-----|-------|
| אל | 96  | 30610 |
| אל | 223 | 30610 |
| אל | 247 | 30610 |
| אל | 97  | 30610 |
| אל | 108 | 30610 |
| אל | 98  | 30610 |
| אל | 109 | 30610 |
| אל | 255 | 30610 |
| אל | 254 | 30610 |
| אל | 252 | 30610 |
| אל | 250 | 30610 |
| אל | 253 | 30610 |
| אל | 911 | 30610 |
| אל | 110 | 30610 |
| אל | 249 | 30610 |
| אל | 79  | 30610 |
| אל | 199 | 30610 |
| אל | 39  | 30610 |
| אל | 222 | 30610 |
| אל | 190 | 30610 |
| אל | 225 | 30610 |
| אל | 221 | 30610 |
| אל | 224 | 30610 |
| אל | 112 | 30610 |
| אל | 114 | 30610 |
| אל | 5   | 30610 |
| אל | 24  | 30610 |
| אל | 902 | 30610 |
| אל | 200 | 30610 |
| אל | 115 | 30610 |
| אל | 72  | 30610 |
| אל | 212 | 30610 |
| אל | 906 | 30610 |
| אל | 3   | 30610 |
| אל | 2   | 30610 |
| אל | 1   | 30610 |
| אל | 29  | 30610 |
| אל | 904 | 30610 |
| אל | 903 | 30610 |
| אל | 113 | 30610 |

|    |     |       |
|----|-----|-------|
| אל | 4   | 30610 |
| אל | 244 | 30610 |
| אל | 111 | 30610 |
| אל | 907 | 30610 |
| אל | 208 | 30610 |
| אל | 905 | 30610 |
| אל | 10  | 30610 |
| אל | 18  | 30610 |
| אל | 116 | 30610 |
| אל | 119 | 30610 |
| אל | 12  | 30615 |
| אל | 13  | 30615 |
| אל | 14  | 30615 |
| אל | 16  | 30615 |
| אל | 17  | 30615 |
| אל | 18  | 30615 |
| אל | 15  | 30615 |
| אל | 227 | 30615 |
| אל | 3   | 30615 |
| אל | 5   | 30615 |
| אל | 226 | 30615 |
| אל | 4   | 30615 |
| אל | 913 | 30615 |
| אל | 9   | 30615 |
| אל | 904 | 30615 |
| אל | 945 | 30615 |
| אל | 20  | 30615 |
| אל | 6   | 30615 |
| אל | 263 | 30615 |
| אל | 10  | 30615 |
| אל | 11  | 30615 |
| אל | 918 | 30631 |
| אל | 263 | 30631 |
| אל | 262 | 30631 |
| אל | 261 | 30631 |
| אל | 260 | 30631 |
| אל | 259 | 30631 |
| בן | 258 | 30631 |
| אל | 265 | 30631 |
| אל | 264 | 30631 |

|    |     |       |
|----|-----|-------|
| לא | 902 | 30631 |
| לא | 266 | 30631 |
| לא | 267 | 30631 |
| לא | 268 | 30631 |
| לא | 252 | 30631 |
| כן | 276 | 30631 |
| לא | 269 | 30631 |
| כן | 271 | 30631 |
| כן | 272 | 30631 |
| כן | 273 | 30631 |
| לא | 270 | 30631 |
| כן | 275 | 30631 |
| כן | 274 | 30631 |
| כן | 257 | 30631 |
| כן | 999 | 30631 |
| כן | 998 | 30631 |
| כן | 997 | 30631 |
| לא | 12  | 30648 |
| לא | 11  | 30648 |
| לא | 14  | 30648 |
| לא | 8   | 30648 |
| לא | 21  | 30648 |
| לא | 24  | 30648 |
| לא | 25  | 31298 |
| לא | 22  | 31298 |
| לא | 31  | 31298 |
| לא | 23  | 31298 |
| לא | 20  | 31299 |
| לא | 23  | 31299 |
| כן | 7   | 31299 |
| לא | 27  | 31299 |
| לא | 30  | 31299 |
| כן | 5   | 31299 |
| כן | 11  | 31300 |
| לא | 41  | 31300 |
| כן | 9   | 31300 |
| לא | 8   | 31300 |
| לא | 38  | 31301 |
| לא | 34  | 31301 |
| לא | 35  | 31301 |

|    |     |       |
|----|-----|-------|
| לא | 36  | 31301 |
| כן | 15  | 31301 |
| לא | 41  | 31302 |
| לא | 40  | 31302 |
| כן | 35  | 31302 |
| לא | 51  | 31302 |
| לא | 56  | 31302 |
| לא | 50  | 31302 |
| לא | 34  | 31302 |
| לא | 31  | 31302 |
| לא | 64  | 31306 |
| לא | 2   | 31315 |
| לא | 3   | 31315 |
| לא | 4   | 31315 |
| לא | 3   | 31319 |
| כן | 2   | 31319 |
| לא | 4   | 31319 |
| לא | 1   | 31390 |
| לא | 1   | 31404 |
| לא | 6   | 31644 |
| לא | 3   | 31644 |
| כן | 7   | 31644 |
| לא | 8   | 31644 |
| לא | 2   | 31644 |
| לא | 1   | 31644 |
| לא | 1   | 31645 |
| כן | 2   | 31645 |
| כן | 1   | 31646 |
| כן | 2   | 31646 |
| לא | 3   | 31646 |
| לא | 4   | 31646 |
| כן | 5   | 31646 |
| לא | 999 | 50000 |
| לא | 999 | 50001 |
| לא | 999 | 50002 |
| לא | 999 | 50003 |
| לא | 999 | 50004 |
| לא | 999 | 50005 |
| לא | 999 | 50006 |
| לא | 999 | 50007 |

**עיקרי התכנית ומטרותיה**

חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 18 תשריט 15

**מטרת התכנית:**

הקמת רצועת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) שתשמש תוואי לרכבת קלה בירושלים - הקו החום ושלוחה של הקו הירוק (בשד' לוי אשכול) - כחלק מרשת קווי מתע"ן.

**עיקרי הוראותיה:**

1. קביעת תוואי לרצועת מתע"ן למסילות לרכבת קלה, לרבות מיקום מתקנים ותשתיות.
2. קביעת הוראות להקמת רצועת מתע"ן להקמת מסילות לרכבת קלה, לרבות מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלתה, וכן כל עבודה נוספת נדרשת לשם הקמת, הפעלת ותחזוקת המתע"ן.
3. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית ליעודי דרך מוצעת, מסילה ו/או טיפול נופי, גן לאומי, מתקנים הנדסיים, שביל, שטח ציבורי פתוח, ותחבורה.
4. קביעת מיקום להקמת תחנות לרכבת קלה ("מסופי מתע"ן" בתכנית זו).
5. קביעת שטחי בניה וקווי בניין למתקנים הנדסיים לרבות חדרי טכניים, ומבני שירות, חדרי נהגים, מבני אבטחה, בריכות אגירה, מסופי מתע"ן ותחנות השנאה, הדרושים לתפעול התחבורה הציבורית.
6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה, הרשאות או הודעה לתחילת עבודות מכוחה של תכנית זו.
7. קביעת הוראות לצמצום ומניעת מפגעים סביבתיים בעת התכנון המפורט לביצוע, לרבות בשלב הקמת המתע"ן ומתקניה ובשלב ההפעלה.
8. קביעת הוראות גמישות שיאפשרו שינויים בתנוחת המסילה ומתקניה ובמיקום התחנות והמתקנים ההנדסיים.
9. קביעת הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בשלב הקמת התכנית ופינויים עם תום העבודות.
10. קביעת הוראות לעוגני קרקע זמניים.
11. קביעת תוואי לשבילים לצורך מעברים ציבוריים.
12. קביעת הוראות לעניין הפקעה של קרקע לצרכי ציבור, לרבות הפקעה זמנית הנדרשת לצורך הקמת הדרך.
13. קביעת הוראות להקמת מתקני הנגשה לתחנות הרכבת הקלה.
14. קביעת הוראות בעניין הריסת קירות ומבנים.
15. קביעת הוראות בעניין טיפול בעצים בוגרים.
16. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                   |            |                                          |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |            | היקפי בניה<br>מ"ר –<br>מרבי מעל<br>לקרקע | הערות                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | מ"ר               | %          |                                          |                                                                                                                                                                       |
| דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          | 410,209.27        | 72.52      |                                          |                                                                                                                                                                       |
| דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          | 82,290.58         | 14.55      |                                          |                                                                                                                                                                       |
| יעוד ע"פ תכנית<br>מאושרת אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | 49,293.94         | 8.71       |                                          |                                                                                                                                                                       |
| מסילה ו/או טיפול נופי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          | 1,212.84          | 0.21       |                                          |                                                                                                                                                                       |
| מסילה מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          | 3,623.59          | 0.64       |                                          |                                                                                                                                                                       |
| מסילה מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          | 7,300.39          | 1.29       |                                          |                                                                                                                                                                       |
| מתקנים הנדסיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          | 1,622.19          | 0.29       |                                          |                                                                                                                                                                       |
| שביל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          | 1,390.01          | 0.25       |                                          |                                                                                                                                                                       |
| שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | 8,711.87          | 1.54       |                                          |                                                                                                                                                                       |
| <b>סה"כ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          | <b>565,654.69</b> | <b>100</b> |                                          | במסגרת התכנית מוצעים כ-<br>1725 מ"ר ביעודים דרך<br>מוצעת/ מתקנים הנדסיים/<br>יעוד ע"פ תכנית מאושרת<br>אחרת- לטובת הקמה של<br>מתקנים הנדסיים, בעלי<br>מקסימום 2 קומות. |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                   |            |                                          |                                                                                                                                                                       |
| <p>תוואי המתע"ן המוצע: הקו החום של הרכבת הקלה עובר ברובו על תוואי כבישים קיימים ובשטחים מופרים. גבולות התכנית לעיתים מרחיבים את תוואי הדרך ו/או משתמשים בשולי הדרך לשימושים נלווים: חניונים, חדרי שנאים, שטחי התארגנות ועוד.</p> <p>חלקו הדרומי של התוואי (מדרך יקותיאל אדם) משותף בחלקו עם הקו האדום הקיים.</p> <p>לאורך התוואי המוצע קיימים מבנים ו/או גדרות המוצעות להריסה/ הריסה חלקית לצורך התוויית מעבר למתע"ן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |                   |            |                                          |                                                                                                                                                                       |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |                   |            |                                          |                                                                                                                                                                       |
| <p>תוואי המסילה עובר ברובו על דרך קיימת (למעט מקטעים קצרים כגון רח' ג'ובראן חליל ג'ובראן). לאורך התוואי קיימות תכניות מאושרות רבות. מוצעות הרחבות מעבר לתוואי הדרך, כך מוצע שינוי יעוד משטחים שונים כגון שטחי תעשייה, מוסדות ציבור, שפ"פ, נוף פתוח, מגורים וכו' לשטח ביעוד דרך מוצעת, מסילה ו/או טיפול נופי, שבילים, שצ"פ, ומתקנים הנדסיים. לעיתים הקו הכחול של התכנית מורחב מבלי לשנות יעוד והיעוד המוצע מוגדר כשטח עפ"י תכנית מאושרת אחרת.</p> <p>בעניין תסקיר ההשפעה על הסביבה- בתאריך 03/02/2025 הוחלט במסגרת דיון בועדה המחוזית כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה וכן בוצעה פניה אל המשרד להגנת הסביבה בבקשה להכנת הצעת הנחיות לעריכת פרקים ג-ה בתסקיר ההשפעה על הסביבה. הועדה המחוזית דנה בתאריך 21/07/25 בהנחיות שהוצעו והחליטה לאשר את הצעת ההנחיות, בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה, ותוך בחינה נוספת של טיוב המרחב הציבורי בתחום הגן הלאומי סובב חומות.</p> |          |                   |            |                                          |                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>היתרים:</b><br/>ל"ר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>עבירות בניה:</b><br/>ל"ר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>תכנית האב בית חנינא-שועפט מסמנת איזורים היסטוריים, מתחמים ומרקמים לשימור החלים בתוואי התכנית המוצעת, ובפרט לאורך דרך רמאללה.</p> <p>במסגרת עבודות הפיתוח והקמת התשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט מתוכננות הריסות ו/או שינויים בחזיתות, בגדרות ובמקרים מסוימים אף בחלקים ממבנים קיימים. חלק מאלמנטים אלו עשוי לשאת ערכים היסטוריים, אדריכליים או סביבתיים ולפיכך קיימת חשיבות לבחינתם טרם קבלת החלטה בדבר הריסתם או שינוי אופיים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>ד. <b>ייעוד לפי תכנית המתאר:</b> אחת ממטרות תכנית המתאר היא פיתוח מושכל של מערך תחבורה, באופן התומך בפיתוח האורבאני המוצע, תוך מתן העדפה משמעותית לתחבורה ציבורית על פני תחבורה פרטית.</p> <p>ה. <b>תכנית שכונתית:</b> התכנית נמצאת בתחום תכניות האב בית חנינא-שועפט בחלקה הצפוני, ובתחום תכנית האב מע"ר מזרח בחלקה הדרומי.</p> <p>ו. <b>תקן חנייה עירוני:</b> אישור התכנית מאפשר הפחתה בתקן החניה עבור היתרים ותכניות אחרות שיקודמו לאורכה.</p> <p>ז. <b>אתר טבע עירוני:</b> התוואי המוצע עובר במספר אתרי טבע עירוניים-</p> <p>1) חלקו הצפוני של התוואי (מקטע AB) מצוי באתר טבע עירוני שדות עטרות ובאתר טבע עירוני נחל עטרות צפון.</p> <p>2) חלקו המרכזי של התוואי- שלוחת לוי אשכול (מקטע E) משיק לשוליו הצפוניים של אתר טבע עירוני גבעת התחמושת.</p> <p>3) חלקו הדרומי של התוואי (מקטע F) מצוי בתחום אתר טבע עירוני גן לאומי סובב חומות (המעבר בתחום הגן הלאומי הוא ברובו באזור מרוצף/ סלול, בתיאום מול רט"ג). ומשיק לאתר טבע עירוני חומות העיר העתיקה (ולא עובר בו).</p> |
| <p><b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30/1</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>התכנית תואמת את תמ"מ 30/1- אזור פיתוח עירוני.</p> <p>רוב התוואי מסומן כאזור מוטה תח"צ (למעט מקטע AB). חלקו הדרומי של התוואי (משדרות לוי אשכול ועד סולטאן סולימאן) מצוי בתחום מרכז מטרופוליני.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                             |             |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| התוואי המוצע בדרך רמאללה וכן התוואי המוצע בשדרות לוי אשכול וברח' הנביאים לכיוון סולטאן סולימאן, סומנו בתמ"מ 30/1 כרצועה לתכנון של רכבת קלה. |                                                                                                                                                                                                                                                             |             |       |
| בחלקו הצפוני של התוואי (מקטע AB, אזור מתחם הדפּו) מתוכנן קו הולכת גז (תת"ל 209).                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                             |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                             |             |       |
| תמ"א 35                                                                                                                                     | ככלל, השטח הוא אזור מרקם עירוני. בתחום התכנית מסומנת בתמ"א 35 דרך ומסילת ברזל באזור צומת דרך חיים בר-לב ושד' לוי אשכול. חלקה הצפוני של התכנית מקביל לדרך ומסילת ברזל אלו.                                                                                   |             |       |
| תמ"א 1                                                                                                                                      | קיימת קרבה לסימון מסילת ברזל בצומת דרך רמאללה (מעבר קלנדיה).                                                                                                                                                                                                |             |       |
| תמ"א 18                                                                                                                                     | קיימות תחנות דלק הגובלות בתחומי התכנית:<br>במקטע AB: קיימת תחנת דלק בסמוך לקצה השביל המוצע ברח' הכורכים<br>במקטע C:<br>- קיימת תחנת דלק מצפון לצומת דרך בית חנינא- רח' עבד א רחמן דג'אני.<br>- קיימת תחנת דלק נוספת ממזרח לדרך בית חנינא, בסמוך לדרך חיזמה. |             |       |
| אחרת                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                             |             |       |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                             |             |       |
| שימוש                                                                                                                                       | נדרש עפ"י תדריך ההקצאות                                                                                                                                                                                                                                     | מוצע בתכנית | הערות |
| שצ"פ                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                             | ל"ר         |       |
| מבני ציבור                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                             | ל"ר         |       |
| עתודות / אחר                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                             | ל"ר         |       |

| <b>חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                                   | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| הרשות הארצית לכבאות והצלה                       | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| המחלקה לאיכות הסביבה                            | <p>יום שני כ"ז אב תשפ"ו</p> <p>10/08/2026</p> <p>חו"ד לתכנית מס' 101-965962 – הקו החום רק"ל, ירושלים</p> <p>1. רקע</p> <p>תוכנית מציעה הסדרה סטטוטורית של תוואי רכבת קלה שתחילתו במחסום קלנדיה בסמוך לאזור התעשייה עטרות וסופו בשער הפרחים. בחלק מן הקטעים מתלכד הקו החום עם מקטעים של הקו האדום והקו הירוק ומקטעים אלו אינם נכללים בתוכנית הסטטוטורית. לאורך הקו יוקמו תחנות השנאה ותחנות נוסעים כמקובל. הקו בכללותו יעבור במפלס קרקע</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p>ולא יכלול קטעי מנהור , קטעי חציבה וקטעי מילוי משמעותיים חו"ד זאת מתבססת על המסמכים:</p> <p>- הוראות התוכנית: מונה תדפיס הוראות 18<br/>- תשריט: מונה תדפיס התשריט 15</p> <p>2. הנחיות המחלקה להוראות התוכנית:</p> <p>3. הרשות מקבלת את הוראות התוכנית המפורטות במונה תדפיס 18 בנוסף לתוספת במוצעת בסעיפים הבאים.</p> <p>4. הערות המחלקה לתסקיר הסביבתי מתואמות עם תגובת המשרד להגנ"ס לתסקיר שנתנה במרץ 2026. יש לתאם מול הרשות לאיכות הסביבה את כל הנושאים הסביבתיים בשלב התכנון המפורט בהתאם למפורט בהוראות התוכנית ונהלי הרשות לשלבים אינפרא 1 ו-2 .</p> <p>5. תוספת לסעיף 6.11 (א) בהוראות התוכנית : בדיקה מיקרואקלימית לתחנות תבחן בשלב אינפרא 1 ותגדיר תנאים לשלב אינפרא 2.</p> <p>6. סעיף 6.12 תנאים להפעלה – תנאי להפעלת הרכבת יהיה הצגת דו"ח חיזוי לנושאים אקוסטיקה, קרינה ורעידות ותוכנית מדידות לשלב ההרצה.</p> <p>7. סעיף 6.16 אקולוגיה – יש לתאם סיוור עם הרשות לאיכות הסביבה ולקבל הנחיות לעבודה באזורים בהם הקו עובר באתר טבע עירוני כתנאי להיתר.</p> <p>8. תנאי להיתר ראשון יהיה הקמת מערך קשרי קהילה לטיפול בתלונות.</p> <p>בברכה,</p> <p>ניר מרגלית</p> |                                          |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>אגף תברואה</p>                        |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי</p>  |
| <p>מונה תדפיס הוראות 18 מונה תדפיס תשריט 15</p> <p>שם התכנית : רכבת קלה בירושלים-הקו החום</p> <p>תכנית יזומה ע"י</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>נוסח סעיף הפקעה נבדק מול מחלקת הפקעות. אין ההערות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>אגף נכסי עיריה</p>                    |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>חברת חשמל לישראל</p>                  |
| <p>ו' אייר תשפ"ו<br/>23/04/2026</p> <p>לכבוד:</p> <p>צוות תוכנית אב לתחבורה ירושלים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>שלום רב,</p> <p>הנדון: תגובה למתכנן לפני הפקדת התכנית</p> <p><u>תתל – פניה קבלת מידע בקו החום - רק"ל ירושלים 0965962-101-169579 - משער</u></p> <p><u>שכם ועד עטורת העיר העתיקה ירושלים</u></p> <p>מכתבכם מיום 16/03/2026 :</p> <p>הריני לאשר קבלת מכתבך בנוגע לתכנית שבנדון.</p> <p>עקרונית רשות העתיקות לא תתנגד להפקדת התכנית, זאת אם ייכלל סעיף נוסף בהוראות התכנית כמפורט להלן:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 2921/218 ירושלים העיר העתיקה, ברכת סטרוטיון וליתוסטרוטוס ; לא פורסם 4629/0 ירושלים, דרך שכם-פינת רחוב הנביאים ; 2877/0 "ירושלים, איזור החומה השלישית" י"פ 1091 : עמ" 1462 מיום 18/05/1964 ; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ 1390 : עמ" 2159 מיום 31/08/1967 ; לא פורסם 8407/0 ירושלים, בניין עגול ; לא פורסם 2921/108 ירושלים, חומת העיר העתיקה ; לא פורסם 2921/111 ירושלים, העיר העתיקה, שער שכם ; לא פורסם 2921/119 ירושלים, העיר העתיקה, מסגד ; לא פורסם 2921/120 ירושלים, העיר העתיקה, ג'אמע אל-מולאווה ; לא פורסם 2921/121 ירושלים, העיר העתיקה, זאוית אל-הונוד ; לא פורסם 2921/123 ירושלים, העיר העתיקה, זאויה אל-ביסטאמיה ; לא פורסם 2921/124 ירושלים, העיר העתיקה, מנארת אל-חמרא ; לא פורסם 2921/118 ירושלים, מערת צדקיהו ; 2822/0 "ירושלים, ימק"א--רחוב קרן היסוד" י"פ 1091 : עמ" 1462 מיום 18/05/1964 ; לא פורסם 2921/110 ירושלים, העיר העתיקה, שער הפרחים ; לא פורסם 9679/0 ירושלים, בריכת לגריוס ; לא פורסם 9692/0 ירושלים, קבר הגן ; לא פורסם 6094/0 ירושלים, מוזיאון רוקפלר ; לא פורסם 9697/0 ירושלים, "רצפת הצפרים" ; לא פורסם 9683/0 ירושלים, מנזר הפרנציסקניות הינו/נב אתר/ עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>עם קבלת מכתבכם המקבל את תנאי רשות העתיקות ונוסח חדש של הוראות התכנית הכולל סעיף עתיקות כמפורט לעיל בסעיפים 1, 5 - נמציא לכם אישור רשות העתיקות להפקדת התכנית.</p> <p>בכבוד רב,<br/>צח קניאס ארכיאולוג צפון מערב ירושלים - ירושלים<br/>העתק:<br/>ד"ר עמית ראם - ארכאולוג מרחב ירושלים<br/>תיק: העיר העתיקה ירושלים</p> <p>ו' אייר תשפ"ו<br/>23/04/2026</p> <p>לכבוד:<br/>צוות תוכנית אב לתחבורה ירושלים.</p> <p>שלום רב,<br/>הנדון : תגובה למתכנן לפני הפקדת התכנית<br/><u>תתל – פניה קבלת מידע בהקו החום - רק"ל ירושלים 169597 101-0965962 - שדרות</u><br/><u>לוי אשכול צפון מערב ירושלים</u></p> <p>מכתבכם מיום 16/03/2026 :<br/>הריני לאשר קבלת מכתבך בנוגע לתכנית שבנדון.<br/>עקרונית רשות העתיקות לא תתנגד להפקדת התכנית, זאת אם ייכלל סעיף נוסף בהוראות התכנית כמפורט להלן:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2879/0 ירושלים, רמות אשכול" י"פ : 1925 עמ" 1824 מיום 10/06/1973 ; 2880/0 ירושלים, גבעת המבתר" י"פ 1810 : עמ" 1295 מיום 13/03/1972 ; 2925/0 ירושלים, גבעת שפירא" י"פ 1810 : עמ" 1295 מיום 13/03/1972 ; 4903/0 ירושלים, גבעת התחמושת" י"פ 4318 : עמ" 3917 מיום 13/07/1995 ; לא פורסם 13752/0 ירושלים, גבעת המבתר ; 2826/0 ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום 18/05/1964 : הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח –1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>עם קבלת מכתבכם המקבל את תנאי רשות העתיקות ונוסח חדש של הוראות התכנית הכולל סעיף עתיקות כמפורט לעיל בסעיפים 1, 5 - נמציא לכם אישור רשות העתיקות להפקדת התכנית.</p> <p>בכבוד רב,<br/>צח קניאס<br/>ארכיאולוג צפון מערב ירושלים</p> <p>ד"ר עמית ראם - ארכאולוג מרחב ירושלים<br/>תיק: צפון מערב ירושלים</p> |                                                       |
| <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 965962 – רק"ל – הקו החום</p> <p>כללי - מדובר בתכנית להקמת רצועת מתע"ן שתשמש תוואי לרכבת קלה בירושלים - הקו החום ושלוחה של הקו הירוק (בשד' לוי אשכול) - כחלק מרשת קווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).</p> <p>התכנית חלה על החלקות הבאות:</p> <p>גוש מוסדר 29508 – חלק מחלקות 24,50.</p> <p>גוש מוסדר 29510 – חלקות 45,82-83,117,137,137,141,143,147,151,171-172,189,91,193,196</p> <p>גוש מוסדר 29511 – חלק מחלקות 34,39,51-52,85,93,96,107.</p> <p>גוש מוסדר 30100 – חלקה 146 וחלק מחלקות 117,125-126,145,171-172.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אגף רישוי ופיקוח<br/>- מחלקת המידע<br/>התכנוני</p> |

|                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| גוש מוסדר 30509 – חלק מחלקות 11,42,47.                                                                                            |  |
| גוש מוסדר 31298 – חלק מחלקות 22,25,31.                                                                                            |  |
| גוש מוסדר 31299 – חלקות 5,7 וחלק מחלקות 20,30,32.                                                                                 |  |
| גוש מוסדר 31300 – חלקות 9,11 וחלק מחלקות 8 ו41.                                                                                   |  |
| גוש מוסדר 31301 – חלקה 15 וחלק מחלקות 34-36,38.                                                                                   |  |
| גוש מוסדר 31302 – חלקות 31,35 וחלק מחלקות 34,40-41,50-51,56.                                                                      |  |
| גוש מוסדר 31306 – חלק מחלקה 64.                                                                                                   |  |
| גוש מוסדר 31307 – חלק מחלקה 27.                                                                                                   |  |
| גוש מוסדר 31311 – חלק מחלקה 1.                                                                                                    |  |
| גוש מוסדר 31319 – חלקה 2 וחלק מחלקות 3-4.                                                                                         |  |
| גוש מוסדר 31404 – חלק מחלקה 1.                                                                                                    |  |
| גוש מוסדר 31644 – חלקה 7 וחלקה מחלקות 1-3,6,8.                                                                                    |  |
| גוש מוסדר 31645 – חלקה 2 וחלק מחלקה 1.                                                                                            |  |
| גוש מוסדר 31646 – חלקות 1-2,5 וחלק מחלקות 3-4.                                                                                    |  |
| גוש לא מוסדר 29669 – חלק מחלקות 6,20.                                                                                             |  |
| גוש לא מוסדר 30054 – חלקות 7-8,26-30,65-66,97,104,125 וחלק מחלקות 6,18,20,24-25,33,60-64,70,87-96,98-103,112-115,121-122,124,126. |  |
| - חלקות אלו נמצאות בתחום גושים חדשים 31730,31732-31733 הנמצאים בהליכי הסדר ולהם מפה ארעית.                                        |  |
| גוש לא מוסדר 30055 – חלקות 12-17,19-20,83/6 וחלק מחלקות 116,83/2.                                                                 |  |
| גוש לא מוסדר 30056 - חלק מחלקות 89,102/18,102/19.                                                                                 |  |
| גוש לא מוסדר 30246 - חלק מחלקות 21,31,35,39.                                                                                      |  |
| גוש לא מוסדר 30247 – חלק מחלקות 4-5,12,14.                                                                                        |  |
| - חלקה 12 וחלק מחלקות 5,14 נמצאות בתחום גוש חדש 31825 בהליכי הסדר ולו מפה ארעית.                                                  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>גוש לא מוסדר 30648 – חלק מחלקות 8,11,14,21,24, חלקות אלו נמצאות בתחום גוש חדש 31501 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>גוש לא מוסדר 30770 – חלק מחלקה 116.</p> <p>גוש לא מוסדר 31315 – חלק מחלקות 2-4.</p> <p>גוש לא מוסדר 31390 – חלק מחלקה 1.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30548 – חלק מחלקות 31-35, 41-42 וחלק דרך.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30549 - חלקת מחלקות 1,30,92 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 903,907.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30555 – חלק מחלקות 3,5-8,29-30,40-45 וחלקות דרך.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30601 – חלק מחלקות חלקת דרך, 212,23-22,19,8-5,2-1 וחלקות 9-10 וחלקת דרך.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30604 – חלק מחלקות 78,83-84,92,184,270 וחלקות דרך.</p> <p>- חלקת הדרך נמצאת בתחום גוש חדש 31491 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.<br/>- חלקות 78,270 וחלקות הדרך שביניהן נמצאות בתחום גוש חדש 31499 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30605 – חלק מחלקות 106-107,109-115,122,125-126,128-132,134-135 וחלק מחלקות דרך מס' פיקטיבי 905,908,200.</p> <p>- חלק מחלקות 111,200 נמצאות בתחום גוש חדש 31506 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30606 – חלקה 1 וחלק מחלקות 2-5 וחלקת דרך מס' פיקטיבי 901.</p> <p>- חלקה 4 נמצאת בתחום גוש חדש 31529 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30607 – חלקה 10 וחלק מחלקות 12-14,16-18,23,29-30,32,35,37-38</p> <p>106-107,65-66,68,80,84,106-107 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 200,203,212,219.</p> <p>- חלקות 35,37-38 נמצאות בתחום גוש חדש 31544 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.<br/>- חלקות 13-14 נמצאות בתחום גוש חדש 31547 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.<br/>- חלקה 80 וחלק מחלקה 84 נמצאות בתחום גוש חדש 31864 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30609 – חלקה מחלקה 29 וחלקת דרך.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30610 – חלק מחלקות 1-5,10,18,24,29,39,49-51,65,72,79,81,96</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>98,108-116,119,127,190,199-200,208,212,221-225,244,247,250,252-255,258 וחלקות דרך 902-907,911.</p> <p>- חלקה 3 נמצאת בתחום גוש חדש 31572 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקה 18 נמצאת בתחום גוש חדש 31574 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 29,199 נמצאות בתחום גוש חדש 31575 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקה 81 נמצאת בתחום גוש חדש 31580 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 112,115 נמצאות בתחום גוש חדש 31571 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקה 116 נמצאת בתחום גוש חדש 31576 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 49,51,127 נמצאות בתחום גוש חדש 31579 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 190,222-223,224-225 נמצאות בתחום גוש חדש 31584 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 108,247,252-255 נמצאות בתחום גוש חדש 31582 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30614 – חלק מחלקות</p> <p>255,257,264,298,303,306,310,312,316,319-320,323,333 וחלקות דרך.</p> <p>- חלקה 302 נמצאת בתחום גוש חדש 31603 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 310,312 נמצאות בתחום גוש חדש 31604 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקה 320 נמצאת בתחום גוש חדש 31605 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30615 - חלק מחלקות 3-6,9-18,20,226-227,263 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 904,913,945.</p> <p>- חלקה 3 נמצאת בתחום גוש חדש 31744 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 9-10 נמצאות בתחום גוש חדש 31621 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 13,15,17 נמצאות בתחום גוש חדש 31628 בהליכי הסדר ולו מפה מוקדמת.</p> <p>- חלקות 226-227 וחלק מחלקת דרך 913 נמצאות בתחום גוש חדש 31829 בהליכי הסדר ולו מפה ארעית.</p> <p>גוש בהסדר ירדני 30631 – חלקות 257-258,271-276,997-999 וחלק מחלקות 250,252,259-270,902,918, חלקות במספרי 900 הינן חלקו פיקטיביות.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>גושים מוסדרים:</p> <p>גוש 29508:</p> <p>- חלקה 24 נוצרו במפת גוש סופית.</p> <p>- חלקה 23 בוטלה בתצ"ר מס' אליפסה 3288/2023 הרשומה מתאריך 12/2024 ובמקומה נרשמה חלקה 50.</p> <p>גוש 29510:</p> <p>- חלקות 17-18,20-21,26-32,42,44-45 נוצרו במפת גוש סופית.</p> <p>- חלקות 82-83 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 285/1957.</p> <p>- חלקות 117,122,133,135,137,139,141,143,145,151,153,164-165,141-172,175-176 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 466/2005 הרשומה מתאריך 28.12.2008.</p> <p>- חלקות 189,191,193 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 467/2005 הרשומה מתאריך 12.07.2009.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>- חלקה 196 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1164/2011 הרשומה מתאריך 30.07.2018.</p> <p>גוש 29511:</p> <p>- חלקות 52-51,39,34 נוצרו במפת גוש סופית.</p> <p>- בחלקה 51 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 286/2024 הכשרה לרישום מתאריך 01/2025.</p> <p>- חלקות 107,96,93 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 314/1952.</p> <p>- לא נמצא מידע לגבי גבולות חלקה 85.</p> <p>גוש 30100:</p> <p>- חלקה 117 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 464/1979 הרשומה מתאריך 05.05.1981.</p> <p>- חלקות 146-145,126-125 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 367/1981 הרשומה מתאריך 10.06.1982.</p> <p>- חלקות 172-171 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 231/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991.</p> <p>גוש 30509:</p> <p>- חלקה 11 נוצרה במפת גוש סופית.</p> <p>- חלקות 47,42 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1100/2007 הרשומה מתאריך 04.02.2009.</p> <p>גוש 31298:</p> <p>- חלקות 31,25,22 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1179/2010 הרשומה מתאריך 22.06.2011.</p> <p>גוש 31299:</p> <p>- חלקות 30,20,7,5 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1178/2010 הרשומה מתאריך 22.06.2011.</p> <p>- חלקה 32 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1184/2010 הרשומה מתאריך 27.06.2011.</p> <p>גוש 31300:</p> <p>- חלקות 11,9-8 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1180/2010 הרשומה מתאריך 22.06.2011.</p> <p>- חלקה 41 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1185/2010 הרשומה מתאריך 06.07.2011.</p> <p>גוש 31301:</p> <p>- חלקות 38,36-34,15 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1183/2010 הרשומה מתאריך 12.06.2011.</p> <p>גוש 31302:</p> <p>- חלקות 56,51-50,41-40,35-34,31 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1182/2010 הרשומה מתאריך 26.06.2011.</p> <p>גוש 31306:</p> <p>- חלקה 64 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 702/2015 הרשומה מתאריך 13.02.2019.</p> <p>גוש 31307:</p> <p>- חלקה 27 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 677/2020 הרשומה מתאריך 07.02.2021.</p> <p>גוש 31311:</p> <p>- חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית מתאריך 06.04.2009.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| גוש 31319:<br>- חלקות 2-4 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 94/2012 הרשומה מתאריך 09.07.2012.                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| גוש 31404:<br>- חלקה 1 נוצרה במפת גוש סופית מתאריך 27.08.2015.                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| גוש 31644:<br>- חלקות 1-3,7-8 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 15.03.2023.                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| גוש 31645:<br>- חלקות 1-2 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 15.03.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| גוש 31646:<br>- חלקות 1-5 נוצרו במפת גוש סופית מתאריך 02.04.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| גושים לא מוסדרים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| גוש 29669:<br>- חלקות 6,20 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 469/2005 הרשומה מתאריך 14.01.2010.                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| גוש 30246:<br>- חלקות 21,31,35,39 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 233/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991.                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| גוש 30247:<br>- חלקות 4-5,12,14 מוצגות במפת גוש לא סופית.                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| גוש 30054:<br>- חלקות 6-8,18,20,24-30,33,60-66,77,87-104,112-115,121-122,124-126 מוצגות במפת גוש שומה.<br>- בחלקות 6,18,20,24-27,29,60-66,87-91,104,112-114,121-122,126 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1124/2006 הכשרה לרישום מתאריך 22.5.2008.<br>- בחלקות 20,113-114,121 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 799/2017 הכשרה לרישום מתאריך 02.09.2020. |  |
| גוש 30055:<br>- חלקות 12-17,19-20,83/2,83/6 מוצגות במפת גוש שומה.<br>- חלקה 116 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 168/1961.<br>- בחלקה 116 וחלק מחלקה 83/6 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 987/2011 הכשרה לרישום מתאריך 22.04.2012.                                                                                                             |  |
| גוש 30056:<br>- חלקות 89,102/18,102/19 מוצגות במפת גוש שומה.<br>- חלקה 89 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 337/1941.                                                                                                                                                                                                                 |  |
| גוש 30648:<br>- חלקות 8,11,14,21,24 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 534/1985 הרשומה מתאריך                                                                                                                                                                                                                                                |  |

|                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 11.11.1987                                                                                                                      |  |
| גוש 30770:                                                                                                                      |  |
| - חלקה 116 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 703/2015 הרשומה מתאריך 15.04.2018.                                                            |  |
| גוש 31315:                                                                                                                      |  |
| - חלקות 2-3 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 658/2012 הרשומה מתאריך 23.09.2012.                                                           |  |
| - חלקה 4 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1796/2013 הרשומה מתאריך 10.08.2014.                                                             |  |
| גוש 31390:                                                                                                                      |  |
| - חלקה 1 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1161/2011 הרשומה מתאריך 05.10.2014.                                                             |  |
| גושים בהסדר ירדני:                                                                                                              |  |
| גוש 30548:                                                                                                                      |  |
| - חלקות 31-35,41-42 וחלקת דרך מוצגות במפת גוש ירדני.                                                                            |  |
| - בחלקה 31 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 243/2019 הכשרה לרישום מתאריך 09/2019.                                                          |  |
| - בחלק מחלקה 34 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1184/2013 הכשרה לרישום מתאריך 03.03.2013.                                                 |  |
| - בחלקה 42 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 368/2005 הכשרה לרישום מתאריך 28.06.2005.                                                       |  |
| ותצ"ר מס' אליפסה 2765/2019 הכשרה לרישום מתאריך 06/2020.                                                                         |  |
| גוש 30549:                                                                                                                      |  |
| - חלקות 1,30,92 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 903,907 מוצגות במפת גוש ירדני.                                                           |  |
| - בחלקות 1,92 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1778/2022 הכשרה לרישום מתאריך 07/2023.                                                      |  |
| - בחלקה 30 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 968/2018 הכשרה לרישום מתאריך 21.06.2018.                                                       |  |
| גוש 30555:                                                                                                                      |  |
| - חלקות 3,5-8,29-30,40-45 וחלקות דרך מוצגות במפת גוש ירדני.                                                                     |  |
| - בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 183/2005 הכשרה לרישום מתאריך 715/2005 הכשרה לרישום מתאריך 21.12.2016.                           |  |
| - בחלקה 42 וחלקת דרך קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1601/2016 הכשרה לרישום מתאריך 21.12.2016.                                            |  |
| גוש 30601:                                                                                                                      |  |
| - חלקות 1-2,5-10,19,22-23,212 וחלקות דרך מוצגות במפת גוש ירדני.                                                                 |  |
| גוש 30604:                                                                                                                      |  |
| - קיימת מפת גוש ירדני.                                                                                                          |  |
| - בחלקות 77,159-164 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1246/2010 הכשרה לרישום מתאריך 16.11.2010.                                             |  |
| - בחלקות 64-72,78,84,156,262,265-266,269-670,272-276,279-280,283 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 701/2010 הכשרה לרישום מתאריך 29.09.2013. |  |
| גוש 30605:                                                                                                                      |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>- חלקות 106-107,109-115,122,125-126,128-132,134-135,137-138,166,200 וחלקות דרך 905,908 מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>- בחלקה 106 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 334/2006 הבשרה לרישום מתאריך 16.1.2007.</p> <p>- בחלק מחלקה 109 ו111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1152/2012 הבשרה לרישום מתאריך 23.10.2012.</p> <p>- בחלקות 110-115,122,126,129-130,166 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1319/2007 הבשרה לרישום מתאריך 23.09.2009.</p> <p>- בחלקות 128,131-132,137-138 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2045/2008 הבשרה לרישום מתאריך 14.10.2009.</p> <p>- בחלקה 134 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1280/2017 הבשרה לרישום מתאריך 10/2020.</p> <p>- בחלקה 135 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 251/2016 הבשרה לרישום מתאריך 15.05.2016.</p> <p>גוש 30606:</p> <p>- חלקות 1-5,901 מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>גוש 30607:</p> <p>- חלקות 10,12-14,16-18,23,29-30,32,35,37-38,65-66,68,80,84,106 מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>- בחלקות 14,17,23 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 764/2009 הבשרה לרישום מתאריך 03.02.2016.</p> <p>- בחלקות 29-30 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 210/2006 הבשרה לרישום מתאריך 16.10.2007.</p> <p>- בחלקה 32 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2170/2018 הבשרה לרישום מתאריך 12/2018.</p> <p>- בחלקה 37 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1102/2004 הבשרה לרישום מתאריך 01.02.2005.</p> <p>- בחלקה 38 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 460/2022 הבשרה לרישום מתאריך 09/2022.</p> <p>- בחלקות 65-66,80,84 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1546/2014 הבשרה לרישום מתאריך 15.01.2015.</p> <p>גוש 30609:</p> <p>- חלקה 29 וחלקת דרך מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>גוש 30610:</p> <p>- חלקות 1-5,10,18,24,29,39,49-51,65,72,79,81,96-98,108-116,119,127,190,199 מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>- בחלקה 2 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 570/2011 הבשרה לרישום מתאריך 05.09.2012.</p> <p>- בחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1444/2007 הבשרה לרישום מתאריך 29.06.2008.</p> <p>- בחלקה 5 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 839/2016 הבשרה לרישום מתאריך 17.07.2016.</p> <p>- בחלקה 29 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1367/2005 הבשרה לרישום מתאריך 23.12.2007.</p> <p>- בחלקה 49 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 751/2012 הבשרה לרישום מתאריך 07.08.2012.</p> <p>- בחלקה 50 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 81/2022 הבשרה לרישום מתאריך 03/2023.</p> <p>- בחלקות 65,127,190 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 597/2006 הבשרה לרישום מתאריך 24.05.2006.</p> <p>- בחלקה 72 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 262/2005 הבשרה לרישום מתאריך 21.04.2005.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>- בחלקה 98 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 324/2018 הכשרה לרישום מתאריך 02/2019.</p> <p>- בחלקה 111 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 806/2016 הכשרה לרישום מתאריך 02.08.2016.</p> <p>- בחלקה 113 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 593/2007 הכשרה לרישום מתאריך 22.10.2007.</p> <p>- בחלקה 115 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 263/2005 הכשרה לרישום מתאריך 19.12.2005.</p> <p>- בחלקות 190,225 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1302/2011 הכשרה לרישום מתאריך 14.12.2011.</p> <p>- בחלקה 200 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1087/2016 הכשרה לרישום מתאריך 02.08.2016.</p> <p>- בחלקות 221,224 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1498/2004 הכשרה לרישום מתאריך 01.12.2005.</p> <p>- בחלקה 223 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3858/2022 הכשרה לרישום מתאריך 12/2023.</p> <p>- בחלקות 252-255 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 424/2016 הכשרה לרישום מתאריך 20.07.2016.</p> <p>גוש 30614:</p> <p>- חלקות 255,257,264,298,303,306,310,312,316,319-320,323,333 וחלקות דרך מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>- בחלקה 264 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1418/2004 הכשרה לרישום מתאריך 28.07.2005.</p> <p>- בחלקות 298,333 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 596/2006 הכשרה לרישום מתאריך 24.05.2006.</p> <p>- בחלקה 306 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 198/2012 הכשרה לרישום מתאריך 21.02.2012.</p> <p>גוש 30615:</p> <p>- חלקות 3-6,9-18,20,226-227,263 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 904,913,945 מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>- בחלקה 3 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2161/2022 הכשרה לרישום מתאריך 11/2024.</p> <p>- בחלקה 4 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1187/2008 הכשרה לרישום מתאריך 01.12.2009.</p> <p>- בחלקה 11 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 598/2006 הכשרה לרישום מתאריך 24.05.2006.</p> <p>- בחלקה 15 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1549/2004 הכשרה לרישום מתאריך 30.06.2005.</p> <p>- בחלקה 17 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1865/2021 הכשרה לרישום מתאריך 05/2023.</p> <p>- בחלקות 20,226 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1176/2005 הכשרה לרישום מתאריך 26.09.2005.</p> <p>- בחלקות 226-227 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2073/2014 הכשרה לרישום מתאריך 30.11.2015.</p> <p>גוש 30631:</p> <p>- חלקות 250,252,259-270,902,918,997-999 מוצגות במפת גוש ירדני.</p> <p>- בחלקה 257 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 237/2022 הכשרה לרישום מתאריך 01/2023.</p> <p>יש לתקן את קבצי המדידה והתשריטים בהתאם להנחיות הבאות:</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>גוש 29508:</p> <p>- יש להקים את גבולות חלקה 50 בהתאם לתצ"ר 3288/2023.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p>גוש 29510:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' 6 עד לנק' 9 מתצ"ר 466/2005 שלא יחדור לחלקה 122.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' 97 עד לנק' 1755 ואת קו הקשת מנק' 1755 עד לנק' 1757 מתצ"ר 466/2005, שהקו הכחול לא יחדור לחלקות 175-176.</p>                                                                                                            |  |
| <p>גוש 29511:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' 7g לנק' 14n שבתצ"ר 286/2024.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p>גוש 29669:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול מנק' 528 עד לנק' 47 מתצ"ר 469/2005 ושלא יחדור לחלקה 24.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <p>גוש 30100:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול לפי קו הגבול מנק' 639 עד לנק' 640, מנק' 639 לנק' 638 ומנק' 638 לנק' 637 מתצ"ר 464/1979.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות חלקה 146 מנק' 554 עד לנק' 48 מתצ"ר 367/1981 שיכלול את חלקה 146 בשלמות.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול מנק' 11 עד לנק' 767, מנק' 767 לנק' 768 ומנק' 768 לנק' 793 מתצ"ר 233/1981 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 179.</p> |  |
| <p>גוש 30246:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שלא יחדור לחלקות 8,12,33.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>גוש 30247:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30247 במקום גוש פיקטיבי 50002 בהתאם למפת גוש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <p>גוש 30054:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30054 במקום גושים פיקטיביים 50000-50001 בהתאם למפת גוש שומה ותצ"רים 1124/2006, 799/2013.</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>גוש 30055:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30055 במקום גושים פיקטיביים 50000-50001 בהתאם למפת גוש שומה.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לגבולות חלקה ארעית [15] מתצ"ר 987/2011.</p>                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>גוש 30056:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30056 במקום גושים פיקטיביים 50000-50001 בהתאם למפת גוש שומה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <p>גוש 30548:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30548 במקום גוש פיקטיבי 50003 בהתאם למפת גוש ירדני.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>- יש לדייק את גבולות תא שטח 144 בהתאם לגבולות חלקה ארעית [100] מתצ"ר 2765/2019.</p> <p>גוש 30549:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול בהתאם לקו גבול מנק' b3 עד לנק' b4 ולפי הקשת מנק' b4 עד לנק' b5 מתצ"ר 1778/2022.</p> <p>- יש לתקן את גבולות תא שטח 151 בהתאם לגבולות חלקה ארעית [200] מתצ"ר 968/2018.</p> <p>גוש 30555:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30555 במקום גוש פיקטיבי 50003 בהתאם למפת גוש ירדני.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול בתאי השטח המוגדרים כדרך מאושרת לפי הגבולות בין גוש 30548 לגוש זה.</p> <p>גוש 30601:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30601 במקום גוש פיקטיבי 50007 בהתאם למפת גוש ירדני.</p> <p>גוש 30604:</p> <p>- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30604 במקום גוש פיקטיבי 50006 בהתאם למפת גוש ירדני.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קווי הגבול בין נק' 1 עד לנק' 10 בתצ"ר 1246/2010.</p> <p>גוש 30605:</p> <p>- יש לתקן במפת המדידה את מספרי החלקות הבאות:</p> <p>חלקה 914 לשנות לחלקה 111.</p> <p>חלקות 901-902,904,911-912 לשנות לחלקה 106.</p> <p>חלקות 907,910 לשנות לחלקה 122.</p> <p>חלקה 906 לשנות לחלקה 126.</p> <p>גוש 30607:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' k31 לנק' e72 מתצ"ר 764/2009.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שיכלול את חלקה 10 בשלמות ושללא יחדור לחלקות 9,11,136.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על הגבולות המזרחיים של חלקות 9 ו152.</p> <p>- לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת שבין נק' g15 עד לנק' g16 מתצ"ר 210/2006.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת מנק' גבול g7 עד לנק' g12 מתצ"ר 1102/2004.</p> <p>- יש לדייק את גבולות תאי שטח 57-59 ובהתאם את הקו הכחול לפי גבולות חלקות ארעיות [68], [69], [899] מתצ"ר 1546/2014.</p> <p>- יש לתקן במפת המדידה את מספר חלקה 218 לחלקה 65.</p> <p>גוש 30609:</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30609 במקום גוש פיקטיבי 50004 בהתאם למפת גוש ירדני.

גוש 30610:

- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' g16 עד לנק' g15 מתצ"ר 1367/2005.  
- יש לדייק את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת מנק' g33 עד לנק' g32 מתצ"ר 597/2006.  
- יש לדייק את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת מנק' g11 לנק' g12 מתצ"ר 262/2005.  
- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' g2 לנק' g10 מתצ"ר 263/2005.  
- יש לדייק את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת מנק' 39 עד לנק' b78 מתצ"ר 1302/2011.  
- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קו הגבול בין נק' g341 לנק' g382 מתצ"ר 1087/2016.  
- יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול המערבי של חלקה 249 ושלא יחדור אליה.

גוש 30614:

- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30614 במקום גוש פיקטיבי 50004 בהתאם למפת גוש ירדני.

גוש 30615:

- יש לדייק את גבולות הקו הכחול בהתאם לקו הגבול מנק' h73 עד לנק' h74 ואת הקשת מנק' h74 עד לנק' h75 מתצ"ר 2073/2014.

גוש 30648:

- יש לדייק את הקו הכחול שישב על קווי הגבול בין נק' 1021 לנק' 1022, מנק' 1022 עד לנק' 353, מנק' 353 עד לנק' 357 ומנק' 357 עד לנק' 4079 מתצ"ר 534/1985.

שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 12.

גוש 30770:

- יש להקים את גבולות החלקות בגוש 30770 במקום גוש פיקטיבי 50005 בהתאם לתצ"ר 703/2015 ושארית חלקה 76 מתצ"ר 1095/2012.  
- יש לדייק את קו הגבול לפי קו הגבול מנק' 3009 עד לנק' 3006 מתצ"ר 703/2015 שהקו הכחול לא יחדור לחלקה 98.

גוש 31298:

- יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קווי הגבול שבין נק' 1901 עד לנק' 1902 ומנק' 1902 עד לנק' 1024 מתצ"ר 1179/2010 שלא יחדור לחלקה 23.

גוש 31299:

- יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת שבין נק' 2234 לנק' 2242 ומנק' 2242 עד לנק' 2245 מתצ"ר 1178/2010 ושלא יחדור לחלקה 27.  
- יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת מנק' 2236 עד לנק' 2238 מתצ"ר 1178/2010 ושלא יחדור לחלקה 23.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>גוש 31302:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב על הקשת מנק' 1709 לנק' 8, ועל קו הגבול מנק' e45 עד לנק' 417 ומהקשת מנק' 417 עד לנק' 419 מתצ"ר 1182/2010.</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על גבולות חלקה 31 ושיכלול אותה בשלמות.</p> <p>גוש 31319:</p> <p>- יש לדייק את הקו הכחול לפי קו הגבול בין נק' 401 לנק' 344, ומנק' 403 לנק' 404 מתצ"ר 94/2012.</p> <p>גוש 31646:</p> <p>- יש לתקן את הקשת של הקו הכחול בהתאם לקשת של חלקה 5 מנק' 3006 עד לנק' 116 ממפת הגוש או, לחילופין ליצור תא שטח בין הגבול של חלקה 5 עד לקו הכחול ביעוד דרך מוצעת.</p> <p>לאחר תיקון קבצי המדידה יש לתקן את טבלת הגושים וחלקות שבס' 1.5.5 לתקנון ובהתאם שבתשריט המוצע:</p> <p>- יש לשנות את מס' חלקה 23 בגוש 29508 לחלקה 50.</p> <p>- יש להשמיט את חלקות 176-175, 122 מגוש 29510.</p> <p>- יש לציין את חלקה 107 מגוש 29511 ברובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'.</p> <p>- יש להשמיט את חלקה 24 מגוש 29669.</p> <p>- יש להעביר את חלקה 270 מגוש 30631 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'.</p> <p>- במקום גוש 50007 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30601 ולציין את החלקות הבאות:</p> <p>תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן' – חלקות 10-9 וחלקת דרך.</p> <p>תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – חלקות 12, 19, 22-23, 212, 5-8, 1-2 וחלקת דרך.</p> <p>- יש להעביר את חלקה 31 מגוש 31302 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'.</p> <p>- יש להשמיט את חלקות 27, 23 מגוש 31299.</p> <p>- יש לשנות את סוג הגוש בגושים 30549, 30615, 30610, 30607, 30606, 30605 מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.</p> <p>- יש להשמיט את חלקות 907-906, 904, 902-901 מגוש 30605 ולהכניס את חלקה 126 לרובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'.</p> <p>- יש להשמיט את חלקות 136, 11, 9 מגוש 30607 ולהעביר את חלקה 10 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'.</p> <p>- יש להשמיט את חלקה 23 מגוש 31298.</p> <p>- במקום גוש 50006 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30604 ולציין את החלקות הנכנסות בתחום הקו הכחול.</p> <p>- יש להשמיט את חלקה 12 מגוש 30648.</p> <p>- יש לשנות את סוג הגוש בגושים 31645, 30509 מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.</p> <p>- במקום גוש 50005 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30770 ולציין את חלקה 116 ברובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'.</p> <p>- יש להשמיט את חלקה 249 מגוש 30610.</p> <p>- במקום גוש 50004 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30609 ולציין את חלקה 29 וחלקת דרך תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן'.</p> <p>- במקום גוש 50004 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30614 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <p>בחלקן' את החלקות הבאות: 255,257,264,298,303,306,310,312,316,319-320,323,333 וחלקות דרך.</p> <p>- במקום גוש 50003 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30548 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את החלקות הבאות: 31-35, 41-42 וחלק דרך.</p> <p>- במקום גוש 50003 פיקטיבי יש לתקן לגוש 30555 ולציין תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' את החלקות הבאות: 3,5-8,29-30,40-45 וחלקות דרך.</p> <p>- יש להשמיט את חלקות 8,12,33 מגוש 30246.</p> <p>- יש להשמיט את חלקה 179 מגוש 30100 ולהעביר את חלקה 146 לרובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן'.</p> <p>- במקום גושים 50000-50001 פיקטיביים יש לתקן לגוש 30054 ולציין את החלקות הבאות:</p> <p>תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן' – חלקות 7-8,26-30,65-66,97,104,125.</p> <p>תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – חלקות 6,18,20,24-25,33,60-64,70,87-96,98-103,112-115,121-122,124,126.</p> <p>- במקום גושים 50000-50001 פיקטיביים יש לתקן לגוש 30055 ולציין את החלקות הבאות:</p> <p>תחת רובריקה 'מספרי חלקות בשלמותן' – חלקות 12-17,19-20,83/6.</p> <p>תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – חלקות 116,83/2.</p> <p>- במקום גושים 50000-50001 פיקטיביים יש לתקן לגוש 30056 ולציין את החלקות הבאות:</p> <p>תחת רובריקה 'מספרי חלקות בחלקן' – 89,102/18,102/19.</p> <p>- בגושים הירדנים/לא מוסדרים שלא הוקמו יכול להיות שוני בין החלקות המצוינות בחו"ד לבין החלקות שיכנסו בפועל לתכנית, בנוסף יש לעבור על הקו הכחול בתכנית ולדייק שלא יחדור ושישב במדויק על קווי גבול חלקות במקומות בהם הכוונה ללכת לפי תוואי גבולות החלקה.</p> <p>- מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-11.05.2020 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>- המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.</p> <p>- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> |                                                                           |
| <p>קו החום</p> <p>רכבת קלה ירושלים</p> <p>אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע</p> <p>- הממח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <p>1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.</p> <p>2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ <a href="mailto:jerusalem.pituach@gmail.com">jerusalem.pituach@gmail.com</a></p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>אדריכלית העיר</p>                           |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>תוכנית אב לתחבורה</p>                       |
| <p>תוכנית 965962 הקן החום מיועד להשלמת רשת הרכבות הקלות בעיר ירושלים עם תוואי מיוחד שיסע לאורך גב ההר, מכפר עקב בצפון (מעבר קלדיה), דרך אזור התעשייה עטרות, השכונות המזרחיות הגדולות שעיקרן ערביות (נוסיבה, בית חנינה, שועאפט) ודרומה עד למע"ר (מרכז עסקים ראשי) המזרחי וחומות העיר העתיקה. להשלמת הרשת, חלק מהתכנית הוא שלוחה לכיוון מערב על תוואי שד' לוי אשכול.</p> <p>אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1- תנאי להיתר הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה</p> <p>2- בשלב היתר הבניה יש לבחון הוספת תחנות בנק' אסטרטגיות עתידיות של שכונות חדשות ופיתוח אזורי מגורים חדשים כגון אזור המגורים העתידי בעטרות</p> <p>3- אזור המסילה והסתת הדרכים סביב העיר העתיקה יהיו בתאום מול רשות הטבע והגנים תוך שמירה על פגיעה מינימלית בדופן הגובלת בחומות ובדופן הגובלת בבית העלמין</p> <p>4- עבודות המינהור משלב התכנון ועד שלב הביצוע יהיה בתיאום מלא ובשיתוף האגף</p> <p>5- נספחי תנועה, בינוי ופיתוח וחתכים הוא מנחים בלבד</p> | <p>אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>      |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>מנהלת הרכבת הקלה</p>                        |
| <p>אין התנגדות לתכנית המוצעת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>המחלקה לנגישות</p>                          |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון</p>        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p>סדר יום ועדת שימור<br/>תאריך 30.08.26<br/>סוג דיון ועדה לשימור<br/>מספר ועדה 2026/49<br/>מספר תיק 7074</p> <p>נתונים כלליים<br/>כתובת: רכבת קלה בירושלים-הקו החום<br/>שם המבקש: כהן מירון<br/>סיבת הפניה: תב"ע<br/>מספר תכנית: 965962<br/>סמכות: מחוזית<br/>איש קשר במחלקת השימור: הנדסאית אדריכלות אוסנת יעקובוב</p> <p>עיקרי התכנית ומטרותיה:<br/>מהות: הקו החום מיועד להשלמת רשת הרכבות הקלות בעיר ירושלים עם תוואי מיוחד שיסע לאורך גב ההר, מכפר עקב בצפון (מעבר קלדיה), דרך אזור התעשייה עטרות, השכונות המזרחיות הגדולות שעיקרן ערביות (נוסייבה, בית חנינא, שועפט) ודרומה עד למע"ר (מרכז עסקים ראשי) המזרחי וחומות העיר העתיקה. להשלמת הרשת, חלק מהתכנית הוא שלוחה לכיוון מערב על תוואי שד' לוי אשכול.</p> <p>לא קיימים תיקי תיעוד, לא קיימים צילומים.<br/>חו"ד מחלקת השימור התבססה על תכנית האב של בית חנינא- שועפט המסמנת איזורים היסטוריים, מתחמים, מרקמים ומבנים לשימור.</p> <p>תוואי הקו החום עובר באזורים בעלי מרקם היסטורי לאורך דרך רמאללה, באזורים המאופיינים בבינוי היסטורי, בסמוך למבנים המסומנים לשימור וכן בקרבת מבנים וגדרות המופיעים בתכנית האב לבית חנינא- שועפט כמבנים היסטוריים או כאלמנטים המיועדים לשימור.</p> <p>מהתשריטים שהוצגו עולה כי במסגרת עבודות הפיתוח והקמת התשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט מתוכננות הריסות ו/או שינויים בחזיתות, בגדרות ובמקרים מסוימים אף בחלקים ממבנים קיימים. חלק מאלמנטים אלו עשויים לשאת ערכים היסטוריים, אדריכליים או סביבתיים, ולפיכך קיימת חשיבות לבחינתם טרם קבלת החלטה בדבר הריסתם או שינוי אופיים.</p> <p>בשלב זה לא הוצג מידע תיעודי מספק ביחס למבנים, לחזיתות ולגדרות המיועדים להריסה או לשינוי, ועל כן לא ניתן להעריך באופן מלא את חשיבותם ואת ערכיהם השימוריים.</p> <p>ביום 07.07.25 הועברו הנחיות לעורך הבקשה וזאת לאחר פגישה שנערכה במחלקת השימור.</p> <p>מאז מועד זה לא חלה התקדמות בטיפול בבקשה ולא הוגשו המסמכים המבוקשים בהתאם להנחיות שנמסרו.</p> <p>וועדת שימור:</p> | <p>אגף תכנון העיר - מחלקת השימור</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>המלצת מחלקת השימור לוועדה מס' 49:</p> <p>מחלקת השימור ממליצה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:</p> <p>1. תיעוד ראשוני בצילומים- יש להציג תיעוד צילומי ראשוני ומקיף של כלל המבנים, החזיתות, הגדרות והשערים המסומנים להריסה, פירוק או שינוי במסגרת התכנית. התיעוד יכלול, בין היתר, את האלמנטים המופיעים בתכנית האב לבית חנינא- שועפט כמבנים היסטוריים ו/או כאלמנטים המסומנים לשימור.</p> <p>2. שמירה ככל הניתן על מבנים בעלי ערך אדריכלי, תוך בחינת אפשרות להתאמת התכנון לשימורם או שילובם בתכנית הפיתוח.</p> <p>3. ככלל יוגדר כי כל הריסת מבנה היסטורי, אלמנט היסטורי יתואם מול מחלקת השימור כתנאי לדיון בבקשה.</p> <p>4. במידה וייעשה פירוק והרכבה של גדרות או שערים יקבע כי ייעשה בשלמות ותוך הקפדה על שמירת המאפיינים המקוריים ככל הניתן. בשלב של היתר בנייה הדבר יהיה בפיקוח של אדריכל שימור.</p> <p>5. ייתכן ויידרשו תיקי תיעוד מלאים בהמשך, בהתאם לרמת הערך והמידע שיוגש.</p> <p>6. עצים בוגרים- תכנון עבודות הפיתוח, התשתיות והדרך ייעשה תוך התחשבות מרבית בעצים הקיימים, במטרה למנוע ככל הניתן פגיעה בהם ולבחון התאמות בתכנון שיאפשרו את שימורם.</p> <p>7. ייתכן וינתנו הנחיות נוספות בהתאם למסמכים שייתקבלו.</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                                                                                                                                              |                             |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית                                                                                                                                  | החסרונות העיקריים של התכנית |
|                                           | הקמת מערך תחבורה התומך בפיתוח האורבני המוצע בצפון העיר ובמע"ר המזרחי. העדפת תחבורה ציבורית על פני אמצעי תחבורה פרטיים.                                       |                             |
| כלכלת היישוב/ הרשות:                      | השלמת מערכת הסעת המונים ברחבי העיר ירושלים, אשר לה תרומה ניכרת לשיפור הרקמה העירונית, להעלאת איכות החיים בעיר ולצמצום מטרדים סביבתיים הנובעים מעומסי תחבורה. |                             |
| השפעות חברתיות:                           | התכנית מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית על פני רכבים פרטיים.                                                                                                     |                             |
| תשתיות ותחבורה:                           | שיפור מערך התנועה הכולל בעיר.                                                                                                                                |                             |
| סביבה ונוף:                               | החלופה עוברת ברובה בתוואי הדרך הקיימת ולכן הפגיעה בנוף הינה מינימלית.                                                                                        |                             |
| אחר:                                      |                                                                                                                                                              |                             |

#### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26/11/2025 | הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת להשלים את תכנון מערכת קווי הרכבת הקלה בירושלים, ליצירת מערך הסעת המונים יעיל בכל רחבי העיר לטובת תושבי העיר. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>1. מליאת הוועדה המחוזית קבעה בישיבתה מיום 03.02.2025 כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית ופנתה אל המשרד להגנת הסביבה בבקשה להכנת הצעת הנחיות לעריכת פרקים ג-ה בתסקיר השפעה על הסביבה, וזאת בהתייחס לחלופה הנבחרת.</p> <p>2. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 03.02.2025, הוועדה דנה בהצעת ההנחיות שהועברה על ידי המשרד להגנת הסביבה לעריכת פרקים ג-ה לתסקיר השפעה על הסביבה.</p> <p>3. הוועדה מחליטה לאשר את הצעת ההנחיות בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה תוך בחינה נוספת של טיוב המרחב הציבורי בתחום הגן הלאומי סובב חומות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>21/07/2025</p> |
| <p>חברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור/טל פרי/אסף שגיא, מתן נחום, ענת ישראלי, קיריל פקטה, יוחנן ויצמן, יעקב הלפרין, אילון ברנהרד/ליזה שיר, ישי טלאור, אבישי בר אושר/דוד שהמי/נטע כאנר/ נורית חומסקי.</p> <p>החלטה:</p> <p>1. מליאת הוועדה המחוזית קבעה בישיבתה מיום 17.01.2022 כי יש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בעניינה של התכנית ופנתה אל המשרד להגנת הסביבה בבקשה להכנת הצעת הנחיות לעריכת פרקים א-ב בתסקיר השפעה על הסביבה, וזאת לשם בחינת חלופות.</p> <p>בהמשך לכך, בישיבה מיום 02.05.2022 הוועדה החליטה לאשר את הצעת ההנחיות שהוגשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לפרקים א-ב ופנתה אל מגישי התכנית להשלים את עריכת פרקים א-ב לתסקיר בהתאם להנחיות שניתנו.</p> <p>2. במסגרת הדיון הנוכחי, הוצגה לוועדה הצעת מגישי התכנית להרחבת תחום התכנית, כך שהתכנית תכלול שטח להקמת דיפו בשכונת עטרות, תוואי רק"ל בשדרות לוי אשכול, ותוואי רק"ל ברח' סולטן סולימאן. נציגי מגישי התכנית הציגו לוועדה את הצורך</p> | <p>04/12/2023</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>בהוספת מקטעים אלה ותרומתם למערכת הרק"ל העתידית.</p> <p>3. בהמשך לאמור, וטרם קבלת החלטה בעניין מקטעים אלה, הוועדה סבורה כי יש לעדכן את תסקיר ההשפעה על הסביבה בהתאם להרחבה המבוקשת בתחום התכנית.</p> <p>4. בהתאם לכך, הוועדה פונה לנציג המשרד להגנת הסביבה ומבקשת כי תוכן על ידו הצעה לעדכון ההנחיות שניתנו לפרקים א-ב לתסקיר השפעה על הסביבה, זאת בהתאם להרחבה המבוקשת של תחום התכנית.</p> <p>5. מסמכי התכנית הכוללים את ההרחבה המבוקשת יועברו למשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הוועדה קוראת למשרד להגנת הסביבה להעביר את הצעת ההנחיות ללשכת התכנון בהקדם האפשרי ובהתאם להוראות התקנות. לאחר העברת הצעת ההנחיות התכנית תובא לדיון נוסף לפני הוועדה.</p>               |                   |
| <p>חברים שנבחרו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, ענת ישראלי, דורון לביא, מתן נחום, חיים כהן, קיריל פקטה, אילון ברנהרד.</p> <p>החלטה:</p> <p>1. בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17.01.2022, הוועדה דנה בהצעת ההנחיות שהועברה על ידי המשרד להגנת הסביבה לעריכת פרקים א-ב לתסקיר השפעה על הסביבה, הכוללות גם הצעה להנחיות לבחינת חלופות מאקרו.</p> <p>2. הוועדה מחליטה לאשר את הצעת ההנחיות בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הוועדה פונה למגישי התכנית להשלים את עריכת פרקים א-ב לתסקיר בהתאם להנחיות שניתנו, תוך התייחסות לחלופות המוצעות, בהקדם ובהתאם למועדים הקבועים בתקנות על מנת שניתן יהיה להציגם בפני הוועדה לצורך בחירת החלופה המועדפת לקידום התכנית.</p> | <p>02/05/2022</p> |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. במסגרת תכנון מערכת קווי הרכבת הקלה בירושלים, ליצירת מערך הסעת המונים יעיל בכל רחבי העיר

לטובת תושבי העיר ומבקריו, מוגשת תכנית לקביעת תוואי רכבת קלה – הקו החום. תוואי המסילה יעבור לאורך גב ההר, מצפון העיר- מכפר עקב (מעבר קלנדיה), דרך אזור התעשייה עטרות, שכונות המגורים בצפון העיר ודרומה עד לעיר העתיקה ולשער הפרחים במע"ר מזרח, שהוא מרכז עירוני עתיר מסחר ותעסוקה.

2. ממשק עם קווים נוספים:

- א. הקו עובר בשכונות בית חנינה ושועפט עד לרחוב יקותיאל אדם, שם הקו החום מתחבר לתוואי קו הרכבת הקלה הקיים – הקו האדום.
- ב. מוצעת שלוחה של הקו הירוק, המסתעפת מערבה בשדרות לוי אשכול ועד לרחוב קרל נטר, אשר תחבר בין הקווים הקיימים והמתוכננים סביב גבעת התחמושת.
- ג. במשולש שער שכם, מתפצל הקו מהקו האדום ופונה מזרחה לאורך החומה הצפונית של העיר העתיקה עד לשער הפרחים. בנוסף, התכנית מציעה אפשרות עתידית לחיבור מזרח – מערב בין הקו החום לאדום הקיים, והקו הצהוב המתוכנן.
3. עיריית ירושלים, באמצעות תכנית אב לתחבורה, היא מגישת התכנית.

**כללי:**

4. יש לבחון בתאום עם לשכת התכנון המחוזית את הצורך בקבלת הקלות מתכניות ארציות באזורים בהם ישנה חפיפה עם תמ"א 1 וייעודי קרקע.
5. יש לקבוע במסגרת התכנית את מיקום אתרי ההתארגנות, בתיאום מחלקת התכנון והמחלקה לאיכות הסביבה (הפעלת ושיקום אתרים אלו ייעשו גם כן בתיאום עם גורמים אלו).
6. תותר גמישות במיקומן המדויק של התחנות בשלב היתר הבניה, בתיאום מול אגף תושי"ה.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי החזר מקומות החניה במסגרת התכנית לא יפחת מ-50% ממקומות החניה הקיימים בפועל בגבול התכנית.
8. נספחי התנועה, הבינוי והפיתוח ייקבעו כנספחים מנחים.
9. נספח הבינוי יתואם כתנאי להיתר בניה מול צוות אדריכלית העיר.
10. התכנית תכלול את סלי הפרויקטים המצרניים הרלוונטיים המצריכים שינוי תב"ע, בתאום הגורמים העירוניים הנדרשים (חלקם כבר מתואמים עם תכנית אב לתחבורה) ויש להטמיען בתכנית זו.
11. נספח פרויקטים מצרניים יכלול כחלק ממסמכי התכנית- הנספח יציג פרויקטים משלימים, שמטרתם לשפר את איכות המרחב העירוני הגובל בתכנית ואת הנגישות והקישוריות לקו הרכבת הקלה. בין היתר, יכלול נספח זה שבילים, מדרגות, מעליות ושטחים ציבוריים פתוחים. פרויקטים אלו יהיו חלק ממסמכי התכנית וייקבעו כמחייבים.
12. במקטעים מסוימים לאורך התוואי המוצע יש השענות תכנונית על הרחבות/ הפקעות דרך מתב"עות



תקפות של תוכניות פינוי-בינוי. מכיוון שלא ניתן לדעת בוודאות מתי תוכניות אלו ימומשו- יש לתאם מול צוות אדריכלית העיר חתכי רחוב עקרוניים במיקומים אלה, למצב הביניים בו הרכבת תקום לפני הריסת המבנים הקיימים ומימוש הדרך במלואה.

13. לאורך התוואי מוצעים חלקי מבנים להריסה. ההריסה מוצעת בעיקר על דרך ג'ובראן חליל ג'ובראן ודרך בית חנינא- יש לוודא את הסטטוס התכנוני של חלקי המבנים המוצעים להריסה ואת ישימות ההריסה. במידה ומדובר על חלקים המאושרים בהיתר בניה ו/או שההריסה המוצעת עלולה לפגוע במבנה וביציבותו, נדרשת בחינה מחדש של נחיצות הסימון להריסה.
14. יש לוודא כי גבול התכנית מציג ממשק מלא עם התכניות המאושרות של רק"ל- הקו האדום והקו הירוק.
15. במקומות בהם מופקע שטח לדרך על חשבון מגרשים פרטיים יש לצרף נספח לתשריט ובו הגדלת הקטע לקנ"מ 1:500, מאחר ובקנ"מ הנוכחי ההפקעות אינן נראות ואינן ברורות.
16. בתחום התכנית קיימים מס' אתרי טבע עירוניים- יש לתאם סיור עם הרשות לאיכות הסביבה ולקבל הנחיות לעבודה באזורים אלו כתנאי להיתר.

#### **תנועה**

17. תנאי להיתר הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה.
18. בשלב היתר בניה יש לבחון הוספת תחנות בנק' אסטרטגיות עתידיות של שכונות חדשות ופיתוח אזורי מגורים חדשים כגון שכונת המגורים העתידית בעטרות.
19. תכנון המסילה ומערך הדרכים בסמוך לעיר העתיקה יהיו בתאום מול רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות, תוך שמירה על פגיעה מינימלית בדופן הגובלת בחומות ובדופן הגובלת בבית העלמין.
20. יש לבחון הסדרת שבילי אופניים לאורך ציר רק"ל כמקובל בעיר. יש להראות השתלבות של שבילי אופניים קיימים ומוצעים באופן רציף, ככל הניתן, ברשת הדרכים הקיימת והמוצעת בתאום מחלקת איכות הסביבה ואגף תושי"ה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שביל האופניים יהיו חלק בלתי נפרד מחתך הרחוב בהתאם לנספח המוצע. כמו כן, יש לדייק את הפתרון בצמתים על פי הנחיות לתכנון שבילי אופניים של משרד התחבורה.

#### **תשתיות**

21. בהתאם לחוות דעת אגף שפ"ע, תנאי למתן טופס 4 הינו שיקום כל מדרכה, כביש ותשתית אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, לשביעות רצונו של האגף.
22. רוחב מדרכה בכל רח' ראשי, הכולל עצים, לא יפחת מ-3 מטרים. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם, ככול ויש נקודות ספציפיות שלא ניתן בגלל רוחב הדרך ובתים קיימים יש לקבל אישור של מהנדס העיר כי לא ניתן.

23. חדרי שנאים: יוצעו בתת הקרקע במלואם, אלא אם מדובר על תחנות המבוצעות כחלק מבינוי/ קירות פיתוח. בכל מקרה לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור מעל הקרקע באופן שיצמצם שטחי בניה, או בתת הקרקע באופן שיטיל על מגרשים אלו מגבלות בניה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה וצוות אדריכלית העיר כתנאי להיתר.
24. חדרי מיישרים: עבור חשמול הקו החום מתוכננות 9 תחנות מיישרים: 5 תחנות חדשות ו-4 תחנות קיימות המשויכות לקו האדום, שישרתו גם את הקו החום. חדרים אלו יוצעו בתת הקרקע ככל הניתן.
- א. בשלב התכנון המפורט יבחן מיקומם של חדרי המיישרים ויאושר מול אגף תושי"ה וצוות אדריכלית העיר.
- ב. לאור מיקומם של חלק מחדרי המיישרים בסמוך למבנים רגישים לרעש מינימלי- בשלב התכנון המפורט יש לוודא עמידה בתקנות רעש בלתי סביר (1990), הן משלבי הקמת החדרים והן מהפעלתם השוטפת, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
25. שבילים: במסגרת התכנית מוצעים שבילים רבים שתכליתם להסדיר קישוריות ולייצר גישה נוחה של הולכי רגל אל ציר הרק"ל. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השבילים יפותחו בד בבד עם פיתוח ציר הרק"ל ויכללו פיתוח נופי, נטיעות, תאורה והצללה וזאת במטרה לייצר את הנגישות הנדרשת לרכבת.
26. שטחי התארגנות: במסגרת התכנית מוצעים מספר שטחי התארגנות, שתכליתם להוות מקום אחסון וריכוז ציוד בניה וכן מקום למבנים ומתקנים זמניים, הדרושים להקמת המסילה ומתקני הרכבת.
- א. שטחי ההתארגנות יהיו רק בתוך תחום הקו הכחול של התכנית.
- ב. מיקום שטחים אלו יתואם עקרונית בשלב התב"ע מול אגף תושי"ה והרשות לאיכות הסביבה, ויאושר סופית מולם בשלב תכנון מפורט (תדרש התייחסות של רשות התמרור גם בתקופת הביניים לטובת הסדרי תנועה זמניים וכן התייחסות מחלקת איכות סביבה לטובת צמצום מטרדי רעש בשטחי התארגנות הסמוכים לאזורי מגורים).
- ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית שיקום לכל אחד מאתרי ההתארגנות. חלק בלתי נפרד מסיום העבודות יהיה שיקום אתרים אלה ופיתוחם.
- ד. במסגרת שלב התכנון המפורט יש להגדיר שלביות ביצוע ברורה ואת משך השימוש בכל אחד משטחים אלו כשטחי התארגנות, אל מול המצב הקיים והמתוכנן באזורים אלו.
27. תת"ל 209- תחנת הכוח 'אור ירושלים': תחנת הכוח חופפת לתכנית המוצעת בחלקה הצפוני, באזור כביש 45. התכנית קובעת כי לדפו תקודם תכנית נפרדת לצורך הוצאת היתר בניה ועל כן יש לבחון את הנושאים הבאים במסגרת התכנון המפורט של הדפו:
- א. יש לבחון את הסטת הדיפו המתוכנן מערבה, בתוך ת"ש 501, כך שחלקו המזרחי של ת"ש זה לא יגביל את הקמת רצועת התשתיות הנחוצה לתחנת הכוח.
- ב. יש לתאם את התכנית הנפרדת המקודמת לדיפו עם צוות תת"ל 209, טרם הגשתה לוועדה המחוזית.

ג. יש לסמן את תחנת הכוח המוצעת בנספחי הרקע הרלוונטיים (כדוג' תסקיר השפעה על הסביבה),

ועם התקדמות התכנון יש לבחון את הצורך בהתייחסות מפורשת במסמכים המחייבים.

ד. יש להטמיע תיקונים בהוראות התכנית תוך התייחסות לתחנת הכוח המקודמת ולתשתיות הנלוות לה, כמפורט בסעיף 'הערות טכניות' מטה.

#### **נכסים**

28. יש לתאם את סעיף ההפקעה עם מחלקת נכסים, הפקעה מכוח תכנית יכולה להירשם רק על שם הרשות המקומית.

#### **נגישות**

29. אזורים הדורשים הנגשה באמצעים מכניים יכללו במסגרת גבול התכנית ויקבעו לגביהם הוראות מתאימות. הנגשה שאינה מכנית ותואמת מבחינה סטטוטורית תוצג רק במסגרת נספחי הפיתוח, כחלק מראיה רחבה של קישוריות לשכונה.

#### **שימור**

30. התוואי המוצע עובר באזורים בעלי מרקם היסטורי לאורך דרך רמאללה, באזורים המאופיינים בבינוי היסטורי, בסמוך למבנים המסומנים לשימור, וכן בקרבת מבנים וגדרות המופיעים בתכנית האב בית חנינא-שועפט כמבנים היסטוריים או כאלמנטים המיועדים לשימור. במסגרת עבודות הפיתוח והקמת התשתיות הנדרשות לביצוע הפרויקט מתוכננות הריסות ו/או שינויים בחזיתות, בגדרות ובמקרים מסוימים אף בחלקים ממבנים קיימים. חלק מאלמנטים אלו עשויים לשאת ערכים היסטוריים, אדריכליים או סביבתיים, ולפיכך קיימת חשיבות לבחינתם טרם קבלת החלטה בדבר הריסתם/ שינוי אופיים.

31. על כן, בהתאם לחוות דעת של מחלקת השימור, יש להשלים את התנאים הבאים:

32. תיעוד ראשוני בצילומים- יש להציג תיעוד צילומי ראשוני ומקיף של כלל המבנים, החזיתות, הגדרות והשערים המסומנים להריסה, פירוק או שינוי במסגרת התכנית (התיעוד יכלול, בין היתר, את האלמנטים המסומנים בתכנית האב בית חנינא שועפט).

33. שמירה ככל הניתן על מבנים בעלי ערך אדריכלי, תוך בחינת אפשרות להתאמת התכנון לשימורים או שילובם בתכנית הפיתוח.

34. ככלל, יוגדר כי כל הריסת מבנה/ אלמנט היסטורי יתואם מול מחלקת השימור כתנאי לדיון בבקשה.

35. במידה וייעשה פירוק והרכבה של גדרות או שערים, יקבע כי ייעשה בשלמות ותוך הקפדה על שמירת המאפיינים המקוריים ככל הניתן. בשלב היתר בניה ייעשה בפיקוח של אדריכל שימור.

36. ייתכן ויידרשו תיקי תיעוד מלאים בהמשך, בהתאם לרמת הערך והמידע שיוגש למחלקת השימור.

37. עצים בוגרים- תכנון עבודות הפיתוח, התשתיות והדרך ייעשה תוך התחשבות מרבית בעצים הקיימים,

במטרה למנוע ככל הניתן פגיעה בהם, ולבחון התאמות בתכנון שיאפשרו את שימורם.

38. ייתכן ויינתנו הנחיות נוספות ממחלקת השימור בהתאם למסמכים שיתקבלו.

### **עתיקות**

39. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם רשות העתיקות (ע"י הטמעת הסעיפים המבוקשים בהוראות התכנית ושליחת מכתב ותקנון מעודכן לרשות העתיקות).

### **איכות סביבה**

40. בהתאם לחוות דעת מחלקת איכות הסביבה, הערות המחלקה לתסקיר הסביבתי מתואמות עם תגובת המשרד להגנ"ס לתסקיר שניתנה במרץ 2026. יש לתאם מול הרשות לאיכות הסביבה את כלל הנושאים הסביבתיים בשלב התכנון המפורט, בהתאם למפורט בהוראות התכנית ונהלי הרשות לשלבים אינפרא 1 ו-2.

41. תנאי להיתר ראשון יהיה הקמת מערך קשרי קהילה לטיפול בתלונות.

42. יש להטמיע בהוראות התכנית את כלל ההערות והשינויים המפורטים בסעיף 'הערות טכניות' מטה.

### **עצים**

43. נספח העצים הבוגרים הנלווה לתכנית יוגדר כנספח מנחה.

44. ייקבע בהוראות התכנית כי כל שינוי במעמדם של העצים המופיעים בנספח העצים המנחה מותנה באישור פקיד היערות.

45. בהתאם לחוות דעת אגף שפע, תנאי להיתר הינו הגשת סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ [jerusalem.pituach@gmail.com](mailto:jerusalem.pituach@gmail.com)

### **מידע תכנוני**

46. על פי חוות הדעת של מחלקת המידע התכנוני, יש לתקן את גבולות התכנית ולדייק את החלקות בתחום התכנית. בהתאמה, יש לתקן בהוראות התכנית את טבלת הגושים וחלקות בהנחיית מחלקת מדידות בעיריית ירושלים.

47. יש להגיש את התכנית לבדיקה חוזרת של מחלקת מידע תכנוני.

**48. התייחסות לפי מקטעים ותשריטים:**

**מקטע AB: מטרמינוס קלנדיה ועד נסייבה**

**תשריט מצב מוצע גיליון 1: טרמינוס מעבר קלנדיה**

- א. התשריט כולל הרחבה של תחום הדרך המתחברת לדרך רמאללה מצפון, לטובת הסדרת הגישה אל שכונת עטרות העתידית וכן אל מתחם מסחר ותעסוקה המוצע ממזרח לדרך זו (101-0459560) - יש לבחון את הממשק המוצע בין התכניות ולא להותיר שטח ללא תכנון ביניהם.
- ב. ממסמכי התכנית עולה כי בנוסף על גשר הולכי הרגל הקיים ממעבר קלנדיה, מוצע גשר הולכי רגל עילי אל הטרמינוס - נדרשת הצגה של תכנון הגשר, לרבות החיבור עם מפלס הקרקע.
- ג. מדרום לתחום הדרך מתוכנן שטח התארגנות ושטח איגום עבור 2 תחנות איגום שישמשו את שכונת עטרות - בשלב התכנון המפורט יש לערוך תיאום של התוואי המוצע אל מול תחנות איגום אלו.
- ד. בתחום כביש 45 עובר קו הולכת הגז (תת"ל 209) - יש לבחון מה מגבלות הבניה באזור זה והאם ניתן להותיר עצים בתוואי המוצע.
- ה. יש לבחון את הצורך בהכללת כל כביש 45 בתחום התכנית. שטחים שלא מציעים בהם שינוי יש להוציא מהקו הכחול.

**תשריט מצב מוצע גיליון 2: דיפו א.ת עטרות ושד' עטרות**

- ו. יש להוריד בתשריט זה את כל השטח המזרחי הכלול בתשריט מספר 1 – יש לבחון את כל התשריטים ואת כל נספחי הפיתוח בצורה דומה ולא לכלול בשני תשריטים או נספחים את אותו תחום שטח - מיותר ומעמיס מידע.
- ז. בחלקו הדרום מערבי של התשריט מוצע מתחם דיפו, בתוך זכות הדרך של כביש 45 (מדרום לכביש הקיים). מתחם זה יוגש כתכנית נפרדת. יש לציין בהוראות התכנית כי מיקום הדיפו המוצע הינו מתארי, ומכוחו לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- ח. התשריט כולל הרחבה של תחום הדרך שד' עטרות צפונה, לטובת הסדרת הגישה אל שכונת עטרות העתידית - יש לבחון את הממשק המוצע. ככול ואין צורך בשטחים אלה לצורך הסדרי תנועה של תוואי הרכבת יש לצמצם את הקו הכחול ולא לכלול שטחים אלה בתכנית. יש לבחון בהתאם את כל הקו הכחול וכל הדרכים המתחברות לציר הרכבת.
- ט. מסומנים עצים רבים לעקירה בתחום שטחים שלא מיועדים לפיתוח בשלב זה כגון השטח העתידי לדפו - אין לסמן עצים אלה לעקירה בשלב זה – יש לבחון את מעמדם בתכנון המפורט.
- י. לאורך שד' עטרות מוצעות הרחבות דרך נקודתיות לצורך התאמה לרוחב הדרך הנדרשת והסדרי התנועה של הרכבת, ע"י הסבת שטחים מיעוד תעשייה ליעוד דרך מוצעת. במקטע זה תוואי הרכבת יעבור בצמוד לדופן תחום הדרך, ולא במרכז הדרך. עקב הפרשי הטופוגרפיה בין שני עברי הכביש, יש

לפרט בשלב התכנון המפורט במסמכי התכנית את היחס בין התוואי המוצע לבינוי הקיים, ולתאמו מול צוות אדריכלית העיר.

יא. בתחום תשריט זה מוצעים שני שבילים במסגרת הנגשה של הרק"ל: שביל צפוני (ת"ש 202) לטובת הסדרת חיבור רגלי לרח' עוצמה, ושביל דרומי (ת"ש 201) לטובת הסדרת חיבור רגלי על רח' הכורכים, אל תחנת הדלק ממערב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השבילים יפותחו בד בבד עם פיתוח הרק"ל ויכללו פיתוח נופי, נטיעות, תאורה והצללה.

### **תשריט מצב מוצע גיליון 3: שד' עטרות עד נוסייבה**

יב. לאורך רח' היוזמה, מוצעת הרחבת דרך ע"י הסבת שטח מיעוד שפ"פ ליעוד דרך מוצעת, לטובת יצירת מעגל תנועה לטובת הסדרי תנועה- יש לבחון את המעגל המוצע בשלב התכנון המפורט ולאשרו מול אגף תושי"ה.

יג. בחלקו הדרומי של התשריט מוצעת תוספת דרך (ת"ש 36) לטובת חיבור לשכונת תל עדסה- תכנית זו לא מקודמת בשלב זה, ועל כן יש לבטל תוספת זו. לאור זאת, יש לבחון את מיקום שטח ההתארגנות הצמוד המוצע, לתיאום מול אגף תכנון ואגף תושי"ה.

יד. בתחום התשריט מוצע שביל (ת"ש 200) לטובת יצירת מעבר ציבורי להולכי רגל בין רח' התוצרת לציר הרק"ל. יש לקבוע בהוראות התכנית כי השביל יפותח בד בבד עם פיתוח ציר הרק"ל ויכלול פיתוח נופי, נטיעות, תאורה והצללה.

טו. ממסמכי התכנית עולה כי תוואי הרכבת לאורך דרך ביר נבאלה מוצע מתחת למפלס הכביש- יש לבחון האם ניתן להציע את התוואי במפלס הכביש, לטובת נגישות הולכי רגל ונצפות, לבחינה בשלב תכנון מפורט מול צוות אדריכלית העיר.

טז. מדרום לצומת בית נבאלה מתוכנן חדר מיישרים (ת"ש 39)- יש לקבוע בהוראות התכנית כי חדר זה יתוכנן מתחת למפלס המסילה. מדרום לצומת זו חלה תכנית המציעה מבנה חדש למגורים ומסחר בתוספת שצ"פ מצפון (101-0978296)- יש לבחון את הממשק עם תכנית זו.

יז. ע"פ מסמכי התכנית קיים הפרש מפלסי משמעותי בין שתי דפנות כביש 21. בשלב התכנון המפורט יש לבחון את חתכי הרחוב המוצעים במקטע זה ולאשרם מול צוות אדריכלית העיר.

### **מקטע C: מנוסייבה לשועפט**

### **תשריט מצב מוצע גיליון 4: נוסייבה וצפון בית חנינא**

יח. לאורך חלקו הדרומי של כביש 21 מוצעות הרחבות דרך משמעותיות ודיוק של תוואי הדרך לטובת הסדרת הממשקים התחבורתיים עם התכנית המתוכננת לשכונת חי אל עקבה (101-1136035) משני צידי הכביש- יש לבחון את הממשק המוצע בין שתי התכניות ולאשרו מול אגף תושי"ה.

יט. הרחבת הדרך לאורך רח' ג'ובראן חליל ג'ובראן תביא להפקעה משמעותית על חשבון מגרשים ציבוריים - כדוג' חניון ומגרשי ספורט המצויים מדרום לרחוב - יש לערוך תיאום מול אגף הספורט, במסגרתו ייבחן מיקום מחודש למגרשים אלו.

כ. מרח' ג'ובראן חליל ג'ובראן התוואי המוצע נפרד מהדרך הקיימת ומתחבר לג'סר א נוצף במסילה ומדרכה בלבד (ללא מעבר רכב), ע"י הסבת שטחים מיעוד מגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים מסחר ותעסוקה ליעוד מסילה מוצעת, לטובת הסדרי התנועה הנדרשים לתמרון הרכבת (דרישות ומגבלות הנדסיות של תוואי רכבתי). מקטע זה של המסילה דורש הפקעה חלקית של שטחים המשמשים היום בפועל בעיקר לחניה אבל מצויים ביעוד מגורים. מקטע זה הינו היחיד שיכלול מסילה ומדרכה בלבד. – יש לבחון הגדלה של הקו הכחול ולכלול בו את כל תא שטח 17 ביעוד מגורים, כיוון שנראה שההפקעה המוצעת לא מאפשרת בנייה בחלקי תא השטח למגורים. על כן יש לשנות את כל הייעוד מעבר לרצועת המסילה לשצ"פ.

כא. הקו הכחול עולה על תכנית מאושרת מספר 672253 ומציע הקטנה של המגרש המיועד למסחר ומגורים, כמו כן נראה כי מקודם על המגרש היתר בניה – יש לבחון מה מצב היתר הבניה ולפנות לבעלי הקרקע כדי שלא ייקבעו עובדות בשטח ויסכלו את מעבר הרכבת במקום - יש לשקול שינוי של התכנית המאושרת במגרש בתכנית זו או בתכנית נפרדת שתציע שינוי של התכנית המאושרת ותציע במסגרתה את ההפקעה עבור הרכבת וביטול ההפקעה המאושרת לשטח חום בחלק המערבי של התכנית.

כב. יש לסמן להריסה מבנים הקיימים בפועל בשטח המתוכנן למעבר הרכבת בחלקה 29.

כג. חלקה 10 בחלק המזרחי מיועדת להפקעה ברובה ומשאירה שאריות של מגרשים ללא אפשרות לבניה – יש לכלול בקו הכחול את כל החלקה ולהציע את כולה להפקעה ולפיתוח.

#### **תשריט מצב מוצע גיליון 5: נווה יעקב- בית חנינא**

כד. ממזרח לדרך רמאללה מתוכננת מעלית ביעוד מתקן הנדסי (ת"ש 301), שתכליתה לשמש מעלית ציבורית כמעבר מצרני בין מפלס הדרך לשכונת נווה יעקב הגבוהה ממנו - מיקום המעלית תואם מול צוות אדריכלית העיר, בין היתר מתוך מטרה להמנע מפגיעה בעצים קיימים. יש להשלים את התיאום אל מול אגף נגישות ואגף תושי"ה.

כה. ת"ש 301 מוצע על שטח שצ"פ מצומצם - יש לצרף את כל חלקות השצ"פ הסמוכות (10,14,21) וליצור רצועת שצ"פ אפקטיבית שתלווה את תוואי הרכבת והמעלית המוצעת.

כו. המשכו של התוואי בצומת נווה יעקב - יש לבחון מול אגף תושי"ה את הרחבת הקו הכחול של הצומת 3 מ' צפונה לאורך דרך בית חנינא, הנחוצה הנדסית עבור הרק"ל.

כז. בצומת נווה יעקב נערכו מס' תיאומים לאור בקשת כוחות הבטחון לכניסות ויציאות חירום על שד' נווה יעקב - בשלב התכנון המפורט יש לבחון שתנועה זו מתאפשרת בהסדרי התנועה המתוכננים.

כח. התכנית מסדירה את הכניסה אל התכנית המתוכננת מדרום לצומת (101-1284652) המקודמת מטעם רמ"י, בשטח המוגדר כיום כ'שטח לתכנון עתידי'. השטח האמור הוגדר בתכנית הקו החום כ'שטח התארגנות' – בשלב התכנון המפורט יש לתאם את שלביות ביצוע הקו החום אל מול שלביות הביצוע של התכנית האמורה.

כט. המשך התוואי בדרך מוסא פלד, בדרך מאושרת. בחלקה הדרום מזרחי מתוכננת הרחבת דרך (ת"ש 38) לטובת הסדרת הדרך ותוספת מעבר הולכי רגל מסודר ובטוח סביב צומת נווה יעקב. מדרום להרחבה זו מוצע שטח למתקנים הנדסיים (ת"ש 152) עבור חדר מיישרים ומדרומו תחנת השנאה-יש לתאם את התכנון המוצע עם מתחם המגורים המוצע ממזרח (101-1283969), המקודם ע"י רמ"י), ולבחון את הממשק של המתחם עם הרחוב בהתייחס לפערי הטופוגרפיה ולקירות הפיתוח המוצעים. יש לקבוע הוראות בעניין דירוג קירות הפיתוח המקסימליים תוך יצירת אזורים לנטיעת עצים, בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן, יש לתאם את מיקום המתקנים ההנדסיים אל מול מחלקת איכות סביבה בשל הקרבה למבני מגורים.

#### **תשריט מצב מוצע גיליון 6: בית חנינא**

ל. יש לבחון את מיקומו של חדר המיישרים (ת"ש 303) ולאשרו בשלב תכנון מפורט מול צוות אדריכלית העיר.

לא. יש לבחון את ממשק הדרך המוצע בין רח' פידי אל עלמי ודרך אל זהור בהתייחס לפערי הטופוגרפיה ולקירות הפיתוח הקיימים (והגשר העילי), בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

לב. בהמשך התוואי מסומנות להריסה חזיתות רבות המצויות בתוך זכות הדרך (המאושרת והמוצעת)-הריסות אלו יבחנו פרטנית בשלב התכנון המפורט.

#### **תשריט מצב מוצע גיליון 7: צומת יקותיאל אדם**

לג. בצומת יקותיאל אדם מתוכנן מפגש עם הקו האדום, ובו תחנה המשותפת לשני הקווים. יש לבחון את הממשק המוצע במסגרת התכנון המפורט, אל מול אגף תושי"ה.

לד. מדרום לצומת מתוכננים שני שטחי התארגנות (ת"ש 146, 147) החלים בשטח ביעודים נוף פתוח/דרך מוצעת ומשמשים כיום בעיקר לחניה. יש להגדיר בשלבי התכנית את משך השימוש בשטחים אלו כשטחי התארגנות.

מוצעת דרך המחברת בין רח' אל מרכז לשד' יקותיאל אדם על שטח ביעוד נוף פתוח המשמש כיום כחניה. יש לתאם את התוואי המוצע מול אגף תושי"ה.

**מקטע D: מקטע שועפט- משותף לקו האדום (לא נדרשת התייחסות)**



### **מקטע E: מקטע בר לב- חיבור לקו הירוק**

**תשריט מצב מוצע גיליון 8:** שלוחת שד' לוי אשכול

לה. במסגרת תוואי זה מוצעת הרחבת הדרך דרומה ע"י הסבת שטחים ביעוד שטח ציבורי מיוחד ואתר לאומי ליעוד דרך מוצעת, בתיאום עם מרכז תחבורה ומסחר עתידי, בית מורשת הצנחנים (4224ג) ומוזיאון גבעת התחמושת (4224א)- בשלב התכנון המפורט יש לבחון את הממשקים התחבורתיים המוצעים, ולאשרם מול אגף תושי"ה.

לו. הרחבת מוצעת בחלק הדרומי של הרחוב – בצד שפחותמבונה עירונית ועם נגישות טובה פחות לשכונת רמת אשכול – יש להציע פתרונות לשיפור הנגישות לרחבת מהשכונה.

### **מקטע F: חיל ההנדסה**

**תשריט מצב מוצע גיליון 9:** המע"ר המזרחי- טרמינוס שער הפרחים

לז. המקטע הדרומי בתוואי המוצע עובר במפגש הרחובות חיל ההנדסה- הנביאים- סולטן סולימאן, במשולש רכבתי המחבר בין הקו האדום הקיים, הקו החום המוצע והקו הצהוב העתידי. מקטע זה כולל:

- 1) תחנה משותפת לקו האדום לקו החום- תחנת שער שכם, ממנה ממשיך התוואי לכיוון העיר העתיקה.
  - 2) הסטה של מעגל התנועה הקיים צפונה, ע"מ לאפשר את המשכו של התוואי החום מדרום, לאורך החומות, ולכיוון שער הפרחים- יש לאשר את מיקום מעגל התנועה המוצע מול אגף תושי"ה.
  - 3) שטח התארגנות בין רח' חיל ההנדסה לרח' הנביאים, ובתחומי תחנת השנאה.
  - 4) ביטול חניון קיים (על קרקעי) לאורך רח' סולטן סולימאן וקביעת גן חדש במקום החניון העל קרקעי וכן חניון תת קרקעי חלופי- הגן מוצע בתחום גן לאומי 'סביב חומות ירושלים העתיקה' ומציע המשך טבעי לגן הקיים מדרום, בתיאום מול רט"ג. יש לאשר את החניון התת קרקעי המוצע מול אגף תושי"ה. ככל והחניון העילי ישאר במקומו, יש לתאם תוואי חדש לרק"ל מול אגף תושי"ה.
  - לח. רח' הנביאים שהינו כביש ראשי, מצוי רק בחלקו בגבול התכנית. יש להגדיל את גבול הקו הכחול לכיוון צפון מערב, ולכלול את המשך רח' הנביאים עד למפגש עם רח' חיל ההנדסה על מנת להראות את כלל השינויים המוצעים לאורך הרחוב. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
  - לט. יש לערוך תיאום של תוואי המסילה המוצע עם תוואי המנהרה העתידי (הארכת מנהרת צה"ל צפונה- 101-0477679) העובר בתחום התכנית, ולמקם את חדר המיישרים (ת"ש 701) בהתאם, בכפוף לאישור אגף תושי"ה וצוות אדריכלית העיר.
  - מ. המשכו של התוואי מזרחה לאורך החומות, עד לטרמינוס שער הפרחים.
- 1) יש לבחון הסטה של הטרמינוס מזרחה, כמה שיותר קרוב אל שער הפרחים במיקום רחב יותר

פיזית המאפשר מדרכות רחבות יותר.

(2) יש לבחון את מיקומו של חדר הנהגים המוצע (מוצע כיום במקום חניון על קרקעי קיים), ומתן מענה חלופי במסגרת מבנה מסחרי קיים, המצוי בטווח הליכה סביר מהטרמינל המוצע.

(3) יש לתאם את התוואי המוצע (ובפרט את החלק העובר בסמוך למערת צדקיהו) מול רשות העתיקות.

#### הערות טכניות

#### הוראות התכנית:

49. סעיף 6.11 (א) - 'אקלים תחנות הנוסעים' יש להוסיף: "בדיקה מיקרואקלימית לתחנות תבחן בשלב אינפרא 1 ותגדיר תנאים לשלב אינפרא 2".
50. סעיף 6.12 - 'תנאי להפעלה' יש להוסיף: "תנאי להפעלת הרכבת יהיה הצגת דו"ח חיזוי לנושאי אקוסטיקה, קרינה ורעידות ותכנית מדידות לשלב ההרצה".
51. סעיף 6.16 'אקולוגיה' - יש להוסיף: "יש לתאם סיור עם הרשות לאיכות הסביבה ולקבל הנחיות לעבודה באזורים בהם הקו עובר באתר טבע עירוני, כתנאי להיתר".
52. סעיף 6.18 תנאים לאישור מסמכי תכנון - יש להוסיף: "תנאי לרישוי יהיה התייחסות לכלל התשתיות הקיימות ותיאום עם בעלי התשתיות".
53. סעיף 6.21 - 'הפקעות ו/או רישום': יש להשמיט את סעיף ב. "הפקעות במקטע המסילה התת קרקעי" שכן מתווה המסילה המוצע איננו תת קרקעי.
54. יש לתאם את סעיף ההפקעה עם מחלקת נכסים, הפקעה מכוח תכנית יכולה להירשם רק על שם הרשות המקומית.

#### תשריט:

55. תשריט מס' 9: יש לסמן בתשריט את תוואי המנהרה העתידי המאושר בתכנית (הארכת מנהרת צהל צפונה) 101-0477679.
56. יש לשנות את המספור של התשריטים (יש 9 ולא 8).
57. יש להוסיף בכל התשריטים שמות רחובות שיקלו על ההתמצאות.
58. קיימת אי התאמה בסעיף 2.3 בין שטח התכנית במצב נכנס לעומת מצב יוצא – יש לתקן בתיאום עם מחלקת מידע.

#### עורך חוות הדעת

| שם         | תפקיד          | תאריך      | חתימה |
|------------|----------------|------------|-------|
| ליהיא יעקב | ראש צוות אזורי | 01/09/2026 |       |

מספר סידורי: 12

| פירוט תוכנית |                         |
|--------------|-------------------------|
| מספר התכנית: | 1225861                 |
| סוג דיון:    | הפקדה                   |
| מגיש התכנית: | האוסמן שולמית           |
| עורך התכנית: | בוטבול אבירם            |
| סמכות:       | ועדה מחוזית             |
| תאריך עמידה: | 19/07/2026              |
| כתובת        | יוסף חיים 4, מחנה יהודה |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30045 | 37   | כן     |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>תוספת שטחי בניה למבנה מגורים לשימור כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קביעת בינוי עבור יח"ד חדשה בתחום שטח בור מים קיים היסטורי</li> <li>שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב.</li> <li>קביעת סך שטחי בניה בתוכנית ל- 1725.39 מ"ר מתוכם -1387.38 מ"ר עקרי ו- 338.01 שירות.</li> <li>קביעת בינוי עבור יח"ד חדשה בתחום שטח בור מים קיים היסטורי</li> <li>הגדלת מס' יח"ד מ- 12 ל- 13</li> <li>קביעת שימושים למגורים ובית כנסת</li> <li>קביעת גובה בינוי ל- 3 קומות מעל קומת מרתף מוגבהת חלקית וגג רעפים בשימוש.</li> <li>קביעת קווי בניין</li> <li>קביעת הוראות שימור למבנים הקיימים</li> <li>קביעת הוראות בינוי</li> <li>קביעת הוראות לגבי שימור עצי</li> <li>קביעת תנאים להיתר ושלביות ביצוע</li> </ol> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית |          |                   |       |           |
|-----------------------------|----------|-------------------|-------|-----------|
| יעוד הקרקע                  | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |       | הערות     |
|                             |          | מ"ר               | %     |           |
| מגורים ב'                   |          | 830.57            | 99.73 | 208% מרבי |
| דרך משולבת                  |          | 2.22              | 0.27  |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|--|--|
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 832.8 | 100 |  |  |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |     |  |  |
| מבנה בן 3 קומות, הכוללות קומת מרתף היסטורית מוגבהת חלקית, ו- 2 קומות מהן משמשות כבית כנסת (כולל חלל כפול). וקומה שלישית מגורים (יח"ד אחת).                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |     |  |  |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |     |  |  |
| תוכנית מספר 30045 משנת 1959 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3 , 90% בניה ב- 3 קומות.<br>תוכנית מספר 4579 משנת 1999- תוכנית מתאר לשכונה נווה שלום קובעת את המגרש לאזור מגורים מיוחד ב- 3 קומות.                                                                                                                                                                                                                      |       |     |  |  |
| היתרים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |     |  |  |
| היתר בניה מספר 1994/0689.00- משנת 1996 יוסף חיים 2 - שיפורים סניטריים<br>היתר בניה מספר 1999/0254.02- משנת 2009 יוסף חיים 2- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים<br>היתר בניה מספר 1999/0254.05- משנת 2015 יוסף חיים 2- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים<br>היתר בניה מספר 1999/0254.07- משנת 2018 יוסף חיים 2- שינויים בגג ללא תוספת שטחים<br>היתר בניה מספר 2008/0033.00- משנת 2010 יוסף חיים 4- בניה חדשה / בניין חדש |       |     |  |  |
| עבירות בניה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |     |  |  |
| 2013/4539.00 משנת 2013 - תלונה, נפתח תיק פיקוח. מהות התלונה- בניה בניגוד להיתר<br>2018/5173.00 משנת 2018 – עבירה, הופקה טיוטת כתב אישום/אי ציות. מהות התלונה - עבירת בניה<br>2018/6020.00 משנת 2018- עבירה, נפתח תיק פיקוח. מהות התלונה- עבירת בניה                                                                                                                                                               |       |     |  |  |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |     |  |  |
| עיר היסטורית: המבנה נמצא בעיר ההיסטורית<br>שימור סטטוטורי: לא.<br>רשימת שימור: המבנה אינו מסומן ברשימת השימור אך כולל ללא ספק ערכים אדריכליים הראויים לשימור<br>מבנה היסטורי: כן. השכונה נוסדה בשנת 1896 והמבנה המדובר נבנה בשלבים הראשונים של בניית השכונה .<br>החלטות וועדות שימור: אין. תיק תיעוד: לא קיים                                                                                                     |       |     |  |  |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |     |  |  |
| ח. ייעוד לפי תכנית המתאר ירושלים 2000: אזור מגורים עירוני<br>ט. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות, אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר<br>י. תכנית שכונתית: נחלאות צפון . בהתאם לתוכנית החלה על המגרש – 3 קומות.<br>יא. תקן חנייה עירוני: גבוה על פי 5166 ב                                                                                                             |       |     |  |  |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |     |  |  |
| אזור פיתוח עירוני,מרכז מטרופוליני. תואם לתמ"מ 30/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |     |  |  |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |     |  |  |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | תואם  |     |  |  |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | תואם  |     |  |  |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | תואם  |     |  |  |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |     |  |  |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |     |  |  |

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

**חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                    | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| אגף תכנון העיר - מחלקת השימור    | <p>12/11/2023</p> <p>חו"ד שימור לתב"ע: 1225861</p> <p>- פרטי זיהוי:</p> <p>רובע: 5. אזור: נחלאות. שכונה: נווה שלום. כתובת: יוסף חיים 4. המבקש: אבירם בוטבול</p> <p>סמכות: מחוזית. גוש: 30045 חלקות בשלמות: 37</p> <p>מהות הבקשה: הפיכת מרתף קיים לדירה חדשה</p> <p>התייחסות למסמכי תכנית מיום: 7.11.23</p> <p>- רקע תכנוני:</p> <p>- תב"ע בתוקף: 4579. ייעוד בתב"ע: מגורים מיוחד.</p> <p>- מדיניות בניה: גובה הבניה המקסימלי ע"פ התשריט הוא 3 קומות.</p> <p>- ייעוד: מגורים</p> <p>- רקע שימור:</p> <p>- עיר היסטורית: המבנה נמצא בעיר ההיסטורית</p> <p>- שימור סטטוטורי: לא. רשימת שימור: המבנה אינו מסומן ברשימת השימור אך כולל ללא ספק ערכים אדריכליים הראויים לשימור.</p> <p>- מבנה היסטורי: כן. השכונה נוסדה בשנת 1896 והמבנה המדובר נבנה בשלבים הראשונים של בניית השכונה.</p> <p>- החלטות וועדות שימור: אין. תיק תיעוד: לא קיים</p> <p>- מצב מוצע:</p> <p>הכשרת מרתף קיים במבנה, ששימש לאגירת מים (ויתכן כיקב) כיחידת דיור (בשני מפלסים).</p> <p>מצב קיים:</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>במגרש כולו 10 יח"ד. במבנה המדובר 3 קומות, אחת מהן משמשת כבית כנסת.</p> <p>- חו"ד שימור:</p> <p>לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :</p> <p>- הוראות התכנית:</p> <p>יש להוסיף בהוראות התכנית : "לא תותר פגיעה באופי האדריכלי ובפרטי הבניין הקיימים לרבות בטיח החלל המקורי, חלל ששימש לאגירת מים או יין".</p> <p>יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת : "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום : לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם".</p> <p>- נספח הבינוי:</p> <p>יש לסמן בנספח הבינוי את הקירות והאלמנטים לשימור בסימון סגול כמקובל.</p>                                                                                          |                                                       |
| <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 1225861 – רח' יוסף חיים 4, מחנה יהודה</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4579 לאזור מגורים ב'.</p> <p>התכנית חלה על חלקה 37 בגוש 30045, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף.</p> <p>אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש :</p> <p>- בגוש 30045 קיימת מפת גוש שומה.</p> <p>- בחלקות 38 ו-43 הגובלות דרומית לחלקה 37 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 714/2005 הרשומה מתאריך 11.11.2012 ותצ"ר מס' אליפסה 2519/2018 הכשרה לרישום מתאריך 05/2019.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"רים הנ"ל.</p> <p>בהתאם לתכנית והמסמכים המתוקנים שהוגשו ב-30.11.2023 ניתן מכתב זה כאישור תכנית זאת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.</p> | <p>אגף רישוי<br/>ופיקוח - מחלקת<br/>המידע התכנוני</p> |
| <p>הרשות מתנגדת לאישור התכנית המוצעת.</p> <p>יש להציג תכנון המאפשר אוורור נאות של חדרי המגורים בדירת המרתף המבוקשת, על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, חלק ב' : גדלם, איורם ותאורתם של חלקי בנין.</p> <p>כמו כן, מכיוון שמדובר בהסבת מרתף קיים למגורים, יש להציג היתכנות לעמידה בתקנות התכנון והבניה חלק כ"ב : הגנת מבנים מפני גז ראדון.</p> <p>נבקש שלא לאשר את זכויות הבניה המבוקשות ללא הצגת מענה כבר בשלב התב"ע לנושאים אלו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>המחלקה<br/>לאיכות הסביבה</p>                       |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                                                                                   |                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית                                                                       | החסרונות העיקריים של התכנית |
|                                           | ציפוף, שימוש בחללים קיימים לטובת תוספת יח"ד.<br>הסבת שטח שירות לעיקרי ללא שינוי מהתוכנית המאושרת. |                             |
| כלכלת היישוב/ הרשות:                      |                                                                                                   |                             |
| השפעות חברתיות:                           |                                                                                                   |                             |
| תשתיות ותחבורה:                           |                                                                                                   | לא מוצעת תוספת חניה למגרש   |
| סביבה ונוף:                               |                                                                                                   |                             |
| אחר:                                      |                                                                                                   |                             |

### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15/05/2024 | <p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>מדובר במבנה בעל מרתף היסטורי ועליו בנויות 2 קומות מעל הקרקע וגג רעפים המשמשות לבית כנסת. מוצעת הפיכת חלל מרתף קיים היסטורי בעל קמרונות לשימור השימש ככל הנראה עבור מים או יקב בקומת מרתף מוגבהת חלקית מעל הקרקע, כמו כן מוצע פיצול גובה חלל קיים זה ל-2 מפלסים עבור יח"ד חדשה. קומת המרתף העליונה (1-) הינה מוגבהת חלקית מעל הקרקע ולכן ראויה להיות יח"ד.</p> <p>עם זאת, החלל המוצע במרתף במפלס 2- מוצע בעומק הקרקע, ללא אוורור וללא אור ולכן לא ראוי עבור מגורים. ניתן להציע בחלל קיים זה שטחי שירות ופתרון מיגון עפ"י צורך.</p> <p>נדרש לתקן בהוראות התוכנית כי קיימות 12 יח"ד בהתאם לתשריט בית משותף ומוצעת תוספת של יח"ד אחת וסה"כ 13 יח"ד בשטח המגרש.</p> <p>יש להטמיע במסמכי התכנית את חו"ד שימור על פי הפירוט הבא: הוראות התכנית:</p> <p>יש להוסיף בהוראות התכנית: "בשלב היתר הבניה ייבחן הצורך בשימור הקמרון מול מחלקת שימור.</p> <p>יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטיה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם."</p> <p>נספח הבינוי:</p> <p>יש לסמן בנספח הבינוי את הקירות והאלמנטים לשימור בסימון סגול כמקובל.</p> |

חניה- המגרש ממוקם כ- 250 מ' מקו רכבת קלה קיים. המגרש לא יכול להכיל פתרון חניה בתחומו מדובר על מגרש בעל מבנים הסטוריים צפופים וחצר קטנה במרכז. על כן ניתן לפתרון מפתרון חניה לשיקול דעת הועדה.

לקבוע בתקנון התכנית כי לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו').

תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.

יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר בניית חצר אנגלית, עבור אוורור חללים מתחת לקרקע.

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

יש להציג פתרון פינני אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

שפ"ע- בחצר המגרש קיים 2 עצים בוגרים יש לסמנם לשימור.

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.

שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

התכנית תערך על ידי המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות

#### הערות טכניות

יש לתקן את הוראות התוכנית בהתאם לתשריט בית משותף – קיימות 12 יח"ד ולא 10 כמצויין.

יש להוסיף להוראות התוכנית הוראות שימור למבנה ההסטורי ולסמנו לשימור תשריט מצב מוצע.

יש לסמן בתשריט מצב מוצע את 2 העצים הקיימים לשימור.

לקבוע בתשריט קווי בניין אחרת לא יהיה ניתן להוציא היתר בניה והתכנית תבטל את קווי הבניין המאושרים.



## המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית נדונה בעבר בוועדה המקומית, והוחלט להפקידה בתנאים. התכנית לא קודמה בהמשך להליך ההפקדה ובשל השינויים המוצעים בהוראות השימור הועברה לסמכות הוועדה המחוזית. כעת מוגשת תכנית מתוקנת ולהלן התנאים שיש להשלים לצורך המשך קידום התכנית:
2. קו הבניין יסומן בהתאם למצב המאושר.
3. על אוורור המטבח המוצע בקומת המרתף העליונה לעמוד בתקנות. ככל שהדבר לא מתאפשר יש להציע שטח זה לאחסון.
4. על החדר המחוזק המוצע בקומת המרתף התחתונה לעמוד בתקנות הג"א כתנאי להיתר בניה.
5. לתקן בהוראות התוכנית כי קיימות 12 יח"ד בהתאם לתשריט בית משותף ומוצעת תוספת של יח"ד אחת וסה"כ 13 יח"ד בשטח המגרש.
6. יש להטמיע במסמכי התכנית את חו"ד שימור על פי הפירוט הבא: הוראות התכנית:  
יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1 4 : "לא תותר פגיעה בקמרון קומת המרתף. כל שינוי או בניה תהיה בחלל המרתף מבלי לפגוע בצורתו המקורית (היינו במעטפת הפנימית) ופרטי הבניין הקיימים לרבות בטיח החלל המקורי".
7. יש לסמן בנספח הבינוי את הקירות והאלמנטים לשימור בכל הקומות ובסימון סגול כמקובל.
8. חניה- המגרש ממוקם כ- 250 מ' מקו רכבת קלה קיים. המגרש לא יכול להכיל פתרון חניה בתחומו מדובר על מגרש בעל מבנים הסטוריים צפופים וחצר קטנה במרכז. על כן ניתן לפתרון מפתרון חניה לשיקול דעת הוועדה.
9. לקבוע בתקנון התכנית כי לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.
10. תנאי להפקדה יהיה השלמת חו"ד של קונסטרוקטור לעניין הריסת חלקי מבנה ותוספת בניה בקומת המרתף.
11. לתקן סעיף 4.1 7 ח - 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.
12. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
13. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.
14. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

## הערות טכניות

15. יש להוסיף להוראות התוכנית הוראות שימור למבנה ההסטורי ולסמנו לשימור תשריט מצב מוצע.

**מספר סידורי: 13**

| <b>פירוטי תוכנית</b> |                      |
|----------------------|----------------------|
| מספר התכנית :        | 1562578              |
| סוג דיון :           | הפקדה                |
| מגיש התכנית :        | סידור מיכאל          |
| עורך התכנית :        | סידור מיכאל          |
| סמכות :              | ועדה מקומית          |
| תאריך עמידה :        | 24/8/2026            |
| כתובת                | אברהם כחילה 0 , מנחת |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30452 | 37   | כן     |
| 30452 | 35   | כן     |
| 30452 | 33   | כן     |
| 30452 | 34   | כן     |
| 30452 | 36   | כן     |

| <b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>                                           |
|------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 9 תשריט 4 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מטרת התכנית:</b></p> <p>התכנית מציעה הוספת זכויות בניה למבני ומוסדות ציבור בשכונת מלחה לצורך התאמת היקף מבני הציבור לשירות תושבי השכונה, וכן הוספת מעלית וגרם מדרגות בתחום תא שטח לשצ"פ, לצורך יצירת חיבור נגיש ורציף בין האזור לבין שכונת מלחה.</p> <p><b>עיקרי הוראות התכנית:</b></p> <p>1. שינוי הוראות בינוי מאושרות בתכנית 12736 וקביעת הוראות בנייה לתוספת קומות מעל בינוי קיים בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קביעת שטחי בניה בתחום התוכנית לסה"כ:</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>תא שטח 201 – 1,200 מ"ר.</p> <p>תא שטח 202 – 1,700 מ"ר.</p> <p>תא שטח 203 – 1,100 מ"ר.</p> <p>תא שטח 204 – 980 מ"ר.</p> <p>שטח ציבורי פתוח:</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| תא שטח A502 200 מ"ר.                                    |
| 3. קביעת מספר הקומות ל- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.      |
| 4. קביעת הוראות בגין השימושים המוצעים בשטח.             |
| 5. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.                       |
| 6. קביעת גובה בנייה מותר לבניה בשטח.                    |
| 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. |
| 8. קביעת שלביות ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.         |

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |                   |       |                                          |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------|------------------------------------------|------------------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |       | היקפי בניה<br>מ"ר –<br>מרבי מעל<br>לקרקע | הערות                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          | מ"ר               | %     |                                          |                              |
| מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          | 4,315.83          | 88.71 | 4,980                                    | מהווים כ-115.4% בניה כוללים. |
| שצ"פ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | 549.18            | 11.29 |                                          |                              |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | 4,865.02          | 100   |                                          |                              |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                   |       |                                          |                              |
| <p>המגרש שעליו מבוקשת הבקשה מחולק בין שני צדדי הרחוב. בצידו הדרומי של הרחוב יושב בניין ציבור בן קומה. בצידו הצפוני, השטח ריק מבינוי אך נראה כי המגרש בתהליכי חפירות להכנה לבנייה. חלק זה מאופיין ע"י טופוגרפיה דרמטית וקיר תמך בגובה של כ-20 מטר המפריד את שטח זה לשני חלקים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                   |       |                                          |                              |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                   |       |                                          |                              |
| <p><b>תב"ע 12736 מאושרת משנת 2016.</b> אישרה בתא שטח 201, 202, 203, 204 יעוד מבנים ומוסדות ציבור, קווי בניין 4 מטר קדמי ואחורי ו3 מטר צדדי, 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>תא שטח 201 : 450 מ"ר עיקרי ו50 מ"ר שרות – סה"כ 500 מ"ר.</p> <p>תא שטח 202 : 850 מ"ר 300 מ"ר שרות – סה"כ 1150 מ"ר.</p> <p>תא שטח 203 : 500 מ"ר עיקרי ו150 מ"ר שרות – סה"כ 650 מ"ר.</p> <p>תא שטח 204 : 250 מ"ר עיקרי ו50 מ"ר שרות – סה"כ 300 מ"ר.</p> <p>תא שטח 502 אושר ביעוד שצ"פ.</p> <p><b>תב"ע 5322 מאושרת משנת 2000.</b> אישרה את שטח זה כפארק קק"ל</p> |          |                   |       |                                          |                              |
| היתרים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |                   |       |                                          |                              |
| <p>2022/0003.00 – הופק היתר בשנת 2023. בניית קיר בגובה 21.5 מטר לצורך שימוש אזור קברים עתיקים.</p> <p>2022/0017.00 – הופק היתר בשנת 2024. הקמת מבנה מתנ"ס בתא שטח 202. אושרו 883.98 "ר עיקרי ו- 223.01 מ"ר שרות – סה"כ 1106.99 מ"ר.</p> <p>2017/0688.00 – הופק היתר בניה בשנת 2019. הקמת מועדון נוער ומחסן גננים בתא שטח 204. אושרו 248.60</p>                                                                                                                                                                                             |          |                   |       |                                          |                              |

|                                                                                                                                                                    |                            |             |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|-------|
| מ"ר עיקרי ו-101.39 מ"ר שרות – סה"כ 349.99 מ"ר.                                                                                                                     |                            |             |       |
| עבירות בניה :<br>לא אותר עבירות בניה.                                                                                                                              |                            |             |       |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                      |                            |             |       |
| ל"ר                                                                                                                                                                |                            |             |       |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                |                            |             |       |
| יב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים לפי תכנית כוללת, אזור מגורים ג.<br>יג. תקן חנייה עירוני – מוגדר על חלק מהתכנית כתקן גבוה. חלקו המשני לא מוגדר בו תקן חניה. |                            |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30                                                                                                                   |                            |             |       |
| תואם                                                                                                                                                               |                            |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות                                                                                                                                   |                            |             |       |
| תמ"א 35                                                                                                                                                            | תואם                       |             |       |
| תמ"א 1                                                                                                                                                             | תואם                       |             |       |
| תמ"א 18                                                                                                                                                            | ל"ר                        |             |       |
| אחרת                                                                                                                                                               | ל"ר                        |             |       |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                                                                                                                                         |                            |             |       |
| שימוש                                                                                                                                                              | נדרש עפ"י<br>תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות |
| שצ"פ                                                                                                                                                               | כן                         | כן          |       |
| מבני ציבור                                                                                                                                                         | כן                         | כן          |       |
| עתודות / אחר                                                                                                                                                       | ל"ר                        |             |       |

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p>חוות דעת מעודכנת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1562578- מלחה</p> <p>1. כללי</p> <p>2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 3 מתאריך 10/2/2026 ולמונה תשריט 2 מתאריך 9/2/2026.</p> <p>3. תכנית ברחובות אברהם כחילה ואדמונד סחייק בשכונת מלחה. מדובר בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, שטח התכנית: 4.864 דונם. אין שינוי בייעודי הקרקע. תוספת זכויות למגרשים והקמת מעלית ומדרגות בשצ"פ לתא שטח 201. מבנים עד 4 קומות מעל כניסה. השימושים: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, שלוחת מתנ"ס ומועדון נוער.</p> | <p>המחלקה לאיכות הסביבה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>4. הערות הרשות לתכנית</p> <p>5. התכנית חלה באתר טבע עירוני שלוחת מלחה, אך כיוון שהיא לא משנה את קווי הבניין מהתכנית המאושרת 12736 אין לנו דרישות ביחס לסקר טבע.</p> <p>6. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית</p> <p>7. לבנייה ירוקה למוסדות חינוך :</p> <p>8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>9. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.</p> <p>10. למוסדות חינוך : יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.</p> <p>11. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.</p> <p>12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.</p> <p>13. במידה ויידרש חדר שנאים יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל .</p> <p>14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> |                                                        |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף מבני ציבור-<br/>המחל' לתכנון<br/>מבני ציבור</p> |
| <p>מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 2</p> <p>שם התכנית : תוספת זכויות למגרשי ציבור רח' אדמונד סחייק מלחה</p> <p>מטרת התכנית : תוספת זכויות למבני ציבור ותוספת שימוש למעלית ומדרגות בגבולות מגרש לשצ"פ.</p> <p>ביוזמת העיריה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>אגף נכסי עירייה</p>                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>בדיקת בעלויות ונכסים</p> <p>גוש' חלקה</p> <p>30452/33 נכס 9041 מעון יום , בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,125 מ"ר.</p> <p>30452/34 חלק מנכס 9046, שצ"פ, בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 549 מ"ר.</p> <p>30452/35 נכס 9043 מתנ"ס-מועדון נוער, בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,129 מ"ר.</p> <p>30452/36 נכס 9044 גן ילדים, בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,059 מ"ר.</p> <p>30452/37 נכס 9045 קרקע ריקה לבניין ציבורי, בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,000 מ"ר.</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>יש לתאם עם מנח"י, שפ"ע והאגף למבני דת ולוודא פתרון לנכסים הפעילים בזמן העבודות.</p>                                                                                                                 |                                                       |
| <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 1562578 – רח' אדמונד סחייק, מלחה</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת זכויות בניה למבני ומוסדות ציבור בשכונת מלחה לצורך התאמת את היקף מבני הציבור לשירות תושבי השכונה.</p> <p>הוספת מעלית וגרם מדרגות בתחום תא שטח לשצ"פ, לצורך יצירת חיבור נגיש ורציף בין האזור לבין שכונת מלחה.</p> <p>התכנית חלה על חלקות 33-37 בגוש 30452, מדובר בגוש מוסדר.</p> <p>אין שינוי בגבולות ושטח החלקות.</p> <p>יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות :</p> <p>- יש לתקן בטבלה 5 לתקנון את גודל המגרשים הבאים :</p> <p>תא שטח 203 – לתקן ל-1,059 מ"ר בהתאם לשטח חלקה 36 הרשום בפנקסי המקרקעין.</p> <p>תא שטח a502 – לתקן ל-549 מ"ר בהתאם לשטח חלקה 34 הרשום בפנקסי המקרקעין.</p> | <p>אגף רישוי<br/>ופיקוח - מחלקת<br/>המידע התכנוני</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :</p> <p>- חלקות 33-37 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 843/2012 הרשומה מתאריך 16.06.2013.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> |                                                |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון</p> |
| <p>תכנית 156257</p> <p>התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבני ומוסדות ציבור וכן תוספת שימוש למעלית ומדרגות בגבולות מגרש לשצ"פ</p> <p>לשם קבלת חו"ד המחלקה יש להגיש סט תוכניות מפורטות הכוללות נספח תנועה כמקובל</p>                                                           | <p>אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>      |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                  |                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| החסרונות העיקריים של התכנית               | היתרונות העיקריים של התכנית      |                      |
| התכנון לא מתייחס לקיר התמך הקיים          | תוספת שטח ציבור לטובת האוכלוסייה | התאמה לחזון העיר     |
|                                           |                                  | כלכלת היישוב/ הרשות: |
|                                           |                                  | השפעות חברתיות:      |
|                                           |                                  | תשתיות ותחבורה:      |
|                                           |                                  | סביבה ונוף:          |
|                                           |                                  | אחר:                 |

## המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

**הפקדת התכנית בתנאים הבאים:**

1. התכנית מציעה בת"ש 201-203 תוספת של 2 קומות מעל הקיים. סה"כ 4 קומות. יש להציע תכנון של 6 קומות ועד 240% בנייה מרביים בהתאם למדיניות המקובלת בשטחים למבני ציבור. תוספת קומות אלו חשובות, מאחר ואלו יחברו את מבני הציבור לשכונת מלחה הישנה מצפון הלוקה בחוסר של שטחים למבני ציבור, ובכך שטחים אלו יתנו מענה פרוגרמתי לכלל השכונה.
2. מאחר והתכנית מוסיפה קומות על קונטור הבינוי הקיים המרוחק מקיר התמך הפונה לשצ"פ מצפון, כתוצאה מכך נוצר חלל צר וגבוה בין הבינוי לקיר תמך. יש לבחון את הצמדת הבינוי בקומות החדשות לקיר התמך. מה גם שתכנון זה יועיל לטובת חיבור המבנים למפלס השצ"פ העליון כאמור בסעיף לעיל.
3. יש לשמור על גמישות כללית בשימושים בכל ת"ש המוצעים כשטח חום. בהתאם לכך, אין צורך לפרט זכויות בנייה לשימושים השונים.
4. תישמר גמישות עבור קווי הבניין הפונים לחזית הקדמית וכן לחזית הפונה לשצ"פ מצפון. בייתר החזיתות הפונות לחלקות השכונות קו הבניין יהיה 3 מ'.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד מח' למדניות תכנון, ומח' לתכנון מבני ציבור והטמעת חוות הדעת בתיאום עם מחלקת התכנון בבמידת הצורך במסמכי התכנית..
6. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

### **איכות סביבה:**

7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.
8. למוסדות חינוך: יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים
11. במידה ויידרש חדר שנאים יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום 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.
13. יש לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע



תיקונים טכניים.

14. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית 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

15. בהתאם לחו"ד מידע תכנוני, יש לתקן בטבלה 5 בהוראות התכנית את גודל המגרשים הבאים :
16. תא שטח 203 – לתקן ל-1,059 מ"ר בהתאם לשטח חלקה 36 הרשום בפנקסי המקרקעין.
17. תא שטח a502 – לתקן ל-549 מ"ר בהתאם לשטח חלקה 34 הרשום בפנקסי המקרקעין.
18. יש לתקן את הקו הכחול בחלק הדרומי של התכנית ע"פ ה-GIS, הקו יושב על שטח ביעוד דרך.
19. בסעיף 3.2 יש להתאים בין שטח התכנית במצב נכנס ומצב יוצא

#### עורך חוות הדעת

| שם           | תפקיד             | תאריך      | חתימה |
|--------------|-------------------|------------|-------|
| נעה מובשוביץ | מובלת תכנון אזורי | 31/08/2026 |       |

מספר סידורי: 14

| פירוט תוכנית |                           |
|--------------|---------------------------|
| מספר התכנית: | 1547728                   |
| סוג דיון:    | הפקדה                     |
| מגיש התכנית: | גולדן סיטי אפסתינ נחמי    |
| עורך התכנית: | שוקרון לירן יהודה         |
| סמכות:       | ועדה מחוזית               |
| תאריך עמידה: | 07/07/2026                |
| כתובת        | שד נוה יעקב 43 , נוה יעקב |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30642 | 9    | לא     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 9 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסת מבנה מגורים הכולל 38 יח"ד, והקמת מתחם מגורים הכולל 193 יח"ד, חזית מסחרית ושימושים נלווים למגורים</li><li>2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 (לא לפי מבא"ת) למגורים ג'.</li><li>3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.</li><li>4. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.</li><li>5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.</li><li>6. קביעת הוראות לבינוי של מבנים בגובה עד 12 קומות מעל לכניסה הקובעת.</li><li>7. קביעת מספר יח"ד ל-193. (מכפיל 5 ) .</li><li>8. קביעת שטח מוצע ליחידת דיור כ 105 מ"ר.</li><li>9. תותר דיורית ב 30 אחוז מהדירות.</li><li>10. התכנית מציעה 300 מ"ר מסחר ו 300 מ"ר תעסוקה.</li><li>11. קביעת חזית מסחרית ושטחים למסחר ולתעסוקה.</li><li>12. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.</li><li>13. קביעת הוראות לפיתוח השטח.</li><li>14. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.</li><li>15. קביעת תנאים להליך הרישוי.</li><li>16. קביעת תנאים לתעודת גמר.</li><li>17. קביעת סיווג עצים בוגרים להעתקה ו/או כריתה.</li><li>18. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.</li><li>19. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.</li></ol> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

20. קביעת שלביות ביצוע

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                    |                                          |                   |      |          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|------|----------|------------|
| הערות                                                                                                                                                                                                                          | היקפי בניה<br>מ"ר –<br>מרבי מעל<br>לקרקע | שטח המגרשים ביעוד |      | מס' יח"ד | יעוד הקרקע |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                          | %                 | מ"ר  |          |            |
| המהווים 750 אחוזי בניה<br>מעל לקרקע                                                                                                                                                                                            | 26654                                    | 100               | 3551 | 193      | מגורים ג   |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                          |                   |      |          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                          |                   |      |          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                          |                   |      |          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                          |                   |      |          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                |                                          | 100               | 3551 | 193      | סה"כ       |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                               |                                          |                   |      |          |            |
| קיים בניין הכולל 4 קומות ו 38 יחידות דיור                                                                                                                                                                                      |                                          |                   |      |          |            |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                      |                                          |                   |      |          |            |
| <p>התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 1542 שאושרה 1972 בשנת וקבעה אזור מגורים 4.</p> <p>תכנית 1713 מפורטת שאושרה בשנת 1972 וקבעה ייעוד מגורים 4.</p> <p>בשנת 1985 אושר תרשצ מספר 5/22/03 שקבעה אזור מגורים 3-4 קומות</p> |                                          |                   |      |          |            |
| <p>היתרים:</p> <p>לא רלוונטי הבניין כולו מסומן להריסה</p>                                                                                                                                                                      |                                          |                   |      |          |            |
| <p>עבירות בניה:</p> <p>לא רלוונטי הבניין כולו מסומן להריסה</p>                                                                                                                                                                 |                                          |                   |      |          |            |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                  |                                          |                   |      |          |            |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                            |                                          |                   |      |          |            |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                            |                                          |                   |      |          |            |
| <p>י. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני</p> <p>טו. התייחסות לתכנית הבנייה: לא נקבעה בתכניות פינוי בינוי</p> <p>טז. תכנית שכונתית: אין , מקובל בשכונה לא להציע בניה מעל 12 קומות</p> <p>יז. תקן חנייה עירוני: נמוך</p>  |                                          |                   |      |          |            |

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

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                            | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| הרשות הארצית לכבאות והצלה                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| המחלקה לאיכות הסביבה                     | <p>13/8/2026</p> <p>אל : אביגאל נחמיאס- אגף תכנון עיר</p> <p>חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1547728- נווה יעקב</p> <p>1. כללי</p> <p>2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 11 ולמונה תשריט 9 מתאריך 11/5/2026.</p> <p>3. תכנית רח' נווה יעקב 43-51 בשכונת נווה יעקב. בשטח בייעוד אזור מגורים 3-4 קומות. סה"כ 38 יח"ד קיימות, שטח התכנית : 3.552 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג. הריסה ובנייה חדשה של 3 מבנים בני 12 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 193 יח"ד. השימושים : מגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>4. דו"חות ותסקירים : נספח הידרולוגי לניהול מי נגר- עורך מנאר בוקאעי מחברת הידרוסייקל מתאריך אפריל 2024. סקר קרקע היסטורי- עורך עדן קלוד מחברת esd מתאריך מאי 2026. סקר עצים- עורך אדיר אללוס מחברת אדיר יעוץ ופיקוח נופי מתאריך 5/1/2026.</p> <p>5. הערות הרשות לתכנית</p> <p>6. התכנית נמצאת באזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.</p> <p>7. בסקר עצים מוצע לכריתה עץ הקרוב לגבול שטח התכנית. הרשות מבקשת לצמצם את קווי הבניין התת קרקעים ובכך לשמר את עץ מספר 3</p> <p>8. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש, לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך</p> |

- שהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
9. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
10. תנאי להפקדת התכנית
11. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. כתנאי להפקדה נבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
12. כתנאי להפקדה יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
13. סקר העצים אינו מציג את רשימת העצים וסוג העצים, יש לתקן להגיש כתנאי להפקדה.
14. כתנאי להפקדה יש להגיש מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש, קרינה ואיכות אוויר הבוחנים את השפעות הרכבת הקלה, תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל ותדומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש, הקרינה וזיהום אוויר ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.
15. כתנאי להפקדה יש לתקן לפי הערות את הנספח ההידרולוגי לניהול מי נגר לפי סעיף 4.1.
16. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, כתנאי להפקדה יש לתקן לפי הערות לסקר קרקע בסעיף 4.2. בנוסף יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
17. דוחות וסקרים:
18. נספח ההידרולוגי לניהול מי נגר:
19. המסמך מציג את מחשבון נגר של מנהל התכנון הדורש יעד נגר של 83 מ"ק. אמצעי ניהול הנגר שמוצגים במסמך הם: החדרת נגר דרך קידוח עם מכלי סינון בשני מיקומים. יש לשים לב כי ישנו פער של מ"ק אחד בין יעד הנגר הנדרש לטיפול ולבין יכולת ניהול הנגר של בורות ההחדרה.
20. בור ההחדרה הצפוני עלול להיות בעייתי בגלל פוטנציאל לזיהום בקרקע. במידה וסקר הקרקע (לאחר תיקונים מסעיף 4.2) ימצא זיהום יש לאתר מיקום חלופי לבור ההחדרה.
21. סקר קרקע:
22. הסקר ממליץ על קידוחים ובדיקות באזור חדר ההסקה, יש להטמיע הנחיה זאת כתנאי להיתר.
23. הסקר סוקר רק בתחומי הבניין הקיים ולא בכל שטח התכנית. ידוע שהזיהום בקרקע באזור זה נובע בעיקר בגלל המחנה הצבאי הנמצא מצפון לתכנית, לכן יש לבחון אזורים שונים בגבולות התכנית ולקבוע הנחיות בהתאם לתנאי להפקדה.
24. יש לתאם את התוצאות וההמלצות עם המשרד להגנת הסביבה.
25. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
28. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
29. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
32. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
33. יש לתקן את סעיף 6.1.2, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <p>34. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>35. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.</p> <p>36. 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.</p> <p>37. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תוכנית לניהול נגר הכולל פתרונות החדרה בהתאם לממצאי בדיקות קרקע.</p> <p>38. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.</p> <p>39. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.</p> <p>41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>בברכה,</p> <p>ענת קמייסקי</p> <p>בודקת תכניות בניין עיר</p> <p>הרשות לאיכות הסביבה</p> |                       |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף תברואה</p>     |
| <p>מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 9</p> <p>שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם וסרמן - שד' נווה יעקב 43-51 ירושלים</p> <p>מטרת התכנית: פינוי והריסת מבנה מגורים הכולל 38 יח"ד, והקמת מתחם מגורים הכולל 193 יח"ד, חזית מסחרית ושימושים נלווים למגורים</p> <p>בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית</p> <p>גוש/ חלקה</p> <p>30642/9 רישום בית משותף, בשטח החלקה מצפון דרך אשר הופקעה. היקף שטח הדרך הנו כ-169 מ"ר.</p> <p>ייעודי קרקע ציבוריים ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית:</p> <p>מצב מאושר: מגורים 4</p> <p>מצב מוצע: מגורים ג</p> <p>בתחום התכנית:</p> <p>נכס 5489 בו הוצעה הפקעה לפי 1713 תיק הפקעה 23975, כ-169 מ"ר (מדוד ע"ג gis)</p> <p>נכס 8588 בו הוצעה הפקעה לפי 9821- תיק הפקעה 23229. כ-150 מ"ר (מדוד ע"ג gis)</p> <p>הערות הנכסים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף נכסי עיריה</p> |

1. בתחום חלקה 9 בגוש 30642, בצפונה ובדרומה שטח בו בוצעה הפקעה לדרך בהיקף שטח של כ 319 מ"ר. (היקף שטח זה, נמדד ע"י gis ויש לדייקו באמצעות מודד). לא ניתן לשנות יעוד זה למגורים ללא חו"ד תוש"ה כי שטחים אילו אינם נצרכים להרחבת תחום הדרך.

2. בהתאם, יש לתקן מסמכי התכנית במצב מאושר, לכלול את כל חלקה 9 ולהראות הדרכים מאושרות ולהוסיף סעיפי חלוקה ורישום להשלמת הליך רישום הדרכים הללו כדלקמן:

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו/או רישום

3. 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.

4. 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.

5. ככל והדרך מצפון נדרשת יש להתאים הבינוי ולוודא כי לא יוצאו מרפסות זיזיות אל תחום הדרך.

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

הפקעה

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

7. סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:

בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

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

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

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

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

רישום שטחים מבונים

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: _____ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.</p> <p>יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.</p> <p>ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.</p> <p>8. החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.</p> |                                         |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | חברת חשמל לישראל                        |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אדריכלית העיר                           |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה      |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה    |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אגף שפ"ע - מח' גגנות-עצים ותכנון        |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | הרל"י - מינהלת להתחדשות עירונית         |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | תוכנית אב לתחבורה                       |
| <p>התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>המחלקה לנגישות</p>                   |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. יש למקם מתקן מכני/ שביל נגיש מרחוב וסרמן לכיוון רחוב שדרות נווה יעקב - בשל אופי השכונה נעדיף שביל גישה לשימוש הציבור. יובהר בזאת כי תחזוקת המעלית וכן הפעלתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.</p> <p>5. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים בתכנית הנגישות ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל את אישור מחלקת נגישות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.</p> |                                                       |
| <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1547728 – שד' נווה יעקב 43-51</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת לבצע התחדשות עירונית במתחם וסרמן</p> <p>התכנית חלה בחלק מחלקה 9 בגוש 30642, מדובר בגוש לא מוסדר.</p> <p>תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית:</p> <p>- סעיף 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>- חלקה 9 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 528/1985 הרשומה מתאריך 09.11.1987</p> <p>- חלקה 9 קיימת בתצ"ר מס' אליפסה 1846/2022 הכשרה לרישום מתאריך 01.2024</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת</p>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אגף רישוי<br/>ופיקוח - מחלקת<br/>המידע התכנוני</p> |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                             |                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית               | החסרונות העיקריים של התכנית |                         |
| התחדשות עירונית על ציר רק"ל               | בינוי צפוף                  | התאמה לחזון העיר        |
|                                           |                             | כלכלת היישוב/<br>הרשות: |
|                                           |                             | השפעות חברתיות:         |
|                                           |                             | תשתיות ותחבורה:         |
|                                           |                             | סביבה ונוף:             |
|                                           |                             | אחר:                    |

#### המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בחלק הצפוני של החלקה קיימת בפועל דרך והתכנית מציעה לבטל אותה ולא מתייחסת אליה, אומנם מדובר על כביש חניה בלבד אבל נראה כי הצמצום לא אפשרי מבחינת רוחב הדרך – יש לתאם את הנושא מול מחלקת תושיה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. כמקובל בתכניות פינוי בינוי וציר רק"ל יש להרחיב את תחום המדרכה על ציר הרק"ל ל 3.5 מטרים , השטח יסומן בהרחבת דרך.
3. יש להציע מדרכה ברוחב של 2 מטר בחזית הצפונית לרחוב וסרמן , השטח יסומן כהרחבת דרך.
4. יש לבחון ביטול הפינה הדרום מערבית ביעוד דרך כדי להקל על העמדת הבניינים.
5. תשריט התכנית מציע קווי בניין אפס לכיוון חלקות מגורים סמוכות , לא ניתן להציע זאת, יש לקבוע קו בניין של 5 מטרים לכיוון חלקות 10 ו 12 ממזרח.
6. ניתן להציע קו בניין אפס לכיוון הרחובות מצפון, דרום ומערב לאחר הרחבת המדרכות כאמור בהמלצה.
7. יש לבטל את סימון החזית המסחרית בתשריט שאינו תואם לתכנית ואינו תואם לשטחי הבניה מוצעים למסחר, יש לקבוע הוראות בתקנון בלבד, מיקום הסופי של המסחר ייקבע בשלב היתר הבניה.
8. לא ברורה ההפרדה בין מסחר לתעסוקה – יש לאחד ביניהם ולקבוע חובה של חזית מסחרית לכיוון דרום- ציר הרק"ל.
9. התכנון המוצע אינו ברור ואינו אפקטיבי ומייצר שישה בניינים ושישה חדרי מדרגות נפרדים ובנוסף מייצר חצר פנימית לא איכותית, מקורה בחלקה ובפרופורציה בעייתית לגובה הבניינים המוצע – יש לשנות את התכנון ולהציע בניינים 3 בניינים נפרדים תוך שמירה על מרחקים מקובלים ביניהם ושמירה על מרחקים מקובלים ממגרשי המגורים ממזרח ולתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
10. מדובר על חלקה של 3.5 דונם ואין כל מניעה להציע שלושה בניינים הכוללים 6 דירות בקומה כל אחד ב 11 קומות ולאפשר את יחידות הדיור המוצעות.
11. תקן החניה ישונה ויקבע תקן חניה בהתאם למקובל על ציר רק"ל – מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ולא כפי שמוצע בתכנית.תקן החניה למסחר יהיה אפס.
12. 20 אחוז מהדירות המוצעות יהיה בשטח של עד 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
13. יותרו דיוריות בעד 20 אחוז בלבד מהדירות ולא 30 אחוז כפי שמוצע בתכנית.
14. התכנית מציעה מרפסות מקורות בהיקף של 15 מ"ר לכל דירה, לאור הצפיפות המתקבלת בבינוי ואופי האוכלוסייה , יש לבטל שטחים אלה ולקבוע כי יוצעו מרפסות סוכה לכל הדירות בבניין.

## איכות סביבה

15. התכנית נמצאת באזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
16. בסקר עצים מוצע לכריתה עץ הקרוב לגבול שטח התכנית. הרשות מבקשת לצמצם את קווי הבניין התת קרקעים ובכך לשמר את עץ מספר 3
17. 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.
18. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. כתנאי להפקדה נבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
19. תנאי להפקדה יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
20. סקר העצים אינו מציג את רשימת העצים וסוג העצים, יש לתקן להגיש כתנאי להפקדה.
21. כתנאי להפקדה יש להגיש מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש, קרינה ואיכות אוויר הבוחנים את השפעות הרכבת הקלה, תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל ותרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש, הקרינה וזיהום אוור ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.
22. כתנאי להפקדה יש לתקן לפי הערות את הנספח ההידרולוגי לניהול מי נגר לפי סעיף 4.1.
23. התכנית חלה בפוליוגון הנדרש לבדיקות קרקע, כתנאי להפקדה יש לתקן לפי הערות לסקר קרקע בסעיף 4.2. בנוסף יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
24. נספח ההידרולוגי לניהול מי נגר:
25. המסמך מציג את מחשבון נגר של מנהל התכנון הדורש יעד נגר של 83 מ"ק. אמצעי ניהול הנגר שמוצגים במסמך הם: החדרת נגר דרך קידוח עם מכילי סינון בשני מיקומים. יש לשים לב כי ישנו פער של מ"ק אחד בין יעד הנגר הנדרש לטיפול ולבין יכולת ניהול הנגר של בורות ההחדרה.
26. בור ההחדרה הצפוני עלול להיות בעייתי בגלל פוטנציאל לזיהום בקרקע. במידה וסקר הקרקע (לאחר תיקונים מסעיף 4.2) ימצא זיהום יש לאתר מיקום חלופי לבור ההחדרה.
27. סקר קרקע:

28. הסקר ממליץ על קידוחים ובדיקות באזור חדר ההסקה, יש להטמיע הנחיה זאת כתנאי להיתר.
29. הסקר סוקר רק בתחומי הבניין הקיים ולא בכל שטח התכנית. ידוע שהזיהום בקרקע באזור זה נובע בעיקר בגלל המחנה הצבאי הנמצא מצפון לתכנית, לכן יש לבחון אזורים שונים בגבולות התכנית ולקבוע הנחיות בהתאם לתנאי להפקדה.
30. יש לתאם את התוצאות וההמלצות עם המשרד להגנת הסביבה.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה
32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
33. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
34. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,
36. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
37. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
38. יש לתקן את סעיף 6.1.2, הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוויר והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
40. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
41. 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 .
42. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תוכנית לניהול נגר הכולל פתרונות החדרה בהתאם לממצאי בדיקות קרקע.
43. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
44. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.

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

#### נכסים:

47. בתחום חלקה 9 בגוש 30642 , בצפונה ובדרומה שטח בו בוצעה הפקעה לדרך בהיקף שטח של כ 319 מ"ר. (היקף שטח זה, נמדד ע"ג ג' is ויש לדייקו באמצעות מודד). לא ניתן לשנות יעוד זה למגורים ללא חו"ד תוש"ה כי שטחים אילו אינם נצרכים להרחבת תחום הדרך.

48. בהתאם, יש לתקן מסמכי התכנית במצב מאושר, לכלול את כל חלקה 9 ולהראות הדרכים מאושרות ולהוסיף סעיפי חלוקה ורישום להשלמת הליך רישום הדרכים הללו כדלקמן:

49. תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

50. חלוקה ו/או רישום

51. 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.

52. 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.

53. ככל והדרך מצפון נדרשת יש להתאים הבינוי ולוודא כי לא יוצאו מרפסות זיזיות אל תחום הדרך.

54. 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.

55. הפקעה

56. 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 הפקעה ממגישי התכנית.

57. סוג, מיקום והיקף הפרשות לצרכי ציבור יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון, בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה:

58. בסעיף 4.1 מגורים יש לציין גם את השימושים לצרכי ציבור.

59. בסעיף 4.1.2 יש לפרט את צורכי הציבור.

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

61. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות

קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה

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

63. רישום שטחים מבונים

64. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: ציבור ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

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

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

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

68. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבנות.

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

69. החניות עבור ההפרשות המבנות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.

70. - סעיף 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש ללא מוסדר

**כללי:**

71. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

72. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

73. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים

74. ההפרשות המבנות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

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

76. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה

בכניסה במפלס הקרקע.

77. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

78. בשל הסמיכות לציר הרק"ל ניתן לאפשר תקן חנייה מופחת של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

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

80. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

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

82. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום וקבלת אישור תכנית אב לתחבורה.

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

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

85. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

86. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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

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

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

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

להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגיבון).

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

92. עד שיבוצע פינוי בינו של הבניין הקיים, תותר הקמת ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון.

93. יש להוסיף סעיף פקיעת תוקף לעד 7 שנים מיום אישור התכנית.

94. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.

95. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.

96. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

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

98. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

101. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.

102. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.

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

104. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.

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

106. 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.

107. הערה:

108. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל



השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

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

**מספר סידורי: 15**

| <b>פירוט תוכנית</b> |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| מספר התכנית:        | 1530955                     |
| סוג דיון:           | הפקדה                       |
| מגיש התכנית:        | אבני דרך התחדשות מתחם ברזיל |
| עורך התכנית:        | שטרנשיין לארי               |
| סמכות:              | ועדה מקומית                 |
| תאריך עמידה:        | 05/08/2026                  |
| כתובת               | ברזיל 4, קרית היוכל         |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30407 | 147  | כן     |
| 30407 | 149  | כן     |
| 30407 | 151  | כן     |
| 30407 | 153  | כן     |
| 30407 | 155  | כן     |

| <b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 11 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית מציעה עדכון ומספר שינויים לתכנית 101-0678920 המאושרת, שינוי קווי בניין, תוספת קומות ותיקון סעיפים טכניים.</p> <p>התכנית מציעה הגדלה של מספר הקומות בכל בניין כדי לאפשר שמירה על מרחקים סבירים בין הבניינים המוצעים – 12 מטר במקום 8 .</p> <p>1. הזזת גבולות-איחוד וחלוקה ללא שינוי סך השטחים בכל ייעודי הקרקע.</p> <p>2. שינוי קווי בניין .</p> <p>3. תוספת קומות וגובה למבנים.</p> <p>4. שינוי מיקום ושטחי זיקת הנאה .</p> <p>5. אישור להוספת שטחי שירות לצורך הרחבת מרחבים מוגנים- לפי תיקון 163.</p> <p>6. שיפורי ניסוח בסעיפים טכניים.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b> |          |                   |       |                                        |
|------------------------------------|----------|-------------------|-------|----------------------------------------|
| יעוד הקרקע                         | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |       | היקפי בניה מ"ר –<br>מרבית מעל<br>לקרקע |
|                                    |          | מ"ר               | %     |                                        |
| דרך מוצעת                          |          | 1,342.65          | 15.29 |                                        |
| מבנים ומוסדות ציבור                |          | 1,351.84          | 15.40 | היקפי בנייה לפי טבלה<br>1,211 מ"ר      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |       |          |                                       |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|----------|---------------------------------------|--------|
| 5 של תכנית מס' 678920                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |       |          |                                       |        |
| היקפי בנייה לפי טבלה 5 של תכנית מס' 678920. (סה"כ כ- 1,506% בניה מירבי, מתוכם: 77,400 מ"ר למגורים, 1,726 מ"ר מסחר, 3,600 מ"ר אחסנה, 46,590 חניון תת"ק) (ועבור מגורים מותנה 6,876 מ"ר ו- 1,512 לחניון)-                                                                                                                                | 129,316 מ"ר+ 8,388 מ"ר מותנה | 66.58 | 5,844.96 | 18+600 יח"ד מותנות (לפי תכנית 678920) | מגורים |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              | 2.72  | 239.02   |                                       | שביל   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              | 100   | 8,778.48 |                                       | סה"כ   |
| <b>תיאור המצב הקיים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |       |          |                                       |        |
| בשטח התכנית קיימים 5 מבני רכבת בני 9-10 קומות הכוללים 153 יח"ד כאשר כל בניין מתחבר לרחוב ברזיל באמצעות גשר. בין הבניינים ניתן לראות תוספות והרחבות –רבות ובנייה לא חוקית אך יחד עם זאת גם הרבה צמחייה ועצים גבוהים ומשמעותיים. כלפי רחוב ברזיל יש מופע של 5 קומות וכלפי רחוב אולסוונגר 9 קומות.                                       |                              |       |          |                                       |        |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |       |          |                                       |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית מתאר 62 משנת 1959 יעדה את השטח לאזור מגורים 5.</li> <li>- תכנית 1754 משנת 1972 הרחיבה את רחוב אולסוונגר.</li> <li>- תכנית 678920 שקיבלה תוקף באפריל 2024 היא תכנית להתחדשות עירונית ל-4 מבני מגורים של עד 27 קומות מעל רחוב אולסוונגר עבור 600 יח"ד חדשות + 18 יח"ד מותנות.</li> </ul> |                              |       |          |                                       |        |
| <p>היתרים: ל"ר</p> <p>כל הבניינים מיועדים להריסה על פי התכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |       |          |                                       |        |
| <p>עבירות בניה: ל"ר</p> <p>כל הבניינים מיועדים להריסה על פי התכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |       |          |                                       |        |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |       |          |                                       |        |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |       |          |                                       |        |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |       |          |                                       |        |
| <p>יח. ייעוד לפי תכנית המתאר- מגורים עירוני</p> <p>יט. התייחסות לתבנית הבנייה-ל"ר, תכנית פינוי בינוי.</p> <p>כ. תכנית שכונתית- מתחם להתחדשות עירונית</p>                                                                                                                                                                              |                              |       |          |                                       |        |

|                                                   |                         |             |                            |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| כא. תקן חנייה עירוני – בינוני                     |                         |             |                            |
| התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות – תמ"מ 30 / 1 |                         |             |                            |
| תואם                                              |                         |             |                            |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות                  |                         |             |                            |
| תמ"א 35                                           |                         | תואם        |                            |
| תמ"א 1                                            |                         | תואם        |                            |
| תמ"א 18                                           |                         |             |                            |
| אחרת                                              |                         |             |                            |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                        |                         |             |                            |
| שימוש                                             | נדרש עפ"י תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות                      |
| שצ"פ                                              | לא                      | לא          |                            |
| מבני ציבור                                        | כן                      | כן          | מוצעת הפרשה של שטח חום     |
| עתודות / אחר                                      | ל"ר                     | כן          | חזיתות מסחריות ל-2 הרחובות |

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1530955 – רח' ברזיל 4-12, קרית יובל</p> <p>כללי – מדובר בתכנית לעדכון תכנית 101-0678920 ע"י שינוי גבולות איחוד וחלוקה לשם שינוי קווי בניין, תוספת קומות ותיקון סעיפים טכניים.</p> <p>התכנית חלה על חלקות 147,149,151,153,155 בגוש 30407, מדובר בגוש מוסר וחלקות אלו רשומות בבית משותף.</p> <p>הערות בנוגע לאופן רישום איחוד וחלוקה/ תלת ממד:</p> <p>1. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!</p> <p>2. רישום החלקות התלת ממדיות יעשה ע"י טבלת הקצאה ולכן בטבלת ההקצאה רצוי לא לציין נפח ויש להוסיף הערה כי הנפח הסופי יקבע במעמד של תמ"ר הכשרה לרישום. במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.</p> <p>3. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו בחלק מהגריעה.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> | <p>אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני</p> |

|                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר.<br>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. | מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר.<br>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. |
| אגף מבני ציבור-<br>המחל" לתכנון<br>מבני ציבור                                                                                        | לא התקבל                                                                                                                             |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים                |                                                            |                                                                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| התאמה לחזון העיר                                         | היתרונות העיקריים של התכנית                                | החסרונות העיקריים של התכנית                                                  |
| התחדשות עירונית, יעול ניצול הקרקע וציפוף בהתאם למדיניות. |                                                            |                                                                              |
| כלכלת היישוב/<br>הרשות:                                  | מוצעות חזיתות מסחריות                                      |                                                                              |
| השפעות חברתיות:                                          | התכנית קובעת הפרשת שטחי בניה עבור שימושים ציבוריים         |                                                                              |
| תשתיות ותחבורה:                                          | חניה תת"ק בהתאם לטופוגרפיה; מוצעים מעברים חדשים להולכי רגל | לא תוכננו הרחבות הרחובות; לא הוגש ותואם נספח תנועה עדכני עבור החלופה הנבחרת. |
| 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:

- יש לקבוע קו בניין 0 עבור תא שטח 3 כלפי תאי שטח 1 ו-2.
- יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מרפסות לא יוכלו לחרוג מקו הבניין העילי בגובה של מינימום של 2 קומות מגובה מעקה הגג של המבנה ציבור.
- נדרש להציג את טבלה 5 בהוראות התכנית ולציין במדויק את השינויים המבוקשים, לרבות תוספת שטחי השירות עבור ממ"דים, אשר מבוקשת לאישור מכוח תכנית זו.
- להגיש נספח תנועה מעודכן בהתאם לחלופה התכנונית הנבחרת ולקבל חוות דעת אגף תושבי"ה. לרבות השינוי החדש בכניסה מרחוב אולסוונגר לחנייה.
- יש להציג מפרצי הורדה והעלאה ברחובות ברזיל ואולסוונגר עבור מבני הציבור.

6. תנאי להפקדה תהיה השלמת חוות דעת אגף מבני ציבור.
7. יש להוסיף לתקנון התכנית את השימושים המאושרים לשטח החום כפי שאושרו בתכנית 678920 בסעיף 8 לטבלה 5.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור עם המחלקה למבני ציבור בעניין מיקומי השימושים הציבוריים.
9. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל ובגמר מלא של כל השטח הציבורי בתא שטח 3 (השטח החום).
10. תנאי להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית הבינוי והפיתוח.
11. בהוראות התכנית בסעיף 4.4.2 מצוין חיבור בייעוד שביל, בין רחוב ברזיל לרחוב אולסונגר בתחום תא שטח 4, אולם לא הוצג פתרון תכנוני מספק הממחיש כיצד יתבצע חיבור זה בפועל. לאור פערי הטופוגרפיה המשמעותיים במתחם, יש להציג תכנית פיתוח הכוללת מפלסי פיתוח וכבישים סמוכים ומפלס חיבור בקומת הקרקע אשר יבהירו את אופן ההתמודדות עם הפרשי הגובה ואת רמת הנגישות הציבורית המתוכננת. לצורך בדיקת התכנות.
12. יש לתאם ככל הניתן רציפות מפלסי פיתוח מול תכנית 764878 מדרום.
13. תנאי להיתר הבניה יהיה פתרון לתברואה באישור מחלקת תברואה ואדריכל העיר.
14. להבטיח שכל המעברים הציבוריים יתוכננו כמרחב ציבורי רציף, פתוח ובעל רוחב מספק.
15. שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית באמצעות חלוקת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים.
16. בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
17. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

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 :**

18. להציג מפלסי מסחר.

19. להציג חתכים על גבי התכניות. במיוחד חתכים לאורך המגרש ולא רק שני חתכי רוחב.

20. להשלים מקרא מלא לכל הצבעים והסימונים.

21. **להציג קומת ביינים** שמעל קומת קרקע של אוסוונגר ומתחת לקומת הקרקע של רח' ברזיל

ע"מ להראות את יחידות הדיור אשר נמצאות בין שני המגדלים בחזית החניות .

22. לסמן את כלל השטחים הציבוריים בצבע חום.

#### עורך חוות הדעת

| שם            | תפקיד | תאריך      | חתימה |
|---------------|-------|------------|-------|
| אבו רומי נדין |       | 24/08/2026 |       |

מספר סידורי: 16

| פירוט תוכנית |                      |
|--------------|----------------------|
| מספר התכנית: | 1510965              |
| סוג דיון:    | הפקדה                |
| מגיש התכנית: | דיסין אסתר ליבא      |
| עורך התכנית: | פלינק נפתלי          |
| סמכות:       | ועדה מחוזית          |
| תאריך עמידה: | 12/07/2026           |
| כתובת        | מענה שמחה 10 , רוממה |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30234 | 110  | כן     |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הרחבות דיור ותוספת קומת יציאה לגג ותוספת דיורית. ברחוב מענה שמחה 8-14.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת בניה כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוספת בניה לשם הרחבות לכל הדירות בקומה א'</li> <li>- השלמת קומה ב' לשם הרחבה של 4 יח"ד בקומה שמתחת.</li> </ul> </li> <li>2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים ל 1,645 מ"ר. מתוכם 1,526 מ"ר שטחי בניה עיקריים (מתוכם 1,251 מ"ר שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת ו- 275 מ"ר שטח מתחת לכניסה הקובעת), ו- 119 מ"ר שטחי שירות (60 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 59 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת).</li> <li>3. קביעת הוראות בגין דיוריות.</li> <li>4. שינוי קווי בניין.</li> <li>5. קביעת הוראות בגין הריסה.</li> <li>6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה .</li> <li>7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.</li> <li>8. קביעת הוראות בגין עצים לכריתה.</li> </ol> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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'                                                            | 9        | 854.14            | 100 | 1,586 מ"ר                       | 185.68% אחוזי בניה מרביים |
| סה"כ                                                                 | 9        | 854.14            | 100 |                                 |                           |
| תיאור המצב הקיים                                                     |          |                   |     |                                 |                           |
| בניין מדורג בן 4 קומות. 3 קומות מעל רחוב מענה שמחה וקומה אחת מתחתיו. |          |                   |     |                                 |                           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| נראה שיש עבירות בניה בכל חזיתות הבניין ופלישה לשטחים פתוחים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p><b>84335 אושרה בשנת 2016</b><br/>קבעה בתא שטח 1 יעוד מגורים ב.<br/>הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד לבניין קיים.<br/>סה"כ שטחי בניה 1,458.75 מ"ר. מתוכם 1,339.33 מ"ר שטח עיקרי, ו-118.92 מ"ר. תוספת יח"ד - סה"כ יח"ד 9.<br/>מס קומות: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת.<br/>במסגרת התכנית מסומנות פלישות מחוץ לחלקה להריסה.</p> <p><b>4849 אושרה בשנת 2001</b><br/>קבעה יעוד אזור מגורים מיוחד. מגרש מס' 1, הגדלת מס' הקומות המרבי משתי קומות מעל קומת עמודים/מסד לארבע קומות. קביעת בינוי לתוספות בניה. סה"כ שטחי בניה מאושרים הם 1,160 מ"ר.</p> <p><b>2757 אושרה ב 1982</b><br/>לאפשר הרחבה מבוקרת של דירות בבניינים שנבנו ע"פ תרש"צ וזאת ע"י שינוי בהוראות התרש"צ ושינוי בהוראות תכנית המתאר.</p> |  |
| <p>היתרים:</p> <p><b>1980/0216.00 הופק בשנת 1980</b><br/>תוספת בניה שטח של 76.20 מ"ר.</p> <p><b>1980/0216.02 הופק בשנת 2009</b><br/>תוספת בניה לבניין קיים, סה"כ בניה 1,328.93 מ"ר.</p> <p><b>1980/0216.03 הופק בשנת 2011</b><br/>הארכת תוקף החלטה</p> <p><b>2011/0441.00 הופק בשנת 2017</b><br/>תכנית שינויים לתיק 03/195, תוספת של 17.75 מ"ר.</p> <p><b>2013/0157.00 הופק בשנת 2014</b><br/>תוספת בניה לקומת מרתף. סה"כ שטחי בניה 1,033.21 מ"ר.</p> <p><b>2003/558.11 הופק היתר בשנת 2024</b><br/>הכשרת בניה וסגירת מרפסת.</p>                                                                                                                                                                                |  |
| <p>עבירות בניה:<br/>2025/6150 הופק צו הפסקת עבודה מינהלי. בניה קלה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| כב. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני עד 6 קומות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

|                                                   |                         |             |       |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------|
| כג. תכנית שכונתית : אין                           |                         |             |       |
| כד. תקן חנייה עירוני : תקן נמוך 1:3.              |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1 |                         |             |       |
| תואם                                              |                         |             |       |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות                  |                         |             |       |
| תמ"א 35                                           |                         | תואם        |       |
| תמ"א 1                                            |                         | תואם        |       |
| תמ"א 18                                           |                         | ל"ר         |       |
| אחרת                                              |                         |             |       |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                        |                         |             |       |
| שימוש                                             | נדרש עפ"י תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות |
| שצ"פ                                              | לא                      |             |       |
| מבני ציבור                                        | לא                      |             |       |
| עתודות / אחר                                      | לא                      |             |       |

| <b>חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1510965 – רח' מענה שימחה 8-14, רוממה</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור כולל תוספת קומת יציאה לגג ותוספת דיורית.</p> <p>התכנית חלה חלקה 110 בגוש 30234, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה בבית משותף.</p> <p>אין שינוי בגבולות ושטח החלקה.</p> <p>יש לערוך את התכנית בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>בטבלה שב' 5 לתקנון יש לתקן את גודל המגרש ל852 מ"ר בהתאם לשטח חלקה 110 הרשום בפנקסי המקרקעין.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>- חלקה 110 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 27/2002 הרשומה מתאריך 28.11.2007.</p> <p>- בחלקה 153 הגובלת צפונית ומערבית לחלקה 110 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3339/2021 הרשומה מתאריך 02/2025.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים.</p> | <p>אגף רישוי ופיקוח<br/>- מחלקת המידע<br/>התכנוני</p> |

|                                                                                 |                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.                       |                                                     |
| לא התקבל                                                                        | אגף רישוי ופיקוח<br>- המחלקה<br>לפיקוח על<br>הבנייה |
| יש לקבוע בהוראות התכנית כי לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. | המחלקה לאיכות<br>הסביבה                             |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים                                           |                             |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית                                                         | החסרונות העיקריים של התכנית |                         |
| הרחבות דיור בבניין עם ריבוי עבירות בניה ופלישות לשטחים מחוץ לשטח החלקה ולתחום הדרך. | תוספת דיוריות               | התאמה לחזון העיר        |
|                                                                                     |                             | כלכלת היישוב/<br>הרשות: |
|                                                                                     |                             | השפעות חברתיות:         |
|                                                                                     |                             | תשתיות ותחבורה:         |
|                                                                                     |                             | סביבה ונוף:             |
|                                                                                     |                             | אחר:                    |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

#### להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1- בצד המערבי של הבניין הפיתוח החצרות והגדרות של הבניין פולשים מחוץ לשטח החלקה לתחום שטח המיועד לתכנון למגורים בהתאם למתאר 2000. פלישות אלו מסומנות להריסה בתכנית החלה במקום. יש לסמן להריסה את כל הפלישות מעבר לגבול החלקה להריסה בהתאם למאוסר בכל מסמכי התכנית. תנאי למתן תוקף יהיה הריסת הפלישות בפועל בהתאם למאוסר בתכנית 84335 החלה במקום וקבלת אישור אגף פיקוח.
- 2- לא תותר הגבהת 4 חדרי מדרגות המשמשים כל אחד יח"ד אחת בלבד בקומה חדשה מעל קומת הגג.
- 3- קיימות בבניין עבירות בניה רבות. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
- 4- התכניות בנספח הבינוי לא תואמות את המאוסר בתכנית 84335 ובהיתרי הבניה. יש לוודא

התאמה מלאה בין היתרים מאושרים, מאושר בתב"ע ומצב קיים בפועל. יש לסמן את העבירות או להריסה או להכשרה.

5- בהמשך לנ"ל, תוספת בניה קיימת בפועל אשר מאושרת בהיתר בניה אך לא מאושרת בתב"ע, תסומן כתוספת מוצעת בתכנית זו. יש לציין על גבי התכנית את מספר היתר הבניה.

6- יש לסמן להריסה את החצרות האנגליות בקומת מסד שפונות לחלל אטום, בהתאם למאושר בתכנית 84335.

7- יש לתקן את תכנית קומת הגג באופן שתציג את המבוקש. יש להציג גישה אל כל שטח הגג ואל השטחים המשותפים, ולהוסיף מפלסים.

8- העתקת המתקנים המשותפים על הגג תהיה על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה לתוספת הקומה. תישמר גישה אל הגג החדש והמתקנים המשותפים לדיירים באותה עמודה. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית.

9- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

10- יש להשמיט מסעיף 7.1 שלביות הביצוע את היצוע היציאה אל קומת הגג.

11- יש להגדיר בסעיף 7.2 בהוראות התכנית כי זמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים.

12- שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע: בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובחלקות המצרניות.

13- 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

#### נספח בינוי

14- יש לסמן את גבול התכנית בקו כחול רצוף כמקובל.

15- יש למספר את הדירות.

16- יש לתקן את המפלסים ולסמן מפלסים על גבי המרפסות.

17- יש לשנות את שם קומת מסד לקומת מרתף.

#### עורך חוות הדעת

| שם        | תפקיד | תאריך     | חתימה |
|-----------|-------|-----------|-------|
| שקור נורה |       | 20.8.2026 |       |

מספר סידורי: 17

| פירוט תוכנית |                         |
|--------------|-------------------------|
| מספר תכנית:  | 1493428                 |
| סוג דיון:    | הפקדה                   |
| מגיש תכנית:  | וואלף הייזלר זאב        |
| עורך תכנית:  | בר לב דן                |
| סמכות:       | ועדה מקומית             |
| תאריך עמידה: | 27/07/2026              |
| כתובת        | מבוא חצרות 1, רמת אשכול |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30245 | 211  | כן     |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מטרת התכנית:</b></p> <p>הרחבת יחידות דיור, תוספת ממ"דים, מחסנים בתת הקרקע, ללא תוספת קומות.</p> <p><b>עיקרי התכנית והוראותיה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'.</li> <li>קביעת הוראות בינוי לתוספות בינוי בקומות א', ב', ג', ד' עבור הרחבת יח"ד הקיימות בהן.</li> <li>קביעת הוראות בינוי לתוספת קומת מרתף עבור מחסנים ליח"ד.</li> <li>קביעת קווי בניין.</li> <li>קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.</li> </ol> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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'                   | 16       | 1,19              | 94.71 % | 2463.8                          | 205.44% |
|                             |          | 9.34              |         | 8 מ"ר                           |         |
| שצ"פ                        |          | 66.9              | 5.29%   |                                 |         |
|                             |          | 8                 |         |                                 |         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |     |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|--|--|
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1266<br>32. | 100 |  |  |
| <b>תיאור המצב הקיים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |     |  |  |
| בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו16 יח"ד.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |     |  |  |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |     |  |  |
| <p><b>1442 א משנת 1971</b> - תכנית מתאר שכונתית, רמת אשכול- ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2.</p> <p><b>1420 משנת 1976</b> - פתוח שטח למג', דרכים, ב"צ, שפ"צ, מסחרי, שפ"פ- קבעה דרכים לביטול בקרבת התכנית וייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2- בינוי 3-4 קומות + קומה מפולשת.</p>                                                            |             |     |  |  |
| <p><b>היתרים:</b></p> <p><b>2005/210.00 משנת 2005</b> - היתר לתוספת מרפסות לא מקורות עבור 3 דיירים.</p> <p><b>2005/210.01 משנת 2005</b> - היתר לתוספת מרפסת לא מקורה עבור דייר 1.</p> <p><b>2005/210.02 משנת 2014</b> - היתר לתוספת מרפסות לא מקורות עבור 4 דיירים.</p> <p><b>2005/0210.03 משנת 2016</b> - היתר לתוספת ממ"ד עבור 2 דיירים.</p> |             |     |  |  |
| <p><b>עבירות בניה:</b></p> <p>ת.ע. 21/5555 – כתב אישום בגין ההשתלטות על שטח משותף – 40 מ"ר גינה משותפת</p>                                                                                                                                                                                                                                     |             |     |  |  |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |     |  |  |
| <p><b>שימור</b>- המבנה אינו מוגדר לשימור.</p> <p><b>עיר היסטורית</b>- המגרש נמצא מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.</p>                                                                                                                                                                                                                                |             |     |  |  |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |     |  |  |
| <p>כה. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזור מגורים עירוני.</p> <p>כו. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות 240%.</p> <p>כז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה.</p> <p>כח. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 1:2.</p>                                                                                                                       |             |     |  |  |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |     |  |  |
| אזור פיתוח עירוני.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |     |  |  |
| <b>התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |     |  |  |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | תואם        |     |  |  |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | תואם        |     |  |  |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | תואם        |     |  |  |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | תואם        |     |  |  |

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

#### חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 1493428 – רח' מבוא חצרות 1, רמת אשכול כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרח"ד, תוספת קומת מרתף, ממ"דים ומחסנים. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 2 שנקבע בתכנית 1442א לאזור מגורים ד'.</p> <p>התכנית חלקה על חלקה 211 בגוש 30245, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף.</p> <p>יש לצרף את ההוראות הבאות לתקנון התכנית:</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור:</p> <p>- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>- חלקה 211 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 232/1988 הרשומה מתאריך 07.05.1991.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> | <p>אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון</p>       |

#### מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית | החסרונות העיקריים של התכנית |
|-----------------------------|-----------------------------|

|                      |                                                                          |  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|--|
| התאמה לחזון העיר     | הרחבות יח"ד וחזוק מבנה קיים                                              |  |
| כלכלת היישוב/ הרשות: | ל"ר                                                                      |  |
| השפעות חברתיות:      | ל"ר                                                                      |  |
| תשתיות ותחבורה:      | ל"ר<br>אין תוספת יח"ד                                                    |  |
| סביבה ונוף:          | התכנית מציעה עקירת עצים בתחום המגרש שלא לצורך בחזית המערבית ובתחום השצ"פ |  |
| אחר:                 |                                                                          |  |

#### המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

#### 1. קו כחול-

התכנית מבטלת את השצ"פ בחלק הדרום מזרחי ומייעדת אתו למגורים, לא מקובל. יש לסמן את השצ"פ בהתאם למצב המאושר.  
יש להסיר את הסימון לעקירה של העץ בתחום השצ"פ.  
נראה כי השצ"פ מתפקד כחלק מחצר הבניין. יש לסמן את גדר הקיימת בתחום השצ"פ להריסה ולהסיט אל פנים החלקה בתחום יעוד מגורים.  
השטח יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית.

#### 2. עצים-

ישנו חוסר תיאום בין נספח הבינוי לתשריט בסימון עצים לשימור/ כריתה. יש להתאים בין המסמכים.  
אין הצדקה לעקירת עץ דרום מערבי אשר נמצא במרחק מספק מהבינוי המוצע, יש לסמנו לשימור (תשריט מצב מוצע).  
לא ברור מדוע סומנו עצים לעקירה בחלק הצפון מערבי בצמוד לעמודה שלא מוצע בה בינוי, יש להבהיר (עצים 7, 19, 20 בנספח הבינוי).  
כאמור, אין לעקור עצים בתחום השצ"פ.



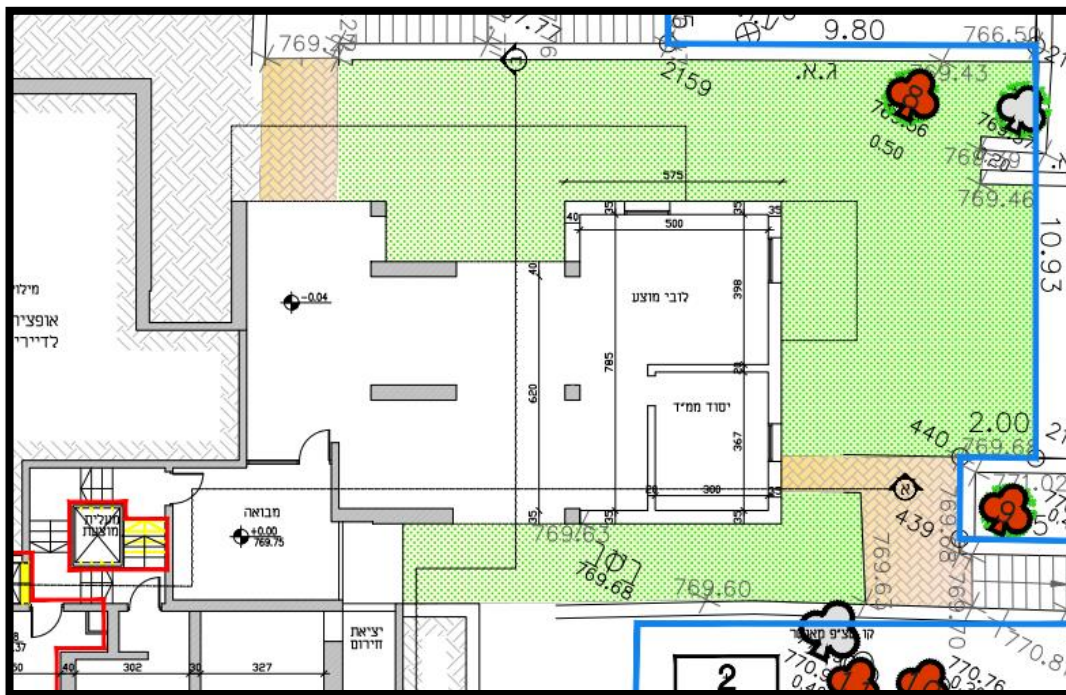
יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לעקירה יש לשתול עץ בוגר חדש בתחום החלקה ביעוד מגורים.

בכל ותוצע עקירה של 5 עצים ומעלה יש לצרף סקר עצים כתנאי להפקדת התכנית.

### 3. תכנון-

א. קומת קרקע- התכנית מציעה תוספת ממ"דים לכל הדירות. נראה כי אין צורך להשאיר מקלט קיים. ניתן להסב שטח זה עבור מחסנים במקום תוספת חלק מהמחסנים המוצעים וזאת לאחר הקמת כל הממ"דים החדשים.

ב. לובי- כתוצאה מהרחבת הבינוי, מתקבל חלל בקומת הקרקע (באגף הצפון מזרחי) של קירות יורדים המסומן כלובי בנספח הבינוי. המיקום והגודל אינם מתאימים ללובי. לא מקובל להוסיף שטחים חדשים ללא ייעוד. יש לבחון הוספת שטח זה כשטחים עיקריים עבור תוספת דירה קטנה/ הרחבת דירה קיימת. תוספת יח"ד תהיה בכפוף לבחינת הסכמות מחדש בהתאם לחוק ובהתאם לבחינת מקום חניה בתחום החלקה



4. ח. הסקה קיים- יש לציין חדר הסקה לביטול. במידה ולא יוצע שימוש למחסנים בשטח ח. ההסקה,

יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה לאיכה"ס

### 5. מרפסות-

התכנית מציעה מרפסות זיז מעבר ל14 מ"ר ליח"ד או 12 מ"ר ממוצע לבניין, יש להתאים שטחי מרפסות לתקנות לעניין שטח.

### 6. הוראות התכנית-

סעיפים 3.א.4.1.2 + 4.1.2.3 סותרים אחד את השני ולא רלוונטיים. יש למחוק סעיפים אלו. יש

לעדכן את מספר יח"ד בטבלה 5 ל17 יח"ד ולעדכן "הוספת יח"ד בקומת הקרקע" בתיאור התכנית.

7. תנאי להפקדה יהיה חו"ד קונסטרוקטור לתוספות המוצעות.

8. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור המח' לאיכות הסביבה בדבר הצגת מפרט למניעת גז ראדון.

9. יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: אגף תושבי"ה, אגף שפ"ע תחזוקה וגננות, אגף נכסים, אגף תברואה.

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

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

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

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

#### הערות טכניות

12. יש לעגן את הקו הכחול של התכנית לגבולות החלקה בgis.

#### עורך חוות הדעת

| שם        | תפקיד | תאריך | חתימה |
|-----------|-------|-------|-------|
| אלומה קלר |       |       |       |

מספר סידורי: 18

| פירוט תוכנית |                         |
|--------------|-------------------------|
| מספר התכנית: | 1446145                 |
| סוג דיון:    | הפקדה                   |
| מגיש התכנית: | שמחה מאיר               |
| עורך התכנית: | רוזנשיין מטיא אהרן      |
| סמכות:       | ועדה מחוזית             |
| תאריך עמידה: | 06/07/2026              |
| כתובת        | בוסתנאי 32, קטמון הישנה |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30007 | 176  | כן     |
| 30007 | 161  | כן     |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מטרת התכנית:</b></p> <p>התכנית מציעה הריסת 3 מבני שיכון בני 2-3 כניסות, ו-61 יח"ד סה"כ. לטובת הקמת מתחם מגורים חדש הכולל 4 מבני מגורים, שצ"פ, וחניון תת קרקעי סה"כ 137 יח"ד.</p> <p><b>עיקרי הוראות התכנית:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שינוי ייעוד ממגורים ב' לשטח ביעוד מגורים ד'.</li> <li>שינוי ייעוד מדרך מאושרת לשצ"פ.</li> <li>קביעת שטחי בנייה לסה"כ 35,650 מ"ר, מתוכם: <ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים – 19,000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.</li> <li>הפרשה לצרכי ציבור – 150 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.</li> <li>חניון – 16,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.</li> </ul> </li> <li>קביעת מספר קומות לסה"כ 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.</li> <li>קביעת סה"כ 137 יח"ד מדובר על תוספת של 76 יח"ד ביחס לקיים. - מכפיל 2.25</li> <li>קביעת קווי בניין מרביים.</li> <li>קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה.</li> <li>קביעת הוראות בגין הריסת מבנים וגדרות להריסה.</li> <li>קביעת שטחי מרפסות מרביים.</li> <li>קביעת הוראות בינוי לחניון ושטחים תת"ק.</li> </ol> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| 11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה.                                   |
| 12. קביעת הוראות בהליך הרישוי ומתן ת. גמר.                                  |
| צפיפות הבינוי המתקבלת היא כ- 27 יח"ד לדונם, ושטח ממוצע של כ- 113 מ"ר ליח"ד. |

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                |          |             |       |                                                       |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                                                                                                                                                 | מס' יח"ד | שטח המגרשים |       | היקפי בניה מ"ר –<br>מרבית מעל לקרקע                   | הערות                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |          | מ"ר         | %     |                                                       |                              |
| מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                  | 137      | 4,988.52    | 96.74 | מגורים: 19,000 מ"ר.<br>הפרשה לצרכי<br>ציבור: 150 מ"ר. | המהווים כ- 384% בניה מרביים. |
| שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                            |          | 167.93      | 3.26  |                                                       |                              |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | 5,156.45    | 100   | 19,150                                                |                              |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                           |          |             |       |                                                       |                              |
| קיימים שלושה מבני רכבת בני 4 קומות בחלקה של כ-5 דונם, וכן חצרות בין הבניינים עם מספר גדול של עצים בוגרים, בנוסף קיימת חניה עם כ- 6 מקומות חניה בייעוד דרך כחלק מהקו הכחול של התכנית.                                                                                       |          |             |       |                                                       |                              |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                  |          |             |       |                                                       |                              |
| תכנית מס' 2878 משנת 1989 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד, 3 קומות מעל קומת מרתף. תכנית מס' 4109 משנת 1992 הגדלת שטחי הבניה וקביעת היקף שטחי הבניה המירביים עבור תוספות הבניה. תכנית מס' 4109א משנת 1995 תכנית תקנון. תכנית מס' 4109ב משנת 2009 הרחבת יח"ד קיימות. |          |             |       |                                                       |                              |
| היתרים:                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |             |       |                                                       |                              |
| 1969/0115.00 משנת 1992 עבור בניין חדש – בוסתנאי 32.                                                                                                                                                                                                                        |          |             |       |                                                       |                              |
| עבירות בניה:                                                                                                                                                                                                                                                               |          |             |       |                                                       |                              |
| קיימות מספר עבירות בניה במערכת העירונית.                                                                                                                                                                                                                                   |          |             |       |                                                       |                              |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                              |          |             |       |                                                       |                              |
| שטח התכנית בתחום העיר ההיסטורית.                                                                                                                                                                                                                                           |          |             |       |                                                       |                              |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                                        |          |             |       |                                                       |                              |
| כט. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות.<br>ל. תכנית אב המושרות ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2 -שימור מרקמי לפי טור ב' עד 170% בנייה מרובה ועד 5 קומות.<br>לא. תקן חנייה עירוני – גבוה.                                 |          |             |       |                                                       |                              |

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

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הרשות הארצית לכבאות והצלה                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| המחלקה לאיכות הסביבה                     | <p>1/7/2026</p> <p>חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1446145- קטמון הישנה כללי</p> <p>2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 12 ולמונה תשריט 9 מתאריך 2/6/2026.</p> <p>3. תכנית ברח' בוסתנאי 32-34 בשכונת קטמון הישנה. בשטח בייעוד מגורים ב' ודרך מאושרת, 64 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 5.156 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד' ושצ"פ. הריסה ובנייה מחדש, 4 מבנים בני 10 קומות מעל כניסה קובעת, ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 137 יח"ד. השימושים: מגורים ושימושים ציבורים לקהילה.</p> <p>4. דו"חות ותסקירים: נספח ניקוז וניהול נגר- עורכים איתי זידל ורן גולברג מחברת יוזמות מתאריך מרץ 2025. חוות דעת סביבתי- עורכים טל אספריל וסיון שטח מחברת יוזמות מתאריך מאי 2025. נספח מיקרו אקלים - עורך אבישג אליאב מחברת יוזמות מתאריך מאי 2025 גרסה 1.0. סקר עצים- עורך אדיר אללוס מחברת אדיר יעוץ ופקוח נופי מתאריך 30/3/2025.</p> <p>5. הערות הרשות לתכנית</p> <p>6. התכנית מציעה בנספח בינוי גינת דיירים פרטית, הרשות סבורה שיש להפוך את הגינה הפרטית לשצ"פ במקום השצ"פ המוצע (תא שטח 2). בשטח זה עצים רבים המיועדים לכריתה ואנו רואים חשיבות רבה לשמורם. כמו כן, ישנה חשיבות לשמר את מעבר הולכי</p> |

הרגל מרח' יורדי הסירה לרח' הבוסתנאי שיכול להתחבר לשצ"פ במקום הגינה הפרטית וליצור רצף ירוק התורם הן מבחינת הלכתיות והן מבחינת צמחיה ולקירור החום העירוני. יש צורך לצמצם בינוי החניון בתת הקרקע ובדרך זאת לשמור על העצים הקיימים בשטח.

7. התכנית נמצאת באזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין תחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בסקר עצים ישנם עצים הנמצאים קרוב או על בגבול שטח התכנית ויש לשמרם. לכן יש צורך בצמצום קו הבניין. כמו כן באזורים המסומנים בנספח בינוי כ"אופציה לאזור לא חפור/מחסנים/תוספות חניות" הרשות מבקשת שבאזורים אלו לא יהיה בינוי בתת הקרקע ובכך לשמור על העצים באזורים אילו.

8. התכנית מציעה לכריתה מעל חצי מהעצים בתכנית אנו מבקשים לשמר את העצים 111,143,145,159,171,172,179,125,126,1000,117,118. לשם כך יש צורך לצמצם את קו הבניין תחתית/תת קרקעי כך שתתאפשר שמירה של עצים הנמצאים קרוב לגבול המגרש. ישנה חשיבות רבה בעצים הקיימים בתקופה של שינוי אקלים.

9. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

10. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.

11. תנאי להפקדת התכנית

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

13. סקר העצים והתשריט מצב מוצע אינם תואמים. יש לתקן את המסמכים שיהיו תואמים ואחדים ולהגיש מחדש כתנאי להפקדה.

14. נספח סביבתי: יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה.

15. התקבלו מסמכים סביבתיים:

16. נספח סביבתי-

- פרק 1.4.3.3 הרוחות יש טעות סופר בסעיף שמתייחס לשכונת גילה שאינה

רלוונטית ויש לתקן. גובה המבנים בפרויקט אינו מחייב בדיקת רוחות במודל ואין לרשות דרישות בנושא.

- בפרקים איכות אוויר ורעש אין התייחסות לתכניות מקודמות, לתחזיות התנועה

לפי צתא"ל ותרומת התכנית לתוספת התנועה. יש צורך בניתוח איכותני בהשפעת

התחבורה ונפחי הרכבים על איכות האוויר ורעש ובהתאם לממצעים ובמידה ונדרש יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש וזיהום האוויר.

17. נספח ניהול נגר- התקבל מסמך המציג מחשבון מנהל התכנון ליעד נגר לתכנון 450

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>מ"ק. מוצע מאגרי ויסות וגיונות גשם המאפשרים חילחול באזורי הגינון סביב מבני התכנית. הרשות מבקשת שגם השצ"פ יאפשרו חילחול מי נגר לתת הקרקע. באזורים המסומנים בנספח בינוי כ"אופציה לאזור לא חפור/מחסנים/תוספות חניות" הרשות מבקשת שבאזורים אלו לא יהיה בינוי בתת הקרקע כדי לאפשר חילחול.</p> <p>18. מסמך מיקרו אקלים- הצללה- נעשה לפי הנחיות וההמלצות שניתנו יש להטמיע את המלצות המסמך בהוראות התכנית.</p> <p>19. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית</p> <p>20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.</p> <p>22. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.</p> <p>23. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.</p> <p>24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.</p> <p>25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>26. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.</p> <p>27. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>28. בייעוד השצ"פ המוצע בתא שטח 2 נכתב בהוראות התכנית 4.2.1 כי יהיו מתקנים הנדסיים/שנאי תת"ק. הרשות מתנגדת לבניית שנאי או מתקן הנדסי בשטח השצ"פ. לכן 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 .</p> <p>29. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> |                                                 |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>אגף תברואה</p>                               |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>חברת חשמל<br/>לישראל</p>                     |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>רשות העתיקות -<br/>ארכאולוג מרחב<br/>י-ם</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1446145 – רח' בוסתנאי 32,32א,34, קטמון הישנה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת 3 מבני שיכון קיימים, 61 יחידות דיור סה"כ והקמת מתחם מבנים הכולל מגורים, גן דיירים, מבנה ציבור, שצ"פ וחניון תת קרקעי.</p> <p>התכנית חלה בחלקות 161 ו-176 בגוש 30007, מדובר בגוש מוסדר וחלקה 161 רשומה כבית משותף</p> <p>אין שינוי בגבולות ושטח החלקות.</p> <p>יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>- בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לשנות את גודל המגרש ל-4,947 מ"ר בהתאם לגודל חלקה 161 הרשומה בפנקסי המקרקעין.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>- חלקות 161 ו-176 נוצרו במפת גוש סופית 30007.</p> <p>- בחלקה 125 הגובלת צפונית לחלקה 176 וצפון מזרחית לחלקה 161 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2833/2019 הכשרה לרישום מתאריך 07/2021.</p> <p>יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>- יש לתקן את הגבול הצפוני של חלקה 176 שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' s28 עד לנק' g60 מתצ"ר 2833/2019 ובהתאם לכך לתקן את הקו הכחול.</p> <p>- מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-26.02.2025 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> | <p>אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני</p>                     |
| <p>אין ענין שימורי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>אגף תכנון העיר - מחלקת השימור</p>                              |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>                         |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון</p>                           |



| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | המחלקה לעבודה קהילתית                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <p>הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1446145,</p> <p>רח' בוסתנאי 32-34</p> <p>[חוות הדעת מתייחסת למונה תדפיס הוראות התכנית 12 מתאריך 2.6.2026]</p> <p>1. מיקום : גוש 30007, חלקות 161- ו- 176</p> <p>2. שטח התכנית : כ-5.2 דונם.</p> <p>3. מצב סטטוטורי : התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62 , תכנית מק/4109/ב, תכנית 4109, והינה כפופה לתכנית 5166ב.</p> <p>4. מצב קיים : בשטח קיימים 3 מבני מגורי "שיכונים" בני 4 קומות, הכוללים 61 יח"ד. שלושת המבנים מוצעים להריסה.</p> <p>5. תיאור התכנית :</p> <p>- הריסת המבנים הקיימים והקמה של ארבעה מבני מגורים חדשים בני 10 קומות כ"א.</p> <p>- שינוי ייעוד ממגורים ב' לשטח בייעוד מגורים ד'.</p> <p>- סה"כ מוצעות 137 יח"ד, תוספת של 76 יח"ד. יחס פינוי בינוי של 2.2.</p> <p>- מוצעת הפרשה מבונה של 150 מ"ר בלבד.</p> <p>6. המלצת המחלקה למדיניות התכנון :</p> <p>אזור תכנית זו ושכונות הסביבה הקרובה (מתחם ברוריה, רסקו) עתיד לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. לאור זאת, נדרש לתת מענה לצרכי ציבור בכל תכנית, לרבות עבור צרכי חינוך, שטחים פתוחים, חברה, רווחה, תרבות ועוד .... על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה.</p> <p>- לאור נתוני התכנית, ובהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבונות כדלקמן :</p> <p>- שתי כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.</p> <p>- שטח עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה/נוער בגודל של 300 מ"ר עבור שימושים כגון מחלקה לשירותים חברתיים/מרכז מיצוי זכויות/קידום נוער וכיו"ב. שטח זה יוכל לתת מענה חלופי למבנים סמוכים שכיום עיריית ירושלים שוכרת בתשלום רב.</p> | <p>אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>- בשטח התכנית כיום קיים מעבר (לא סטטוטורי) המשמש את תושבי השכונה ומהווה ציר הליכה מרכזי ופעיל. יש לשמור על ציר הליכה זה בתכנון המוצע, כך שיהווה המשך מרחוב יורדי הסירה לרחוב בוסתנאי.</p> <p>- בחלקה קיימים מספר עצים ויש לשמרם ככל הניתן. להערכתנו יש לבחון הפרשת שטח עבור שצ"פ ולתכנן את החנייה כך שלא תהיה תחתיו. שטח בסדר גודל של 400 מ"ר על רחוב בוסתנאי (סמוך למפרץ החנייה הקיים), אשר משמש גם כגינה פרטית של המגורים כיום, ושטח נוסף לכיוון רחוב יורדי הסירה בסדר גודל של כחצי דונם (מסומן כיום בנספח הבינוי כגינה פרטית).</p> <p>- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.</p> <p>- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.</p> <p>- השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבנות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.</p> <p>- בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין כי כל השטחים בתב"ע יצוינו כשטחים עיקריים. בהערות לסעיף 5 יש לציין כי בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.</p> <p>- 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.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים   |                                    |                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית                 | החסרונות העיקריים של התכנית        |                      |
| התחדשות עירונית ותוספת יח"ד.                | חריגה ממדיניות אב בקומות ובאחוזים. | התאמה לחזון העיר     |
|                                             | לא מוצע מסחר.                      | כלכלת היישוב/ הרשות: |
|                                             |                                    | השפעות חברתיות:      |
|                                             | מוצע חניון תת"ק.                   | תשתיות ותחבורה:      |
| התכנית מציעה עקירה משמעותית של עצים בוגרים. |                                    | סביבה ונוף:          |
|                                             |                                    | אחר:                 |

המלצת מהנדס העיר

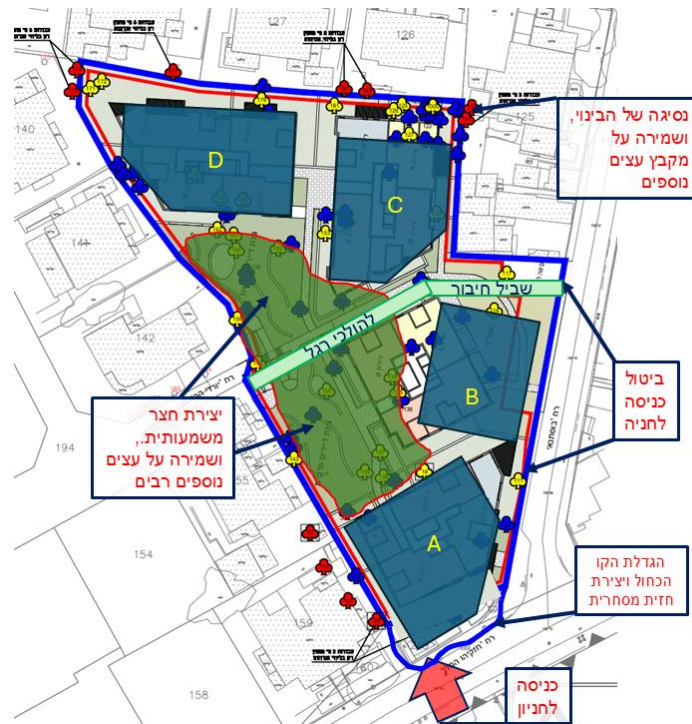
להמליץ להפקיד את התכנית

בתנאים

**להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. שטח התכנית מצוי באתר הממוקם ברקמה ההיסטורית בשכונת קטמון הישנה. החלקה פונה מצד מזרח לרח' בוסתנאי. מדובר בחלקה גדולה של כ-5 דונם, החלקה מאופיינת בחצרות גן גדולות עם מספר רב של עצים 43 עצים בוגרים, המהווים ערך נופי משמעותי התורם לאופי האזור ולממשק שבין המגרש למגרשים הסמוכים. בתחום החלקה קיימים 3 מבני רכבת בני 4 קומות ו-2 כניסות כ"א. סה"כ 61 יח"ד קיימות.
2. תכנית אב המושובות קבעה כי ניתן להציע בניין חדש בן 5 קומות ו-170% בניה מירביים, התכנית שבנידון חורגת בכ-214% בניה ביחס למדיניות כאמור, ומציעה הריסת המבנים הקיימים לטובת הקמת 4 מבנים חדשים בני 10 קומות כלפי רחוב בוסתנאי, וכן כלפי ייתר החזיתות בהתאם לטופוגרפית המגרש. כמו כן, מוצעות 4 קומות חניה בתת"ק בתכנית של כ-95% מתחום התכנית, תוך עקירת רוב העצים הקיימים בחלקה כיום.
3. על אף החריגה מתכנית האב של המושובות בעניין הקומות ואחוזי הבנייה, התכנית חלה על מתחם שונה מהותית מיתר הבניינים בסביבה וכולל מספר רב של יחידות דיור קיימות, מטרת התכנית הינה לשמר ככל הניתן על תכסיות נמוכות תוך שמירה על חללים פתוחים משותפים לדיירים כפי שקיים כיום לבין רח' בוסתנאי ממזרח. ע"כ ניתן לקדם את התכנית בכפוף להערות המפורטות להלן:
4. התכנית מציעה שינוי ייעוד "דרך" המשמש כיום לכ-5 מק"ח בניצב לרחוב, לייעוד שצ"פ (ת"ש 2). גודל השצ"פ המתקבל אינו מיטבי, ואינו ניתן לפיתוח בפני עצמו. כמו"כ, העמדת מבנה B המוצעת בצורה אלכסונית ובנסיגה מחזית רח' בוסתנאי מייצרת 2 חצרות נפרדים בתכנון שאינו מיטבי ובפגיעה בעצים בוגרים קיימים, וללא חיבור המעבר בין רחוב יורדי הסירה לבוסתנאי. – התכנון אינו מקובל.
5. יש להציע חלופה תכנונית המציעה את מבנה B במקביל לחזית הרחוב ובהמשך למבנה A, דבר אשר יאפשר תכנון מיטבי והגדלה של החצר המשותפת לטובת כלל דיירי הבניין, תוך שמירה על כ-15 עצים בוגרים נוספים הקיימים בחצר האחורית. בנוסף, תכנון זה מאפשר הסדרת ותכנון שביל להולכי רגל אשר יחבר בין רח' בוסתנאי לרח' יורדי הסירה.
6. בהמשך לאמור לעיל, יש לבטל בהתאם את השצ"פ המוצע, ולקבוע כי ת"ש 2 יהיה יעוד "שביל להולכי רגל" החוצה את התכנית ממזרח למערב כאמור.
7. תכנון הכניסה וציאה לחניה התת"ק לטובת כ-245 מק"ח, מוצע מרחוב בוסתנאי אשר הינו רחוב צר וחד-סטרי. כמו"כ, תכנון הרמפה מוצע במופע גלוי בין מבנים A ו-B ולא כחלק ממסת הבינוי. - תכנון זה אינו מקובל. יש להציע את הכניסה לחניה מחזית דרומית מערבת לתכנית ומרח' חזקיהו המלך ובתוך מסת הבינוי ככל האפשר. לצורך כך, יש להרחיב את גבול הקו הכחול של התכנית ולצרף לתכנית את חלקה 220 אשר הינה ביעוד מגורים ובעלות העירייה, וכן את החלקה הקטנה שבתוכה 219, המשמשת כמסחר קטן פעיל, ולהציע מחזית זו את הכניסה לחניון כאמור.

8. כמו"כ, יש לתכנן חזית מסחרית מצומצמת כלפי רח' חזקיהו המלך בהתאם למדיניות תכנית אב המושבות. יש לקבוע הוראות לגביי אופי המסחר כך שיהיה מסחר תומך שכונה.  
להלן החלופה להעמדה מיטבית לפי האמור לעיל:



9. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.

#### פרוגרמה וצרכי ציבור:

10. בהתאם לחו"ד מחלקת מדניות תכנון יש להציע בתחום התכנית:
- שתי כיתות גני ילדים - כל כיתה 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
  - 300 מ"ר לצרכי קהילה, חברה, רווחה, נוער. כגון מחלקה לשירותים חברתיים/מרכז מיצוי זכויות/קידום נוער וכיו"ב, תוך מתן מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. שטח זה יוכל לתת מענה חלופי למבנים סמוכים המושכרים כיום ע"י עיריית ירושלים.
11. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדה. מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום איכותי מואר ומאוורר, מעל פני הקרקע בגישה נפרדת ונגישה. ולא מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. תשמר גמישות למיקום השטחים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. כל השטחים הציבוריים יועברו ע"ש העיריה בהליך איחוד וחלוקה, לרבות שטחי שרות וחניה בתת הקרקע.
12. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי בתאום אגף מבני ציבור, ומול הרשות לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
14. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור והעברתם של השטחים ע"ש עיריית ירושלים.

#### עצים:

15. לאור הרצון לשמור על החצר האחורית והעצים הרבים הקיימים בה, וכן לאפשר שתילה של עצים בוגרים, יש לצמצם את התכסית של קומות החניה והמתקנים הטכניים כך שלא יוצעו מתחת לחצר

- זו. - יש לתקן את כלל מסמכי התכנית בהתאם. וכן להסיר את סעי' ו' שבהוראות לטבלה 5.
16. החזית מזרחית הפונה כלפי רח' בוסתנאי מאופיינת כיום בגינן כלפי הרחוב בעומק של כ-4 מ'. יש לשמר רצועה של 3 מ' לכל הפחות של גינן ונטיעת עצים לאורך רצועה זו כלפי הרחוב. יש לתקן את התכנית, ולהסיג את חצרות גן המוצמדות לדירות הפונות לחזית זו בהתאם.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח החצרות ההיקפיות ורצועות הגינן הפונות לרחובות כולן יישמרו כשטח משותף ללא הצמדה ליח"ד.
18. התשריט מצב מוצע אינו משקף את מספר העצים הקיימים בחלקה כפי שהוגש בסקר עצים, יש להראות את כלל העצים בתשריט מצב מוצע ולסמנם בהתאם לסימון עקירה/שימור.
19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
20. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינן של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
21. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינן).
22. תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
23. יש להוסיף בנספח הבינוי פריסה של גדרות קדמיות הפונות לרחוב בוסתנאי ורח' חזקיהו המלך, גדרות אבן נמוכות ופיתוח גדר חיה בהתאם להוראות העיצוב בתכנית האב למושבות.
24. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

#### **בינוי ופיתוח:**

25. שטח דירה ממוצע המוצע בתכנית הינו 113 מ"ר, ממוצע גבוה מהמקובל. יש לצמצם לכ 100 מ"ר פלדלת כמקובל. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין והמגרש. יש לתקן בהתאם את סעי' 4.1.2.ה. בהוראות התכנית. וכן להסיר את סעי' 3.4.2.2. בהוראות התכנית.
26. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
27. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 8 מ'. יש לתקן את סעי' 2.4.1.2. בהוראות התכנית בהתאם.
28. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות הפונות למרחב הציבורי. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' 5.4.1.2. בהוראות התכנית.
29. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב וייצרו דפנות פעילות למרחב הציבורי.
30. יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.
31. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'. בהתאם לכך יש לתקן את סעי' 6.4.1.2. בהוראות התכנית.
32. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע.
33. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.

34. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות – 10 אחוז מהדירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז דירות עד 80 מ"ר. יש לתקן את סעי' 9.4.1.2. שבהוראות התכנית בהתאם.
35. התכנית מציעה בנספח הבינוי חדר אשפה בכל מבנה הפונים אל תוך השטחים הציבוריים שבתכנית. - התכנון אינו מקובל. יש להציע את מיקום התשתיות בהתאם להנחיות המרחביות, ולתקן את נספח הבינוי ולקבוע בהוראות- כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילובם בתכנון הבניין.
36. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
37. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
38. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
39. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי.
40. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
41. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.

#### **תנועה וחניה:**

42. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט לעיל.
43. יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים.
44. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.

#### **נגישות:**

45. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.
46. יש לשמור על אורך מדרכה רצופה לאורכו של רחוב בוסתנאי.
47. 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.

#### **איכות הסביבה:**

48. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית,

ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

49. יש לתקן את כלל נספחי הסביבה בהתאם להערות אגף איכות הסביבה.
50. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
52. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, וכי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
54. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
55. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

#### כללי:

56. סך השטחים המוצעים בטבלה 5 הינם כוללים ומחולקים למעל או מתחת לכניסה הקובעת ללא הפרדה בין עיקרי לשירות. יש להסיר בהתאם את סעי' ז' שבהוראות לטבלה 5.
57. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מח' מידע תכנוני.
58. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית 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.
59. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
60. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
61. שלביות הביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד לרבות ההפרשות לצרכי ציבור המבונות.
62. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
63. לא יותר ניווד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
64. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
65. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ואו הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
66. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
67. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.
68. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
69. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות: כבאות, רשות העתיקות, תברואה, אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
70. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
71. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם

להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965  
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיתוח' –  
המחלקה להיטל השבחה

#### הערות טכניות

1. סקר העצים והתשריט מצב מוצע אינם תואמים. יש לתקן את המסמכים שיהיו תואמים ואחדים ולהגיש מחדש כתנאי להפקדה.
2. התכנית לא מציעה מבני ציבור. יש לתקן במסמכי התכנית מ"מבני ציבור" ל"הפרשות לצרכי ציבור".
3. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגיטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

#### עורך חוות הדעת

| שם               | תפקיד          | תאריך      | חתימה |
|------------------|----------------|------------|-------|
| אזנקוט יוסף שלום | ראש צוות אזורי | 31/08/2026 |       |



**מספר סידורי: 19**

| <b>פירוט תוכנית</b> |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| מספר התכנית:        | 1513597                        |
| סוג דיון:           | הפקדה                          |
| מגיש התכנית:        | לפקוביץ בלומה                  |
| עורך התכנית:        | בר יובל                        |
| סמכות:              | ועדה מחוזית                    |
| תאריך עמידה:        | 18/7/2026                      |
| כתובת               | רחוב בני ברית 12, שכונת החבשים |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30062 | 50   | כן     |

| <b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>                                            |
|-------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 11 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>תוספת בניה ותוספת 3 קומות בבניין קיים לשימור, לשם הרחבת יח"ד אחת. רחוב בני ברית 12, שכונת החבשים.</p> <p>1. קביעת בינוי לתוספת בניה ותוספת 3 קומות לבניין קיים לשימור, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 1,127.92 מ"ר כוללים. מתוכם 973.92 מ"ר עיקרי ו- 97.3 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ו- 56.70 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 5 מעל קומת מרתף.</p> <p>4. קביעת קווי בניין מרביים לבניה.</p> <p>5. קביעת הוראות בגין מבנה, חזיתות וגדר לשימור.</p> <p>6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.</p> <p>7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.</p> <p>8. קביעת הוראות להריסה.</p> <p>9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>                                                                                                                                               |          |                   |     |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-----|-----------------------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                                                       | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |     | הערות                             |
|                                                                                                                                                                                  |          | מ"ר               | %   |                                   |
| מגורים ב'                                                                                                                                                                        | 1        | 764.69            | 100 | 140% אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע. |
| סה"כ                                                                                                                                                                             |          | 764.69            | 100 | 1,071.22                          |
| <b>תיאור המצב הקיים</b>                                                                                                                                                          |          |                   |     |                                   |
| קיים מבנה היסטורי מפואר מסוף המאה ה- 19, בן 2 קומות עם תוספות מאוחרות ללא הסדרה. בית ליוואן עם שני אגפים – אגף מערבי מאוחר יותר ומבנה עזר בצד הצפוני של החלקה. הבית יושב בקו אפס |          |                   |     |                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| לרחוב ומוקף בחומה סביב גינה פנימית. קיים במבנה בור מים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |
| <b>תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |
| <p><b>תכנית מס' 4836 משנת 1999</b><br/> ייעוד הקרקע אזור מגורים 3 מיוחד.<br/> המבנה וגדר החלקה הדרומית מסומנים לשימור.<br/> 11.א.3. "בבניינים המיועדים לשימור תותר בניית תוספת הבניה בחזית הקדמית של הבניין בהתאם לחזית הבניין הקדמית הקיימת בלבד. לא תותר חריגה מקו הבניין."<br/> "11.ב. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות בכל אזור המגורים."<br/> "12.א. לא תותר כל פגיעה בבניין לשימור, לרבות פגיעה בקירות פנימיים ובחללים פנימיים."<br/> ובהתייחס למבנה דנן: "14. ג. ...תותר תוספת בניה על הבניין הקיים בהתאם להוראות הכלליות של התכנית... לא תוסתר החזית העיקרית של הבניין לשימור הפונה לחצר."<br/> עד 9 מטר גובה בין בניה מעל הקרקע ועד תחילת גג הרעפים.</p> |      |
| <p>היתרים:<br/> <b>1955/0032.02</b> נדונה בועדת ערר 26.9.26 - הרחבת הדירה במפלס +4.11 ע"י סגירת חלק ממרפסת פתוחה והוספת מטבח, ושינויים פנימיים. בנוסף תוס' מפלס נוסף +8.40 להרחבת אותה דירה עם גג רעפים. תוספת קומה שלישית ותוספת 110.70 מ"ר. סה"כ במבנה 453.28 מ"ר.<br/> <b>2010/1018.00</b> הופק היתר בניה בשנת 2012 - בקשה לריצוף החצר הקיימת, תוספת 2 מזרקות ובניית 2 פרגולות בחצר בשטח של 26 מ"ר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| <p>עבירות בניה:<br/> 2020/9206.00 הוגשה תלונה 20.12.20.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| <p>מבנה משנות 1911-1925.<br/> מסומן כמבנה וגדר לשימור בתכנית <b>4836</b> ונמצא ברשימת השימור העירונית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| <p>לב. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור לשימור לפי תכנית מפורטת.<br/> לג. התייחסות לתכנית הבניה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר.<br/> לד. תכנית שכונתית – 4836 קביעת הוראות לשימור השכונה. עד 3 קומות בכל תחום התכנית. ועד 9 מטר גובה בין בניה מעל הקרקע ועד תחילת גג הרעפים.<br/> לה. תקן חנייה עירוני - תקן חנייה עירוני- נמוך (1:3) על פי 5166 ב</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| תואם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| <b>התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | תואם |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | תואם |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ל"ר  |

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

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                            | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| המחלקה לאיכות הסביבה                     | יש להכניס להוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה ואישורה בהתאם לתנאים בזמן הבקשה להיתר (כולל תנאים דרישות בניה ירוקה ומניעת מפגעים סביבתיים).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| אגף תברואה                               | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם        | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני   | <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1513597 – רח' בני ברית 12, שכ' החבשים</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת לקובע זכויות בניה להרחבת מבנה לשימור, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד שנקבע בתכנית 4863 לאזור מגורים ב'.</p> <p>התכנית חלה בחלקה 50 בגוש 30062, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף.</p> <p>יש לצרף את ההנחיות הבאות לתקנון התכנית:</p> <p>תנאים בהליך הרישוי:</p> <p>- תנאי למתן תיק מידע להיתר יהיה רישום תצ"ר לתיקון שטח וגבולות בחלקה 50.</p> <p>לידיעה - מבדיקה שנעשתה השטח המדוד בחלקה 50 אינו עומד בסטייה המותרת בין שטח מדוד לרשום שנקבעה בהוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016.</p> <p>היות ומדובר בגוש שומה יש צורך בתיקון שטח וגבולות ורישום בספרי המקרקעין, ללא ביצוע רישום בספרי המקרקעין לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בהמשך.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>- גבולות חלקה 50 מופיעות במפת גוש שומה 30062.</p> <p>- בחלקה 49 הגובלת צפון מזרחית לחלקה 50 קיימת תצ"ר לתיקון שטח וגבולות</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>מס' אליפסה 983/2007 הרשומה מתאריך 23.10.2008.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ולתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   |
| <p>24.8.2026</p> <p><b><u>המלצת מחלקת שימור:</u></b></p> <p>לדחות את הבקשה</p> <p>1. תיק התיעוד אינו מכיל אינפורמציה לגבי חללים יחודיים בעלי קמרונות המוצעים להריסה כמו כן הבניה המוצעת הורסת חלקים היסטוריים שאינם מסומנים בהתאם למצויין בתיק התיעוד או שכלל אינם מתועדים</p> <p>2. תיק התיעוד אינו מכיל אינפורמציה לגבי אלמנטים היסטוריים נוספים בתחום החלקה כגון הבניין הנוסף בחלקה (צד צפון מזרחי.) שיתכן ויש לקבוע אך אותו לשימור.</p> <p>3. קו הבניין המוצע בתשריט כוללני וכולל את כל שטח הגינה כמעט בקו אפס כלפי כל גבולות החלקה. במבנה ובמרקם כה רגיש היה ראוי להגיש קו בניין אשרא עוקב אחר הבינוי המוצע לכל הפחות.</p> <p>4. היקף הקומות והבניה המוצע סותר לחלוטין את המדיניות הקיימת (עד 3 קומות ו9 מטר ) כמו גם הוראות שימור אחרות הנוגעות לשימור קירות וחללי פנים והותרת חזיתות הפונות לחצר ללא בינוי המסתיר אותן.</p> <p>5. למרות ערכו השימורי של המבנה הרחוב והשכונה לא בוצע כל תיאום מול מחלקת השימור.</p> <p>6. ההכשרה המוצעת של שטחים אשר נבנו ללא היתר מסתירה חזית היסטורית אשר אין לנו כל תיעוד או הבנה לגבי איכותה וחשיבותה.</p> <p>7. לאור האמור לעיל יש לדחות את התכנית על הסף. ככל ותוגש תכנית חדשה לתוספת מתונה של קומה אחת בלבד ותוך כדי הצגת תיעוד ראוי אשר מאפשר הבנה מקיפה של המבנים בחלקה ניתן יהיה לבחון אותה בחיוב.</p> | <p>אגף תכנון העיר - מחלקת השימור</p>                              |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>                         |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מתכנן<br>אזורי/שכונתי                  | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| אגף שפ"ע - מח'<br>גננות-עצים<br>ותכנון | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| יחידת ממג באגף<br>בתכנון               | <p>19 יולי 2026</p> <p>אל: מאריה יונס אקרה- אגף תכנון העיר.</p> <p>מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)</p> <p>הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1513597- בני ברית 12.</p> <p>להלן חוות הדעת:</p> <p>תכנית מס' 15135970 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.</p> <p>בברכה,<br/>שהם נטף<br/>מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis)</p> |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                             |                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית | החסרונות העיקריים של התכנית                                                         |
|                                           | הרחבת יח"ד                  | במבנה לשימור מוצעת תוספת קומות בחריגה מהמדיניות בשכונה. תיק התיעוד שהוגש חלקי וחסר. |
| כלכלת היישוב/<br>הרשות:                   |                             |                                                                                     |
| השפעות חברתיות:                           |                             |                                                                                     |
| תשתיות ותחבורה:                           |                             |                                                                                     |
| סביבה ונוף:                               |                             |                                                                                     |
| אחר:                                      |                             |                                                                                     |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

#### להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

- מוצעת תוספת 2 קומות וקומה חמישית מוגבהת בחלל גג רעפים למבנה היסטורי לשימור בן 2 קומות. היקף הקומות והבניה המוצעים סותרים לחלוטין את המדיניות הקיימת (עד 3 קומות ו-9 מטר).

2. הבניין המוצע חורג משמעותית בגובה ומספר הקומות בסביבה באופן שאינו מוצדק עבור מבנה מגורים, ובפרט שמדובר בשכונת החבשים שהיא שכונה לשימור.
3. התוספת המוצעת סותרת הוראות שימור בתכנית המאושרת, הנוגעות לשימור קירות וחללי פנים, והותרת חזיתות הפונות לחצר ללא בינוי שיסתיר אותן, והוראות לעניין עיצוב קומת גג רעפים.
4. תיק התיעוד אינו מכיל מידע לגבי חללים ייחודיים בעלי קמרונות המוצעים להריסה. כמו כן, הבניה המוצעת הורסת חלקים היסטוריים שאינם מסומנים בהתאם למצוין בתיק התיעוד או שכלל אינם מתועדים.
5. בהמשך לנ"ל, תיק התיעוד אינו מכיל מידע לגבי אלמנטים היסטוריים נוספים בתחום החלקה, כגון: הבניין הנוסף בחלקה (המצוין כמבנה עזר בצד הצפון מזרחי), שיתכן ויש לקבוע אף אותו לשימור.
6. מוצעת הכשרה של שטחים אשר נבנו ללא היתר אשר מסתירות חזית היסטורית, אשר אין לנו כל תיעוד או הבנה לגבי איכותה וחשיבותה.
7. מבנה העזר משמש בפועל כיח"ד נפרדת, למרות שאין לגביו כל פירוט לגבי השימוש הקיים בו או התייחסות בטבלה 5 בהוראות התכנית כיח"ד נפרדת.
8. למרות ערכו השימורי של המבנה, הרחוב והשכונה, לא בוצע כל תיאום מול מחלקת השימור.
9. לאור האמור לעיל יש לדחות את התכנית על הסף. ככל ותוגש תכנית חדשה לתוספת מתונה של קומה אחת בלבד, בהתאם למדיניות, ותוך כדי הצגת תיעוד ראוי אשר מאפשר הבנה מקיפה של המבנים בחלקה ניתן יהיה לבחון אותה בחיוב.

#### עורך חוות הדעת

| שם        | תפקיד                | תאריך   | חתימה |
|-----------|----------------------|---------|-------|
| יעל בדיחי | ראש צוות<br>אדריכלות | 12.8.26 |       |

מספר סידורי: 20

| פירוט תוכנית |                         |
|--------------|-------------------------|
| מספר התכנית: | 1444389                 |
| סוג דיון:    | הפקדה                   |
| מגיש התכנית: | סנס שלמה                |
| עורך התכנית: | גלר דינה                |
| סמכות:       | ועדה מחוזית             |
| תאריך עמידה: | 19/07/2026              |
| כתובת        | הנרי מורגנטאו 20 , רמות |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30720 | 13   | לא     |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מטרת תכנית:</p> <p>הרחבות דיור, ותוספת 2 יח"ד ב- 2 קומות חדשות. ותוספת גשרים למבנה, ברח' הנרי מורגנטאו 20.</p> <p>1- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>א. תוספות בנייה בקומות קרקע, א' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח .</p> <p>ב. תוספת שתי קומות לשם תוספת 2 ח"ד בקומות ד' ו - ה'.</p> <p>ג. תוספת שני גשרים חיצוניים לצורך הנגשת דירות מספר 55 והדירות החדשות.</p> <p>2- הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1,666.50 מ"ר כוללים. מתוכם: 1,350.24 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו - 316.26 מ"ר שטחי שירות (167.26 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 149 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת).</p> <p>3- הגדלת מספר קומות מ-4 מעל מרתף ל-6 קומות מעל מרתף.</p> <p>4- הגדלת מספר יחידות הדיור מ-8 יחידות דיור ל 10 יחידות דיור.</p> <p>5- קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.</p> <p>6- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור .</p> <p>7- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>8- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.</p> <p>9- קביעת הוראות בגין הריסה.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |                   |        |          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|--------|----------|------------|
| הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | היקפי בניה<br>מ"ר –<br>מרבי מעל<br>לקרקע | שטח המגרשים ביעוד |        | מס' יח"ד | יעוד הקרקע |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                          | %                 | מ"ר    |          |            |
| 202% אחוזי בניה מירביים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,517.50                                 | 100               | 751.33 | 10       | מגורים ג'  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,517.50                                 | 100               | 751.33 | 10       | סה"כ       |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                          |                   |        |          |            |
| בניין מדורג בין 4 קומות מעל קומת מרתף. כולו מתחת למפלס רחוב מורגנטאו. הגישה לבניין הינה דרך גשר ומדרגות מרחוב מורגנטאו. בבניין נמצא סגירות בבניה קלה. קיימים עצים בחלקה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                          |                   |        |          |            |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                          |                   |        |          |            |
| <p><b>3932 ג אושרה בשנת 2001</b><br/> יעוד הקרקע אזור מגורים 4 מיוחד. תוספת בניה לשם הרחבת דירות קיימות. סה"כ שטחים מאושרים 965.52 מ"ר (מתוכם 818.24 מ"ר, ו- 147.28 מ"ר שטחי שירות). 8 יח"ד מאושרות.<br/> חניה: הועדה המקומית תהיה רשאית להחליט אם קיים קומות חניה הנדרשים לבניינים הקיימים בשטח.</p> <p><b>3932 ג אושרה בשנת 1997</b><br/> תכנית תקנון. ביטול סעיפים 8 ב' ו-10 ד' ו-ה' וקביעת שלבי ביצוע חדשים.</p> <p><b>3932 א אושרה בשנת 1995</b><br/> בניין 4137, יעוד הקרקע אזור מגורים 4 מיוחד.<br/> סה"כ שטחים מאושרים 902.16 מ"ר. (מתוכם 754.88 מ"ר שטחים עיקריים, ו-119.44 מ"ר שטחי שירות).<br/> קו בניין האחורי (דרומי) יהיה 0.60 מ'.</p> <p><b>2263 אושרה בשנת 1979</b><br/> אזור מגורים 4, המגרש הוא חלק ממגרש 13.<br/> מאושרים 4,110 מ"ר שטח רצפה למגורים, 48 יח"ד במגרש 13.</p> |                                          |                   |        |          |            |
| היתרים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |                   |        |          |            |
| <p><b>95/522.3 הופק בשנת 1999</b><br/> הרחבות לדירות קיימות בקומות א,ב,ג.<br/> סה"כ תוספת שטחים 54.72 מ"ר שטחיים עיקרי ו-158.80 מ"ר שטחי שירות.</p> <p><b>95/522.2 הופק בשנת 1999</b><br/> תוספת מחסן בקומת מרתף בשטח של 11.50 מ"ר.</p> <p><b>95/522 הופק בשנת 1996</b><br/> תוספת בניה לשם הרחבת כל הדירות הקיימות.<br/> סה"כ שטחים מאושרים 902.16 מ"ר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |                   |        |          |            |



|                                                                                                             |                            |             |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|-------|
| עבירות בניה:<br>נראה ב GIS שיש סגירות קלות בחזית האחורית.<br>נפתחו תלונות בפיקוח על הבניה.                  |                            |             |       |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                        |                            |             |       |
| ל"ר                                                                                                         |                            |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                  |                            |             |       |
| לו. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עד 6 קומות<br>לז. תכנית שכונתית: אין<br>לח. תקן חנייה עירוני : גבוה |                            |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1</b>                                                      |                            |             |       |
| תואם                                                                                                        |                            |             |       |
| <b>התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות</b>                                                                      |                            |             |       |
| תמ"א 35                                                                                                     |                            | תואם        |       |
| תמ"א 1                                                                                                      |                            | תואם        |       |
| תמ"א 18                                                                                                     |                            | ל"ר         |       |
| אחרת                                                                                                        |                            |             |       |
| <b>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור</b>                                                                           |                            |             |       |
| שימוש                                                                                                       | נדרש עפ"י<br>תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות |
| שצ"פ                                                                                                        | ל"ר                        |             |       |
| מבני ציבור                                                                                                  | ל"ר                        |             |       |
| עתודות / אחר                                                                                                | ל"ר                        |             |       |

| חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק     |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התובע העירוני                                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                 |
| הרשות הארצית<br>לכבאות והצלה                 | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                 |
| אגף תברואה                                   | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                 |
| חברת חשמל<br>לישראל                          | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                 |
| אגף רישוי ופיקוח<br>- מחלקת המידע<br>התכנוני | הנדון: חו"ד תכנית מס' 1444389 – רח' מורגנטאו הנרי 20, רמות<br>כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור, ותוספת 2 יח"ד ב 2 קומות חדשות. התכנית<br>מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד שנקבע בתכנית 3932ג לאזור מגורים ג'. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p>התכנית חלה בחלק מחלקה 13 בגוש 30720, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>- חלקה 13 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 151/1986 הרשומה מתאריך 06.05.1990.</p> <p>- בחלקה 54 הגובלת דרום מזרחית לחלקה 13 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1274/2024 הרשומה מתאריך 02/2026.</p> <p>גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים.</p> <p>מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי.</p> <p>יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.</p> |                                          |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אגף תושייה -<br>צוות בקרת תכנון<br>תנועה |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                             |                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| היתרונות העיקריים של התכנית               | החסרונות העיקריים של התכנית |                         |
| מוצעת תוספת יח"ד בלי מתן פתרון חניה       |                             | התאמה לחזון העיר        |
|                                           |                             | כלכלת היישוב/<br>הרשות: |
|                                           |                             | השפעות חברתיות:         |
|                                           |                             | תשתיות ותחבורה:         |
|                                           |                             | סביבה ונוף:             |
|                                           |                             | אחר:                    |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

#### להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- 1- התכנית מציעה תוספת שטחים בהיקף העולה במעט על 50% מהשטח המאושר. לפיכך, מומלץ לבחון את האפשרות לצמצום היקף התוספת המוצעת כך שלא יעלה על 50%, בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(13)(ב) לחוק התכנון והבנייה, ובכך לאפשר את קידום התכנית בסמכות הוועדה

המקומית. ככל שייקבע כי התכנית תהיה בסמכות הועדה המקומית, תיחשב החלטה זו כהחלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית.

2- מוצעת תוספת של שתי קומות מעל הבניין עבור 2 יחידות דיור חדשות, ללא מתן פתרון חניה עבור היחידות המוצעות ובהתחשב בתקן החניה הגבוה החל באזור. לא תותר תוספת יחידות דיור ללא מתן פתרון חניה. ניתן להוסיף קומה אחת על הבניין לצורך הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה בלבד, ללא תוספת יחידות דיור.

3- התוכנית מציעה הקמת שני גשרי גישה נוספים בנוסף לגשר הקיים, על מנת לייצר גישה נפרדת לשלוש יחידות בלבד, כך שבסך הכול ישרתו את המבנה שלושה גשרים נפרדים. ניתן לבחון פתרון תכנוני של גשר גישה אחד שיאפשר גישה נפרדת ומונגשת ממפלס הרחוב עבור 4 דירות בבניין.

4- בהמשך לנ"ל, יש לציין מפלסים אבסולוטיים במפגש הגשר עם הרחוב, והכניסה לדירות, וכן שיפוע הגשר ורוחבו. רוחב גשר לא יפחת מ – 1.10 מ'.

5- יש להציג את תכניות הקומות באופן ברור, לרבות מפלסים יחסיים ואבסולוטיים, הכניסות והגישה לכל יחידות הדיור, לרבות סימון דרכי הגישה לדירות הקיימות והקומות המוצעות. לתקן תכנית קומה ג'.

6- ישנה אי-התאמה בין הבינוי המאושר בהיתרים המאושרים לבין הבינוי המוצג במסמכי התוכנית. תנאי להפקדה יהיה בדיקה ועדכון כלל המסמכים כך שישקפו באופן מדויק את המצב המאושר ואת הבינוי המוצע, תוך הסרת פרטים שאינם שייכים למבנה הנדון (להשמיט היתר 83/100, שאינו שייך לבניין זה ולא באזור בכלל).

7- יש לסמן את כל הסגירות הקלות בחזיתות להריסה. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.

8- במסגרת התכנית מוצעים ממ"דים בשטח חפור מתחת לדירות קיימות בבניין. תנאי להיתר יהיה קבלת חו"ד מהנדס לתוספת הבניה ותוספת הממ"דים המבוקשים.

9- יש לתקן את התוכניות בנספח הבינוי כך שמסגרת הירוקה תסמן שטחים מאושרים בתכניות קודמות שטרם מומשו, תיחום באדום יסמן תוספת שטחים המוצעים במסגרת תוכנית זו, כולל מרפסות מוצעות. לא יסומנו שטחים מוצעים בכחול. שטחים קיימים המבוקש להכשירם יסומנו בקו אדום מקוטע. שטחים בנויים מאושרים בהיתר בניה לא יסומנו בקו ירוק.

10- אין להציג תכניות צל עבור ממ"ד ומרפסות בתכניות בנספח הבינוי. למה – עדיף שיסמנו כדי שינחה את הרישוי בהוצאת היתרים ככול וזה מקובל עלינו

11- השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חח"י, אגף התברואה, אגף תושי"ה – צוות בקרת תנועה, אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון.

- 12- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות בגוש ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית .
- 13- בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. 1965 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

#### הערות טכניות

##### הוראות טכניות:

14- טבלה 5:

א. לתקן מספר קומות.

ב. להשמיט הערה מתחת לטבלה 5. כל השטחים הקיימים והמבוקשים יחושבו במסגרת טכנית

ז.

##### תשריט:

15- לסמן מידות על גבי התשריט.

16- לסמן קו בניין נפרד לגשרים על פי מבא"ת.

##### נספח:

17- יש להציג גבול תכנית שלם בכל תכניות הקומות.

18- לתקן כותרות התכניות והמפלסים שלהם.

19- לסמן כניסות לדירות ולמספר את כל הדירות.

20- יש להשמיט את HATCH ולהבהיר את הבינוי.

#### עורך חוות הדעת

| שם        | תפקיד              | תאריך      | חתימה |
|-----------|--------------------|------------|-------|
| שקור נורה | מובילת תכנון אזורי | 24.08.2026 |       |

מספר סידורי: 21

| פירוט תוכנית |                                                                                            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1217827                                                                                    |
| סוג דיון:    | הפקדה                                                                                      |
| מגיש התכנית: | תכנית אב לתחבורה                                                                           |
| עורך התכנית: | כהן מירון                                                                                  |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                                                                                |
| תאריך עמידה: | 14/07/2026                                                                                 |
| כתובת        | אל-עיסוויה לאורך דרך מעלה אדומים (כביש מס. 1 מהגבעה הצרתית מזרחה) לכיוון צד צפון (נחל אוג) |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 19 תשריט 15 |

| מטרת התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית מציעה הקמת חניון לילה לסוגי אוטובוסים שונים וכל השירותים הנלווים עבור החניון. השימושים המוצעים כולל משרדים, חדרי נהגים, עמדות שטיפה לאוטובוסים, עמדות תדלוק לאוטובוסים, מוסך, חדרי אנרגיה, מתקנים טכניים וכדומה. התכנית מציעה מערכת דרכים להנגשת המתקן המספקת גם פתרונות תנועתיים לשכונות הסמוכות. בנוסף, התכנית נותנת זכויות בניה עבור חניונים מבונים.</p> <p>עבודות יבוצעו בשני שלבים:</p> <p>שלב א' - חניה על פני הקרקע במסגרת צו חניה.</p> <p>שלב ב' - חניון מבונה.</p> |
| עיקרי הוראותיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינוי משטח ללא ייעוד, משטחים פתוחים, דרכים ושטח דרך לטיפול נופי לשטח לייעוד תחבורה ולשטחי דרך ו/או טיפול נופי.</li> <li>2. קביעת זכויות בניה בשטח – בינוי מירבי 96,000 מ"ר.</li> <li>3. קביעת הוראות פיתוח.</li> <li>4. קביעת קווי בנין.</li> <li>5. קביעת הוראות סביבתיות.</li> <li>6. קביעת הסדרי תנועה וחניה.</li> </ol>                                                                                                                 |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |             |           |  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|-----------|--|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 19.24       | 19,033.04 |  | דרך או טיפול נופי |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 1.06        | 1,047.42  |  | דרך מאושרת        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 22.22       | 21,977.24 |  | דרך מוצעת         |
| 162%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 96,000                     | 57.49       | 56,871.83 |  | תחבורה            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 100         | 98,929.54 |  | סה"כ              |
| <b>תיאור המצב הקיים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |             |           |  |                   |
| המגרש נשוא התכנית ללא ייעוד, בעבר קודמה תכנית כאתר הטמנה של עודפי עפר עברו כלל העיר. כיום מבוצעות עבודות עפר במסגרת בשלב א' – בהליך של צו חניה. קיים חניון אוטובוסים זמני מחוץ לתכנית בחלק הדרומי צמוד לכביש 1.                                                                                                                                                                                                    |                            |             |           |  |                   |
| <b>תכנית מאושרת ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |             |           |  |                   |
| תכנית 1003532 משנת 2024 לאתר הטמנת עודפי ער, שיקום נופי מעליו. – השטח היה כלול בתכנית לאתר הטמנה גדול עבור כל צורכי העיר לשנים הבאות, אחרי הרבה שנים הוועדה המחוזית החליטה לצמצם משמעותית את שטח התכנית לתא שטח אחד בלבד ומצומצם שהתכנית עולה על חלקו. תכנית 362400 משנת 2019 הפרדה מפלסית בגבעה הצרפתית. התכנית חלה על החלק הצפון מערבי ומיעדת את השטח לשטח פתוח עם הנחיות מיוחדות, דרך מוצעת ודרך עם טיפול נופי. |                            |             |           |  |                   |
| היתרים:<br>לא נמצאו היתרים במערכת העירונית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |             |           |  |                   |
| עבירות בניה:<br>ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |             |           |  |                   |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |             |           |  |                   |
| שימור - ל"ר<br>עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |             |           |  |                   |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |             |           |  |                   |
| לט. ייעוד לפי תכנית המתאר – שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות<br>מ. התייחסות לתכנית הבניה – ללא התייחסות לתכנית בניה<br>מא. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר<br>מב. תקן חנייה עירוני – לא מוגדר באזור                                                                                                                                                                                                                 |                            |             |           |  |                   |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |             |           |  |                   |
| אזור מגורים עירוני<br>בתחום דרך ראשית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |             |           |  |                   |
| <b>התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                            |             |           |  |                   |
| תמ"א 35 באזור נחלים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |             |           |  |                   |
| תמ"א 1 תואם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |             |           |  |                   |
| תמ"א 18 ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |             |           |  |                   |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |             |           |  |                   |
| <b>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |             |           |  |                   |
| שימוש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | נדרש עפ"י<br>תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות     |  |                   |

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

**חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק**

| הרשות הארצית<br>לכבאות והצלה | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| המחלקה<br>לאיכות הסביבה      | <p>חו"ד לתכנית מס' 101-1217827 - חניון אוטובוסים, כביש מס. 1 - נחל אוג, ירושלים</p> <p>1. רקע</p> <p>2. תכנית חניון לילה לאוטובוסים במעלה נחל אוג קודמה על ידי צתא"ל. שטח החניון המתוכנן חופף לאתר מטמנת פסולת בניין ועודפי חפירה העתידה לשמש את מרחב ירושלים בתכנית 101-1003532, אשר נמצאת בהליכי הפקדה. המטמנה תאושר על שטח מצומצם במזרח התכנית ותשמש לגריסה והטמנה של עודפי עפר בלבד. התכנית מאפשרת בניית חניון פתוח לאוטובוסים הכולל מתקני דרך לפי הצורך ונותנת זכויות בניה עבור בנייה של חניון מבונה ומתקנים נלווים. החניון מיועד להיבנות בשני שלבים: שלב א- חניה על פני הקרקע; שלב ב'- חניון מבונה.</p> <p>3. התוכנית נדרשת בהכנת תסקיר סביבתי לבדיקת המשרד להגנת הסביבה, יש לתקן את התסקיר בהתאם להערות המשרד להגנת הסביבה ולהטמיע בו את מסמך התשובות להשלמות הנתונים חסרים והנספחים המעודכנים.</p> <p>4. בפועל בשטח כבר מקודם שלב א' במסגרת צו חנייה וניתנו הנחיות מטעם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה לתכנון.</p> <p>חו"ד זאת מתבססת על המסמכים:</p> <p>- הוראות התוכנית: מונה תדפיס הוראות 19</p> <p>- תשריט: מונה תדפיס התשריט 15</p> <p>5. הערות המחלקה לתוכנית:</p> <p>6. נספח ניהול נגר: פתרון הניקוז כולל הובלה של כל הניקוז והתחברות למערכת הניקוז של כביש 1 הזורם מזרחה ויצירת מעבר מים נקיים משני צידי הכביש אל נחל אוג דרך מתקן שובר אנרגיה.</p> <p>7. תחום התוכנית חופף לאתר טבע עירוני – "נחל אוג, שלוחת ענתות". במסגרת צו החנייה ניתן פטור מסקר טבע למדרון הדרומי של הנחל. במסגרת תוכנית זו יש לבצע סקר טבע מקדמי ותיאום מול רט"ג.</p> <p>8. תשתיות:</p> <p>9. סקר הקרינה אושר במסגרת צו החנייה – יש לבצע סקר קרינה מעודכן תואם לתוכנית המלאה כולל התייחסות לתשתיות מחוץ לתוכנית ותוכניות המקודמות במקביל (הסטת קו המתח משועפט).</p> <p>10. קו ניקוז חדש מתוכנן לאורך כביש אחד - נדרש תיאום.</p> <p>11. התסקיר הסביבתי יבחן את מקורות הספקת החשמל הנדרש לטעינה מלאה של כל האוטובוסים בחניון.</p> <p>12. הנחיות המחלקה להוראות התוכנית:</p> <p>13. ייקבע בהוראות התוכנית כי המילוי הנדרש בשטח יהיה מעודפי עפר בלבד בתיאום עם המחלקה להנדסת סביבה בעירייה.</p> <p>14. יוגדר כי זמן השהייה בחדרים המאוישים ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס בהתאם לרמות הקרינה המשוערות. ייקבע בהוראות התוכנית כי בשלב התכנון המפורט, תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח קרינה מעודכן לאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן בין היתר את נושא איכות האוויר ויודא כי הממצאים תקפים גם בעת התכנון המפורט ובמידת הצורך יבוצעו</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <p>שינויים באופן התפעול.</p> <p>16. מניעת זיהום קרקע ומים : החניון כולו יכוסה אספלט אטום לחלחול. החניון והמיסעות ינוקזו לעבר נקודה מרכזית בה יותקן מפריד שמנים שיאפשר הרחקת שמנים דלקים ומזהמים פוטנציאליים אחרים שעשויים להימצא על המיסעה. גם תחנות התדלוק והשטיפה ימוקמו על משטח אטום לחלחול וינוקזו למפריד השמנים. המפריד ירוקן בצורה תקופתית, ויפונה לאתר מורשה. הקמת והפעלת תחנת התדלוק יהיו בכפוף לעמידה בכל התקנות הרלוונטיות, ויכללו את כל אמצעי ההגנה למניעת זיהום קרקע ומי תהום, כפי הנדרש בתקנות.</p> <p>17. עמדות תדלוק תוקמנה על-פי הנחיות המשרד להגני"ס (מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה מרץ 2006 או מפרט מעודכן לעת מימוש התוכנית).</p> <p>18. אקולוגיה : המחלקה מבקשת כי ייקבע בהוראות התוכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת סקר גאופיזיים וטיפול במינים פולשים לאישור רט"ג .</p> <p>19. מדרונות התוכנית יכוסו בחומר גרוס ואדמה מקומית למילוי רווחים בין הסלעים ע"מ למנוע התבססות של שפני סלע בשטח –בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ובתיאום עם רט"ג.</p> <p>20. שטחי התארגנות יהיו בשטח הפרויקט בלבד.</p> <p>21. לא יותר מסוף נוסעים בחניון.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות ניהול מי נגר, רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתוכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.</p> <p>23. יש לבחון בשלב היתר הבנייה את השפעת מיקום כניסויציאה וכיוון תנועה על איכות האוויר ואקוסטיקה.</p> <p>24. תנאי להפעלת החניון יהיה גמר פיתוח ושיקום נופי ואמצעי הטיפול במי הנגר.</p> <p>25. יש לקבוע כי בחניון תהייה הכנה לאוטובוסים חשמליים ל100% טעינה חשמלית.</p> <p>26. יש לקבוע כי גג החניון ישמש כגג סולאריאלי.</p> <p>בברכה,</p> <p>ניר מרגלית</p> |                       |
| <p>חניון אוטובוסים</p> <p>שיטת פינוי האשפה באמצעות מכלה/עגלה</p> <p>בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקביעת שיטת פינוי האשפה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>אגף תברואה</p>     |
| <p>מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 15</p> <p>שם התכנית : חניון אוטובוסים, כביש מס1. - נחל אוג, ירושלים</p> <p>מטרת התכנית : הקמת חניון לילה לסוגי אוטובוסים שונים וכל השירותים הנלווים עבור החניון כולל משרדים, חדרי נהגים, עמדות שטיפה לאוטובוסים, עמדות תדלוק לאוטובוסים, מוסך, חדרי אנרגיה, מתקנים טכניים וכדומה</p> <p>תכנית יזומה ע"י העיריה</p> <p>בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית</p> <p>שטח לא מוסדר</p> <p>ייעודי קרקע ציבוריים ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית :</p> <p>מצב מאושר : יעוד דרך 44,153 מ"ר, שצ"פ 23,616, מתקן הנדסי 28,015 מ"ר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>אגף נכסי עיריה</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>מצב מוצע 42057 דרך 57,530.02 תחבורה</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>1. נוסח סעיף ההפקעה מתואם עם מחלקת הפקעות.<br/>2. יש לקבל חו"ד שפ"ע בדבר שינוי יעוד השצ"פ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>חברת חשמל<br/>לישראל</p>                           |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>רשות העתיקות<br/>- אריכאולוג<br/>מרחב י-ם</p>      |
| <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1217827 – שכ' עיסאווייה</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת חניון לילה לסוגי אוטובוסים שונים וכל השירותים הנלווים עבור החניון כולל משרדים, חדרי נהגים, עמדות שטיפה לאוטובוסים, עמדות תידלוק לאוטובוסים, מוסד, חדרי אנרגיה, מתקנים טכניים וכדומה. התכנית מציעה מערכת דרכים להנגשת המתקן המספקת גם פתרונות תנועתיים לשכונות הסמוכות. בנוסף, התכנית נותנת זכויות בניה עבור חניונים מבונים.</p> <p>התכנית חלה בגושים הבאים:</p> <p>גוש לא מוסדר 30889 – חלקה פיקטיבית 999.</p> <p>גוש לא מוסדר 30890 – חלקה פיקטיבית 999.</p> <p>גוש לא מוסדר 30892 – חלקה פיקטיבית 999.</p> <p>גוש מוסדר 30571 – חלקה מחלקה 104.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>גוש 30571:</p> <p>- בגוש 30571 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 104.</p> <p>- בחלקה 104 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2457/2024 אשר אושרה ע"י יו"ר ועדה מקומית בתאריך 10.07.2024.</p> <p>גושים 30889, 30890, 30892:</p> <p>- לא נמצא תיעוד גבולות לגושים אלו, לכן יש לצרף אישור מודד מחוזי לעניין הגבולות.</p> <p>יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע:</p> <p>- בגוש 30571 לא קיימת חלקה 916, גבולות החלקה שסומנו במפת המדידה כ-916 בהתאם למפת הגוש שייכים לחלקה 104, יש לתקן את מספר החלקה בקבצים הדיגיטליים ובהתאם לכך בתשריט המוצע ותקנון התכנית.</p> <p>- לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית.</p> <p>- מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-13.05.2022 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> | <p>אגף רישוי<br/>ופיקוח - מחלקת<br/>המידע התכנוני</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <p>- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |
| <p>התכנית מציעה הקמת חניון אוטובוסים בסמוך לנחל אוג. החניון ייבנה בשני שלבים: שלב ראשון חניון פתוח שלב שני חניון מבונה</p> <p>התכנית מאושרת יחד עם הוספת התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח התנועה מנחה בלבד</li> <li>2. יש להציג בזמן ההיתר את תפקוד האתר כחניון זמני בעת הבניה לשביעות רצון אגף תושי"ה</li> <li>3. יש להציג בעת היתר אפשרות תנועתית לבנית החניון המבונה ללא הגשר - יש להתנות את המשך התכנון של שלב ב' (החניון המבונה) בלוח זמנים מחייב להקמת הגשר, במידה ולא יוקם גשר בהצגת פתרון קבע חלופי לגישה.</li> <li>4. חניה בהיתר לפי התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר</li> <li>5. תנאי להיתר בניה קבלת אישור הגיחון על הניקוז</li> <li>6. תנאי להיתר בניה הצגת קיבולת מירבית בשעת שיא בנתיב ההאצה ובחניון</li> <li>7. תנאי להיתר הצגת התכנית התפעולית של החניות הפרטיות כך שיישמרו לבעלי עניין בלבד לשם מניעת החניות ל"חנה וסע" לשביעות רצון אגף תושי"ה</li> <li>8. יש לשמור על דרך גישה בטוחה לנהגים בתוך החניון בעת הצגת התכנית</li> <li>9. יש לשקול הוספת נתיב אופניים על הגשר המתוכנן שיחבר את עיסאווייה עם כביש 1 בצורה נוחה</li> <li>10. יש להבהיר במסגרת התכנית או ההיתר מי אחראי על הגשר ותיקון הדרכים לאחר גמר הבניה כולל לוחות זמנים, מקור תקציבי לאחזקה</li> <li>11. תנאי להיתר דוח תכן מבנה תקף ומאושר על ידי אגף תושיה</li> <li>12. תנאי להיתר בנייה הצגת סימולציות תמרון ממוחשבות לרכב תכן מרבי ברמפות המבנה, בחיבורים לגשר, בלולאת הסיבוב המזרחית ובכניסה למתקני השירות.</li> <li>13. תנאי להיתר הצגת תכנון פיזי וחתכים אורכיים מתוקנים הממתנים את השיפועים החריגים ברמפות ובדרכי הגישה או הצגת אישור יועץ תנועה ליכולת זינוק ובלימה בעלייה בתנאי רטיבות עבור אוטובוסים מפרקיים וחשמליים.</li> <li>14. יש להציג בזמן ההיתר תכנון גיאומטרי ותימרון מפורט בצומת החיבור לשכונת עיסאווייה, המאפשרים מוצא תנועתי בטוח לכלי רכב מהשכונה ישירות לכביש 1, ללא יצירת עיכובים או הפרעה לצי האוטובוסים בשעות יציאת השיא לפנות בוקר.</li> <li>15. תנאי להיתר הצגת נספח תפעול חשמלי ותיאום תשתיות מול חברת החשמל להבטחת 100% טעינה חשמלית, לרבות הקצאת שטחים למרכז אנרגיה/שנאים ומיקום עמדות טעינה שלא יחסמו</li> </ol> | <p>אגף תושייה -<br/>צוות בקרת<br/>תכנון תנועה</p> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>רדיוסי סיבוב ונתיבי תנועה פנימיים.</p> <p>16. תנאי להיתר הצגת התוכנית התפעולית של החניון לשביעות רצון אגף תושי"ה - כולל שעות הגעת האוטובוסים, יציאה מהחניון והתייחסות לעומסים על כביש 1, שכונת עיסאווייה ורכבי תחבורה ציבורית נוספים</p> <p>17. יש לקבוע מנגנון ניטור ובחינה תקופתית של תפקוד החניון בפועל, המקנה לעירייה אפשרות לדרוש שינויים ביעודי השטחים ובהסדרי החניה בהתאם לצרכים שיתגלו בפועל על ידי המפעיל</p> <p>18. תיקון טעויות סופר בתקנון: תיקון טכני בהוראות התכנית (בין היתר בסעיפים 4.1.2 ו-6.1.2) של כל מופעי המונח "דרך חברון" והחלפתם במונח המדויק "דרך מעלה אדומים (כביש 1)", כתנאי למתן תוקף</p> |
| <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> | <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון</p>                           | <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                                                                                                       |                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית                                                                                           | החסרונות העיקריים של התכנית                                                                                              |
|                                           | <p>הקמת חניון אוטובוסים. כיום קיים מחסור בשטחים לחניה תפעולית ולדיור האוטובוסים. תכנית זו נותנת מענה לצרכים הנ"ל.</p> |                                                                                                                          |
| <p>כלכלת היישוב/ הרשות:</p>               | <p>ל"ר</p>                                                                                                            |                                                                                                                          |
| <p>השפעות חברתיות:</p>                    | <p>ל"ר</p>                                                                                                            |                                                                                                                          |
| <p>תשתיות ותחבורה:</p>                    | <p>הקמת חניון אוטובוסים תוך הסדרת דרכי גישה ותנועה לחניון</p>                                                         |                                                                                                                          |
| <p>סביבה ונוף:</p>                        |                                                                                                                       | <p>התכנית מבטלת שטחים פתוחים מאושרים לטובת החניון, מציעה עקירת העצים הבודדים הקיימים בתחום התכנית לטובת הסדרת התנועה</p> |
| <p>אחר:</p>                               |                                                                                                                       |                                                                                                                          |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

התכנית היא להקמת חניון אוטובוסים ציבורי בנחל אוג לאורך כביש 1, שטח הנמצא כמתאים ביותר עבור בניית חניון לילה לאוטובוסים, זהו שטח מופר ומרוחק יחסית מריכוז אוכלוסייה ונגיש ביותר לתחבורה ציבורית. החניון מקודם בשני שלבים: שלב א' במסגרת צו חניה עבור חניה על פני הקרקע ושלב ב' חניון מבונה במסגרת תכנית זו אשר בין היתר נותנת זכויות בניה לחניון המבונה והמתקנים הנלווים.

#### 1. איכות הסביבה

א. תחום התוכנית חופף לאתר טבע עירוני – "נחל אוג, שלוחת ענתות". במסגרת צו החנייה ניתן פטור מסקר טבע למדרון הדרומי של הנחל. במסגרת תוכנית זו יש לבצע סקר טבע מקדמי ותיאום מול רט"ג כתנאי להפקדת התכנית.

ב. סקר הקרינה אושר במסגרת צו החנייה – יש לבצע סקר קרינה מעודכן תואם לתוכנית המלאה כולל התייחסות לתשתיות מחוץ לתוכנית ותוכניות המקודמות במקביל (הסטת קו המתח משועפט). התסקיר הסביבתי יבחן את מקורות הספקת החשמל הנדרש לטעינה מלאה של כל האוטובוסים בחניון.

ג. קו ניקוז חדש מתוכנן לאורך כביש אחד - נדרש תיאום בנושא.

ד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המילוי הנדרש בשטח יהיה מעודפי עפר בלבד בתיאום עם המחלקה להנדסת סביבה בעירייה.

ה. יש לקבוע בהוראות כי זמן השהייה בחדרים המאוישים ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס בהתאם לרמות הקרינה המשווערות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח קרינה מעודכן לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יבחן בין היתר את נושא איכות האוויר.

ז. מניעת זיהום קרקע ומים - החניון כולו יכוסה אספלט אטום לחלחול. החניון והמיסעות ינוקזו לעבר נקודה

מרכזית בה יותקן מפריד שמנים שיאפשר הרחקת שמנים דלקים ומזהמים פוטנציאליים אחרים שעשויים להימצא על המיסעה. גם תחנות התדלוק והשטיפה ימוקמו על משטח אטום לחלחול וינוקזו למפריד השמנים. המפריד ירוקן בצורה תקופתית, ויפונה לאתר מורשה.

הקמת והפעלת תחנת התדלוק יהיו בכפוף לעמידה בכל התקנות הרלוונטיות, ויכללו את כל אמצעי ההגנה למניעת זיהום קרקע ומי תהום, כפי הנדרש בתקנות.

עמדות תדלוק תוקמנה על-פי הנחיות המשרד להגנ"ס.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר גאופיטים וטיפול פולשים לאישור רט"ג.

ט. מדרונות התוכנית יכוסו בחומר גרוס ואדמה מקומית למילוי רווחים בין הסלעים ע"מ למנוע התבססות של שפני סלע בשטח – בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ובתיאום עם

רט"ג.

- י. ייקבע כי שטחי ההתארגנות יהיו בשטח הפרוייקט בלבד.
- יא. ייקבע כי לא יותר מסוף נוסעים בחניון.
- יב. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- יג. יש לבחון בשלב היתר הבנייה את השפעת מיקום כניס\יציאה וכיוון תנועה על איכות האוויר ואקוסטיקה.
- יד. תנאי להפעלת החניון יהיה גמר פיתוח ושיקום נופי ואמצעי הטיפול במי הנגר.
- טו. ייקבע כי בחניון תהייה הכנה לאוטובוסים חשמליים 100% טעינה חשמלית.
- טז. ייקבע כי גג החניון ישמש כגג סולארי\יעיל.

## 2. תנועה

- החניון ייבנה בשני שלבים: שלב ראשון חניון פתוח שלב שני חניון מבונה.
- א. בשלב ההיתר יוצג תפקוד האתר כחניון זמני בעת הבניה לשביעות רצון אגף תוש"ה.
  - ב. בשלב ההיתר תוצג אפשרות תנועתית לבנית החניון המבונה ללא הגשר - יש להתנות את המשך התכנון של שלב ב' (החניון המבונה) בלוח זמנים מחייב להקמת הגשר, במידה ולא יוקם גשר בהצגת פתרון קבע חלופי לגישה.
  - ג. חניה בהיתר לפי התקן התקף בזמן הוצאת ההיתר.
  - ד. תנאי להיתר בניה קבלת אישור הגיחון על הניקוז.
  - ה. תנאי להיתר בניה הצגת קיבולת מירבית בשעת שיא בנתיב ההאצה ובחניון.
  - ו. תנאי להיתר הצגת התכנית התפעולית של החניות הפרטיות כך שיישמרו לבעלי עניין בלבד לשם מניעת החניות ל"חנה וסע" לשביעות רצון אגף תוש"ה.
  - ז. יש לשמור על דרך גישה בטוחה לנהגים בתוך החניון בעת הצגת התכנית.
  - ח. יש לשקול הוספת נתיב אופניים על הגשר המתוכנן שיחבר את עיסאווייה עם כביש 1 בצורה נוחה.
  - ט. יש להבהיר במסגרת התכנית או ההיתר מי אחראי על הגשר ותיקון הדרכים לאחר גמר הבניה כולל לוחות זמנים, מקור תקציבי לאחזקה.
  - י. תנאי להיתר דוח תכן מבנה תקף ומאושר על ידי אגף תוש"ה.
  - יא. תנאי להיתר בנייה הצגת סימולציות תמרון ממוחשבות לרכב תכן מרבי ברמפות המבנה, בחיבורים לגשר, בלולאת הסיבוב המזרחית ובכניסה למתקני השירות.
  - יב. תנאי להיתר הצגת תכנון פיזי וחתכים אורכיים מתוקנים הממתנים את השיפועים החריגים ברמפות ובדרכי הגישה או הצגת אישור יועץ תנועה ליכולת זינוק ובלימה בעלייה בתנאי רטיבות עבור אוטובוסים מפרקיים וחשמליים.

יג. יש להציג בזמן ההיתר תכנון גיאומטרי ותימורר מפורט בצומת החיבור לשכונת עיסאווייה, המאפשרים מוצא תנועתי בטוח לכלי רכב מהשכונה ישירות לכביש 1, ללא יצירת עיכובים או הפרעה לצי האוטובוסים בשעות יציאת השיא לפנות בוקר.

יד. תנאי להיתר הצגת נספח תפעול חשמלי ותיאום תשתיות מול חברת החשמל להבטחת 100% טעינה חשמלית, לרבות הקצאת שטחים למרכז אנרגיה/שנאים ומיקום עמדות טעינה שלא יחסמו רדיוסי סיבוב ונתיבי תנועה פנימיים.

טו. תנאי להיתר הצגת התוכנית התפעולית של החניון לשביעות רצון אגף תושי"ה - כולל שעות הגעת האוטובוסים, יציאה מהחניון והתייחסות לעומסים על כביש 1, שכונת עיסאווייה ורכבי תחבורה ציבורית נוספים.

טז. יש לקבוע מנגנון ניטור ובחינה תקופתית של תפקוד החניון בפועל, המקנה לעירייה אפשרות לדרוש שינויים בייעודי השטחים ובהסדרי החניה בהתאם לצרכים שיתגלו בפועל על ידי המפעיל.

יז. תיקון טעויות סופר בתקנון: תיקון טכני בהוראות התכנית (בין היתר בסעיפים 4.1.2 ו-6.1.2) של כל מופעי המונח "דרך חבון" והחלפתם במונח המדויק "דרך מעלה אדומים (כביש 1)", כתנאי למתן תוקף.

יח. נספח התנועה מנחה בלבד.

### 3. כללי

א. יש להתאים בין סעיף 3.2 לטבלה 5 לעניין גודל מגרש עבור תחבורה אשר אינו זהה בין הסעיפים.  
ב. לעניין חומרי בניה והחיפויים של המבנים השונים בתחום התכנית, יש להוסיף בסעיף 4.1.2 כי הנושא יתואם מול מהנדס עיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה.

ג. לעניין הריסת המבנים בתחום התכנית, סעיף 6.4.2 קובע כי המבנים המסומנים בתכנית ייהרסו ויפונו רק לאחר מציאת הסדר חלופי שיאפשר את רצף הפעילות הקיימת במבנים.  
יש לקבוע בסעיף זה כי מציאת ההסדר יעשה טרם קבלת ההיתר ויירשם כי תנאי להתחלת העבודות יהיה הריסת/ פינוי המבנים בפועל.

ד. שיטת פינוי האשפה באמצעות תהיה באמצעות מכולה/עגלה. בשלב ההיתר יש צורך בתיאום נוסף לקביעת שיטת פינוי האשפה.

ה. מאחר ולא נמצא תיעוד גבולות לגושים שהתכנית חלה בתחומם, יש לצרף אישור מודד מחוזי לעניין הגבולות כתנאי להפקדת התכנית.

ו. בגוש 30571 לא קיימת חלקה 916, גבולות החלקה שסומנו במפת המדידה כ916 בהתאם למפת הגוש שייכים לחלקה 104, יש לתקן את מספר החלקה בקבצים הדיגיטליים ובהתאם לכך בתשריט המוצע ותקנון התכנית.

### 4. חוו"ד גורמים

- יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבואי אש, חב' חשמל, רשות עתיקות, אגף תושי"ה, שפ"ע.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים.
6. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

| עורך חוות הדעת |       |       |       |
|----------------|-------|-------|-------|
| שם             | תפקיד | תאריך | חתימה |
| מכחל אילנה     |       |       |       |

מספר סידורי: 22

| פירוטי תוכנית |                                |
|---------------|--------------------------------|
| מספר התכנית:  | 1315423                        |
| סוג דיון:     | הפקדה                          |
| מגיש התכנית:  | רועי גרבר                      |
| עורך התכנית:  | סלם דניאל קלוז                 |
| סמכות:        | ועדה מחוזית                    |
| תאריך עמידה:  | 15/01/2026                     |
| כתובת         | ש. טשרניחובסקי 74, גבעת הורדים |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30122 | 81   | כן     |
| 30122 | 76   | כן     |
| 30122 | 74   | כן     |
| 30122 | 139  | כן     |
| 30122 | 137  | כן     |
| 30122 | 140  | כן     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 15 תשריט 10 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מטרת התכנית:</b></p> <p>התכנית מציעה הריסת שלושה מבנים קיימים ברחוב טשרניחובסקי 74,78,80. בני 4 קומות, ו-43 יח"ד קיימות סה"כ. לטובת בניית 6 מבנים חדשים במתווה פינוי בינוי.</p> <p><b>עיקרי הוראות התכנית:</b></p> <p>1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1, אזור מגורים 2 ודרך מאושרת, לייעוד "אזור מגורים ד".</p> <p>2. קביעת שטחי הבניה בשטח התכנית לסה"כ 30,360 מ"ר מתוכם:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• תא שטח 1:</li><li>מגורים והפרשות מבונות – 6,120 מ"ר עיקרי ו- 2,400 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו- 6,000 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.</li><li>• תא שטח 2:</li><li>מגורים והפרשות מבונות – 6,840 מ"ר עיקרי ו- 2,600 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו- 6,400 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                        |                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 3.                                                                     | קביעת 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.          |
| 4.                                                                     | קביעת סה"כ 125 יח"ד מדובר על תוספת של 82 יח"ד בתוספת לקיים. - מכפיל 2.9 |
| 5.                                                                     | קביעת קווי בניין.                                                       |
| 6.                                                                     | קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.                                    |
| 7.                                                                     | קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.                                             |
| 8.                                                                     | קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.                                     |
| 9.                                                                     | קביעת הנחיות למתן היתר בניה.                                            |
| 10.                                                                    | קביעת הוראות לעצים לשימור/ העתקה/ עקירה.                                |
| 11.                                                                    | קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.                                             |
| 12.                                                                    | קביעת שלביות פיתוח.                                                     |
| צפיפות הבינוי המתקבלת היא כ- 28 יח"ד לדונם ברוטו, ו-32 יח"ד לדונם נטו. |                                                                         |
| שטח דירה ממוצע הינו 100 מ"ר + ממ"ד.                                    |                                                                         |

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |             |       |                                                                                   |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| יעוד הקרקע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | מס' יח"ד | שטח המגרשים |       | היקפי בניה מ"ר –<br>מרבית מעל לקרקע                                               | הערות                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | מ"ר         | %     |                                                                                   |                               |
| דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          | 26.47       | 0.60  |                                                                                   |                               |
| דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          | 334.07      | 7.58  |                                                                                   |                               |
| שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          | 157         | 3.56  |                                                                                   |                               |
| מגורים ד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          | 3,887.94    | 88.25 | מגורים :<br>17,400<br>מבנים ומוסדות<br>ציבור :<br>350<br>אחר(חדר דיירים) :<br>210 | מהווים כ- 447 % בניה מירביים. |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          | 4,405.48    | 100   | 13,850                                                                            |                               |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |             |       |                                                                                   |                               |
| <p>התכנית חלה על שני תאי שטח נפרדים, כאשר בניהם מפריד כביש ביעוד דרך -רח' טשרניחובסקי. בשטח החלקות למגורים, קיימים שלושה מבני מגורים בני 4 ו- 5 קומות ו-61 יח"ד. כמו"כ קיים שצ"פ בחלקה 139 כלפי הכביש ובו קיימים מספר עצים לשימור. כאשר בכל שטח התכנית קיימים מספר גדול של עצים בוגרים סביב המבנים. בנוסף, קיימים מס' מק"ח עיליים בחלקות 81, ו-137.</p> |          |             |       |                                                                                   |                               |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |             |       |                                                                                   |                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p><b>תכנית מתאר 62</b>, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1, 84% בניה ב- 3 קומות.</p> <p><b>תכנית מס' 2522</b> משנת 1980, איחוד וחלוקה מחדש, ביטול קטע מדרך ציבורית ושינוי יעוד לאזור מגורים 1 וכן שינוי שצ"פ לדרך ציבורית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| <p><b>היתרים:</b></p> <p><b>כל הבניינים מיועדים להריסה בתכנית</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| <p><b>עבירות בניה:</b></p> <p>ל"ר</p> <p>כל הבניינים מיועדים להריסה בתכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
| <p><b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
| <p>ל"ר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |
| <p><b>התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
| <p>מג. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות.</p> <p>מד. התייחסות לתבנית הבנייה- תכנית אב שכונת רסקו גבעת הוורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור B- בתכנית שתכלול שני מבנים גובלים לפחות ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית לשכונה לכיוון ציר הרצוג והשטחים הפתוחים לאורכו, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב העליון, היקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) דבר היקף הבינוי הדרוש לשימורת התכנית. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80%, כאשר היתר ישמש שתילה וגינון.</p> <p>במבנים פינתיים תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם.</p> <p>בהמשך להרחבת תחום הדרך, בתכנית מפורטת תיבחן האפשרות לקביעת קו בניין 0. וכן האפשרות להציע פתרון חנייה תת קרקעי מתחת לתחום הרחבת הדרך המוצעת.</p> <p>בתכנית המציעה הריסה של שני מבנים לפחות או במגרש פינת, תכסית הבנייה והיקף הבינוי יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>מה. תקן חנייה עירוני - גבוה</p> |       |
| <p><b>התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1 / 30</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
| <p>תואם, אזור פיתוח עירוני ומובל שפכים קיים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| <p><b>התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | תואם. |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | תואם. |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ל"ר.  |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -     |
| <p><b>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |

| שימוש        | נדרש עפ"י<br>תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות |
|--------------|----------------------------|-------------|-------|
| שצ"פ         | כן                         | כן          |       |
| מבני ציבור   | כן                         | כן          |       |
| עתודות / אחר | ל"ר                        |             |       |

**חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| המחלקה לאיכות<br>הסביבה | <p>4/8/2026</p> <p><b>חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1315423 - רסקו</b></p> <p><b>1. כללי</b></p> <p>1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 15 ולמונה תשריט 10 מתאריך 25/5/2025.</p> <p>2. תכנית ברח' טשרניחובסקי 74,78,80 בשכונת רסקו. בשטח בייעוד מגורים 2, מגורים 1, שצ"פ, דרך קיימת או מאושרת ודרך חדשה או הרחבה, סה"כ 43 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 4.405 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד', שצ"פ, דרך מאושרת ודרך מוצעת. התחדשות עירונית הריסה ובנייה חדשה, 6 מבנים בני 9 קומות מעל כניסה קובעת ו-4-5 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 125 יח"ד. השימושים: מגורים, הפרשה מבונה למבני ציבור (מתנ"ס, טיפת חלב, ספריה, מבנה קהילתי ובית כנסת).</p> <p>3. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך ארז קפלן מחברת ארז קפלן תכנון נוף ליווי פרויקטים מתאריך 9/1/2025.</p>                                                         |
|                         | <p><b>2. הערות הרשות לתכנית</b></p> <p>1. חלקו המזרחי של תא שטח 2 בתכנית חל באזור מחלחל לכן יש צורך בצמצום קווי בניין תחתית/תת קרקעי לשם אפשרות חלחול מי נגר לתת הקרקע. ישנה חשיבות רבה לאפשר חילחול לתת הקרקע בתקופה של שינוי אקלים.</p> <p>2. סקר העצים מציעה לכריתה עצים (37,38,39,40,102,113,109), חלקם ממוקמים בצמוד או בקרבה לגבול התכנית. לעצים אלו חשיבות רבה בתקופה של שינוי אקלים ולכן יש לשמרם בכך שיצמצמו קו בניין תחתית/תת קרקעי וגם את קווי הבניין.</p> <p>בנוסף ישנם עצים המסומנים בצבע תכלת בהגדרה של נמדד אך לא קיים או אינו עומד בתקן, העצים הללו לא מפורטים בסקר עצים וישנה אפשרות שאפשר לשמרם באזורים שקרובים לגבול התכנית.</p> <p>3. לפי חוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון ישנה דרישה לשני גני ילדים לכן הרשות לאיכות הסביבה מבקשת לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>4. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p><b>3. תנאי להפקדת התכנית</b></p> <p>1. כתנאי להפקדה יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.</p> <p>2. יש להגיש כתנאי להפקדה מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש ואיכות אוויר הבוחנים את תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל ותרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש וזיהום אוויר ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p><b>4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית</b></p> <p>1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.</p> <p>3. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.</p> <p>4. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.</p> <p>5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.</p> <p>6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>7. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.</p> <p>8. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>9. 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.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.</p> <p>12. יש לשנות את סעיף 2.ד.4.1.2 כך שלא יותרו אלמנטים טכניים בתחום השצ"פ.</p> <p>13. יש לשנות את סעיף 4.2.1 שימושי השצ"פ כך שתשאיר את הקרקע טבעית ללא ריצוף, מתקנים הנדסיים ומתקני תחזוקת השצ"פ. גם כך השטח קטן וללא בינוי בתת הקרקע אז יש לשמור עליו כך.</p> <p>14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> |  |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| צוות בקרת תכנון פיזי      | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| הרשות הארצית לכבאות והצלה | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| אגף תברואה                | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| אגף נכסי עיריה            | <p>חו"ד לתוכנית מס' 1315423</p> <p>מונה תדפיס הוראות 15 מונה תדפיס תשריט 10</p> <p>שם התכנית : התחדשות עירונית טשרניחובסקי 80-78-74 , ירושלים</p> <p>התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום</p> <p>התכנית/בחלק מתחום התכנית</p> <p>בדיקת בעלויות ונכסים</p> <p>גוש/ חלקה</p> <p>30122/74 רישום פנקס בתים משותפים</p> <p>30122/76 רישום פנקס בתים משותפים , חלק מנכס 1160 , היקף השטח ביעוד דרך כ38 מ"ר.</p> <p>30122/81 רישום פנקס בתים משותפים, שטח החלקה 1,007 מ"ר, חלק מנכס 1160, עיריה חוכרת ל99 את שטח הדרך בהיקף של 278 מ"ר.</p> <p>30122/137 רישום פנקס בתים משותפים</p> <p>30122/139 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 156 מ"ר, נכס 6073 שצ"פ</p> <p>30122/140 בעלות עיריה, , בשלמות, שטח החלקה 10 מ"ר.</p> <p>היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית במצב מאושר 368 מ"ר ובמצב מוצע 517.54 מ"ר</p> |

היקף שטח בבעלות עיריה במצב נכנס : כ482 מ"ר

#### הערות הנכסים

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

יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. כולל אי הוצאת מרפסות זיזיות מעל השטח הציבורי.

2. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.
3. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף.
4. בהוראות התכנית ירשם- תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.

[תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע( מתחת לקו ומעל לקו). {

5. יש להוסיף לסעיף 1.2.4.ג 3 כי החניות המיועדות לפי תקן לשטחי ציבור יהיו בעלי גישה חופשית לציבור ללא מחסום.

6. תחת השצ"פ לא יוקמו מתקנים הנדסיים לשימוש פרטי.

7. אנו מתנגדים לביטול שטח הדרך בחלקה 81 אשר נמצא בחכירת העיריה ל99 שנה ומשמש כחניה לטובת כלל דיירי הרחוב. מכל מקום ביטול דרך כפוף לאישור תושי"ה כי אינה נחוצה.

8. סוג, היקף ומיקום הפרשות לצרכי ציבור יהא בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. הפרשות אילו יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

יש לערוך הוראות התכנית בהתאם לדוגמא מטה :

השטחים הציבוריים ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

#### איחוד ו/או חלוקה

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <p>בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה_____ של הבניין והיקפו כ-_____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל_____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה_____ של הבניין והיקפו כ-_____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:</p> <p>הפקעה</p> <p>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.</p> <p>תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)</p> <p>2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית</p> <p>3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.</p> <p>תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:</p> <p>ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.</p> |                                                    |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>חברת חשמל לישראל</p>                            |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני</p>      |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם</p>            |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת</p> |

| כבישים ומדרכות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>21.1.2026</p> <p>אל : אדר' הילה אפוטה – מחלקת תכנון העיר</p> <p>מאת : אבישי פישל – מחלקת מדיניות התכנון</p> <p>הנדון : חוות דעת מעודכנת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 1315423 , טשרניחובסקי 74-78-80 שכונת רסקו</p> <p>[חוות הדעת מתייחסת לגרסת הוראות 15 מתאריך 25.5.25]</p> <p>1. מיקום : טשרניחובסקי 74-78-80, שכונת רסקו. גוש 30122, חלקות 74, 76, 81, 137, 139-140</p> <p>שטח התכנית : 4.4 דונם.</p> <p>2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית מתאר 62, תכנית 1682 והינה כפופה ל-5166/ב.</p> <p>3. מצב קיים : במקום קיימים שלושה מבני מגורים, בהם 43 יח"ד סה"כ. בין תא שטח 1 לבין תא שטח 2 עובר כביש המחבר בין רחוב טשרניחובסקי לשמעוני.</p> <p>4. תיאור התכנית על פי מסמכי התכנית :</p> <p>- התכנית מציעה הריסה של המבנים הקיימים ובניית שישה מבנים חדשים במקומם. ארבעה בתא שטח 2 ושניים בתא שטח 1. סה"כ מוצעות 125 יח"ד. תוספת של 82 יח"ד למצב הקיים. יחס פינוי בינוי 2.9.</p> <p>- שינוי ייעוד מאזור מגורים, 1 אזור מגורים 2 ואדרך מאושרת לאזור מגורים ד.</p> <p>5. שכונת רסקו והסביבה עתידה לגדול באלפי יח"ד בשנים הבאות. על פי הפרוגרמה שהוכנה לשכונה על ידי מחלקת מדיניות התכנון, ובחינת הפרויקטור לשכונה, צפוי מחסור בשירותי ציבור, בין היתר בכיתות גני ילדים, ושימושים ציבוריים נוספים. על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. יתרה מזאת, עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית, על מנת לתת מענה לצרכי הציבור העתידיים.</p> <p>6. לאור האמור לעיל, ותוך לקיחה בחשבון של נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, השימושים הציבוריים שנדרשו והתקבלו בפרוייקטים בסביבה, ולצד צרכי השכונה, נדרשות הפרשות ציבוריות מבוטות כדלקמן :</p> | <p>אגף תכנון העיר -<br/>המחלקה<br/>למדיניות התכנון</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <p>- שתי כיתות גני ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.</p> <p>7. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת.</p> <p>8. בגבולות התכנית קיים שטח ציבורי פתוח קטן (תא שטח 10). נבקש לבחון אפשרות להגדילו, הן בכדי לשמור על עצים בוגרים קיימים בשטח והן בכדי להגדיל את האפקטיביות של השצ"פ הקיים כמתן מענה לצרכי האוכלוסייה בשכונה.</p> <p>9. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 -לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.</p> <p>10. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.</p> <p>11. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.</p> |                                                   |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>אגף תושייה -<br/>צוות בקרת תכנון<br/>תנועה</p> |
| <p>התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים :</p> <p>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.</p> <p>2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין(- כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.</p> <p>3. לאורך הרחובות דוד שמעוני ווטשרניחובסקי, תשמר מדרכה רציפה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>המחלקה<br/>לנגישות</p>                         |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>אגף שפ"ע - מח'<br/>גננות-עצים<br/>ותכנון</p>   |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>המחלקה לעבודה<br/>קהילתית</p>                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>הרל"י – מינהלת</p>                             |

|                  |          |
|------------------|----------|
| להתחדשות עירונית | לא התקבל |
|------------------|----------|

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                     |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית         | החסרונות העיקריים של התכנית   |
|                                           | התחדשות עירונית ותוספת יח"ד.        | חריגה ממדיניות בעניין הקומות. |
| כלכלת היישוב/ הרשות:                      | הפרשה מבונה לגני ילדים              |                               |
| השפעות חברתיות:                           |                                     |                               |
| תשתיות ותחבורה:                           | הסדרת הרחבת הכביש ברח' טשרניחובסקי. |                               |
| סביבה ונוף:                               |                                     | עקירת עצים רבים.              |
| אחר:                                      |                                     |                               |

#### החלטות קודמות

|            |                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תאריך דיון | החלטה                                                                                                             |
| 14/06/2026 | לאור מידע שהתקבל לפיו לא הועברה לוועדה המקומית הודעה על אישור עמידה בתנאי סף.                                     |
|            | הוועדה מבטלת את החלטתה בתכנית. הוועדה תקיים דיון מחודש בתכנית לאחר קבלת המלצת הוועדה מקומית או לאחר חלוף 60 ימים. |
|            |                                                                                                                   |
|            |                                                                                                                   |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

#### להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית האב של השכונה ציינה חלוקה לאזורים שונים וקבעה כי כל האזור הפנימי של השכונה יהיה בבנייה של 8 קומות בלבד מעל למפלס העליון וכי בצירוף של שני בניינים היקף הזכויות יבחן בהתאם לתקן 21.
2. מדובר על 2 מגרשים הנמצאים בחלקם העליון על רח' טשרניחובסקי, ועל רח' שמעוני בחלקם הנמוך כאשר פערי טופוגרפיה הינם של כ-10 מטר בין הרחובות.
3. מסמכי התכנית שהוגשו תוכננו באופן שאינו מיטבי מבחינת העמדת המבנים כאשר בת"ש 2 הוצעו 4 מבנים מופרדים. כתוצאה מתכנון זה מוצעים בתקנון מעל לקרקע שטחי שרות גבוהים מאוד ביחס למקובל של שטחי שרות ביחס לשטחים עיקריים דבר שמנפח מאוד את המסה של הבניין.

כמו"כ, הוצגו בחלק מהחתכים 11 קומות תוך אי ניצול מיטבי של הפרשי הטופוגרפי, ובחריגה ממדיניות שכ' רסקו.

4. לאחר בחינה מחודשת של מספר חלופות להעמדת המבנים, וכן מיקום ההפרשות לצרכי ציבור, הוצעה תכנית העמדה מיטבית המציעה את מבני המגורים בת"ש 2 בצורה רגולרית כאשר מוצעים 2 מבנים של 8 קומות כלפי רח' טשרניחובסקי, ו-10 קומות כלפי רחוב שמעוני עם נסיגות בקומות העליונות תוך ניצול מיטבי להפרשי הטופוגרפיה על ידי תכנון מדורג. וכן צומצמו באופן משמעותי שטחי השרות מעל לקרקע ונפחי הבינוי. כמו"כ, ההפרשות המבונות עבור גני ילדים הוצעו במקומות מיטביים ובנגישות למפרצי העלאה והורדה על רחוב טשרניחובסקי. -תכנון זה תואם מול מחלקת תכנון העיר והינו מקובל.

5. בהתאם למדיניות השכונה, יש לתכנן דופן פעילה לרחוב טשרניחובסקי לרבות חזית מסחרית בהיקף מצומצם. יקבעו הוראות לגביי אופי המסחר כך שיהיה מסחר תומך שכונה, על כן יוצעו חנויות בגודל שלא יעלה על 100 מ"ר ובעומק 10 מ'. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב וייצרו דפנות פעילות למרחב הציבורי.

6. יש לבחון את מיקום המסחר בת"ש 1 בפינת הרחובות טשרניחובסקי-שמעוני במקום מועדון הדיירים המוצע בחלופה שהוצגה.

7. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.

8. שטח דירה ממוצע המוצע בתכנית הינו 105 מ"ר עיקרי + ממ"ד, יש לצמצם ל-105 מ"ר פלדת.

#### **פרוגרמות ציבוריות:**

9. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון, נדרש להקצות הפרשה מבונה לטובת שתי כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.

10. בחלופה המקובלת, הוצגו הפרשות אלו במיקומים מקובלים כאמור לעיל, למעט החצר בת"ש 1 המוצעת בגודל של 136 מ"ר. יש להציע גודל חצרות בהתאם לתקן. כמו"כ, ניתן להציע חלק מהחצר בקירוי בהתאם לתקנות ובתיאום מול מבני ציבור.

11. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. שטחים אלו ימוקמו ככל הניתן בקומות הקרקע, ובכל מקרה, יהיו נגישים ובעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

12. גני הילדים לא ימוקמו מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

#### **בינוי ופיתוח:**

13. קווי הבניין כלפי רחובות טשרניחובסקי -שמעוני יהיו בקו 0, בהתאם למדיניות השכונה. ו-3 מ' כלפי חזיתות צידיות הפונות לחלקות השכנות.

14. קווי הבניין כלפי טשרניחובסקי-שמעוני יהיו לאחר הרחבות הדרך המוצעות בתכנית.

15. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין והמגרש.

16. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

17. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 10 מ'.

18. יש להרחיב את המדרכות ל 3.5 מטרים כפי שמקובל בבנייה חדשה.

19. הרחבת הדרך תהיה ביעוד דרך ולא בזיקת הנאה. יש לתקן את תשריט מצב מוצע בהתאם.

20. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.

21. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה ביחס לרחובות טשרניחובסקי – שמעוני, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
22. תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.
23. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.
24. יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.
25. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים (גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו') המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות. בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
26. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
27. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
28. יש להציע את מיקום התשתיות בהתאם להנחיות המרחביות, ולתקן את נספח הבינוי בהתאם. כמו"כ, יש לקבוע בהוראות כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו', ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. כמו"כ, תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב הציבורי. וכי אלו ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.
- פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי.
29. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
30. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
31. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
32. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
33. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
- עצים:**
34. התכנית מציעה את כריתת עצים מס' 37,38,39,40,102,113,109, חלקם ממוקמים בצמוד או בקרבה לגבול התכנית. יש לשמרם ככל הניתן בכך שיצמצמו קו בניין תחת/תת קרקעי וגם את קווי הבינוי בתיאום עם שפ"ע.
35. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש. .
36. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה נכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה. - יש לתקן

את כל מסמכי התכנית בהתאם.

37. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.

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

#### **תנועה וחנייה:**

39. יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט להלן:

40. בתיאום עם תוש"ה נדרשת בחינה של הרחבת זכות הדרך המאושרת ביחס לחתכי הרחוב בהתאם למוצע בתכנית האב. יש לוודא רוחב מדרכה של לפחות 3 מ'.

41. הכניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח.

42. בפועל קיימת חנייה ניצבת לרחוב שמעוני בחלקה 81 אשר הינם ביעוד דרך. חניות אלו עתידה להתבטל כתוצאה מהתכנית. ע"כ, יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים.

43. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן. חניות אלו יהיו בעלי גישה חופשית לציבור ללא מחסום. יש להוסיף על כך סעי' בהוראות התכנית.

#### **נגישות:**

44. 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.

45. 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.

46. יש לשמור על מדרכה רציפה לאורך הרחובות דוד שמעוני וטשרניחובסקי.

#### **נכסים:**

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

48. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע מתחת לקו ומעל לקו).

49. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. כולל אי הוצאת מרפסות זיזיות מעל השטח הציבורי.

50. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עירית ירושלים במצב נכנס- יוצא.

51. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור, כולל המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

52. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר.
53. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.
54. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית.
55. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.
- איכות הסביבה:**
56. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
57. יש לתקן את כלל נספחי הסביבה בהתאם להערות אגף איכות הסביבה.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
60. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
61. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
63. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
64. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
65. 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.
66. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
67. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
68. יש לשנות את סעיף 4.2.1 שימושי השצ"פ כך שתשאיר את הקרקע טבעית ללא ריצוף, מתקנים הנדסיים ומתקני תחזוקת השצ"פ.
69. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- כללי:**
70. תנאי להפקדה יהיה השלמת חוו"ד מח' מידע תכנוני, ולתקן את התכנית בהתאם להערות המח'.
71. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית 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.
72. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
73. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.

74. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
75. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
76. יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.
77. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
78. לא יותר ניוד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
79. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
80. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכן להוסיף סעיפים בעניין הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח לשבר ומנע.
81. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
82. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזורחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
83. לאור החשיבות של הקמת ממדים , גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט .
84. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות .
85. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- כבאות, רשות העתיקות, תברואה, המחלקה להיטלי השבחה, צוות ברה תכנון פיזי, אגף שפ"ע – מח' לתחזוקת כבישים, הרל"י - מינהלת להתחדשות עירונית, ומחלקת תועלות ציבוריות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
86. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע ובעלי העניין במגרשים הסמוכים. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
87. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה :

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

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

#### הערות טכניות

88. התכנית לא מציעה מבני ציבור. יש לתקן במסמכי התכנית מ"מבני ציבור" ל"הפרשות לצרכי ציבור".

#### עורך חוות הדעת

| שם               | תפקיד          | תאריך     | חתימה |
|------------------|----------------|-----------|-------|
| אזנקוט יוסף שלום | ראש צוות אזורי | 30/08/202 |       |

מספר סידורי: 23

| פירוט תוכנית |                            |
|--------------|----------------------------|
| מספר התכנית: | 1147008                    |
| סוג דיון:    | הפקדה                      |
| מגיש התכנית: | שאוילאן בנימין             |
| עורך התכנית: | שוהט אוריה                 |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                |
| תאריך עמידה: | 22/07/2026                 |
| כתובת:       | הרב אליהו ראם 2, בית ישראל |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30088 | 50   | כן     |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מטרת התכנית:</b></p> <p>תוספת 2 קומות ו-2 יח"ד לבניין קיים בן 3 קומות+ קומת עמודים מפולשת, לשם תוספת 4 יח"ד. סה"כ 6 קומות ו-11 יח"ד.</p> <p>בנוסף, התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה ותוספת מרפסות זיז עבור דירות קיימות ומוצעות.</p> <p><b>עיקרי התכנית והוראותיה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.</li><li>קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:</li><li>* תוספות בניה בקומות: עמודים, א', ב', ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.</li><li>* תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות.</li><li>קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.</li><li>הגדלת שטחי בניה ל- 1,395 מ"ר.</li><li>הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 7 יחידות דיור ל- 11 יחידות דיור.</li><li>הגדלת מספר קומות ל 6 קומות.</li><li>קביעת השימושים בשטח למגורים.</li><li>קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.</li><li>קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.</li><li>קביעת הוראות בגין עצים לשימור.</li></ol> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 | 430.88                  | 100         | 1395  | 324.42% |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    | 430.88                  | 100         |       |         |
| תיאור המצב הקיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |                         |             |       |         |
| מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.<br>פיתוח של הבניין הכולל חצרות וגדרות נמצאים בתחום דרך מאושרת לפי תכנית 4383.                                                                                                                                                                                                            |    |                         |             |       |         |
| תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |                         |             |       |         |
| תכנית 4383 משנת 1994- תכנית מתאר לשכונת בית ישראל – ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד. והקטינה את שטח החלקה לטובת דרך ממזרח, שטח החלקה כ – 360 מ"ר.<br>תכנית מתאר 62 - קבעה במקום אזור מגורים 4 עם גבולות חלקה גדולים יותר , שטח החלקה כ430 מ"ר.                                                                            |    |                         |             |       |         |
| היתרים:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |                         |             |       |         |
| ת.ב. 1973/0220.00 היתר משנת 1975 להקמת בניין בן 3 קומות (כולל קומה מפולשת) ו4 יח"ד. גבולות החלקה בהיתר בהתאם לגבולות החלקה שנקבעו בתכנית מתאר 62.<br>ת.ב. 1973/0220.03 היתר משנת 1976 לתוספת קומה ו21 יח"ד חדשות בתחום הקומה החדשה, הפיכת חנות בקומת הקרקע ליח"ד חדשה, סה"כ תוספת 3 יח"ד והרחבת דיור לדירה בקומה מפולשת ומחסנים. |    |                         |             |       |         |
| עבירות בניה:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                         |             |       |         |
| קיימות עבירות בניה בבניין<br>לא נמצאו תיקים פעילים במערכת.                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |                         |             |       |         |
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |                         |             |       |         |
| שימור- המבנה אינו לשימור.<br>עיר היסטורית- המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית.                                                                                                                                                                                                                                                      |    |                         |             |       |         |
| התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |                         |             |       |         |
| מו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני, בינוי עד 6 קומות עפ"י מדיניות מע"ר צפון.<br>מז. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת.<br>מח.תכנית שכונתית- בתחום מע"ר צפון ונמצאת במתחם לתכנון כולל בהתייחסות מיוחדת בראייה מתחמית.<br>מט. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:3 בתוספות.                   |    |                         |             |       |         |
| התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |                         |             |       |         |
| אזור פיתוח עירוני.<br>על גבול מרכז מטרופוליני ואזור מוטה תחבורה ציבורית.                                                                                                                                                                                                                                                         |    |                         |             |       |         |
| התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |                         |             |       |         |
| תמ"א 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    | תואם                    |             |       |         |
| תמ"א 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    | תואם                    |             |       |         |
| תמ"א 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    | תואם                    |             |       |         |
| אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |                         |             |       |         |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |                         |             |       |         |
| שימוש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    | נדרש עפ"י תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות |         |
| שצ"פ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    | לא נדרש                 | לא מוצע     |       |         |

|              |         |         |  |
|--------------|---------|---------|--|
| מבני ציבור   | לא נדרש | לא מוצע |  |
| עתודות / אחר | ל"ר     |         |  |

**חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק**

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| התובע העירוני                                              | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| אגף תברואה                                                 | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני                     | <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 1147008 – רחוב אליהו רא"ם 2, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ויח"ד חדשות.4. התכנית חלה בחלקה 50 בגוש 30088 , מדובר בגוש שומה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר :</p> <p>- חלקה 50 נוצרה בתצ"ר מספר אליפסה 1403/35 הרשומה מתאריך 25/07/1935 מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר . מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.</p> |  |
| אגף תכנון העיר - מחלקת השימור                              | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון                           | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| אגף נכסים                                                  | <p>מונה תדפיס הוראות 5 מונה תדפיס תשריט 9</p> <p>שם התכנית : תוספת קומות ויח"ד חדשות ברחוב אליהו רא"ם 2 ירושלים מטרת התכנית:</p> <p>הרחבות דיור, ותוספת קומות לשם תוספת 4 יח"ד סה"כ 11 יח"ד</p> <p>בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>גוש/ חלקה</p> <p>30088/50 רישום פנקס בתים משותפים- קיימת חכירה של עיריית ירושלים חלק מהחלקה- נכס 6140 דרך.</p> <p>30088 / מגרש TW90 תב"ע 2969</p> <p>מצב מאושר: אזור מגורים מיוחד</p> <p>מוצע: מגורים ג'</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>התכנית מבקשת לחדור לתוך תחום הדרך אשר ממזרח לה. קרקע זו אינה מוסדרת ואינה רשומה. דרך שמואל הנביא אשר נמצאת מזרחית לחלקה 50 תתבע בהסדר לכשיחול. לעת עתה, הקרקע לא רשומה וכן אגף הנכסים סבור ששמואל הנביא הנו ציר ראשי ויתכן שהשטח יידרש לצורך הרחבת תוואי או טיפול נופי בצידי הדרך בראי ארוך טווח. ועל כן אין לשקול הפיכתו למגורים בראי ארוך טווח.</p> <p>בכל מקרה, אישור תכנית זו מותנה באישור עסקה (רכישת קרקע) כפוף לפקודת העיריות, אשר מחייבת אישור מועצת עיר ברוב חבריה וכן אישור שר הפנים. וכל זאת רק לאחר שתוסדר הקרקע.</p> <p>יש לעדכן מצב מאושר ולהראות יעוד דרך מאושרת ע"פ תב"ע 2969</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                                                                         |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית                                                             | החסרונות העיקריים של התכנית |
|                                           | תוספת יח"ד בהתאם למדיניות מע"ר צפון על ציר שמואל הנביא לבינוי עד 6 קומות במגרש המבוקש.  |                             |
| כלכלת היישוב/ הרשות:                      | ל"ר                                                                                     |                             |
| השפעות חברתיות:                           | ל"ר                                                                                     |                             |
| תשתיות ותחבורה:                           | התכנית מתעלמת מדרך במצב המאושר התכנית מסיטה את החניות המזרחיות מס' 3 ו4 לכיוון תחום דרך |                             |
| סביבה ונוף:                               | מוצעים עצים רבים מאוד לעקירה                                                            |                             |
| אחר:                                      |                                                                                         |                             |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

**1. גבול תכנית-**

התכנית מציעה ביטול דרך מאושרת ממזרח ומייעדת את הדרך למגורים ללא התייחסות לכך במסמכיה ואף מתעלמת מהמצב המאושר לפי תכנית 4383 אשר קובעת גבולות חלקה חדשים ומצומצמים ממזרח לטובת דרך. ביטול הדרך לא מקובל ואף לא ניתן לבחון זאת ללא התייחסות אגף תושי"ה וגורמים נוספים בעירייה. לאור האמור מסמכי התכנית יתוקנו באופן הבא:

א. יש לתקן את תשריט מצב המאושר ולסמן יעודים בהתאם למאושר בתכנית 4383.

ב. יש לסמן את כל הפיתוח בתחום דרך להריסה למעט העצים.

ג. יש להעתיק את גדר הבניין שבתחום דרך לגבול המגרש ביעוד מגורים.

ד. חניות המאושרת בהיתר ממזרח הנמצאות בתחום דרך, יש להזיז לתחום הקומה המפולשת.

**2. עצים-**

מוצעים עצים רבים לעקירה, לא מקובל. לא ברור מה הסיבה לעקירת רוב העצים אשר לא מפריעים לבינוי. יש לשמור על העצים בתחום החלקה.

**3. מיגון-**

מוצע ביטול מקלט קיים מאושר בקומת הקרקע וחדרים מחוזקים בדירות כתחליף. חדרים מחוזקים לא נותנים פתרון מיגון מספק במקום מקלט. יש להשאיר מקלט קיים או להציע ממ"דים לכל הדירות.

**4. מרפסות-**

מוצעות מרפסות רחבות מאוד עבור כל יח"ד. הצורך במרפסות סוכה מובן, אך יש לייצר מרפסות מידתיות, שלא ייצרו עומס על החזיתות ושתהיינה תואמות להנחיות מרחביות.

א. לכל דירה תהיה מרפסת אחת.

ב. יש לתכנן עפ"י הנחיות מרחביות לעניין מרפסות. אין להציע מרפסות ר'.

ג. בחזית הדרומית כלפי רחוב ראם מבוקשות מרפסות מקורות אשר משמשות בפועל כהרחבות דיור בקרבה יתרה לקו מגרש. יש לבטל מרפסות אלו. ניתן לאפשר בחזית זו ובקו בניין המוצע מרפסות סוכה בלבד ובגודל מידתי לחזית.

ד. מוצעות מרפסות מקורות בחזית מערבית אשר לא שומרות על קו בניין של 3 מ' לכיוון חלקה ביעוד מגורים. יש לבטל מרפסות הנ"ל לאור קרבה יתרה למגרש השכן.

ד. בחזית המזרחית מוצעת מרפסת זיז להכשרה. מרפסת זו נמצאת מעל תחום דרך מאושרת. יש לבטל מרפסת זו.

ה. ניתן לייצר מרפסות סוכה בקומות החדשות בתחום הבינוי כמרפסות גג.

**5. מחסנים-**

מוצע מחסן להכשרה מתחת לחדר מדרגות. לא מקובל מבחינה תקנית, יש לבטל.

**6. חניה-**

מוצעות 4 דירות חדשות ללא פתרון חניה. לאור התקן הנמוך (1:3) נדרש מקום חניה אחד אך בשל קרבה לציר רק"ל ניתן להמליץ על פטור מחניה.

#### 7. הוראות התכנית-

- א. יש לציין בהוראות התכנית כי כלל המערכות הטכניות יהיו בתת הקרקע/ בחלל גג רעפים.
- ב. סעיף 6.1.1 ניהול מי נגר- יש לשנות את הניסוח ולציין כי ניהול מי נגר יבחן בשלב היתר בניה ויקבע בהתאם לתקנות לעת מתן ההיתר.

#### 8. חו"ד גורמים-

יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות- תברואה, שפ"ע- המח' לאחזקת כבישים, שפ"ע- גננות, אגף תוש"ה.

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

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

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

#### הערות טכניות

יש להסיר קו בניין+ קו חיזוק מבנה מנסח הבינוי. מעמיס מאוד על הבנת התכנית. קונטור החיזוק יהיה על קונטור הבינוי הקיים.  
יש לנקות את התכנית ממלל לא רלוונטי כדוגמת "הזזת פתח עקב חיזוק מעטפת".

#### עורך חוות הדעת

| שם        | תפקיד | תאריך | חתימה |
|-----------|-------|-------|-------|
| קלר אלומה |       |       |       |

מספר סידורי: 24

| פירוט תוכנית |                         |
|--------------|-------------------------|
| מספר התכנית: | 1484658                 |
| סוג דיון:    | הפקדה                   |
| מגיש התכנית: | אנגל עפר                |
| עורך התכנית: | אפשטיין רנדי            |
| סמכות:       | ועדה מחוזית             |
| תאריך עמידה: | 02/06/2026              |
| כתובת        | קוסטה ריקה 11, עיר גנים |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30428 | 5    | לא     |
| 30437 | 178  | כן     |
| 30437 | 134  | כן     |
| 30437 | 135  | לא     |
| 30437 | 176  | כן     |
| 30437 | 175  | כן     |
| 30437 | 174  | כן     |
| 30437 | 154  | כן     |
| 30437 | 172  | לא     |
| 30437 | 177  | כן     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 4 ולחלופה נוספת שתואמה עם מחלקת התכנון |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית חלה במתחם בשטח של כ- 6 דונם, בשכונת קריית היובל ברחוב קוסטה ריקה, 11-21 ירושלים. תכנית זו חלה בתוך אזור להתחדשות עירונית בתכנית אב יובלים גנים.</p> <p>במצב בתכנוני המאושר רב שטח המתחם מיועד למגורים וקיימים בו 6 בניינים, הכוללים 96 יח"ד, וכן יעוד למבני ציבור הכול מגרש למבנה ציבור ודרך מאושרת.</p> <p>תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע כדי לאפשר תכנון מבני מגורים וכיתות גן, וכן להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-486 יח"ד.</p> <p>התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ה' וכוללת הקמת 3 זוגות מבני מגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- שני זוגות הכוללים שני אגפי בנין בני 10 קומות עם בנייה מרקמית של 6 קומות.</li><li>- הזוג השלישי, בצד הדרום-מזרחי של התכנית, כולל אגף בנין אחד בן 10 קומות, בנייה מרקמית של 6 קומות, ומגדל בן 42 קומות.</li></ul> <p>מתחת למפלס רחוב קוסטה ריקה מוצעים 1-3 קומות מגורים.</p> <p>סה"כ מוצעות בתכנית 486 יח"ד והפרשות מבונות למעונות יום וגני ילדים.</p> <p>המגרש הציבורי יועבר לדופן המערבית ויכלול חלק ממבנה גני הילדים (וחלקו השני מתוכנן במבנה מגורים כהפרשה מבונה) וחצרות הגנים.</p> <p>בהתאם להסדרי תנועה חדשים, כולל שביל אופניים, המדרכה ברח' קוסטה ריקה מורחבת וע"י הרחבת זכות הדרך ליד מגרש מבנה הציבור, וע"י זיקת הנאה שעוברת בתוך מגרש המגורים</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד מ: אזור מגורים, שטח לבניני צבור ודרך מאושרת ל: מגורים ה', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, ודרך מוצעת. וכן להגדיל מספר יחידות דיור ל- 486 יח"ד
2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
3. קביעת השימושים המותרים ביעודי קרקע.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית: ל 46237 מ"ר עיקר מעל לקרקע, 2435 מ"ר עיקר מתחת קרקע, 10618 מ"ר שרות מעל לקרקע ועוד 41950 מ"ר שרות מתחת לקרקע מתוכו 41390 מ"ר עבור חניון.
5. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצורכי ציבור במגרש מגורים בהיקף של 230 מ"ר
6. קביעת מספר הקומות ל בניין אחד של 42 קומות ו5 בניינים של 10 קומות עם אגפים נמוכים של 6 קומות.
7. התכנית מציעה הריסה של 96 יחידות דיור ובנייה של 486 יחידות דיור חדשות – מכפיל של 5.06 ביחידות דיור.
8. התכנית מאפשר דיורית ש 20 אחוז מהדירות- 98 יחידות.
9. התכנית מציעה 10 אחוז דירות של עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז דירות עד 80 מ"ר.
10. התכנית מציעה מרפסת מקורה בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה.
11. שטח ממוצע של יחידת דיור הוא 100 מ"ר עיקר
12. קביעת הוראות לבניוי ועיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
14. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
15. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
16. קביעת הוראות לביטול דרך מאושרת.
17. קביעת תנאים להליך הרישוי.
18. קביעת תנאים לתעודת גמר.
19. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או כריתה.
20. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
21. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה .

שטח המתחם 6.9 דונם כולל שטח מוקצה למבנה ציבור  
מוצעות 486 יחידות דיור  
צפיפות בינוי של כ 81 יח"ד נטו לדונם.

| תיאור כמותי של המוצע בתכנית |          |                   |     |                                     |                                                                                                                     |
|-----------------------------|----------|-------------------|-----|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יעוד הקרקע                  | מס' יח"ד | שטח המגרשים ביעוד |     | היקפי בניה מ"ר –<br>מרבית מעל לקרקע | הערות                                                                                                               |
|                             |          | מ"ר               | %   |                                     |                                                                                                                     |
| מגורים ה'                   | 486      | 6,005             | 87% | 59850                               | 996%-אחוזי<br>בנייה מירבי ( חלק<br>מהקומות חשופות<br>מעל לקרקע לחזית<br>האחורית מתחת<br>למפלס ה 0.00<br>שנקבע ברחוב |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |        |          |   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|----------|---|--|
| קוסטה ריקה.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |        |          |   |  |
| מגורים ה' –<br>מבנים ומוסדות<br>ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 230  |        |          |   |  |
| מבנים ומוסדות<br>ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 750  | 10.91% | 750      | 4 |  |
| דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      | 0.03%  | 2.33     |   |  |
| דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      | 2.05%  | 141.52   |   |  |
| סה"כ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      | 100%   | 6,901.94 |   |  |
| <b>תיאור המצב הקיים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |        |          |   |  |
| בשטח התכנית קיימים 6 מבנה מגורים, בני 3-4 קומות, הכוללים 96 יח"ד. בתחום התכנית בגבולה המזרחי, קיים שטח למבנה ציבור עתידי לא בנוי (מגרש 135), וכמו"כ קיים שטח המיועד לדרך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |        |          |   |  |
| <b>תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |        |          |   |  |
| מס' תכנית 1630, מייעדת את מגרש 135 למבנה ציבור<br>מס' תכנית 1663, משנה ייעוד בשטחים מסביב לתכנית<br>מס' תכנית 5350, מייעד את שטחי המגורים, כאזור מגורים מיוחד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |        |          |   |  |
| היתרים:<br>ל"ר<br>כל הבניינים מיועדים להריסה בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |        |          |   |  |
| עבירות בניה:<br>ל"ר<br>כל הבניינים מיועדים להריסה בתכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |        |          |   |  |
| <b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |        |          |   |  |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |        |          |   |  |
| <b>התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |        |          |   |  |
| <p>נ. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני</p> <p>נא. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי עד 6 קומות. יצוין כי בתכנית מתאר 2000 נקבע כי בתוכניות להתחדשות עירונית לא יחולו הוראות סעיף 5 בנושא זכויות והוראות הבנייה, אלא היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים.</p> <p>נב. תכנית שכונתית: תכנית אב יובלים גנים – המתחם נקבע כמתחם כתום המאפשר בניה של עד 12 קומות, וככול ויש תרומה ציבורית משמעותית ניתן להציע בניה גבוהה יותר.</p> <p>נג. תקן חנייה עירוני – גבוהה ע"פ 5166 ב'.</p> |      |        |          |   |  |
| <b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |        |          |   |  |
| תואם אזור פיתוח עירוני –תואם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |        |          |   |  |
| <b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |        |          |   |  |
| 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                       | כן                      | לא          |             |
| מבני ציבור                 | כן                      | כן          |             |
| עתודות / אחר               |                         | כן          | הרחבת דרכים |

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| המחלקה לאיכות הסביבה            | <p>15/06/2026</p> <p>ל"סיון/תשפ"ו</p> <p>אל: יוסי פרץ- אגף תכנון עיר</p> <p>חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1484658- קריית מנחם</p> <p>1. כללי</p> <p>2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 4 מתאריך 10/8/2025.</p> <p>3. תכנית ברח' קוסטה ריקה 21-11 בשכונת קריית מנחם. בשטח ביעוד מגורים מיוחד, שטח לבניין ציבורי ודרך מאושרת, 96 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 6.896 דונם. מציעים ייעוד מגורים ה', מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. הריסה ובנייה מחדש, 6 מבנים בני 10 קומות מעל כניסה קובעת ומגדל בן 34 קומות מעל כניסה קובעת, מבנה ציבור בן 3 קומות מעל כניסה קובעת ו-9 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 413 יח"ד. השימושים מגורים ה': מגורים, הפרשות מבונות לשימוש חינוך. השימושים במבנים ומוסדות ציבור: מוסדות חינוך כגון בית ספר, גני ילדים, מעון יום ודת.</p> <p>4. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך אדיר אלזוס מחברת אדיר, יעוץ ופיקוח נופי מתאריך 17/7/2025. נספח ניקוז וניהול נגר- עורך יואב זובלסקי מחברת צוק הידרולוגיה וסביבה מתאריך 21/7/2025.</p> <p>5. הערות הרשות לתכנית</p> <p>6. התכנית נמצאת בחציה בתחום הזנה של מעיינות ובאזור חלחול לכן יש צורך לצמצם</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>את קן הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.</p> <p>7. התכנית מציעה לכריתה מעל 80% מהעצים בתכנית אנו מבקשים לשמר את העצים הקרובים וצמודים לגבולות התכנית ובעיקר בדופן הדרומית (רח' קוסטה ריקה). לשם כך יש צורך לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי כך שתאפשר שמירה של עצים הנמצאים קרוב לגבול המגרש. ישנה חשיבות רבה בעצים הקיימים בתקופה של שינוי אקלים.</p> <p>8. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש, לא ימוקמו גני ילדים/מעונות יום ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים/מעונות יום והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.</p> <p>9. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.</p> <p>10. תנאי להפקדת התכנית</p> <p>11. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.</p> <p>12. בתכנית מתוכנן מגדל בגובה העולה על 40 מ'. נבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.</p> <p>13. יש להכין כתנאי להפקדה דוח אקוסטי המציג את נפחי התנועה החזויים לשנת 2040 (על פי צתא"ל) ואת תרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצאים יש לתכנן באופן שיפחית את מטרדי הרעש ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי</p> <p>14. נספח ניקוז וניהול מי נגר : יש לתקן את ההערות לפי סעיף 1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה.</p> <p>15. התקבלו מסמכים סביבתיים :</p> <p>16. נספח ניקוז וניהול נגר- הנספח אינו מציג מחשבון ניהול נגר. יש לתקן ולהגיש מחדש כתנאי להפקדה.</p> <p>17. הנספח מציע כפתרון לניהול הנגר רק איגום והשהייה וללא חלחול והחדרה. כפי שמצוין לעיל יש לצמצם את קווי הבניין ולאפשר גם נגר שחוזר לקרקע הטבעית ומרווח אותה בדומה למצב קיים.</p> <p>18. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית</p> <p>19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לבניין בן 34 קומות בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. התכנית תחויב למבנים בני 10 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.</p> <p>21. לבנייה ירוקה למבנה ציבור :</p> <p>22. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנה המתוכנן בתכנית יחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>23. למוסדות חינוך : יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.</p> <p>24. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.</p> <p>25. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.</p> <p>26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים-להשתיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.</p> <p>27. הערות לבריכת שחיה :</p> <p>29. אם בריכה על הגגות : עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג על גג הבריכה יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.</p> <p>30. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <p>הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.</p> <p>31. הרשות מבקשת לתכנן מעקה גבוה ואטום על מנת למנוע מטרדי רעש ולמנוע נצפות והפרעה לדיירים מסביב.</p> <p>32.</p> <p>33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>34. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>35. 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.</p> <p>36. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.</p> <p>37. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.</p> <p>38. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.</p> <p>40. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>בברכה,</p> <p>יעל צור</p> |                                               |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>אגף מבני ציבור-המחל" לתכנון מבני ציבור</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>אגף תברואה</p>                             |
| <p>מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 4</p> <p>שם התכנית: התחדשות עירונית רח' קוסטה ריקה 11-21, ירושלים</p> <p>התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/ בחלק מתחום התכנית.</p> <p>מטרת התכנית: הריסת 6 מבנים הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 זוגות מבני מגורים. העתקת מיקום המגרש למבני ציבור למערב התכנית ויצירת 486 יח"ד חדשות. והפרשות מבונות למעונות יום וגני ילדים.</p> <p>בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית</p> <p>גוש/ חלקה</p> <p>30437/134 העתק רישום מפנקס הזכויות, רישום בעלות לאחר הסדר, בבעלות רשות הפתוח, בשלמות, שטח החלקה 23 מ"ר</p> <p>30437/154 רישום פנקס בתים משותפים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>אגף נכסי עירייה</p>                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>30437/135 נכס 10715 קרקע לבניין ציבורי (לשימוש גן ילדים). וכן נכס 12293 דרך ליד קוסטה ריקה העתק רישום פנקס הזכויות, בעלות רשות הפתוח, בשלמות שטח החלקה 1,081 מ"ר.</p> <p>נכסים</p> <p>ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית: היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר 888 מ"ר מבני ציבור ו4 מ' דרך ובמצב מוצע מבני ציבור 753.23 מ"ר ודרך 143.85 מ"ר.</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>1. יש לשמור על היקף השטח ביעוד מבני ציבור ולא לצמצם אותו. מעבר לכך יתווספו ההפרשות המבונות בהתאם לפרוגרמה מחלקת מדיניות התכנון.</p> <p>2. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.</p> |                                                                   |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>חברת חשמל לישראל</p>                                           |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני</p>                     |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אדריכלית העיר</p>                                              |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>                         |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה</p>                       |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>מתכנן אזורי/שכונ תי</p>                                        |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>המחלקה<br/>לנגישות</p>                                      | <p>התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים :</p> <p>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.</p> <p>2. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.</p> <p>3. תישמר מדרכה רציפה לכל אורכו של רחוב קוסטה ריקה.</p> <p>4. עפ"י סעיף 2.2(5) לתקנון התכנית - הפרשה מבונה. במידה ויחול שינוי במיקום ההפרשה, יידרש בחו"ד נוספת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>אגף שפ"ע<br/>- מח'<br/>גננות-עצים<br/>ותכנון</p>            | <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>אגף תכנון<br/>העיר -<br/>המחלקה<br/>למדיניות<br/>התכנון</p> | <p>אל : מורן גריזיצקי, מחלקת תכנון העיר</p> <p>מאת : אבישי פישל- מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי</p> <p>הנדון : חוות דעת לתכנית 1484658- התחדשות עירונית רחוב קוסטה ריקה 11-21, קריית מנחם<br/>[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 4 ולגרסת תשריט מוצע 4 ]</p> <p>1. מיקום התכנית : רח' קוסטה ריקה 11-21 קריית מנחם. גוש 30428, חלקה 5. גוש 30437 חלקות 134,154,174-178,135,172.</p> <p>שטח התוכנית : 6.89 דונם.</p> <p>2. מצב סטטורי :</p> <p>התכנית מבקשת לשנות את תכנית 1630, 1663, ואת תכנית 5350.</p> <p>3. מצב קיים :</p> <p>בשטח קיימים 6 מבני מגורים הכוללים 96 יח"ד. התכנית כוללת בתוכה שטח למבני ציבור בגודל של 0.9 ד'.</p> <p>4. המצב המוצע :</p> <p>- הריסת המבנים הקיימים והקמת חמישה מבני מגורים בני 10 קומות ועוד מגדל אחד בן 34 קומות.</p> <p>- מוצע הזזה של השטח החום הקיים לחלק הצפון מערבי בתכנית, והקטנתו מכ-0.9 ד' ל 0.7 ד'. כמו כן מוצע שהשטח החום ישמש כחצר עבור ההפרשות המבונות המוצעות.</p> <p>- מוצעת 453 יח"ד, מדובר על תוספת של 357 יח"ד למצב הקיים. יחס הפינוי בינוי עומד על 4.7. סה"כ שטח עיקרי מוצע 34,425.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון :</p> <p>- עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בתהליכי התחדשות עירונית ובבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים.</p> <p>- על פי הערכת צוות הבקרה והפרויקטור של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו.</p> <p>- מפרוגרמה שהוכנה לאזור במחלקת מדיניות התכנון, וכך גם בהתאם לעבודה שנעשתה על ידי צוות הפרויקטור לאזור יובלים גנים, עולה כי באזור זה של השכונה, יש צורך במענה בין היתר עבור כיתות בית ספר, מעונות יום, גני ילדים, ושטחים ציבוריים פתוחים. וזה לצד צרכים נוספים כגון, דת, רוחה, קהילה וחברה, הדורשים מענה גם כן (וחלקם צפויים לקבל מענה בתכניות נוספות בסביבה).</p> <p>- התכנית מציעה תוספת של 357 יח"ד, אולם לא נותנת מענה עבור צרכי הציבור הנגזרים מהתוספת. יתרה מכך, התכנית כוללת בתוכה שטח למבני ציבור ומציעה הקטנה שלו בכ-140 מ"ר והזזתו לחלק הצפון מערבי בתכנית.</p> <p>- יש לגרוע מהקו הכחול של התכנית המוצעת את השטח למבני ציבור, ולא להכלילו בתחום התכנית. על שטח זה ישנו תכנון עתידי להקמת מוסדות ציבור וחינוך כחלק מתהליך ההתחדשות העירונית שעתידי לקרות ברחוב הנורית.</p> <p>- בהמשך לאמור, ולאור נתוני התכנית, ולאחר התייעצות עם מחלקת תכנון העיר, מנח"י, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה, ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות הפרשות ציבוריות:</p> <p>- הפרשת שטח קרקעי עבור מבנים ומוסדות ציבור בגודל של כ-1.2 דונם. יש להציע שטח זה בחלקה 154, בצמוד לשטח הציבורי הקיים כיום בחלקה 135, כך שיתקבל שטח ציבורי בסדר גודל של כ-2 דונם. (שטח זה יוכל בעתיד להיקשר לשטח הציבורי הסמוך בחלקה 172).</p> <p>יש להגדיר את השטח עבור מבנים ומוסדות ציבור לשימושים כגון חינוך/חברה/קהילה/תרבות ופנאי, ובו אחוזי בנייה של 240%.</p> <p>- הפרשה מבונה עבור 3 כיתות גן ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.</p> <p>- הפרשה מבונה עבור מעון יום בן 3 כיתות, בגודל 441 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 305 מ"ר.</p> <p>- בנוסף לכך, יש להציע בית כנסת בסדר גודל של 300 מ"ר אשר ישמש את מתגוררי הפרויקט. ניתן להציעו כחלק משטחי הבנייה המוצעים במסגרת מועדון דיירים/שטחים משותפים.</p> <p>- השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.</p> <p>- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.</p> <p>- הכניסה לחנייה המוצעת היום לפרויקט הינה בעייתית, ודרך שטח בית הספר הקיים כיום מצפון, ובסמוך לכביש החדש העתיד להבנות כניסה לשכונה, במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ברחוב הנורית. יש לבחון ולהסדיר כניסה לחנייה באופן של יפגע בשטח החום הקיים ו/או העתידי, לרבות אפשרות לכניסה באמצעות הכביש החדש המוצע בפרויקט פינוי בינוי הסמוך, וכניסה תת קרקעית דרכו לשטח הפרויקט. בפתרון הכניסה לחנייה יש לקחת בחשבון את המשך הכביש צפונה המשמש ככניסה לבית הספר הקיים.</p> <p>- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם על מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר.</p> <p>- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים,</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.</p> <p>בברכה,</p> <p>אבישי פישל</p> <p>מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי</p> <p>העתקים:</p> <p>אדר' ענבר וייס - סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי</p> <p>מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף והממונה על תכנון העיר</p> <p>מר עופר אהרון - מנהל מח' בכיר למדיניות תכנון</p> <p>אדר' ענת קליינמן- מנהל המח' בכירה לתכנון מבני ציבור</p> <p>אדר' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב</p> <p>גב' אפרת שניאורזון- ממונה על תכנון חינוכי פיזי • הנהלת מינהל חינוך</p> <p>מר עומרי אדר - רפרנט לבקרת תכנון, אגף הנכסים</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים |                                                    |                                                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| התאמה לחזון העיר                          | היתרונות העיקריים של התכנית                        | החסרונות העיקריים של התכנית                                                  |
|                                           | התכנית מאפשרת התחדשות עירונית והגדלת הדיור בשכונה. | מכפיל גבוה ביחס לתכניות בסביבה.                                              |
| כלכלת היישוב/הרשות:                       |                                                    | לא מוצעת חזית מסחרית לרחוב.                                                  |
| השפעות חברתיות:                           |                                                    | צריך להציע הפרשות לצרכי ציבור יותר משמעותיים ממה שמוצע כרגע.                 |
| תשתיות ותחבורה:                           | חניון תת"ק                                         |                                                                              |
| סביבה ונוף:                               |                                                    | הבניינים צפופים מדי אחד לשני, ניתן לרווח ולשפר את הפיתוח הנופי בין הבניינים. |
| אחר:                                      |                                                    |                                                                              |

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסה של 96 יחידות דיור קיימות והקמת 486 יחידות דיור חדשות, המשקפות מכפיל של כ-5.0.

מוצע לבחון מחדש את היקף יחידות הדיור המבוקש ולהתאימו למדיניות שאושרה במתחמי ההתחדשות הסמוכים ברחוב קוסטה ריקה ובסביבתו, בהם אושרו מכפילי יחידות דיור מתונים

- יותר, בהיקף של כ-3.9. לפיכך מומלץ לצמצם את מספר יחידות הדיור כך שמכפיל היחידות לא יעלה על 4.0.
- יש להציג תמהיל יח"ד מעודכן לכלל הפרויקט ולהציג שטח יח"ד ממוצע לכל מבנה מגורים. הפחתת יחידות דיור בהתאם לאמור תצמצם באופן משמעותי את מספר הקומות המוצע בתכנית – יחידות הדיור יורדו מהמגדלים המוצעים.
2. תקן שמאי שהוגש ייבחן ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ככל הנדרש, יצומצם הבינוי בהתאם.
3. התכנית מוצעת על מתחם כתום בתכנית האב – במסגרת העדכון של תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות במוסדות התכנון נקבע כי באופן עקרוני במתחמים כתומים יקודמו תכניות הכוללות עד 12 קומות בלבד אלא אם קיימת תרומה ציבורית משמעותית במסגרת התכנית.
4. התכנית מציעה בינוי על כל תחום התכנית ללא כל הפרשה של קרקע לצורכי ציבור ומציעה מגדל של 42 קומות – התכנית אינה תואמת לתכנית האב.
5. נערכו מספר פגישות עם המתכננים במטרה להציע תכנון שיהיה תואם את תכנית האב ככול הניתן.
6. בנוסף הובהר למגישי התכנית כבר בשלב הראשוני של התכנון שלא ניתן להציע שינוי של מיקום המגרש הציבורי מדרום לצפון כפי שמוצע בתכנית מכיוון שמדובר על מגרש מתוכנן על ידי העירייה שאמור לשמש כמגרש חלוץ למיקום של צורכי ציבור הקיימים בתכנית פינוי בינוי מאושרות בסביבה.
7. הוצעה הצעה חדשה על ידי המתכננים על פי העקרונות הבאים:
- א. השארת השטח הציבורי הקיים בדרום התכנית.
- ב. הקצאת שטח לצורכי ציבור נוסף בצמוד אליו שיגדיל את המגרש בצורה משמעותית.
- ג. הקטנת מספר הבניינים מ 6 בניינים ל 4 בניינים .
- ד. תכנון של שני מגדלים של 38 קומות ושני בניינים של 10 קומות.
- ה. שינוי הכניסה לחניה מהרחוב ולא דרך המגרש החום מדרום.
- ו. חלופה זו הועברה בסקיצה ולא במסמכים – יש לתקן את כל המסמכים בהתאם .
8. כאמור בהתאם להתייחסות למכפיל שהוא גבוה ויש לצמצם , נראה שניתן להסתפק בשני בניינים של 10 קומות ושני בניינים של 30 קומות.
9. יש לבחון את המיקום הנכון להעמדה של הבניינים ואת המיקום של המגדלים מתוכם בהתייחס בין היתר למגדלים המתוכננים ממערב בתכנית אחרות.
10. התכנית מציעה שטח ממוצע גדול של יחידות דיור ( 100 מ"ר + מ"ד) – יש לקבוע את השטח הממוצע על כ 100 מ"ר פלדלת ולתקן את כל המסמכים בהתאם וגם את המשמעות על השמאות בהתאם.
11. עד לביצוע של הפרויקט ניתן יהיה להוציא היתר בניה לממדים בהתאם לתקנות.
12. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
13. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
14. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:
15. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.



16. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
17. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
18. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
19. לאור מיקומו של המתחם לאורך רחוב קוסטה ריקה ובחזית עירונית מרכזית, יש לשלב חזית מסחרית פעילה לאורך הרחוב, אשר תחזק את המרחב הציבורי, תתרום לאיכות הרחוב ותייצר רצף עירוני פעיל במפלס הקרקע.
20. יש להגדיר באופן ברור ומחייב את קווי הבניין והמרחקים בין כלל המבנים המוצעים במתחם, וכן את המרחקים בין המבנים לבין השטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים. זאת על מנת להבטיח מרווחים מספקים בין המבנים, תנאי מגורים איכותיים, חדירת אור ואוויר, שמירה על פרטיות הדיירים, פיתוח נופי איכותי ורציפות תפקודית של המרחב הציבורי.

#### **מבנה ציבור:**

21. התכנית תציע מגרש אחד לצורכי ציבור בחלק הדרומי של התכנית המורכב מהשטח המאושר לבנייני ציבור + ההפקעה המוצעת בתכנית להרחבתו, המגרש יוגדר כמגרש אחד וייקבעו בו זכויות בנייה של 240 אחוז בשש קומות.
22. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש לכלול בתכנית את ההפרשות הבאות לצורכי ציבור:
- א. - הפרשה מבונה עבור 3 כיתות גן ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה.
- ב. הפרשה מבונה עבור מעון יום בן 3 כיתות, בגודל 441 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 305 מ"ר.
- ג. - בנוסף לכך, יש להציע בית כנסת בסדר גודל של 300 מ"ר אשר ישמש את מתגוררי הפרויקט. ניתן להציעו כחלק משטחי הבנייה המוצעים במסגרת מועדון דיירים/שטחים משותפים.
23. מבחינה תכנונית עדיפה כניסה לחניון ממזרח שהוא מפלס נמוך משמעותית ולא מהרחוב שהוא גבוה יותר – לצורך בחינה זו יש לתאם עם אגף מבני ציבור ומחלקת נכסים את ההיתכנות לכך.
24. יש לוודא שגודל השטח הירוק המיועד לחצרות גני הילדים ומעונות היום יהיה לפי דרישות משרד החינוך.
25. יש לוודא שטחי מעון היום וגני הילדים, בקומת הקרקע של מבנה המגורים, יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור. יש להציג ולסמן את השטחים בנספח הבינוי, לציין את גודל השטח הבנוי ואת גודל שטחי החצרות.
26. מעון היום וגני הילדים ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית.
27. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.
28. יש לעגן סעיף הפקעה לפיו "השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' ובכפוף לכל דין".

#### **נספח בינוי ופיתוח:**

29. התשריט אמור לתת מענה מספק למרחב הציבורי לאורך רחוב קוסטה ריקה. נדרש להקצות

מדרכה רחבה ואיכותית אשר תאפשר נטיעת שדרת עצים משמעותית, אזורי שהייה והצללה, ותתמוך בתפקוד חזית מסחרית פעילה (לפחות בחלק המתון יותר של הציר). כמו כן, יש להבטיח כי תכנון הרחוב יעודד הלכתיות ורציפות עירונית לאורך החזית המסחרית ובין מוקדי הציבור במתחם. יש להציע מדרכה ברוחב של 3.5 מטר כמקובל בתכניות המציעות בנייה בגובה כפי שמוצע בתכנית בייעוד של דרך ציבורית.

30. התכנית אינה מציגה בשלב זה התייחסות מספקת לאיכות קומת הקרקע ולמשק עם המרחב הציבורי. יש להציג חזית פעילה לאורך רחוב קוסטה ריקה, לרבות שילוב שימושי מסחר ושימושים ציבוריים, ולוודא כי חזית הרחוב אינה מורכבת בעיקר מפתרונות תפעוליים, חדרים טכניים, כניסות לחניונים וחדרי אשפה.

31. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת המוכיחה כי נותר שטח קרקע פנוי איכותי מספק עבור כלל הדיירים, וכי לא מדובר בשטחים שיוריים בלבד מעל תקרות חניון. יש להבטיח שטחים פתוחים משמעותיים, רציפים ובעלי תנאי קרקע המאפשרים נטיעת עצים משמעותיים ופיתוח נופי איכותי. 32. יש לבחון את מיקום הגינות הצמודות לדירות הקרקע ואת מערכת ההפרדה בין לבין השטחים הציבוריים והמשותפים, על מנת להבטיח פרטיות ראויה לדירות מחד, ורציפות תפקודית של המרחב הציבורי מאידך, לא יותרו חצרות פרטיות לכיוון המרחב הציבורי.

33. יש לבחון חלופות העמדה נוספות, ובכלל זאת חלופה של ריכוז שני המגדלים בתחום אחד של המתחם וריכוז הבנייה המרקמית בתחום נפרד, על מנת לבחון את השפעת ההעמדה על השטחים הפתוחים, הצללות, רציפות המרחב הציבורי ואיכות המגורים.

34. לאור סמיכותו של המתחם לפארק העירוני ממערב ומצפון, יש להציג התייחסות אדריכלית ונופית מפורטת לממשק עם הפארק, לרבות בחינת חיבורים פיזיים, זיקות מעבר, מבטים, מדרגות או שבילים, ופיתוח החזיתות הפונות לפארק, כך שהתכנית תתרום למרחב הציבורי הסובב ולא תהווה עורף סגור כלפי השטח הפתוח.

35. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.

36. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.

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

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

39. ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה

40. בכניסה במפלס הקרקע.

#### **חניה ותנועה:**

41. יש להציג נספח תנועה מפורט הכולל בחינת תפקוד הכניסות והיציאות לחניון במצב אכלוס מלא של התכנית.

42. תקן החניה יהיה מקום חניה 1 לכל יחיד דיור + 10 אחוז לחניית אורחים ולתקן את סעיף 4.1.2.4. בהתאם.

43. יש להציג, חלוקת החניות בין מגורים, מבני הציבור ושימושים נוספים, וכן בחינת התאמתם למדיניות התחבורה המעודכנת החלה באזור.

44. יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.

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

46. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

## כללי 1:

47. כתנאי להפקדת התכנית, יש להגיש את כלל הנספחים המעודכנים והרלוונטיים התואמים את החלופה התכנונית שהוצגה לעירייה, לרבות הטמעת כלל השינויים שיידרשו במסגרת חוות דעת זו, וזאת על מנת לאפשר בחינה תכנונית מלאה של התכנית במתכונתה המעודכנת.

## איכות הסביבה:

48. התכנית נמצאת בחציה בתחום הזנה של מעיינות ובאזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

49. התכנית מציעה לכריתה מעל 80% מהעצים בתכנית אנו מבקשים לשמר את העצים הקרובים וצמודים לגבולות התכנית ובעיקר בדופן הדרומית (רח' קוסטה ריקה). לשם כך יש צורך לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי כך שתתאפשר שמירה של עצים הנמצאים קרוב לגבול המגרש. ישנה חשיבות רבה בעצים הקיימים בתקופה של שינוי אקלים.

50. על 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 מבבשים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

51. המגורים.

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

53. נדרש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.

54. יש להכין כתנאי להפקדה דוח אקוסטי המציג את נפחי התנועה החזויים לשנת 2040 (על פי צתא"ל) ואת תרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצאים יש לתכנן באופן שיפחית את מטרדי הרעש ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי

55. נספח ניקוז וניהול מי נגר : יש לתקן את ההערות לפי סעיף 1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה, נספח ניקוז וניהול נגר- שמציג מחשבון ניהול נגר. הנספח חייב להציע פתרון לניהול הנגר, איגום והשהייה, בנוסף לחלחול והחדרה. כפי שמצוין לעיל יש לצמצם את קווי הבניין ולאפשר גם נגר שחוזר לקרקע הטבעית ומרווח אותה בדומה למצב קיים.

56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב למגדלים בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. התכנית תחויב למבנים בני 10 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

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

58. למוסדות חינוך: יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.

59. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

61. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,

62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
63. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
64. 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.
65. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
66. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
67. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
68. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
69. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

#### **תברואה:**

70. יש להציג פתרון פינוי אשפה שאינו על חזיתות הרחובות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.
71. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

#### **תשתיות:**

72. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרוייקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
73. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.
74. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
75. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
76. יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

#### **עצים:**

77. ככל הניתן, יש להגביל תכסית תת"ק לטובת חילחול מי נגר ונטיעות עצים ישירות לאדמה.
78. יש לבחון אפשרות לצמצם ככל הניתן את קו הבינוי התת קרקעי את מנת להשאיר קרקע פנויה מתכסית אשר תאפשר חלחול נגר והתפתחות עצים בוגרים בתחום התכנית.
79. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד

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

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

## כללי 2:

81. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
82. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר.
83. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
84. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
85. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
86. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
87. לא יותר ניוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
88. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
89. היקף שטח ציבורי בבעלות ציבורית במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי ולהירשם ע"ש הרשות המקומית כאשר הוא נקי מכל שימוש ומטרה אחרת (מפנים הקרקע ועד הרקיע) שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.
90. תוספת שטחים כהפרשה ציבורית בקרקע אשר יכולה להירשם בתלת מימד וצריכה להופיע בטבלת האיחוד וחלוקה כשטחים ציבוריים ומלווה בהסכם כשטחים סחירים בתת הקרקע) מתחת לקו ומעל לקו).
91. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.
92. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
93. תנאי להפקדה יהיה הצגת חתכי פיתוח ובחינה של אופן השתלבות הבינוי בטופוגרפיה המוצעת תוך צמצום קירות תמך ופיתוח ראוי בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
94. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
95. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבורים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
96. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
97. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
98. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושבי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
99. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות

מצרניות.

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

**הערה:**

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

**עורך חוות הדעת**

| שם            | תפקיד | תאריך      | חתימה |
|---------------|-------|------------|-------|
| אבו רומי נדין |       | 30/08/2026 |       |

מספר סידורי: 25

| פירוט תוכנית |                             |
|--------------|-----------------------------|
| מספר התכנית: | 1385590                     |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה          |
| מגיש התכנית: | דולה כאלד                   |
| עורך התכנית: | חגאזי אסלאם                 |
| סמכות:       | ועדה מקומית                 |
| תאריך עמידה: | 14.09.2025                  |
| כתובת        | דרך בית חנינא 15, בית חנינה |

|     |      |        |
|-----|------|--------|
| גוש | חלקה | בשלמות |
|     | 29   | לא     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

ניוד שתי קומות למסחר ותעסוקה מבניין אחד לשני במגרש אחד, תוספת שטחי בניה ותוספת 2 קומות חדשות מעל בניין קיים, דרך בית חנינה, 15 ירושלים

1- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- העברת שטח מאושר בהיתר 18/674 ותוספת שטח חדש עבור מסחר, לשם תוספת 2 קומות חדשות מעל המבנה המערבי, ולשם תוספת שטחים בקומה ב', ח', ט' במבנה המערבי, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.

- שינוי התיכנון המאושר בהיתר מס' 18/674 בשל העברת השטח בין הבניינים ותוספת השטחים המוצעות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

3- הגדלת שטחי הבניה בשטח.

4- הגדלת מס' הקומות ל- 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

5- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12/11/2025 | מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: |
|            | מבוקש ניוד שתי קומות מבניין בן 4 קומות לבניין בן 8 קומות, תוספת שטחים                                          |

לתעסוקה ומסחר, באופן שהבניין הגבוה יהיה בן 10 קומות. מאחר ומדובר במבנה למסחר ותעסוקה בו מוצעות 10 יח"ד בלבד, שנמצא על ציר ראשי ותוואי רכבת קלה עתידי הקו החום, ניתן לאשר ניווד הקומות ותוספת שטחי הבניה למסחר ותעסוקה בלבד.

שטחי הבניה יתווספו מכוח סעיף 16 (א) לטובת שטחי תעסוקה ומסחר בלבד. יש לצמצם את שטחי המגורים בהתאם למאושר בהיתר, ולתקן את התכנית בתיאום מחלקת התכנון.

יש לסמן קו בניין בהתאם לקונטור הבניינים המאושרים בהקמה ולכל בניין לחוד. יסומן קו בניין עילי עבור קומות המגורים. התכנית תתוקן בתיאום עם מחלקת תכנון.

גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע. לא יותר בינוי גדרות כלפי חזית הפונה לרחוב.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לשימושים במסחר. בנוסף, הצגת פרשה טכנית להשפעות הסביבתיות של בית אוכל ופותרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.

נושא האוורור והמיזוג של המסחר יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה במסגרת היתר הבניה.

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

לתקן שטח התכנית בהתאמה בסעיפים 3.2 (מצב מאושר ומוצע) וטבלה 5.

סעיף 1.5.5 בהוראות התכנית יש לשנות את סוג הגוש לגוש שומה.

בתשריט מאושר יש לשנות את מספר הגוש ל-30610.

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

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

להשמיט סעיף 6.1.1 בינוי מהוראות התכנית. תיאור המצב המאושר והיתר הבניה יהיו בדברי ההסבר לתכנית.

להוסיף להוראות התכנית סעיפים לעניין חלחול מי נגר, ולהשמיט סעיף עיצוב אדריכלי (6.1.2) שמופיע פעמיים, עתיקות (6.3.1).

לוודא התאמה בין תכניות חתכים וחזיתות ולסמן כל הבניה הקיימת בהיתר ושטחי בניה שמוצעים להסבה וניווד, בהתאם למקובל.



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

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. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית

סעיף 1.5.5 יש לשנות את סוג הגוש לגוש שומה.

סעיף 2.2 להוסיף שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.

סעיף 4.1.1 שימושים – לפרט שימושים בצורה ברורה.

סעיף 4.1.2 ב – חניה – להשלים את הסעיף. החניה תהיה בתחום המגרש.

טבלה 5, יש להתאים שטח תא שטח 1 לשטח המצוין במצב מוצע בסעיף 3.2.

נספח בינוי

להציג שינויים ביחס להיתר המאושר בהתאם למאושר.

לתחם תוספת שטחים או ניוד שטחים כמקובל.

#### תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 12/11/2025, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

עורכת התכנית פנתה בבקשה לאישור תוספת שטחי שירות בתת הקרקע עבור קומת חניה תת-קרקעית שלישית. בבקשתה ציינה כי לאחר השלמת תכנון מפורט ועדכון נספח התנועה, נמצא כי לא ניתן לספק את תקן החניה ואת שטחי חדר החשמל, בור מים, מחסנים וחניות לאופניים ולאופנועים הנדרש במסגרת שתי קומות חניה בלבד, ולכן הם מבקשים תוספת של קומה שלישית תת קרקעית.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את החלטה 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:**

1. ניתן להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע לצורך הקמת קומת חניה שלישית תת-קרקעית נוספת מכוח סעיף 15(א) לחוק התכנון והבניה.
2. יש לתקן את השטחים בטבלה 5.
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12.11.2025 ימשיכו לחול.

#### עורך חוות הדעת

| שם        | תפקיד                        | תאריך      | חתימה |
|-----------|------------------------------|------------|-------|
| נורה שקור | אדריכלית- מובילת תכנון אזורי | 09.08.2026 |       |

מספר סידורי: 26

| פירוט תוכנית |                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1507979                                              |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה                                   |
| מגיש התכנית: | הרטויג רוני                                          |
| עורך התכנית: | סידור מיכאל                                          |
| סמכות:       | ועדה מקומית                                          |
| תאריך עמידה: |                                                      |
| כתובת        | אביגד נחמן , נוה שאנן/ניות רח' אביגד נחמן שכונת ניות |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-----|------|--------|
|     | 96   | כן     |

### עיקרי התכנית ומטרותיה

|                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מטרת התכנית:</p> <p>שינוי קווי הבניין במגרש על מנת לאפשר תכנית שטח מספק להקמת בית כנסת קביעת שטחי בניה עיקרי הוראות התכנית:</p> <p>שינוי קווי הבניין במגרש וקביעת זכויות בניה</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29/10/2025 | <p>מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>הועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך קידום הקמת בית כנסת חדש בשכונה.</p> <p>יש להציע פתרון חניה לפי תקן.</p> <p>זכויות הבניה ייקבעו בהתאם להיתר שמקודם ועוד 100 מ"ר נוספים לצורך גמישות תכנונית.</p> <p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.</p> <p>הערות טכניות</p> <p>יש לציין בהוראות התכנית זמן משוער למימוש התכנית, 10 שנים.</p> |

### תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים החלטת הוועדה התייחסה להיתר בניה לצורך קביעת זכויות הבניה , התברר כי היתר בניה כזה לא קיים 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,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

4. היקף זכויות הבניה ייקבע ל 1000 מ"ר מרבי.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 27

| פירוט תוכנית |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1485986                                                        |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה                                             |
| 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 |
|-----|------|--------|
|     | 142  | לא     |
|     | 145  | לא     |
|     | 76   | לא     |
|     | 128  | לא     |
|     | 133  | לא     |
|     | 132  | כן     |
|     | 129  | לא     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

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 בייעודי הקרקע עבור מוסדות חינוך, מבני קהילה ורווחה לרבות מתקני ספורט, מבני דת ומבני תרבות.
5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08/07/2026 | <p>מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>תנאי להפקדה יהיה הכנת סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> |

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.

ככול ומבקשים לכלול אותם בתכנית תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

יש לסמן בתשריט בצבע צהוב את כל הבינוי המוצע להריסה.

נמצא חוסר דיוק בין תחום פוליון התכנית לבין החלקות הקיימות, תנאי הפקדת התכנית יהיה דיוק הגבולות של התכנית.

יש עצים בתחום התכנית לכן יש לערוך סקר עצים ולסמן את העצים בתשריט המוצע.

יש לשנות בהוראות התכנית סעיף 1.7.1 את נספחי הבינוי והתנועה לנספחים מנחים בלבד.

בתא שטח 2 יש להציג את המידות של המרחקים של קווי הבניין מגבולות המגרש ולתקן את קווי הבניין למרחק של 3 מ' מגבול מגרש.

בתא שטח 1 ו-2 יש להציע הרחבת דרך לכל אורך רחוב סרנא כך שתיווצר מדרכה ברוחב של 3 מ'.

בתא שטח 2 ו-1 יש לשנות לקו בניין 0 לכיוון רחוב סרנא כדי לאפשר גמישות תכנונית ומניעת הקמת גדרות מוסדיות.

בתא שטח 2 יש לשנות את קווי הבניין המוצעים לכיוון חניון השח"ל כך שיאפשרו הרחבת מדרכה סמוכה לרוחב של 3 מ'.

יש לוודא שכל תחום הבינוי נמצא בתחום קווי הבניין.

יש לבחון אפשרות להרחבת הדרך הקיימת של חלקה 76 הצמודה לגבול התכנית מכיוון דרום ב- 2 מ'.

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.

יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות מחייבות של ביצוע מפרצי הורדה והעלאה לפי התקנים לאורך רחוב סרנא כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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.

יש לאפשר בתקנון התכנית שימוש בגגות המוצעים כחצרות של מבני הציבור המוצעים.

יש לפרט במסמכי התכנית את התוספת המוצעת על גבי מבנה בית הספר הקיים בתא שטח 1.

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.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון על ידי האגף למבני ציבור.

יש לקבוע בתקנון כי המפלסים השונים בקומות הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.

#### הערות מח' איכות סביבה

התכנית חלה בפוליון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

במסגרת היתר הבניה יתואם נושא ניהול נגר עם המחלקה לאיכות הסביבה..

בנייה ירוקה : יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

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

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

#### הערות מח' מידע תכנוני

##### סעיף 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

- לתקן מספרי חלקות בשלמותן : 129 , 145.

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

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.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

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

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 במהלך הבניה עם האגפים הרלוונטיים בעירייה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כללי :</p> <p><b>הפקעה</b></p> <p>" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".</p> <p>יש לשלוח הודעות אישיות לחלקות מגורים סמוכות באמצעות חלקות הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצרניות.</p> <p><b>הערות טכניות</b></p> <p>בנספח בינוי בתא שטח 2 קומה ב' מופיעה פעמיים.</p> <p>פיזור הקומות בנספח הבינוי לא נהיר, יש לסדר אותם לפי סדר הגיוני.</p> <p>יש לסמן את המיקום של החתכים בתכניות בנספחי הבינוי.</p> <p>סעיף 4.1.2 א (3) שמירת מרחק מינימלי – יש להבהיר בין מה למה יש לשמור מרחק.</p> <p>סעיף 4.1.2 א (5) גובה הבינוי – יש להתאים לטבלה 5 ונספח הבינוי.</p> <p>יש לתקן את הנספח בינוי של 2 שטח 2 כך שהשרטוט הגרפי יהיה יותר נהיר בעיקר בעוביי הקווים.</p> <p>יש להרחיב את החתכים להכללת הסביבה הקרובה.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור לתיקון החלטה                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית נדונה בוועדה המקומית והחלטת הוועדה הייתה <b>להפקיד את התכנית בתנאים</b></p> <p>צוות התכנון בחן את ההחלטה והעלה מספר נודות שיש לתקן</p> <p>על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.</p> |

| המלצת מהנדס העיר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים</p> <p><b>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</b></p> <p>6. הסעיפים הבאים מהחלטת הוועדה המקומית יתוקנו :</p> <p>א. סעיף 8 – קוו בניין בתא שטח 2 יהיה 2.7 מטר ולא 3 כפי שנקבע לאור העובדה שמדובר על מגרש מאוד צר ומדובר בחריגה קטנה מקווי הבניין.</p> |



- ב. סעיף 9- רוחב המדרכה בשני הצדדים יתואם עם מחלקת התכנון כדי לאפשר מדרכה מיטבית ככול הניתן וללא פגיעה בעצים בוגרים .
- ג. בנוסף המשמעות של הרחבת הדרך במקומות מסוימים בתא שטח 1 תגרום לעקירת עצים בוגרים – אין כוונה לעקור עצים בוגרים לצורך כך ולכן יש לתאם את הנושא מול מחלקת תכנון.
- ד. סעיף 11- יש לבטל , מדובר בשטח המיועד לחניה של דיירי הבניין בלבד והרחבת המדרכה תפגע בחצרות של השטח החום ולכן יש להותיר כמאפשר ללא הרחבה.
- ה. סעיף 13- יובהר כי מדובר על שביל להולכי רגל ולא על דרך עבור רכבים, רוחב המעבר הקיים הוא שלושה מטרים , התכנית לא תקבע הרחבה של השביל אך יתווסף סעיף לתכנון התכנית שבשלב התכנון המפורט תיבחן האפשרות להרחבת השביל הקיים.
- ו. סעיף 15 – נושא מפרצי ההעלאה והורדה המסומנים לא יהיה מחייב , כמקובל ויתאם בשלב היתר הבניה מול אגף תושיה.
- ז. סעיף 16- אפשרות הכניסה לגני הילדים מדרום תיבחן לעת התכנון המפורט.
7. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 28

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

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-----|------|--------|
|     | 202  | כן     |

### עיקרי התכנית ומטרותיה

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

### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13/05/2026 | <p>מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>לאחר תיאום מול עורך התכנית הוגש נספח בינוי מתוקן עם חלופת בינוי משופרת. הנספח לא תוקן במלואו בהתאם לנדרש על כן יש לתקן את הנספח באופן הבא :</p> <p>קווי בניין</p> <p>חזית מערבית - בינוי עבור עמודת ממ"דים בקו אפס מקובל מאחר ופונה ליעוד דרך.</p> |

חזית מזרחית - בינוי בקרבה יתרה כלפי חלקה 203 ביעוד מגורים מקובל מאחר ומדובר בעמודת ממ"דים עם חריגה נקודתית.

חזית צפונית - בינוי והמרפסות המוצעים בחזית הקדמית כלפי רחוב ים סוף לא שומרים על קו בניין של 3 מ', אך מאחר ופונים לרחוב ראשי, מקובל.

#### תכנון

חצרות - התכנית מציעה הגבהת חצרות כלפי חזית קדמית עבור שתי היחידות משני צידי הבניין, לא מקובל. יש לבטל את הגבהת החצרות, החצר תישאר משותפת לכלל הדיירים ובמפלס הקיים. ירידה לחצרות מתוך הדירות תהיה לא מהחזית הקדמית.

מחסנים - התכנית מציעה מחסנים חדשים אשר בולטים מעל הקרקע, - יש לבחון שימוש בשטח זה כהרחבת יחידת דיור או דיורית שמחוברת לדירה שמעל, ככול ולא יתאפשר או שלא יתקבלו הסכמות של הדיירים השטח ישמש עבור מחסנים.

ניתן להציע מחסנים בתחום המקלט הקיים אשר מתייטר עם בניית הממ"דים. יש להציג חלוקה למחסנים בתחום המקלט ככל ויוחלט להמיר את המקלט למחסנים.

לציין גובה כל מחסן של 2.20 מ'.

#### עצים

התכנית מציעה עקירה של 3 עצים בתחום הבינוי המוצע, יש להציע שתילת עצים בוגרים במקום העצים שמוצעים לעקירה.

#### כללי

יש להתאים את שטח המגרש בין טבלה 5 לסעיף 3.2.

יש להסיר סעיף 2.2.4 לעניין קביעת שימושים, התכנית היא בשימוש מגורים בלבד.

הוועדה סבורה כי מבחינה תכנונית ניתן לקבוע כי תנאי להיתר להרחבת הדירות המערביות לכיוון צפון יהיה סגירת החלון במטבח ופתיחת חלון חדש כדי לאפשר את התוספת לדירות ממזרח.

#### הערות גרפיות

יש להציג מפלסי פיתוח בתכנית.

יש לסמן קק"ט בחזיתות וחתכים.

יש להסיר מלל בנספח הבינוי לעניין הרחבות באישור השכן.

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>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.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.</p> |                   |
| <p>להוריד את התכנית מסדר היום לצורך תיאום</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>28/09/2025</p> |

#### תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 13/05/2026, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בין היתר נקבע לעניין העצים כי

"התכנית מציעה עקירה של 3 עצים בתחום הבינוי המוצע, יש להציע שתילת עצים בוגרים במקום העצים שמוצעים לעקירה".

**על מנת שלא להגביל עקירת מס' עצים לטובת הבינוי המוצע, יש להסיר את מס' העצים שצוין בהחלטה.**

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

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

8. לעניין העצים, נקבע בהחלטה כי התכנית מציעה עקירה של 3 עצים, על מנת שלא להגביל לנושא עקירת העצים בתחום הבינוי, יש להסיר את הספרה 3 ולציין כי התכנית מציעה עקירת עצים, לכן תציע שתילת עצים בוגרים עבור כל עץ המוצע לעקירה.
9. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 13/05/2026 ימשיכו לחול.

| עורך חוות הדעת |       |       |       |
|----------------|-------|-------|-------|
| שם             | תפקיד | תאריך | חתימה |
| אילנה מבחל     |       |       |       |

מספר סידורי: 29

| פירטי תוכנית |                            |
|--------------|----------------------------|
| מספר התכנית: | 1523240                    |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה         |
| מגיש התכנית: | קפיטל גולד א.ג. יזמות בע"מ |
| עורך התכנית: | שוחט אוריה                 |
| סמכות:       | ועדה מקומית                |
| תאריך עמידה: | 3/2/2026                   |
| כתובת        | בר גיורא 5 , מקור ברוך     |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-----|------|--------|
|     | 62   | כן     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- מטרת התכנית:</p> <p>תוספת קומה, מרפסות וגג רעפים.</p> <p>עיקרי והוראות התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ד'.</li> <li>קביעת סך השטחים בתכנית ל-1,434 מ"ר, מתוכם 1188 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו-246 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת המהווים 379% מ"ר מירבי.</li> <li>קביעת מס' קומות ל-6 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.</li> <li>קביעת הוראות בגין שמירת עצים בוגרים.</li> <li>קביעת קווי בנין חדשים.</li> <li>קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.</li> </ol> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18/03/2026 | <p>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד</p> <p>את התוכנית בתנאים הבאים :</p> <p>חשיבות וערכיות (שימור) : המבנה ההיסטורי הקיים בעל חשיבות והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם : חזיתות וקירות לשימור, פרטי אבן, מסגרות וכן ריצוף היסטורי. יש להקפיד כי האלמנטים והפריטים האדריכליים המתועדים בתיק התיעוד שנקבעו לשימור במסגרת היתר הבניה התקף- ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע בבקשה לפיתוח המבנה. יש לסמן את כל חלקי המבנה שנקבעו לשימור כמקובל (סגול) וכן לציין מיקום פרטי הפנים העתידיים (כגון מיקום עתידי לריצוף היסטורי)</p> <p>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.</p> |

מרפסות : אין להציע הגדלת שטחי המרפסת באופן שיבלטו יותר מ-1.5 מ' מעל לרחוב (רשב"ם)

מערכות ותשתיות : מיקום מערכות תשתית וצנרות (מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת) ייעשה באופן נסתר במעטפת המבנה/קומת מרתף/חלל הגג ולא ע"ג החזיתות. לתיאום מול מח' השימור.

צמחיה בוגרת : בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים שיש להתייחס לשימורם במסגרת התכנית המוצעת. יש להגיש חוו"ד אגרונום ולשלב עצים בוגרים ובריאם בתכנון המוצע.

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.

תשריט : יש לסמן את המבנה ההיסטורי הקיים לשימור.

הוראות התכנית : יש להוסיף הוראות לשימור ולהגנת האלמנטים ההיסטוריים-הבנויים שנקבעו לשימור (ולא רק הוראות לשימור העצים הקיימים).

נספח הבינוי : יש לסמן את כלל חלקי המבנה ההיסטורי הקיימים לשימור כמקובל.

תנאים להיתר : עדכון 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], העברת ערבות בנקאית.

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

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

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

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים :</p> <p>מוצע בינוי 6 קומות החורג ממדיניות גובה בינוי באזור היסטורי ורגיש זה. עד 5 קומות בלבד וגג רעפים.</p> <p>על החלקה אושרה בקשה במסגרת תמ"א 38-2021/5315.00 לפני כשנה. הבקשה עברה תיאום מול מחלקת תכנון עיר ומחלקת שימור והינה תואמת מדיניות.</p> <p>התכנון המוצע סותר את התיאום שבוצע במסגרת התמ"א. לרבות :</p> <p>פרטי חזיתות לשימור.</p> <p>צורת העמדת הבינוי ומיקום עתידי לריצוף היסטורי קיים.</p> <p>גג רעפים קטום ללא שיפוע בחזית צפונית שיפגע במראה המרקמי של שכונה היסטורית זו.</p> <p>הגדלת מרפסות מעל הרחוב : אין לאשר הגדלת שטחי המרפסות שמעל לרח' רשב"ס (מעבר לקן אפס)</p> <p>ריצוף היסטורי : התכנית המוצעת מציעה הקטנת פרוזדורים לטובת הגדלת יח"ד מוצעות תוך ביטול השטחים שאושרו בהיתר להעתקת ריצוף היסטורי בקומות ב+ג+ד (שטיחי ריצוף c. d. h)</p> <p>הבניין הקיים בחלקה הינו בגובה 2 קומות בלבד מעל קומת מרתף ואין כל הצדקה לחרוג מהמדיניות ולבטל בהינף יד תיאום שבוצע אך לפני שנה.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור לתיקון החלטה                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך , החלטת הוועדה הייתה <b>להפקיד את התכנית .</b></p> <p><b>התכנית מציעה תוספת קומה ומרפסות ולא מציעה בניה בקרקע ולכן אין צורך לעשות סקר עצים</b></p> <p>על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את ההחלטה בהתאם.</p> |

| המלצת מהנדס העיר               |
|--------------------------------|
| להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים |
|                                |



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

10. הסעיף לעניין הכנת סקר עצים יבוטל מכיוון שהתכנית מציעה תוספת על גג הבניין בלבד ומרפסות ולא מציעה בניה בקרקע.

11. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 30

| פירוט תוכנית |                                                |
|--------------|------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1490655                                        |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה                             |
| מגיש התכנית: | עיריית ירושלים                                 |
| עורך התכנית: | דייטש דביר                                     |
| סמכות:       | ועדה מקומית                                    |
| תאריך עמידה: | 03/02/2026                                     |
| כתובת        | גבעת רם קמפוס שורץ רייסמן, האוניברסיטה העברית. |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-----|------|--------|
|     | 15   | לא     |

### עיקרי התכנית ומטרותיה

|                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הקמת בית ספר משולב יסודי ותיכון מדעי בדלקמן:</p> <p>1. קביעת שטחי בנייה ובינוי עבור הקמת בית ספר</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24/06/2026 | <p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למסמכי התכנית שהוגשו והוצגו לוועדה</p> <p>יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.</p> |
| 05/03/2026 |                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

במסגרת התכנון המפורט תיבחן האפשרות להציע בינוי בקו בניין מזרחי גדול יותר בתיאום עם אדריכלית העיר.

יש להציע נטיעת עצים חדשים בשטח הפרויקט (לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח קרקע פנוי מבינוי עילי).

יש לחייב שמירה על עומק/נפח איכותיים לנטיעת עצים מעל בינוי תת"ק (לפחות 1 מ' עומק).

יש לתאם את הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי מול אדריכל העיר לעת פתיחת תיק בקשה להיתר בניה.

יש להציע מפרץ העלאה והורדה.

יש להסיר את סעיף 4.1.1 מהתקנון ולקבוע כי חומרי הגמר יתואמו מול צוות אדריכל העיר בשלב ההיתר

יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'.

תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור האגף למבני ציבור

ככל שיוצעו גדרות הם יהיו בגובה של עד 1.20 מ'.

במסגרת התכנון תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. יש להימנע בכלל מקירות תמך ככל הניתן.

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד

לקבוע בשלבויות הביצוע כי הבניה תבוצע בהינף אחד

תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת סקר טבע מקדמי מאחר והתכנת חלה באתר טבע עירוני.

התכנית נמצאת באזור חילחול והזנה של מעיינות, לכן יש לצמצם את קו הבניין וכן תישאר קרקע לחלחול נגר ושמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה, בנסיבות חריגות.

יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.</p> <p>לקבוע בהוראות התכנית כי במידה ולחניון יתוכנן איוורור מאולץ יש לקבוע את מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>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</p> <p>יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.</p> <p>תנאי להפקדת התכנית השלמת והטמעת חוות דעת מחלקות : חברת הגיחון, כבאות, תברואה, חשמל, עתיקות, שפ"ע.</p> <p>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.</p> <p>לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.</p> <p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית.</p> <p>הערה :</p> <p>לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.</p> |                   |
| <p>להוריד את התכנית מסדר היום</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>18/02/2026</p> |

#### תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים מכיוון שהבינוי המוצע מנחה בלבד מבקשים להעביר את התיאומים עם המחלקות לשלב היתר הבניה כדי להפקיד את התכנית.

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

#### המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

12. התיאומים עם המחלקות הבאות יהיה בשלב היתר הבניה ולא כתנאי להפקדה: חברת הגיחון, כבאות, תברואה, עתיקות, שפ"ע.

13. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 31

| פירטי תוכנית |                      |
|--------------|----------------------|
| מספר התכנית: | 1491000              |
| סוג דיון:    | תיקון החלטה להפקדה   |
| מגיש התכנית: | גרוס מיכאל           |
| עורך התכנית: | שוהט אוריה           |
| סמכות:       | ועדה מקומית          |
| תאריך עמידה: |                      |
| כתובת        | , תל ארזה, עזרת תורה |

| גוש | חלקה | בשלמות |
|-----|------|--------|
|     | 115  | כן     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מטרות התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין ב', לרבות תוספת ממ"דים, הסדרת מרפסות והגדלת שטחי הדירות, ברחוב ברוכים 6, ירושלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| עיקרי הוראותיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת זכויות הבנייה וקביעתן לסך של 1,445 מ"ר מירביים.</li> <li>שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע.</li> <li>קביעת בינוי לתוספות בנייה להרחבת יחידות הדיור הקיימות בחזית המבנה לכיוון רחוב ברוכים בקומות ב'–ד', בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>קביעת בינוי לתוספת ממ"דים בצידי המבנה בקומות א'–ד', בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>קביעת בינוי לתוספת שטח לרווחת הדיירים ומחסנים בקומה א', בתחום קונטור ירידת הממ"דים של הקומות מעל.</li> <li>הסדרת תוואי מרפסות הסוכה בחזיתות הצדדיות בקומות ב'–ד'.</li> <li>קביעת בינוי לתוספת בנייה בחזית האחורית במרפסת הגג הקיימת בקומה ד'.</li> <li>הגדלת פתח החניה הקיימת בקומת הקרקע לצורך ירידת הממ"דים.</li> <li>קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.</li> <li>קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.</li> </ol> |

החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15/04/2026 | <p>מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>התכנית מציעה תוספות בנייה בבניין ב' בלבד. יש להציג בנספח הבינוי את כלל קומות בניין א' בהתאם למצב הקיים, אף שאינו מקבל תוספות בנייה במסגרת תכנית זו, ולא תותר השמטתו ממסמכי התכנית. (סימון בנספח בינוי – אינו כלול בבקשה אפשרי במסגרת היתר בנה ולא במסגרת תב"ע חדשה).</p> |

בתשריט המצב המוצע חסרות מידות המאפשרות בחינה של המרחקים מקווי המגרש. יש להוסיף מידות ולוודא קביעת קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות ושלא יפחתו מ-3 מ' מגבולות המגרש, למעט עבור עמודות ממ"דים. יש לתקן זאת בכל מסמכי התכנית.

לאור החשיבות בתוספת ממ"דים - יש להציע פתרון מיגון לכלל יחידות הדיור בבניין, לרבות בקומות העליונות, כולל קומות ה' וז', בהתאם להוראות פיקוד העורף.

בנספח הבינוי לא ברור אופן הגישה והתמרון לחניה בקומת הקרקע בגלל השינוי המוצע בכניסה לחניה זו. תנאי להפקדה יהיה הצגת נספח תנועה לאישור אגף תושייה והתאמה בנספח הבינוי, בתיאום מחלקת תכנון.

נראה מצילומי אוויר כי הכניסה לחניה חסומה ולמעשה לא קיימת קומת החניה בבניין, יש לסמן להריסה את הפיתוח החוסם את הכניסה ולסמן להריסה את השימושים הקיימים בפועל בקומה זו במסמכי התכנית.

קיימות בחלקה עבירות בניה רבות שאין מקבלות התייחסות במסמכי התכנית, יש לסמן בנספח הבינוי את כלל עבירות הבנייה הקיימות ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל בתיאום עם מחלקת התכנון.

יש לוודא התאמה מלאה בין טבלה 5 של הוראות התכנית, לטבלאות המופיעות בנספח הבינוי.

יש להשמיט את ההערות המופיעות מתחת לטבלה 5. לא תותר ניווד שטחים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך, יש לציין זאת במפורש בהוראות התכנית. לא תותר חריגה מקווי הבניין שייקבעו בתכנית זו. קומת החניה, גם אם מפלסה 0.00, תיחשב כקומה תת-קרקעית.

הבניה תהיה בצמיחה מלמטה למעלה לכל דייר. זמן מימוש התכנית ייקבע ל-7 שנים.

יש לבדוק מול מחלקת מידע את השינוי המוצע בשטח התכנית בין מצב קיים למצב מוצע ולתקן בהתאם.

סעיף 4.1.2.1- התכנית מציעה בינוי בקנ"מ של 1:100 לא ניתן לשנות את המיקום של הממ"דים בשלב היתר הבניה לאור דרישות של פיקוד העורף בגלל סימון קווי בניין – יש לבטל את הסעיף.

יש לבטל את הערה מתחת לטבלה לעניין הגדלת הממ"דים – ככול ומבקשים להגדיל את הממדים יש להציג זאת במסמכי התכנית כדי שניתן יהיה לבחון זאת.

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 הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.</p> <p>הערות טכניות</p> <p>הוראות התכנית</p> <p>יש להשמיט סעיף 2.ד.4.1.2.</p> <p>נספח הבינוי</p> <p>ההערה כי קומת הקרקע אינה כלולה בבקשה אינה ממוקמת במקום הנכון. יש להבהיר כי ההערה מתייחסת לבניין א' שאינו כלול בתכנית. יש לציין זאת במדויק לכלל הקומות של בניין זה.</p> <p>יש להבהיר את מעמדה של קומה ו' המופיעה בנספח הבינוי.</p> <p>יש לתקן את מספור יחידות הדיור (חסרה יחידה 9).</p> <p>תשריט מצב מוצע</p> <p>יש להוסיף מידות לקווי הבניין בנקודות בהן המרחק הקטן ביותר מגבולות החלקה.</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| תיאור לתיקון החלטה                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית נדונה בוועדה המקומית, החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים אחד התנאים היה שמירה על מרחקים של המרפסות מגבולות החלקה.</p> <p>מגיש התכנית פנה ליו"ר הוועדה בבקשה לתקן את ההחלטה בנושא זה</p> <p>על כן, תכנית זו מובאת לדיון נוסף לבקשת יו"ר הוועדה .</p> |

| המלצת מהנדס העיר        |
|-------------------------|
| להפקיד את התכנית בתנאים |
|                         |



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

1. התכנית מציעה תוספות בנייה בבניין ב' בלבד. יש להציג בנספח הבינוי את כלל קומות בניין א' בהתאם למצב הקיים, אף שאינו מקבל תוספות בנייה במסגרת תכנית זו, ולא תותר השמטתו ממסמכי התכנית. (סימון בנספח בינוי – אינו כלול בבקשה אפשרי במסגרת היתר בנה ולא במסגרת תב"ע חדשה).
2. בתשריט המצב המוצע חסרות מידות המאפשרות בחינה של המרחקים מקווי המגרש. יש להוסיף מידות ולוודא קביעת קו בניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והתוספות המוצעות ושלא יפחתו מ-3 מ' מגבולות המגרש, למעט עבור עמודות ממ"דים. יש לתקן זאת בכל מסמכי התכנית.
3. לאור החשיבות בתוספת ממ"דים - יש להציע פתרון מיגון לכלל יחידות הדיוור בבניין, לרבות בקומות העליונות, כולל קומות ה' וז', בהתאם להוראות פיקוד העורף.
4. בנספח הבינוי לא ברור אופן הגישה והתמרון לחניה בקומת הקרקע בגלל השינוי המוצע בכניסה לחניה זו. תנאי להפקדה יהיה הצגת נספח תנועה לאישור אגף תושייה והתאמה בנספח הבינוי, בתיאום מחלקת תכנון.
5. נראה מצילומי אוויר כי הכניסה לחניה חסומה ולמעשה לא קיימת קומת החניה בבניין, יש לסמן להריסה את הפיתוח החוסם את הכניסה ולסמן להריסה את השימושים הקיימים בפועל בקומה זו במסמכי התכנית.
6. קיימות בחלקה עבירות בניה רבות שאין מקבלות התייחסות במסמכי התכנית, יש לסמן בנספח הבינוי את כלל עבירות הבנייה הקיימות ולציין האם הן מיועדות להריסה או להכשרה, בהתאם למקובל בתיאום עם מחלקת התכנון.
7. יש לוודא התאמה מלאה בין טבלה 5 של הוראות התכנית, לטבלאות המופיעות בנספח הבינוי.
8. יש להשמיט את ההערות המופיעות מתחת לטבלה 5. לא תותר ניווד שטחים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך, יש לציין זאת במפורש בהוראות התכנית. לא תותר חריגה מקווי הבניין שייקבעו בתכנית זו. קומת החניה, גם אם מפלסה 0.00, תיחשב כקומה תת-קרקעית.
9. הבניה תהיה בצמיחה מלמטה למעלה לכל דייר. זמן מימוש התכנית ייקבע ל-7 שנים.
10. יש לבדוק מול מחלקת מידע את השינוי המוצע בשטח התכנית בין מצב קיים למצב מוצע ולתקן בהתאם.
11. סעיף 4.1.2.1- התכנית מציעה בינוי בקנ"מ של 1:100 לא ניתן לשנות את המיקום של הממ"דים בשלב היתר הבניה לאור דרישות של פיקוד העורף בגלל סימון קווי בניין – יש לבטל את הסעיף.
12. יש לבטל את הערה מתחת לטבלה לעניין הגדלת הממ"דים – ככול ומבקשים להגדיל את הממדים יש להציג זאת במסמכי התכנית כדי שניתן יהיה לבחון זאת.
13. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

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

17. הערה:

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

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

מספר סידורי: 32

| פירוט תוכנית |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1541713                             |
| סוג דיון:    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה    |
| מגיש התכנית: | עיריית ירושלים - היחידה לתכנון יזום |
| עורך התכנית: | אבו חדרה סטפן                       |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                         |
| תאריך עמידה: | טרם                                 |
| כתובת        | אבשלום חביב 11, תלפיות מזרח         |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30207 | 52   | לא     |
| 31649 | 1    | לא     |

### עיקרי התכנית ומטרותיה

|                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מטרת התכנית:</b><br/>שימור אתר טבע עירוני במתחם מצפתל בארמון הנציב.</p> <p><b>עיקרי הוראותיה:</b><br/>1. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לשצ"פ<br/>2. ביטול דרך<br/>3. הגדרת זכויות והוראות בנייה</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

| התובע העירוני                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | לא התקבל |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <p>10/08/2026</p> <p>כ"ז/אב/תשפ"ו</p> <p>המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1541713 שינוי יעוד לשצ"פ מתחם מצפתל</p> <p>1. כללי<br/>2. התכנית מבקשת לקבוע יעוד שצ"פ לשטח שאינו מוסדר סטטוטורית במרחב רכס ארמון הנציב באתר טבע עירוני מס' 71<br/>3. שטח התכנית הינו חלק משטח פתוח נרחב, השטח המוצע מתאפיין בבתת ספר המדבר, מחשופי סלע במדרון הדרומי וערכי חי וצומח ייחודיים ונדירים, בנוסף לאורך השנים התפתחה תכנית משנית על שטחי בתה ושטחים מופרים הכוללת מרבדי תורמוס ההרים המהווים מוקד משיכה ציבורי וקהילתי המושך קהל רב מהעיר ומחוץ לה.</p> | לא התקבל |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <p>4. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 3 ולמונה הדפסה 3 של הוראות התכנית</p> <p>5. הערות הרשות לתכנית</p> <p>6. הרשות סבורה כי התכנית נדרשת לשמור על שטחי השצ"פ באופן אקסטנסיבי המשמר את התשתית הטבעית ואת ערכי הטבע הקיימים.</p> <p>7. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית</p> <p>8. יש להטמיע בהוראות התכנית את ההנחיות וההמלצות לתכנון כפי שנקבעו בסקר טבע עירוני אשר הוכן ע"י משרד לשם -שפר מתאריך דצמבר 2024, פרק ד' סעיף 4.2 עמודים 64-67 ואשר הוכן לתכנית הכללית של מרחב רכס ארמון הנציב.</p> <p>9. יש לקבוע כי לא יותר שימוש של מתקני ספורט, מתקני שעשועים, מגרשים וכדומה בשטח התכנית.</p> <p>10. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של שנאי או מתקן תשתית בשטח התכנית.</p> <p>11. על מנת לצמצם את זיהום האור בשטח התכנית, מבקשת הרשות לקבוע כי ככלל אין להציב תשתית תאורה באזורים רגישים מבחינה אקולוגית או שמיועדים לשימור. במידה ותידרש תאורה בשבילי הליכה מרכזיים ו/או בשולי השצ"פ, יש לקבל את הנחיות הרשות להצבת תשתית תאורה מינימלית תוך צמצום מרבי של זליגת אור.</p> <p>12. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח התכנית הטבעי.</p> <p>13. לשם צמצום הפגיעה באתר הטבע וערכי הטבע הקיימים בשטח התכנית, יש לקבוע כי כל תכנית פיתוח או תכנית המקודמת בשטח התכנית תידרש לתיאום וקבלת הנחיות מפורטות על ידי הרשות לאיכות הסביבה לרבות הנחיות ליצירת קישוריות אקולוגיות, שמירה על התשתית הטבעית, שיקום אקולוגי באזורים מופרים, היבטי קליטת קהל, הליכתיות וטיילות ועוד.</p> <p>14. יש לקבוע כי כל עבודות הפיתוח בשטח התכנית, לרבות הנגשה והסדרה לציבור, ייעשו בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>15. יש לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה או תיאום תשתיות בשטח התכנית יהיה בליווי ופיקוח של אקולוג בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>16. יש לקבוע כי עבודות בשטח התכנית יכללו טיפול ופינוי של מפגעים ושיקום אקולוגי של שטחים מופרים.</p> <p>בברכה,</p> <p>יעל צור</p> |                       |
| <p>מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 6</p> <p>שם התכנית: שנוי יעוד לשצ"פ מתחם מצפתל- ירושלים</p> <p>מטרת התכנית: שימור אתר טבע עירוני</p> <p>התכנית יזומה ע"י העיריה.</p> <p>בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית</p> <p>גוש/ חלקה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>אגף נכסי עיריה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>31822/1 נכס 13768 שצ"פ ליד רחוב אבשלום חביב 11</p> <p>31649/1 נכס 13768- שצ"פ, רישום פנקס זכויות, בבעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 49,258 מ"ר חלק מנכס נכס 13770 שצ"פ.</p> <p>יעודי קרקע ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית:</p> <p>מצב מאושר: דרך מאושרת 398 מ"ר, שטח ללא תכנון מפורט 27,225 מ"ר, שצ"פ 12,868 מ"ר.</p> <p>מצב מוצע: שצ"פ ליד רחוב עלר 27 40,791.12 מ"ר</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>1. יש לקבל אישור תושי"ה לביטול יעוד הדרך.<br/>2. על התכנית לכלול סעיף הפקעה כללי:</p> <p>הפקעה</p> <p>" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".</p> |                                                        |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>אגף רישוי ופיקוח<br/>- מחלקת המידע<br/>התכנוני</p>  |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>רשות הטבע<br/>והגנים הלאומיים</p>                   |
| <p>יום שני 27 יולי 2026</p> <p>אל: גב' אביגאל נחמיאס – מובילת תכנון אזורי, המחלקה לתכנון עיר</p> <p>מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון</p> <p>הנדון: חוות דעת לתב"ע 1541713, תלפיות מזרח</p> <p>[ חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 7 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 9.7.2026 ]</p> <p>1. המקום: תלפיות מזרח, שטח פתוח התחום בין רח' אבשלום חביב מדרום ורח' עלר מצפון. גוש 31649 חלק מחלקה 1 ושטח לא רשום. שטח התכנית 40.491 דונם.</p> <p>2. מצב סטטוטורי: השטח מיועד לשטח ללא תכנון מפורט (27,225 מ"ר); לשצ"פ (12,868 מ"ר); ולדרך (398 מ"ר).</p> <p>מדובר בחלק מרכס ארמון הנציב שהוא שטח פתוח ואתר טבע עירוני בעל חשיבות אקולוגית וקהילתית.</p>      | <p>אגף תכנון העיר -<br/>המחלקה<br/>למדיניות התכנון</p> |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>3. מצב מוצע:</p> <p>הסדרת מעמדו הסטטוטורי של האתר והגדרתו בהתאם לשימושו בפועל. שינוי ייעוד בכל שטח התכנית משטח ללא תכנון מפורט, ושטח לדרך לשצ"פ – תא שטח 301 בשטח 40,491 מ"ר, תוך ביטול דרך והגדרת זכויות הוראות בנייה.</p> <p>קביעת השימושים הבאים בשצ"פ: שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכולל גינון ונטיעות של צמחיה, הסדרת ניקוזים, שבילים וריצופים, מעקות, קירות תמך, פינות ישיבה ופנאי; מתקנים הנדסיים עיליים קטנים, כדוגמת פילרים עבור השקיה, תאורה וכדומה; תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>מוצע שטח בנוי בסך 200 מ"ר.</p> <p>4. הערכת התכנית:</p> <p>5. מדובר באתר בעל איכויות אקולוגיות וקהילתיות חשובות, והדבר מקבל משנה תוקף עקב תהליך הציפוף המסיבי שעוברת השכונה. אנו מברכים על התכנית ותומכים בקידומה.</p> <p>6. מוצע לשקול את הרחבת תחום התכנית עוד מערבה, כך שיכלול את כל השטח הלא מפותח (עד לשטח הגינה הקהילתית), וכן את העץ העתיק (ערער?) המצוי בשטח.</p> <p>7. לא ברור ממסמכי התכנית מה השימוש המוצע בשטח הבנוי בסך 200 מ"ר. יש לציין זאת.</p> <p>בכבוד רב,</p> <p>גיל נדן</p> |
| <p>המחלקה<br/>לנגישות</p>                        | <p>התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. ייקבע בהוראות התוכנית, כי במידה וישנם הפרשי גובה העולים על 2 מטר, דרך הגישה המקשרת בין המפלסים תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. יובהר בזאת כי תחזוקת המעלית וכן הפעלתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס.</p>                                                             |
| <p>אגף שפ"ע - מח'<br/>גננות-עצים<br/>ותכנון</p>  | <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>אגף תושי"ה-<br/>צוות בקרת תכנון<br/>תנועה</p> | <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התכנית מציעה להסדיר את מעמדו הסטטוטורי של אתר הטבע העירוני מצפתל, תוך הגדרת השטח לייעודו בפועל (שצ"פ), ביטול דרך והגדרת זכויות והוראות בניה.  
מדובר באתר בשטח בבעלות המדינה, בעל איכויות אקולוגיות וקהילתיות חשובות, הממוקם בשכונה המצויה בתהליך ציפוף מאסיבי.  
על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת שתחליט על הגשת התכנית המקודמת על ידי אגף התכנון.

#### המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית על מנת להסדיר את ייעודי הקרקע ולשמר את אתר הטבע העירוני במתחם מצפתל.

#### עורך חוות הדעת

| שם         | תפקיד          | תאריך      | חתימה |
|------------|----------------|------------|-------|
| ליהיא יעקב | ראש צוות אזורי | 11/08/2026 |       |

מספר סידורי: 33

| פירוט תוכנית |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| מספר התכנית: | 1421205                          |
| סוג דיון:    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה |
| מגיש התכנית: | עיריית ירושלים                   |
| עורך התכנית: | אחיה ארביב                       |
| סמכות:       | ועדה מקומית                      |
| תאריך עמידה: | טרם                              |
| כתובת        | דרך רמאללה, כפר עקב              |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 29511 | 5    | לא     |
| 29511 | 3    | לא     |
| 29511 | 24   | לא     |
| 29511 | 21   | לא     |
| 29511 | 4    | לא     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

**מטרת התכנית:**

מתן מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור עבור תושבי כפר עקב, באמצעות הקצאת שטח עבור מבני חינוך, קהילה, רווחה, רפואה וחירום.

**עיקרי הוראותיה:**

1. עדכון מ'שטח למוסד' לשטח ל'מבנים ומוסדות ציבור'.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף.
3. קביעת הוראות בינוי עבור מבנים חדשים, תוספות למבנים קיימים, הריסת מבנים ופיתוח שטחים לא מבונים.
4. תוספת קומות וקביעת מספר קומות.
5. תוספת חניות בתת הקרקע.
6. קביעת קווי בניין.

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 |



|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| המחלקה לאיכות הסביבה                    | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| אגף תברואה                              | <p>תפנית ניהול בניה בע"מ<br/> תיאום, פיקוח ניהול, יזום תכנון<br/> ירושלים, ת.ד. 3381<br/> טל: 02- 5331500<br/> פקס: 02- 5342266</p> <p>פרויקט: כפר עקב קידום תכנית עבור קרית חינוך<br/> סיכום פגישה בנושא - תברואה - תיאום עם מונל כץ</p> <p>סיכום פגישה מיום: 14.6.2026<br/> תאריך הפצה: 16.6.2026</p> <p>מקום: זום</p> <p>נרשם ע"י: שרית קפר</p> <p>תיק + סימוכין: 509.50.30/1922</p> <p>נוכחים ה"ה:</p> <p>תפוצה: מונל כץ, מהנדס תברואה עירוני, אמי ארבל, סגן מנהל האגף לתכנון עיר, אדר' אחיה ארביב, תפנית תכנון, רויטל ון דן ברוק, אדר' ורד סינגר, תפנית תכנון, אדר' ג'וזאן אבודאלו- תפנית תכנון, שרית קפר, תפנית ניהול בניה</p> <p>נושא הפגישה: תברואה - חוו"ד תברואה</p> <p>כללי</p> <p>תכנית כפר עקב הוצגה למונל כץ - הקמת קריה חינוכית בהתאם לפרוגרמה של מדיניות תכנון- גני ילדים, בתי ספר יסודי ותיכון, אולמות ספורט, מבני ציבור ועוד.</p> <p>מספר תלמידים<br/> בהערכה ראשונית מספר הילדים הצפוי במתחם הוא כ- 7,500 תלמידים</p> <p>סוכם</p> <p>שיטת ניהול האשפה תיקבע בשלב הוצאת היתר הבניה.<br/> חוות הדעת של מונל כץ לתב"ע תצא בהתאם לסיכום.</p> <p>מונל כץ</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <p>מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 12</p> <p>שם התכנית: קרית חינוך - כפר עקאב</p> <p>מטרת התכנית: הליך תכנון תכנית מתאר מפורטת למגרש המיועד למוסד ציבורי בכפר עקב</p> <p>תכנית ביוזמה עירונית</p> <p>בדיקת בעלויות ונכסים</p> <p>גוש/ חלקה</p> <p>29511/3 בבעלות קרן קיימת לישראל, שטח החלקה 87,673 מ"ר.</p> <p>29511/4 העתק רישום פנקס זכויות, בבעלות מדינת ישראל, מיום 31/05/2018 קיימת ההערה 5 ו' י.פ. 7807 מיום 21.5.2018 עמ' 7937-7938. מיום 21/8/24 קיימת ההערה 5 ו' י.פ. 126661 עמ' 11321.</p> <p>29511/5 העתק רישום פנקס זכויות, בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות שטח החלקה 5,079 מ"ר.</p> <p>29511/21 העתק רישום מפנקס הזכויות, בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות, שטח החלקה 5,079 מ"ר.</p> <p>29511/24 בוצעה הפקעה 5 ו' י.פ. 1656 מיום 5978.</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>1. יש להיצמד בתכנון לשטחים ביעוד ציבורי ואשר בבעלות קק"ל.</p> <p>2. יש לכלול בהוראות התכנית סעיף הפקעה כללי:</p> <p>הפקעה</p> <p>" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".</p> | <p>אגף נכסי עיריה</p>                         |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>חברת חשמל לישראל</p>                       |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם</p>       |
| <p>הנדון: חו"ד תכנית מס' 1421205 – כפר עקב</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <p>כללי - מדובר בתכנית להעצמת זכויות בניה, שינוי הוראות בינוי במתחם ופיתוח אופטימלי של השטחים הפתוחים. כל זאת ע"י הקצאת שטח עבור מבני חינוך מבני קהילה, רווחה, רפואה וחירום וכן יצירת ציר תנועה משמעותי המלווה בשטחים פתוחים לטובת תושבי השכונה בתחום התכנית.</p> <p>התכנית חלה בחלק מחלקות 3-4 בגוש 29511, מדובר בגוש מוסדר.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:</p> <p>- חלקות 3-4 נוצרו במפת גוש סופית 29511.</p> <p>מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקות שבמפת הגוש.</p> <p>יש לצרף תשריט מאושר הערוך בהתאם לנוהל מבא"ת – 'הנחיות לעריכת מצב מאושר'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |
| <p>יום ראשון 16 אוגוסט 2026</p> <p>אל: גב' אביגאל נחמיאס – מובילת תכנון אזורי, מחלקת תכנון עיר</p> <p>מאת: מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון</p> <p>הנדון: חוות דעת לתב"ע 1421205, כפר עקב</p> <p>[ חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 18 מיום 4.8.2026 וגרסת תשריט מוצע 18 מיום 4.8.2026 ]</p> <p>1. המקום: מתחם בדרום שכונת כפר עקב וממזרח לשטח שדה התעופה עטרות, בין דרך רמאללה במזרח ורח' אל מטאר במערב, גוש 29511 חלקה 3. שטח התכנית 81.6 דונם.</p> <p>2. מצב סטוטורי: בשטח חלה תכנית 2521 לפיה השטח מיועד למוסד - 68,535 מ"ר; לדרך מאושרת - 10,748 מ"ר; לאזור מגורים 3 מיוחד - 1,328 מ"ר; ולדרך ו/או טיפול נופי - 988 מ"ר. רוב שטח המתחם הוא שטח פתוח ובו ממוקמים מבני כיתות, אחסנה ומגורי צוות. במתחם קיימים מאות עצים בוגרים וכן שדרות עצים משמעותיות על ציר מזרח-מערב.</p> <p>3. מצב מוצע:</p> <p>מטרת התכנית היא מתן מענה פרוגרמטי לצרכי ציבור תושבי כפר עקב, באמצעות שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור, הרחבת זכות דרך מאושרת, והגדרת זכויות בניה במגרש. מוצעים שטחים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור – תא שטח a1 בשטח 64,380 מ"ר; דרך מאושרת – תא שטח r1 בשטח 10,748 מ"ר; דרך מוצעת – תאי שטח r2 ו-r3 בשטח 4,379 מ"ר; ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת – תאי שטח w1 ו-z1 בשטח 2,005 מ"ר; ודרך ו/או טיפול נופי – תאי שטח w2 ו-w3 בשטח 86 מ"ר.</p> <p>בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייכללו שימושים לחינוך, קהילה, דת, בריאות, רווחה, תרבות, מבני ספורט ונופש, אולמות ספורט גדולים, משרדים לפעילות הרשויות העירוניות, שירותי</p> | <p>אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון</p> |

חירום ומרחבים מוגנים. כמו כן מוצע מסחר נלווה לשימושים הנ"ל. שטחי הבנייה המוצעים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הם 88,180 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-85,000 מ"ר מתחת לה - שטחי שירות, מרחבים מוגנים, חללים טכניים, אולמות ספורט גדולים, חניונים, בריכה, חדרי סטודיו למתנ"ס וכד'.

4. הערכת התכנית:

5. התכנית המוצעת מקודמת באגף תכנון העיר, לאחר ישיבות תיאום רבות שהתקיימו עם המחלקה למדיניות התכנון ואגפי העירייה השונים לצורך גיבוש הפרוגרמה. התכנית המוצעת מאפשרת את יישום הפרוגרמה מבחינת זכויות הבנייה המוצעות.

6. חשוב להותיר שטח פתוח בגודל של לפחות 10 דונם, כיוון שבנוסף למחסור במבני ציבור, שכונת כפר עקב בנויה בצפיפות רבה ואין בה כלל שטחים פתוחים ראויים. בנוסף יש לתכנן את שטחי החצרות של מוסדות החינוך באופן שיאפשר נגישות אליהם ושימוש בהם כשטחים פתוחים בשעות בהן המוסדות לא פעילים.

7. ניתן לאפשר שטחי מסחר מוגבלים לשימושי בתי קפה, מזנונים וכיו"ב וכן שירותי ציבור כגון בנק, סניף דואר וקופת חולים.

8. ממזרח לתחום התכנית קיימת תחנת דלק על דרך רמאללה. התכנון המוצע מאפשר מבנים של מוסדות חינוך הנמצאים בתחום רדיוס ההשפעה של תחנת הדלק. לפיכך הוסכם כי התכנית תתן לסוגייה זו פתרון באמצעות שלביות ביצוע ותנאים להיתר. יש לפעול לפינוי התחנה בשלב מוקדם ככל הניתן.

להלן פירוט השטחים עבור השימושים השונים לפי הפרוגרמה שגובשה:

הערה חשובה: יש להדגיש כי פרוגרמה זו לא מחייבת, אלא מהווה כלי עזר לגיבוש פרוגרמת השימושים שתוצע בשלב התכנון המפורט.

מתחם חינוך בנות:

2 בתי ספר יסודיים (שכבות א-ח) 24 כיתות + 8 כיתות מקדמות + 3 כיתות גן – 11,760 מ"ר (ובן 7,680 מ"ר חצרות);

2 בתי ספר על-יסודיים (שכבות ט-יב) 16 כיתות + 4 מקדמות – 8,400 מ"ר (ובן 5,600 מ"ר חצרות);

בי"ס חינו"מ 15 כיתות – 2,200 מ"ר (ובן 900 מ"ר חצרות);

גני ילדים 6 כיתות – 780 מ"ר (ובן 1,050 מ"ר חצרות).

שני אולמות ספורט גדולים (תת-קרקע) – כ-7,000 מ"ר.

סה"כ 30,140 מ"ר בנוי.

מתחם חינוך בנים:

2 בתי ספר יסודיים (שכבות א-ח) 24 כיתות + 8 כיתות מקדמות + 3 כיתות גן – 11,760 מ"ר (ובן 7,680 מ"ר חצרות);

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>2 בתי ספר על-יסודיים (שכבות ט-יב) 16 כיתות + 4 מקדמות – 8,400 מ"ר (וכן 5,600 מ"ר חצרות);</p> <p>בי"ס חינו"מ 15 כיתות – 2,200 מ"ר (וכן 900 מ"ר חצרות);</p> <p>גני ילדים 6 כיתות – 780 מ"ר (וכן 1,050 מ"ר חצרות).</p> <p>שני אולמות ספורט גדולים (תת-קרקע) – כ-7,000 מ"ר.</p> <p>סה"כ 30,140 מ"ר בנוי. [ אותם שטחים כמו במתחם חינוך בנות ]</p> <p>קהילה, תרבות ופנאי:</p> <p>בריכה ומרכז ספורט, כולל חדרי סטודיו, חדרי כושר וחדרי חוגים – 3,000 מ"ר;</p> <p>מתנ"ס כולל ספרייה שכונתית, שירותי עירייה – 3,000 מ"ר;</p> <p>אשכול גנים ומעונות יום (6 כיתות מעון ו-4 כיתות גן) – 1,800 מ"ר (וכן 1,310 מ"ר חצרות);</p> <p>מרכז להתפתחות הילד – 600 מ"ר;</p> <p>מוסד רווחה (בית לגיל השלישי) – 2,400 מ"ר;</p> <p>מסגד – 500 מ"ר.</p> <p>מסחר ייעודי – 400 מ"ר.</p> <p>סה"כ 11,700 מ"ר בנוי.</p> <p>מבני ציבור נוספים:</p> <p>מכללה+תעסוקה – 10,000 מ"ר;</p> <p>כיבוי אש – 1,000 מ"ר;</p> <p>משטרה – 2,000 מ"ר;</p> <p>הסהר האדום – 600 מ"ר.</p> <p>מסחר ייעודי – 600 מ"ר.</p> <p>סה"כ 14,200 מ"ר בנוי.</p> <p>בכבוד רב,</p> <p>גיל נדן</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | אגף תושייה -<br>צוות בקרת תכנון<br>תנועה |
| <p>התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים:</p> <p>1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך גישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל גיש, אל הכניסה הראשית לבניין.</p> <p>2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>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 גישות, טרם קבלת ההיתר.</p> <p>4. ייקבע בהוראות התוכנית, כי במידה וישנם הפרשי גובה העולים על 2 מטר, דרך הגישה המקשרת בין המפלסים תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהיה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> | המחלקה<br>לגישות                         |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | אגף שפ"ע - מח'<br>גננות-עצים<br>ותכנון   |
| לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לשכה משפטית                              |

| תיאור להצטרפות הועדה המקומית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>כיום, קיים בכפר עקב מחסור חמור בשירותי ציבור עירוניים, כך שלשם מתן מענה לתושבים העירייה שוכרת מבנים. בשטח התכנית מצויים כיום מבנים בלתי חוקיים.</p> <p>בהמשך להחלטות ממשלה מס' 2684 מיום 28.05.2017, ומס' 3790 מיום 13.05.2018 ובהתאם לחוק יסוד ירושלים בירת ישראל, נקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל כי שטח התכנית המצוי בבעלות קק"ל יוקצה לעיריית ירושלים, לטובת שימוש במקרקעין ובמבנים שעליו עבור מבני חינוך ושימושים ציבוריים נוספים לרווחת תושבי השכונה.</p> <p>על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת שתחליט על הגשת התכנית המקודמת על ידי אגף התכנון.</p> |

| המלצת מהנדס העיר                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה                                                    |
| הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה התכנית על מנת להסדיר את שטח התכנית ולאפשר הקמה של |

|                                                    |                |            |       |
|----------------------------------------------------|----------------|------------|-------|
| מתחם ציבור, חינוך, רווחה וקהילה עבור תושבי השכונה. |                |            |       |
| עורך חוות הדעת                                     |                |            |       |
| שם                                                 | תפקיד          | תאריך      | חתימה |
| ליהיא יעקב                                         | ראש צוות אזורי | 25/08/2026 |       |

מספר סידורי: 34

| פירוט תוכנית |                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1362540                                                            |
| סוג דיון:    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה                                   |
| מגיש התכנית: | פרוש שמעיה                                                         |
| עורך התכנית: | כהן רוני                                                           |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                                                        |
| תאריך עמידה: | טרם                                                                |
| כתובת        | , גבעת שאול רחוב עקיבא אזולאי בירושלים, בתחום השטח הפנוי על העיקול |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30259 | 96   | לא     |
| 30259 | 34   | לא     |
| 30259 | 142  | לא     |
| 30259 | 105  | לא     |
| 30259 | 154  | כן     |
| 30259 | 151  | כן     |
| 30259 | 152  | כן     |
| 30259 | 153  | כן     |

#### עיקרי התכנית ומטרותיה

1. חילופי קרקע בין שטח המגורים לשטח השצ"פ המוצע והסטת הבניין לכיוון צפון.
2. יצירת מסגרת תכנונית למבנה מגורים, מבנה ציבור, ושצ"פ על רחוב עקיבא אזולאי, תוך דגש על חיבור למרקם הקיים וארגון מחדש של ייעודי הקרקע לשיפור הקישוריות במרחב הסובב.
3. קביעת נפחי בניה חדשים בתחום התכנית
4. קביעת קווי בנין וגובה מרבי ל 11 קומות.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל 37.
6. קביעת שטחים לצורכי ציבור בהיקף של 250 מ"ר .
7. שינוי ייעוד קרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל-"מגורים" ו-"מבנים ומוסדות ציבור"
8. שינוי ייעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מגורים".

#### חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

|                  |          |
|------------------|----------|
| התובע העירוני    | לא התקבל |
| אגף תברואה       | לא התקבל |
| חברת חשמל לישראל | לא התקבל |
| אגף רישוי        |          |



|          |                                         |
|----------|-----------------------------------------|
| לא התקבל | ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני            |
| לא התקבל | אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון |
| לא התקבל | אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה      |
| לא התקבל | אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון        |

| תיאור להצטרפות הועדה המקומית                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית מציעה חילופי קרקע בין שטח ציבורי פתוח לבניין מגורים כדי לשפר את הכניסה לחניה למגרש ולשפר את המרחב הציבורי.</p> <p>על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.</p> |

| המלצת מהנדס העיר                                                                                                                                    |       |              |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|-------|
| לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה                                                                                                                   |       |              |       |
| הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לשפר את המרחב הציבורי ולייצר גישה לרכב לבניין המגורים מרחוב עקיבא אזולאי במקום מרחוב סמטת ברנוביץ |       |              |       |
| עורך חוות הדעת                                                                                                                                      |       |              |       |
| שם                                                                                                                                                  | תפקיד | תאריך        | חתימה |
| פרץ יוסף חיים                                                                                                                                       |       | יום שלישי 01 |       |

מספר סידורי: 35

| פירוט תוכנית |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| מספר התכנית: | 1380047                          |
| סוג דיון:    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה |
| מגיש התכנית: | עיריית ירושלים האגף לתכנון העיר  |
| עורך התכנית: | פרחי נועם                        |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                      |
| תאריך עמידה: |                                  |
| כתובת        | שדרות הרצל 139 , בית הכרם        |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30163 | 86   | כן     |
| 30163 | 183  | לא     |
| 30163 | 187  | לא     |
| 30163 | 37   | לא     |
| 30163 | 142  | כן     |
| 30163 | 162  | לא     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התוכנית היא יצירת מסגרת תכנונית גמישה וברת קיימא להקמת מתחם ציבורי מגוון שימושים, פעיל ושוקק, שיהווה חלק רציף מהמרקם העירוני. מטרת התוכנית תושג באמצעות:

- א. התאמת התכנון במתחם לשימושים ציבוריים מעורבים ומגוונים המתואמים לצרכי הקהילה והעיר, תוך שמירה על גמישות להתאמות עתידיות בראיה ארוכת טווח.
- ב. ניצול מיטבי של משאב הקרקע בהתאם למיקום הייחודי של מתחם התכנון ותוך ניצול פוטנציאל הנגישות התחבורתית, יחד עם שמירה על קנה מידה אנושי ומופע מרקמי.
- ג. שיפור המרחב הציבורי בדגש על הולכי הרגל ורוכבי אופניים, על ידי המשך רחוב ברכיהו וחיבורו אל דרך בייט, קביעת חיבורים ציבוריים חדשים להולכי רגל דרך המתחם, הוספת שבילי אופניים והרחבת מדרכות, ויצירת כיכרות ורחבות עירוניות לפעילות ושהיה של הולכי רגל.
- ד. הבטחת שמירה על עצים בוגרים וערכיים במתחם. 1. קביעת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת שימושים ציבוריים בקרקע לרבות מוסדות חינוך, קהילה, תרבות וספורט, וכן דיור מיוחד ומסחר.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 67,890 מ"ר לדיור מיוחד, 1,500 מ"ר למסחר ו-50,125 מ"ר למבני ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
5. קביעת גובה הבניה ומספר קומות
6. קביעת קווי בניין
7. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| חברת הגיוון מח' המים            | לא התקבל |
| חברת הגיוון - מח' הביוב והניקוז | לא התקבל |
| הרשות הארצית לכבאות והצלה       | לא התקבל |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>יום ראשון ב' אדר תשפ"ה</p> <p>02/03/2025</p> <p>הערות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא לתוכנית לתוכנית</p> <p>1380047- מתחם החיים ביה"ס זיו</p> <p>1. כללי</p> <p>התוכנית חלה על מרחב התכנון שבין רחוב הרצל בצפון מערב, רחוב בייט בדרום מערב, מבנה הדיור המוגן מדרום מזרח, ורחובות גפני ואהרונוב בצפון מזרח.</p> <p>מדובר בתכנית המבקשת ליצור מסגרת תכנונית גמישה וברת קיימא להקמת מתחם ציבורי מגוון שימושים, שיהווה חלק רציף מהמרקם העירוני.</p> <p>שטח התוכנית כ- 55 דונם.</p> <p>חוו"ד זו מתייחסת ל: מונה תדפיס התשריט 6; מונה תדפיס הוראות 8</p> <p>2. תנאים להפקדה:</p> <p>3. בהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר.</p> <p>4. הערות לנספח הסביבתי</p> <p>5. התוכנית ממוקמת בשטח החשוד בזיהום קרקע ונדרש סקר היסטורי ותוכנית דיגום מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס. בנספח הסביבתי כתוב כי הנושא בבירור מול המשרד – יש להשלים כתנאי להפקדה.</p> <p>6. יש להשלים מודל איכות אוויר ואקוסטיקה הנותן מענה למבני הציבור, מתקני הספורט והמגורים.</p> <p>7. הערות לתוכנית:</p> <p>8. התוכנית מציעה כריתה נרחבת של עצים בשטחי החצרות והמעברים, המחלקה סוברת כי כריתה העצים כפי שמתואר בתשריט תפגע בסביבה ואינה הכרחית. לכן, המחלקה מבקשת למנוע ככל הניתן כריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית.</p> <p>9. יש להציע פתרון תכנוני לחריגות המוצגות בנספח מיקרואקלים.</p> <p>10. על מנת למנוע חשיפת הילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו חצרות משחקים ליד צירי תנועה. יש למקם חצרות המשחקים של גני הילדים ובתי הספר בחלל הפנימי בין המבנים כך שאלו ישמשו מחסום טבעי נגד רעש.</p> <p>11. הערות המחלקה להוראות התכנית:</p> <p>12. יש להטמיע את המסקנות וההנחיות העולות מחוות הדעת הסביבתית להוראות התוכנית.</p> <p>13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה c.</p> <p>14. בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' בתכנית מינימאלית של 70%. עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.</p> <p>15. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים.</p> <p>16. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי</p> | <p>המחלקה<br/>לאיכות הסביבה</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה בחינת מיקרואקלים ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, כולל הצגת פתרונות הנדסיים/אדריכליים למיתון רוחות במידת הצורך.</p> <p>18. תנאי להיתר חפירה/בניה ראשון יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והצגת התייחסות ותנאי המשרד להגנת הסביבה לעבודות באיזור החשוד כאיזור עם זיהום קרקע.</p> <p>19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה.</p> <p>20. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין.</p> <p>21. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, מתקני ספורט וכו' אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.</p> <p>22. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בתקן בנייה ירוקה.</p> <p>25. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המגדלים בתכניות המיועדים למגורים אשר גובהם מעל 15 קומות, יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. שאר המבנים הנמוכים המיועדים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה ידרשו לעמוד בכוכב אחד לתקן.</p> <p>בברכה,</p> <p>ניר מרגלית.</p> |                                                        |
| <p>עבור : אגף תכנון עיר</p> <p>מאת : האגף למבני ציבור</p> <p>הנדון : חוות דעת לתב"ע 1380047, מתחם חיים ביה"ס זיו</p> <p>1. מיקום : המרחב הממוקם בין רחוב הרצל בצפון מערב, רחובות גפני ואהרונוב בצפון מזרח, בית דיור מוגן בדרום מזרח, ורחוב בייט בדרום מערב, בשכונת בית הכרם.</p> <p>גוש/חלקה : 30163/86,142,37,162,183,187</p> <p>2. שטח התכנית : 54.958 דונם.</p> <p>3. בעלי עניין :</p> <p>עורך התכנית – נועם פרחי – פרחי-צפרייר אדריכלים בע"מ</p> <p>4. מצב סטטוטורי : שטח התכנית כיום כולל בתוכו את חטיבת הביניים ובית הספר התיכון "זיו", מתנ"ס, גני ילדים ואולם ספורט מבונה. יתרת הקרקע משמשת למגרשי ספורט פתוחים, מגרשי חניה על קרקעיים ושטחים פתוחים.</p> <p>5. מצב מוצע : בתוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי, הוספת שימושים ציבוריים מגוונים, ובינוי קומפקטי ויעיל. להלן השימושים בציבוריים :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>אגף מבני ציבור-<br/>המחל" לתכנון<br/>מבני ציבור</p> |

- מוסדות חינוך, לרבות בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים ותיכון, גני ילדים, חינוך מיוחד ומרכז מצוינות.

- שימושי תרבות וקהילה, לרבות מתנ"ס, תנועות נוער, מרכז תרבות, אולמות בלט, מתחם ספורט ובריכת שחיה

ועוד.

- שימושי דיור מיוחד, כגון מעונות סטודנטים, מגורי צוות רפואי, דיור להשכרה, דיור מוגן וכו'.

- חניון ציבורי תת קרקעי

6. שטחי בינוי: דיור מיוחד – 58,245 מ"ר עיקרי + שרות

מסחר – 1,500 מ"ר עיקרי + שרות

מבנים מוסדות ציבור – 132,940 מ"ר עיקרי + שרות

7. הערות המחלקה:

- הערות כלליות-

8. יש לשנות את הגרפיקה של המעברים הציבוריים בתוך המתחם על סימון באופן כללי ע"מ לאפשר גמישות ושינויים במידה וזה פוגע בתא שטח של מבנה. סימון השטח המקובל יהיה באופן הבא:

\*במקרא כיתבו – ציר להולכי רגל.

9. שטח החצרות בבית הספר היסודי אינו מקובל הוא מעט מאוד ולא לפי התקן מס' ילדים בכיתה.

10. כתנאי לקידום התכנית יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור.

- נספח בינוי-

11. יש להציג מפלסים בתוכניות.

12. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.

13. יש לבצע בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.

- הוראות התכנית-

14. טבלה 5 – שטחים:

- יש לכתוב סה"כ גודל שטח ללא הבחנה של מעל ומתחת לקרקע.

- יש להשאיר גמישות בגובה הקומות.

- יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים.

- יש להוסיף להערות מתחת לטבלה, שטחי החצרות המקורות יינתנו בנוסף ולא יובאו במניין השטחים של מבנה ציבור.

15. כתנאי להפקדת התכנית יש לתאם תכנון מול מחלקת מבני ציבור.

- נספח תנועה-

16. יש לבצע הפחתה של מס' החניות בסמכות מהנדס העיר.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>17. חניון ביה"ס ישרת רק את מוסד ביה"ס לפי דרישה של משרד החינוך והמשטרה.<br/> 18. יש להוסיף מפרצי/מתחמי הורדה והעלאת תלמידים.<br/> 19. יש להציג מתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.<br/> 20. יש לציין בצבע חום את מיקום החניות לטובת מבני הציבור.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>אגף תברואה</p>                       |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי</p> |
| <p>תאריך 15/07/2025<br/> בודק – עמרי אדר<br/> חוו"ד תוכנית מס' – 1380047, מרחב זיו<br/> מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 7<br/> בדיקת בעליות ונכסים<br/> גוש 30163<br/> חלקה 142 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה.<br/> חלקה 86 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה.<br/> חלקה 187 - העתק רישום פנקס הזכויות, רשום בבעלות מדינת ישראל, הפקע על ידי פרסום סעיף 19 אך לא נרשם לכל מגרש מבני הציבור.<br/> חלקה 183 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה.<br/> חלקה 162 - העתק רישום פנקס הזכויות, רשום בבעלות מדינת ישראל, הפקע על ידי פרסום סעיף 19 אך לא נרשם לכל מגרש מבני הציבור.<br/> חלקה 37 - העתק רישום פנקס הזכויות בבעלות עיריית ירושלים בשלמות, מכוח הפקעה.<br/> נכסים<br/> 3392 - בית ספר תיכון "זיו", מרכז קהילתי ו-4 גני ילדים<br/> 13180 - שביל ליד רחוב ברכיהו 13<br/> שטחים<br/> מצב קיים<br/> תוכנית 2005ה<br/> מגרש 300 מבנים ומוסדות ציבור, שטח המגרש כ-52,520 מ"ר.<br/> מגרש zt63 דרך מאושרת, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-1,049 מ"ר.<br/> מגרש t263 דרך חדשה, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-72 מ"ר.</p> | <p>אגף נכסי עיריה</p>                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>מגרש t133 דרך מאושרת, שטח המגרש בתחום התוכנית כ-97 מ"ר.</p> <p>תוכנית 62</p> <p>מגרש 140 אזור מגורים 4 שטח המגרש בתחום התוכנית כ-327 מ"ר.</p> <p>מגרש 20 אזור מגורים 1 שטח המגרש בתחום התוכנית כ-269 מ"ר.</p> <p>מצב חדש</p> <p>תאי שטח 1 עד 4, יעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח התאים 43,883.09 מ"ר.</p> <p>תאי שטח 21-24, יעוד דרך חדשה שטח התאים 8,426.78 מ"ר.</p> <p>תאי שטח 11 ו-12, יעוד שצ"פ שטח התאים 2,158.43 מ"ר.</p> <p>הערות הנכסים</p> <p>1. יש לכלול את כל חלקה 187 בגבול התכנית ולקבוע בה יעודים ציבוריים ברי הפקעה. מלבד מגרשים 5061 מתוכנית 0911 ומגרש ללא מספר מתוכנית 1457 שניהם ביעוד מגורים אותם יש להותיר מחוץ לקו הכחול.</p> <p>2. יש לכלול בתחום התוכנית את כל מגרש 300 מתוכנית 2005.</p> <p>3. בחלקה 183 יש להשלים את הייעוד למבנים ומוסדות ציבור בקצה הצפוני ולכלול שטח זה בתחום התכנית.</p> <p>4. מכיוון ששטחי התוכנית הופקעו מהמדינה יש לוודא שהבינוי למגורים נכלל תחת בסעיף 188.</p> <p>יש לוודא שאין חריגה משטח המסחר הנלווה המותר בחוק.</p> <p>יש לכול סעיף הפקעה לפי הנוסח הבא :</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>5. אין אישור לחריגה של מרפסות או בינוי מחוץ לגבולות המגרשים/גבול התכנית. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.</p> <p>6. יש למחוק את זיקות המעבר - אלו שטחים ציבוריים והיו פתוחים לציבור.</p> <p>7. יש להימנע ממיקום חניות בתת הקרקע של מגרשי השצ"פ ובמיוחד דרכים.</p> |                                                       |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>חברת חשמל<br/>לישראל</p>                           |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>רשות העתיקות<br/>- ארכאולוג<br/>מרחב י-ם</p>       |
| <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 1380047 – מתחם החיים ביה"ס זיו, בית הכרם</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת ליצור מסגרת תכנונית גמישה וברת קיימא להקמת מתחם ציבורי מגוון שימושים, שיהווה חלק רציף מהמרקם העירוני.</p> <p>התכנית מבקשת לשנות יעוד משטח לבניין ציבור שנקבע בתכנית 2005 למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.</p> <p>התכנית חלה על חלקות 86,142 וחלק מחלקות 37,162,183,187 בגוש 30163, מדובר בגוש</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>אגף רישוי<br/>ופיקוח - מחלקת<br/>המידע התכנוני</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <p>מוסדר.</p> <p>יש לבדוק מול אגף נכסים לעניין הכנסת סעיף הפקעה לתקנון בנוגע לחלקות 162,187 אשר בבעלות המדינה.</p> <p>במידה ולא יוכנס סעיף הפקעה יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:</p> <p>איחוד וחלוקה:</p> <p>- תכנית זו כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.</p> <p>- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."</p> <p>- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן: "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו."</p> <p>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 טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.</p> <p>השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד!</p> <p>תנאים בהליך הרישוי:</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר.</p> <p>לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>בדיקה מול מפת גוש ותצ"ר:</p> <p>- בגוש 30163 קיימת מפת גוש סופית הקבעה את גבולות חלקה 37.</p> <p>- חלקה 86 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 28/1960 הרשומה מתאריך 03.06.1963.</p> <p>- חלקה 142 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 577/2003 הרשומה מתאריך 09.10.2007.</p> <p>- חלקה 162 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 503/2017 הרשומה מתאריך 15.03.2018.</p> <p>- חלקות 183,187 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 1669/2016 הרשומה מתאריך 26.06.2019.</p> <p>מבדיקה שנעשה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש והתצ"רים.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> |                                                    |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | כבישים ומדרכות                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <p>05/01/2025</p> <p>אל : מיכאל גניס – המחלקה לתכנון העיר</p> <p>מאת : אבישי פישל – מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי, מחלקת מדיניות התכנון</p> <p>הנדון : חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון לתכנית 1380047, מתחם זיו, בית הכרם</p> <p>[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך 20.11.2024 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 14.11.2024]</p> <p>1. מיקום התכנית : בין רחוב הרצל בצפון מערב, רחוב בייט בדרום מערב, מבנה הדיור המוגן מדרום מזרח, ורחובות גפני ואהרונוב בצפון מזרח, בית הכרם. גושים : 30163, חלקות בשלמותן : 86,142 וחלקות בחלקן : 37,162,183,187.</p> <p>גודל שטח : 54.958 דונם.</p> <p>2. מצב סטטוטורי : התכנית מבקשת להחליף את תכנית 2005 שמפנה לתכנית 2005 (גודל שטח כ- 50,000 מ"ר) ואת תוכנית מתאר 62 (גודל שטח כ- 700 מ"ר).</p> <p>- מצב מאושר : ייעוד הקרקע לפי תוכנית 2005 הוא שטח לבנייני ציבור, ניתן לבנות עד 4 קומות, סך השטח לבנייה מרבי 15,000 מ"ר, לשימוש בית ספר, מתנ"ס, מעון יום, גני ילדים ועוד. ייעוד לדרך (גודל שטח כ- 1,000 מ"ר). ייעוד הקרקע לפי תוכנית מתאר 62 הוא אזור מגורים 4 (גודל שטח כ- 360 מ"ר) עד 2 קומות ואזור מגורים 1 (גודל שטח כ- 280 מ"ר), עד 3 קומות.</p> <p>- מצב קיים : בית ספר על יסודי זיו, גני ילדים, מעונות יום, בריכת המים של הגיחון, מגרשי ספורט וחניה. בנוסף ישנה קרקע לא מפותחת באזור של ייעוד למגורים 1,4 ודרך מאושרת.</p> <p>3. מצב מוצע :</p> <p>- שינוי ייעודי הקרקע : ל"מבנים ומוסדות ציבור" (גודל שטח 43,883 מ"ר), "שצ"פ" (גודל שטח 2,158 מ"ר) ודרך מוצעת (גודל שטח 8,426 מ"ר).</p> <p>- הריסת חלק מהמבנים הקיימים והקמת 4 מבנים חדשים בני 3, 7, 18 ו-30 קומות מעל כניסה קובעת ועד 5 קומות מתחת לכניסה קובעת. במבנים שלא יהרסו תהיה תוספת קומות.</p> <p>- התכנית מציעה 730 יח"ד לדיור מיוחד (המוגדר כדיור מוגן, לסטודנטים, לרופאים ו/או אחיות, להשכרה בהישג יד וכדומה).</p> <p>- שטח קרקע המיועד למבנים ומוסדות ציבור ישמש ל: מוסדות חינוך (בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מרכזי מצוינות וחינוך מיוחד), שימושי קהילה ורווחה, שימושי תרבות, שירותי בריאות ורווחה, שימושי ספורט, מסחר, מגורים ומאגר מים גיחון.</p> <p>- התכנית מציעה זכות מעבר משדרות הרצל לכיכר העירונית ברח' אביזוהר וזכות מעבר מרח' אהרונוב לרח' שמואל בייט.</p> <p>- סה"כ שטח כולל בסך 244,580 מ"ר, סך השטח מעל כניסה קובעת 126,125 מ"ר וסך שטח מתחת לכניסה הקובעת 118,455 מ"ר. מתוכם שטח מעל כניסה קובעת ל: מבנים ומוסדות ציבור 56,735 מ"ר, מגורים 67,890 מ"ר ומסחר 1,500 מ"ר. שטח עיקרי לפי 80% : 100,900 מ"ר. תוספת של כ-85,900 מ"ר שטח עיקרי למצב המאושר.</p> <p>4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון :</p> <p>-</p> <p>- שכונת בית הכרם, ואזור מערב העיר, בדגש על אזור יובלים גנים, עתיד לגדול באלפי</p> | <p>אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון</p> |

יח"ד בשנים הקרובות, וזאת לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בהתאם לאחוזי מימוש שונים. לתכנית זו ישנה חשיבות ראשונה במעלה כמענה כלל עירוני ורובעי לתוספת יח"ד החזויה. הוועדה המחוזית אף ציינה בהחלטתה לעניין עדכון תכנית אב יובלים גנים כי שטח זה, בראיה מרחבית של כלל הרובע, אמור לתת מענה עבור כיתות על יסודי גם עבור אזור יובלים גנים (סעיף 73 בהחלטה).

- לתכנית זו התקיימו מספר פגישות עם מחלקת מדיניות התכנון, הן במסגרת "שולחן עגול" והן בפגישות פרטניות. השימושים הציבוריים המוצעים בה הינם בהתאם לפרוגרמה שהועברה למתכנני התכנית (מצ"ב כנספח), אולם ישנן הערות שניתנו במסגרת שלבי קידום התכנית להן נדרשת התייחסות ומובעות שוב בחוות דעת זו. להלן הערותינו לתכנית המוצעת:

5. התכנית מציעה 730 יח"ד המוגדרות כדיוור "מיוחד". כפי שציינו לאורך כל הפגישות שהתקיימו על מרכז החיים "זיו", המשמעות העיקרית של תוספת יח"ד זו הינה ביקוש לעוד בית ספר יסודי וכיתות בית ספר על יסודי. תכנית "מתחם זיו" זו נועדה בראש ובראשונה לתת מענה עבור תוספת יח"ד כמענה כלל עירוני בכלל ולרובע מערב בפרט, ולא לייצר ביקוש נוסף לכיתות לימוד, שלמעשה יבוא על חשבון המענה הכלל העירוני/רובעי הנדרש. בהקשר לכך, כפי שציינו בסעיף א' לעיל, הוועדה המחוזית בהחלטתה לעניין תכנית אב יובלים גנים, ציינה כי שטח זה אמור להיות המענה לכיתות על יסודי עבור תוספת יח"ד במרחב יובלים (נכון להיום על פי ההחלטה של הוועדה המחוזית, על העיירה להיערך למתן מענה לשירותי ציבור ל- 12,600 יח"ד בחומשים הקרובים). לאור זאת, בתא שטח 4 המוצע בתכנית, בין היתר עבור דיוור להשכרה (ובו 540 יח"ד), יש לצמצם את מספר יח"ד המוצע (כפי שהיה בתחילת קידום התכנית) ולייעד את מרבית השטח עבור מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש בית ספר תיכון, בכדי לתת מענה תכנוני הולם עבור הכיתות הנדרשות. ממסמכי התכנית עולה כי יחס כיתה/שטח מגרש בתא השטח המוצע לבית ספר על יסודי (ובו 42 כיתות, (מגבש h), קטן ולא עומד בקריטריונים הנדרשים של משרד החינוך ותדריך מינהל תכנון) מוצע 42 כיתות על 8 דונם, כאשר נדרש לפחות 14 ד'.

6. בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל, יש להגדיל את תא שטח 2 ל-3.5 דונם על חשבון תא שטח 12 המוצע כשצ"פ. שטח זה ישמש עבור בית ספר (יסודי), ושימושים ציבוריים נוספים בהתאם לפרוגרמה למתחם. בית ספר זה יהיה במקום בית הספר היסודי המוצע בתא שטח 3, אשר יהיה עבור על יסודי (חלק "ממגבש" c). כך יתאפשר שטח גדול יותר עבור בית ספר על יסודי ויחס גדול יותר בין גודל מגרש למספר כיתות מוצע.

7. ממסמכי התכנית לא ברור כיצד תתבצע ההעלאה והורדה למוסדות הציבור (לרבות מעונות היום וגני הילדים העתידיים), וכל הקשור לפריקה וטעינה נדרשת. יש לקבל את התייחסות אגף תושיה והמחלקה לתכנון מבני ציבור.

8. בשטח התכנית, בחלקה הדרומי, ישנו גן ילדים קיים, אשר עתיד להיהרס. הריסתו תתבצע רק לאחר הקמת גני הילדים המוצעים בתא שטח 1 או לחלופין תא שטח אחר אשר ימצא לנכון.

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

10. יש לקבל את ההתייחסות של מחלקת תכנון מבני ציבור ושל הממונה על תכנון חינוכי פיזי במנח"י, בכל הנוגע למיקום והבינוי של השטחים הציבוריים, לרבות גודל המגרש המוצע לבתי ספר.

11. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים.

12. תכנית זו הינה משמעותית ומטרתה לתת מענה הולם לצרכי האוכלוסייה, לאור היקף תהליך ההתחדשות העירונית באזור. לאור זאת אנו תומכים בתכנית המוצעת וממליצים לאשרה בכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים והאמור לעיל.

בברכה,

אבישי פישל

מתכנן ערים ופרוגרמטור ראשי

העתקים :

אדר' ענבר וייס -סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי • הנהלת מינהל תכנון

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר</p> <p>מר עופר אהרון- מנהל מחלקת מדיניות תכנון</p> <p>אדרי' ענת קליינמן- מנהל המח' לתכנון מבני ציבור</p> <p>אדרי' מורן חביב גריזיצקי- מחלקת תכנון העיר</p> <p>גב' יעל גמדני- אגף נכסי העירייה</p> <p>גב' מריאנה סיגלוב קליין- מנח"י</p> <p>אדרי' ליאור שלם – מתכנן רובע מערב</p> <p>נספח פרוגרמה מוצעת</p> <p>נספח :</p> |
| אדריכל העיר                        | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| תוכנית אב לתחבורה                  | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| המחלקה לנגישות                     | <p>- 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.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.</p>                                                                                                |
| אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון   | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| תיאור להצטרפות הועדה המקומית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>בשטח מגרש "זיו" בשכונת בית הכרם,</p> <p>מקודמת תכנית יזומה ע"י אגף תכנון באמצעות חברת עדן, לצורך הקמת מתחם חיים מעורב שימושים.</p> <p>מדובר על תכנית גדולה ומשמעותית וחשובה מתואמת שצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיוור להשכרה, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצל, ושטחים פתוחים.</p> <p>כמפורט:</p> <p>שטח התכנית 55 דונם,</p> |

שטח התכנית הינו בין שדרות הרצל, ממערב, רחובות שמחה גפני ואביזוהר ממזרח, אהרונוב מצפון ובייט מדרום.

מרחב התכנון ממוקם בצמוד לתחנת הרכבת הקלה ולתחנות אוטובוס רבות, המספקים לו פוטנציאל נגישות מיטבי. כמו כן, המרחב ממוקם בסמיכות לשכונות מגורים, בית הכרם הותיקה, יפה נוף, ורמת בית הכרם, ולמוקדים עירוניים כגון בית החולים "שערי צדק" והר הרצל.

מרחב התכנון בנוי באופן דליל שאינו מנצל את פוטנציאל הקרקע. המבנים הקיימים בו כוללים את חטיבת הביניים ובית הספר התיכון "זיו", מתנ"ס, גני ילדים ואולם ספורט מבונה. יתרת הקרקע משמשת למגרשי ספורט פתוחים, מגרשי חניה על קרקעיים ושטחים פתוחים. בתת הקרקע, מתחת למגרשי הספורט, מותקן מאגר המים של חברת הגיחון, והמתקנים הדרושים להפעלתו, ובתחום התכנון קיימים שטחים לא מפותחים, ושטחי חניה רבים מעל פני הקרקע כ- 15 דונם.

התוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי, לרבות:

- קביעת רחוב חדש בהמשך רחוב ברכיהו בתוואי שביל הכורכר הקיים המוביל מהשכונה לשערי צדק. הרחוב יפותח כרחוב עירוני ממותן תנועה, ויספק חיבור עירוני חדש ונדרש בין שכונת בית הכרם ורח' בייט בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים, ויספק בין השאר גם נגישות לשימושים החדשים המוצעים במתחם. לאורכו ישולבו חזיתות מסחריות פעילות.
- הסדרה סטטוטורית ופיתוח מחדש של רחוב אהרונוב בתוואי הקיים, תוך שילוב שבילי אופניים, שימור עצים בוגרים, הרחבת המדרכות והתקנת מפרצי הורדה והעלאה של תלמידים.
- הרחבת המדרכה הקיימת ברחוב הרצל באזור תחנת הרכבת הקלה ותחנות האוטובוס.
- תוספת מעברים ציבוריים חדשים להולכי רגל דרך המגרש המרכזי, שיהיו פתוחים לציבור ללא כל הגבלה, בדגש על חיבור מייטבי בין רחוב הרצל ותחנת הרכבת הקלה לבין הכיכר המסחרית בפרויקט הדיור המוגן, והלאה בציר הירוק המרכזי של שכונת רמת בית הכרם.

התוכנית מציעה ניצול יעיל של הקרקע לטובת פרוגרמה עשירה בשימושים ציבוריים מגוונים:

- מוסדות חינוך, לרבות בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים ותיכון, גני ילדים, חינוך מיוחד ומרכז מצוינות.
- שימושי תרבות וקהילה, לרבות מתנ"ס, תנועות נוער, מרכז תרבות, אולמות בלט, מתחם ספורט ובריכת שחיה ועוד.
- שימושי דיור מיוחד, כגון מעונות סטודנטים, מגורי צוות רפואי, דיור להשכרה, דיור מוגן וכו'.
- חניון ציבורי תת קרקעי

התוכנית מציעה בינוי קומפקטי, יעיל ורגיש לסביבתו:

- הבינוי נשען ברובו על בינוי מרקמי תוך הקפדה על קנה מידה אנושי ויצירת דפנות רציפות ופעילות לחללים הפתוחים ולמעברים. התוכנית מציעה בינוי נמוך בממשק עם שכונת בית הכרם הוותיקה, וריכוז הבניה לגובה באזורים המתאימים לכך לכיוון כביש בייט.
- הבינוי עושה שימוש בטופוגרפיה הקיימת באופן תלת מימדי לטובת ניצול תת הקרקע, הקטנת המופע הבנוי, יצירת מעברים ציבוריים דרך מוסדות החינוך ושימוש בגגות.
- הבינוי נקבע תוך התחשבות בעצים בוגרים ערכיים קיימים.

התוכנית מבטיחה את המשך תפקודו התקין של מאגר המים הקיים והמתקנים הנלווים לו.

מטרות התכנית:

1. שטח התכנית 55 דונם
2. קביעת ייעוד הקרקע ל- מבנים ומוסדות ציבור דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת שימושים מותרים בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור: מוסדות חינוך, שימושי קהילה ורווחה, שימושי תרבות, שימושי ספורט, מסחר, חניון ציבורי, דיור מיוחד (דיור מוגן, דיור להשכרה בהישג יד, מעונות סטודנטים),

חזית מסחרית ותעסוקה.

4. קביעת זיקת הנאה מציר רק"ל כלפיי השכונה – מזרח מערב. וציר צפון דרום.
5. הסדרה סטטוטורית של הכביש הקיים אהרונוב, וכן יצירת מגרש חום ושצ"פ מצפון לכביש (תא שטח 1) - מבנים ומוסדות ציבור 3 קומות, 1,180 מ"ר, 73% בניה מרביים.
6. תא שטח 2 בחלק המזרחי של התכנית בצמוד לרחוב שמחה גפני, ובקרבה למרכז המסחרי של רמת בית הכרם. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שימושים למבני ציבור, לדיור מיוחד ומסחר, 18 קומות 190 יח"ד מיוחדות. 23,900 מ"ר, 1,020%.
7. תא השטח 3 המרכזי, תיכון זיו. למבנים ומוסדות ציבור ומסחר (דפנות מסחריות), עד 7 קומות. 50,475 מ"ר, 140% בניה.
8. תא שטח 4, בחלק הדרום מזרחי של התכנית, ממוקם על רחוב בייט- מבנים ומוסדות ציבור לשימוש דיור מיוחד, 50,970 מ"ר 1,252% בניה. 540 יח"ד מיוחדות, 30 קומות.
9. סה"כ מסחר מוצע בתחום התכנית 1,500 מ"ר.
10. שימור עצים בוגרים וקביעת הוראות לנטיעת עצים בוגרים.

לאור חשיבות התכנית המקודמת בשטחים עירוניים כמפורט לעיל, התכנית מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את היותה מגישת התכנית.

בתאריך דנה הוועדה בתכנית והחליטה:

התכנית יורדת מסדר היום לצורך בחינה של שלושת הנושאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי נכון לקדם את התכנית בהינף אחד או מקסימום בשני הינפים - מבקשים מצוות התכנון ומהנדס העיר להתייחס לכך. - כדי לא להפוך את האתר לאתר במנייה למשך שנים רבות באופן שייפגע אנושות בציבור המקיף את הפרויקט.

2. הוועדה מבקשת לבחון את היקף הדירות המיוחדות המוצעות ולשקול צמצום להיקף של כ 200 יחידות לכל היותר.

3. יש לבחון אפשרות לשמירה על מגרשי הטניס הקיימים כיום בשטח התכנית.

בעקבות הוועדה מצורפת מצגת המציגה הצעה לשלושה שלבים לביצוע הפרויקט.

המגדל הצפון מזרחי בוטל ומספר יחידות הדיור צומצם ב 190 יחידות.

**המלצת מהנדס העיר**

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית כיוון שמדובר על תכנית המקודמת בשטחים עירוניים, תכנית גדולה, משמעותית וחשובה שצפויה לתת מענה רחב, לצורכי ציבור קיימים ועתידיים, לשימושי חינוך, תרבות, פנאי וספורט, כמו גם מענה לדיור להשכרה, תעסוקה ומסחר, קישוריות מהשכונה לציר רכבת קלה הממוקם ברחוב הרצל, ושטחים פתוחים.

יש לעגן במסמכי התכנית את הקטנת מספר יחידות הדיור וביטול המגדל הצפון מזרחי ולעגן את שלביות הביצוע המוצעת.

מספר סידורי: 36

| פירוט תוכנית |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| מספר התכנית: | 1336551                                   |
| סוג דיון:    | הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה          |
| מגיש התכנית: | גזאלי עלי                                 |
| עורך התכנית: | איברהים חג' יחיא                          |
| סמכות:       | ועדה מחוזית                               |
| תאריך עמידה: | 24/02/2026                                |
| כתובת        | דרך יריחו , ע-שייח שכונת אלשיאח - ירושלים |

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30918 | 1    | לא     |

#### עיקרי התכנית ומטרותיה

##### מטרת התכנית:

הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף הכולל 6 יח"ד, בשטח פנוי מבינוי.

##### עיקרי הוראותיה:

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ג'.
- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית – 657 מ"ר.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת מספר קומות מירביים בתחום התכנית – 6 קומות.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת מס' יח"ד מירביים – 6 יח"ד.

#### 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      | 12/3/2026 |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>אל : אילנה מכחל- אגף תכנון עיר</p> <p>חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1336551-א-שיאח</p> <p>1. כללי</p> <p>2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 2 מתאריך 9/5/2024.</p> <p>3. תכנית ברח' א- שייח סמטה 6 בשכונת א-שיאח. מדובר בשטח בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד, מאושר 3 יח"ד, השטח לא בנוי, שטח התכנית : 0.365 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. בנייה מבנה בן 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-1 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 6 יח"ד. השימושים : מגורים.</p> <p>4. הערות הרשות לתכנית</p> <p>5. יש לצמצם את קן הבניין תחת/תת קרקעי כך שיהיה אפשר לנטוע עצים שיוכלו להתפתח.</p> <p>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. נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.</p> <p>7. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית</p> <p>8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.</p> <p>10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.</p> <p>11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.</p> <p>12. במידה ויש צורך בשנאי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל .</p> <p>13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>בברכה,</p> <p>ענת קמייסקי</p> <p>בודקת תכניות בניין עיר</p> <p>מחלקת איכות הסביבה</p> |
| אגף תברואה                             | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| חברת חשמל לישראל                       | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם       | לא התקבל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני | <p>הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1336551 שכי' אלשיאח, ירושלים.</p> <p>כללי - מדובר בתכנית המבקשת בניין מגורים חדש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית חלה בחלקה פיקטיבית 1 בגוש 30918, מדובר בגוש לא מוסדר.</p> <p>בדיקה מול תצ"ר:</p> <p>- במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 3101/2019 הכשרה לרישום מתאריך 01/2020.</p> <p>גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר.</p> <p>תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד:</p> <p>- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.</p> <p>- מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 07/03/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).</p> <p>- יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:</p> <p>- תנאים בהליך הרישוי:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.</p> <p>- הנחיות מיוחדות:</p> <p>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.</p> <p>יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.</p> |                                                                   |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p> |
| <p>לא התקבל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>                         |

#### החלטות קודמות

| החלטה                                                       | תאריך דיון        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> | <p>15/04/2026</p> |

דרך וגישה למגרש- מוצעת כניסה מוטורית למגרש מדרך סטטוטורית מערבית לתכנית אשר לא מפותחת בפועל. על כן יירשמו התנאים הבאים :

תנאי להיתר- תכנון מפורט של דרך זו.

תנאי לקבלת טופס 4- הסדרת דרך סטטוטורית מאושרת.

הקו הכחול יורחב ויכלול את כביש הגישה הקיים בפועל ממזרח ותוצע כניסה ממנו לחניה.

יש לקבל את ההסכמה של בעלי הקרקע להסדרת הכביש כאמור בסעיף 3.

מדיניות- בהתאם לתכנית אב ראס אל עמוד, ניתן לבנות בניין של 4 קומות בהיקף של 110% בניה. התכנית מציעה בינוי של 6 קומות כלפי חזית מערבית ובכך חורגת מהמדיניות לעניין הקומות. כמו כן, חורגת מהיקפי בינוי- ומציעה בינוי מירבי של 180% במקום 110% כמותר במדיניות. לאור האמור יש להתאים את מספר הקומות ל 4 קומות בכל חתך ולצמצם את הקיפי הבינוי ל110%.

בינוי :

מדובר במגרש בעל שיפוע תלול מאוד. ע"מ לנצל את הקרקע, הבינוי ילווה את הטופוגרפיה. יש לשקול בינוי מדורג אשר יצמד לקירות התמך ולא ישאיר מרווח בין קירות התמך

התכנית מציעה שתילת עצים מעל חניון תת קרקעי. יש לצמצם את החניון בתחום העצים או לחלופין להציע עצים במקום אחר בתחום קרקע טבעית.

התכנית מציעה חניון אשר בחלקו בולט מעל הקרקע. (ראה חתך א-א) יש להציע חניון תת קרקעי במלואו.

כניסה לחניון נראית תלולה מאוד. יש לתאם שיפועי הרמפה עם אגף תושי"ה.

רמפת כניסה לחניה תהיה מתוך מסת הבינוי ע"מ לא לבזבז שטחי חצרות, חלחול מי נגר וכדומה.

כניסה הראשית לבניין לא נגישה ומסורבלת. יש לתכנן כניסה במפלס הרחוב, נגישה ללא גרם מדרגות. מדובר בבניין חדש יש לתכנן בצורה מייטבית ואיכותית תוך ניצול השטחים הלא מבונים לפיתוח וחלחול מי נגר. כמו כן, יש להציג מפלסי פיתוח בתחום המגרש. לרבות שיפועים בחניה מפלסי רצפות וגדרות.

עצים-

התכנית מציעה העתקה של עצים שככל הנראה נמצאים מחוץ למגרש התכנית המוצעת. יש להבהיר את הנושא ולבחון האם העתקתם נחוצה מאחר והם רחוקים מספיק מהבינוי המוצע.

כאמור בסעיף 3ב, עצים חדשים יוצעו בתחום קרקע טבעית ולא בתחום בינוי תת קרקעי. יש לדאוג להשארת 20% שטח פנוי מבינוי לטובת חלחול מי נגר.

הוראות- כללי

יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה

ירוקה.

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

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

במידה ויש צורך בשנאי יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

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

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר לרבות התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.

חו"ד גורמים- יש להשלים חו"ד גורמים של המחלקות הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה, חשמל, ראשות העתיקות, אגף שפ"ע- המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות וגגות, אגף תושבייה

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.

גובה הגדר כלפי הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

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

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

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

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

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

#### תיאור להצטרפות הועדה המקומית

התוכנית מציעה הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף הכולל 6 יח"ד, בשטח פנוי מבינוי. הכניסה לחניה מוצעת ממערב למגרש מכביש מאושר אך לא קיים בפועל. ממזרח לתוכנית קיימת דרך מתפקדת בפועל אך לא מוסדרת סטטוטורית, עפ"י החלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה מתאריך 15.4.26 הקו הכחול של התוכנית יורחב ויכלול את הכביש הגישה הקיים בפועל ממזרח לצורך הסדרת הכביש וכניסה לחניה מהכביש הקיים.

על כן, תוכנית זו מובאת לדיון הוועדה המקומית על מנת להצטרף כמגישה לתוכנית לצורך הסדרת הדרך הקיימת ממזרח.

#### המלצת מהנדס העיר

לאשר לועדה המקומית להצטרף כמגישה

#### להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את תוואי הדרך הקיימת ממזרח לצורך גישה מוטורית למגרש. להסיר את הדרישה לקבלת הסכמה של בעל הקרקע להסדרת הכביש. להסיר את התנאים לביצוע הכביש הסטטוטורי מערבית לתכנית שכן לאור תנאי המגרש ביצוע הכביש ככל נראה לא ישים. יתר סעיפי ההחלטה ימשיכו לחול

#### עורך חוות הדעת

| שם       | תפקיד | תאריך                       | חתימה |
|----------|-------|-----------------------------|-------|
| הלר טובה |       | יום שלישי 01<br>ספטמבר 2026 |       |

מספר סידורי: 37

| פירוט תוכנית |                           |
|--------------|---------------------------|
| מספר התכנית: | 509ב                      |
| סוג דיון:    | תכנית בינוי               |
| מגיש התכנית: | מנח"ח פוקס אהרון דב       |
| עורך התכנית: | אלי רכס                   |
| סוג תכנית:   | תכנית בינוי               |
| כתובת        | שד נוה יעקב 26 , נוה יעקב |

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30642 | 16   | כן     |
| 30642 | 17   | כן     |
| 30642 | 32   | לא     |
| 30642 | 33   | כן     |
| 30642 | 43   | לא     |
| 30642 | 49   | כן     |
| 30642 | 50   | לא     |
| 30642 | 51   | לא     |
| 30642 | 52   | לא     |

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הקמת שני מבנים המשלבים שימושים במגרש עבור תלמוד תורה, גני ילדים, בית ספר לבנות, מועדון נוער – מרכז אקולוגי ומבנה עבור בית כנסת מעל מגרש ספורט של בית הספר במגרש למבנה ומוסדות ציבור בשדרות נוה יעקב. מוצעות גישה עליונה דרך שדרות נוה יעקב וגישה תחתונה דרך רחוב מזל טלה. התכנית מציעה פיתוח דרך גישה במפלס של רחוב מזל טלה, המשלב רחבת כיבוי אש ומקומות חניה.

מצב קיים:

קיים מבנה בבניה קלה בן קומה אחת ככל הנראה בשימוש בית ספר לבנות במפלס נמוך יותר ממפלס שדרות נוה יעקב.

מוצע במסגרת התכנית:

1. מוצעים 6,780 מ"ר כוללים עבור מבנה תלמוד תורה, מבנה בית ספר לבנות ומועדון נוער – מרכז אקולוגי ומבנה לבית כנסת.
2. מוצע בחלק הצפוני של המגרש, מבנה לתלמוד תורה וגני ילדים, בסך שטחים: 1,400 מ"ר עיקרי ו- 400 מ"ר שרות.
3. מוצע במבנה בחלק המזרחי של המגרש:  
א. בית ספר לבנות, סה"כ 16 כיתות, בסך שטחים: 2,482 מ"ר עיקרי ו- 683 מ"ר שירות,

סה"כ 3,165 מ"ר, חצר הכולל מגרש ספורט.

ב. מועדון נוער – מרכז אקולוגי, בסך שטחים: 500 מ"ר עיקרי ו-250 מ"ר שרות, סה"כ 750 מ"ר.

4. מוצע מבנה בחלק המערבי של המגרש, בית כנסת בסך שטחים: 500 מ"ר עיקרי ו-165 מ"ר שירות, סה"כ 665 מ"ר.

5. מוצעים מתקנים טכניים וקירוי אולם ספורט בסך 400 מ"ר שירות.

6. מוצעת דרך גישה ממפלס רחוב מזל טלה, לרחבת כיבוי אש ו-15 מקומות חניה, כוללים 2 מק"ח לאנשים עם מוגבלויות.

#### תיאור תכנית בינוי

##### הליך סטטוטורי:

##### תב"ע 498337 משנת 2019

התכנית קבעה יעודים לדרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שביל ושצ"פ. שימושים למוסדות ומבנה ציבור: בתא שטח 200, תותר הקמת מבני דת, חינוך, רווחה וקהילה וכן מרכז אקולוגי לנוער/חוזה חקלאית.

בתא שטח מס' 200 תובטח גישה למבנה משני מפלסים: מפלס רחוב מזל טלה ומפלס שדרות נווה יעקב. ברצועה הצפונית של תא שטח 200 תתוכנן רצועה ברוחב 3 מ' המשמשת זיקת הנאה למעבר רגלי אשר תקשר לתא שטח 400, כפי שמסומן בתשריט.

קווי הבניין לתא שטח 200, יהיו 0 קדמי, 3 מ' מכל שאר הכיוונים מגבול תא השטח. זכויות בניה מאושרים: 9,870 מ"ר כוללים, מתוכם 7,400 מ"ר עיקרי ו-2,470 מ"ר שירות, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

שימושים לשצ"פ: גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי, פינות ישיבה ופנאי, מעבר תשתיות תת"ק, מתקנים הנדסיים, חווה חקלאית הכוללת בין היתר: חממות וסככות, בחלק מהמרכז האקולוגי/חווה חקלאית שיוקם בתחום תא שטח 200, ולשימוש בלבד.

בתחום שטח המוגדר כדרך מוצעת, תוסדר נגישות מוטורית, נגישות של הולכי רגל וחניות לתא שטח מס' 200.

שימושים לדרך ו/או טיפול נופי: תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, טיפול נופי, חניה, שיקום ופיתוח נופי, חידור מי נגר עילי.

תכנית בינוי:

- תכנון מפורט יכלול: הסדרי נגישות, רחוב מדרכות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, מפרצי העלאה והורדת נוסעים, עמודי תאורה, ריצוף, ריהוט רחוב ומעברי חציה לכיוון יער מיר.

- התכנון הנ"ל יוצג בבקשה להיתר הבניה לאישור אגף שפ"ע ותושייה.

תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה, הוא אישור תכנית בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ,1:250- ע"י הוועדה המקומית. בתכנית הבינוי יפורט הבינוי והפיתוח עבור כלל השימושים המוצעים בתחום תא השטח.

#### **היתרי בניה:**

**2024/0259.00** – הוגש תיק היתר ביוני 2024 עבור בנייה חדשה עבור בית ספר לבנות מועדון נוער – מרכז אקולוגי. מוצעים 2,981.71 מ"ר עיקרי ו-872.26 מ"ר שירות. סה"כ 3,853.97 מ"ר.

#### **נכס עירוני:**

**5475** – קרקע לבניין ציבורי (לשימוש מועדון נוער) (גוש/חלקה 30642/17)  
**12149** – שביל ליד שד' נווה יעקב 332'.

#### **חו"ד המחלקה למדיניות תכנון**

הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית בינוי 509ב' – נווה יעקב

מיקום התכנית: מזל טלה – מתחם פרחי הבר, נווה יעקב. גוש 30642 חלקות 16,17,32,33,34,49,50,51,52. גוש 30609 לא מוסדר חלקות 1,900. גוש 31350 חלקה 17. שטח: 4934.83 מ"ר.

מצב סטטורי: תכנית 498337

מצב מאושר: מבנים ומוסדות ציבור, מגרש 200.

מצב קיים: שטח פתוח ומבנה בית ספר (בית יעקב לבנות) המיועד להריסה.

המצב המוצע:

התכנית מציעה בניית תלמוד תורה בן 11 כיתות, בית ספר לבנות בן 16 כיתות ומועדון נוער.

המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

בהתאם לתב"ע 498337 מגרש 200 מיועד בין היתר לשימוש מבני דת. התכנון המוצע בתכנית הבינוי אינו מציע מבני דת כפי שהתב"ע מאשרת. יש לתאם מול אגף מבני דת תכנון בית כנסת בשטח התכנית. בטרם הריסת בית הספר "בית יעקב לבנות" יש למצוא פתרון לתקופת הביניים. למחלקה למדיניות התכנון אין התנגדות לתכנית המוצעת בכפוף לאמור לעיל. בכבוד רב,

אלימור לוי תעידי

מתכננת ערים

המחלקה למדיניות התכנון

### חו"ד האגף למבני דת

תכנית בינוי 509 ב' היא במסגרת תב"ע 498337 שקבעה במגרשים 200-201 שימושים ובין השאר שימוש "דת".

תכנית הבינוי אינה משריינת מקום ל"דת" במגרשים אלו.

התנגדותינו לתכנית הוצגה מס' פעמים לאגף החינוך. אף טרם הגשת תכנית הבינוי.

חו"ד עדכנית ליום 4-6-2026

חו"ד מתייחסת לתשריט תכנית בינוי מיום 2-6-2026 הסרוקה במערכת מיום 3-6-2026.

1. בית הכנסת לא יקטן מ-500 מ"ר שטח עיקרי + 165 מ"ר שרות (סה"כ 665 מ"ר).

2. ע"פ תקנון תב"ע 498337 החלה במקום, סעיף 4.1.2 ס"ק ג'-5, יש להבטיח כניסה מ-2 הרחובות, וז"ל הסעיף "בתא שטח מס' 200 תובטח גישה למבנה משני מפלסים, מפלס רחוב מזל טלה ומפלס שדרות נוה יעקב". בהתאם התכנית הרצ"ב אכן מאפשרת כניסה מ-2 הרחובות, אבקש כי האישור יכול הוראה כי כניסה "חופשית" לבית

הכנסת מ-2 הכיוונים היא הוראה מחייבת, ולא ניתן יהיה להגביל מעבר חופשי לבית הכנסת מ-2 מעברים אלו, לא בימות חול ולא בשבתות / חגים (כגון בשל דרישות מוסדות החינוך).

3. למרות המתוכנן ומוצג בתכנית הבינוי הנ"ל, ככל ותידרש כניסה / יציאה נוספת (דרישת בטיחות כגון ליציאת חרום) ו/או לכניסות נפרשות גברים / נשים, ניתן יהיה בהליכי היתר להוסיף את הנדרש.

בהתניות הנ"ל אני ממליצים על אישור התכנית.

חו"ד אגף למבנה ציבור: לא התקבל

### חו"ד אגף נכסי העירייה

התכנית מקודמת ע"י העירייה.

חלקות 16,17,33 ו32 בגוש 30642 הנם בבעלות העירייה.



חלקה 17 בגוש 31350 הנה בבעלות המדינה. קיים סעיף הפקעה בתכנית המאושרת.

תכנית הבינוי תואמת את שימושי הקרקע המאושרים ע"פ תכנית 498337.

אין מניעה מההיבט הנכסי לקידום התכנית.

תכנית ההדמיה אינה משקפת את מיקום בית הכנסת. לא ברור אם חצי מהמגרש מקורה ע"י בית הכנסת או חציו מוסתר ע"י קומת עמודים שמעליה בית הכנסת.

יש לקבל אישור האגף למבנה דת וכן מנח"ח לתפקוד המגרש.

### חו"ד המחלקה לאיכות סביבה

חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית בינוי 509ב- נווה יעקב

#### 1. כללי

1. הערות הרשות מתייחסות למסמך תכנית בינוי מתאריך 28/1/2026.
2. תכנית בשד' נווה יעקב 26 בשכונת נווה יעקב. מדובר בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח התכנית: 4.934 דונם. מציעים אותו יעוד, הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים בני 6 קומות מעל כניסה קובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. השימושים במגורים: בית ספר בנות, תלמוד תורה, מועדון נוער ובית כנסת.

#### 2. תנאי להפקדת התכנית בינוי

1. התכנית חלה באתר טבע עירוני שמורת פרחי הבר, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי.
2. בהוראות תכנית 498337 בטבלה 5 הערה 1 כתוב: "מתוך שטחי בניה אלו, יוקצה שטח למבנה מרכז אקולוגי/ חווה חקלאית ששטחו יהיה לכל הפחות 750 מ"ר: 500 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח שירות. לא יהיה ניתן לנייד שטחים אלו לטובת יעוד אחר." יש צורך להציג בתכנית בינוי מרכז אקולוגי בהתאם להוראות התכנית המאושרת. המרכז האקולוגי מופיע בנספח הבינוי של התב"ע.
3. להלן הערות שיקבעו להיתר הבנייה:

1. התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
2. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
3. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
4. בהתאם לתכנית 498337 יש לקבוע כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות חיים/ירוקים.
5. במידה והיה 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.
6. שטחים הפנויים מבינוי יאפשרו חילחול מי נגר לתת הקרקע.
7. יש להגיש להיתר בנייה דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
8. יש לתכנן את הבינוי בהתאם להנחיות המרחביות הדורשות מניעת יצירת מסלעות ובתי גידול לשפני סלע.
9. תכנית התאורה, במידה וקיימת, תכלול אמצעים לצמצום זיהום אור (תאורת Full Cutoff) אל עבר השטח הפתוח ובזווית של 90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לכיוון

השמיים.

10. יש לקבוע גידור במהלך העבודות למניעת זליגת עודפי עפר ופסולת בניין לשטח הפתוח. אין לחרוג מהקו הכחול של התכנית במהלך העבודות.

11. טיפול במינים פולשים ומתפרצים: אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.

12. יש לקבוע כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות.

13. יש להגיש להיתר סקר טבע מאקולוג.

ח"ד אגף תושייה: לא התקבל

ח"ד אגף שפ"ע – מח' גננות: לא התקבל

#### המלצת מהנדס העיר

לאשר את תכנית הבינוי

#### הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים:

1. תכנית הבינוי המוצעת תואמת להוראות תב"ע 498337, לעניין מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת (מקסימום 6), ולאיסור בניה מתחת לכניסה הקובעת.
2. הגישה המוצעת לבית הכנסת מדרום, המשותפת בחלקה לגישה למוסדות החינוך, מקובלת מבחינה תכנונית, כל עוד תשמר ההפרדה בכניסות אל בית הכנסת ואל מוסד החינוך.
3. הגישה המוצעת מכיוון שדרות נווה יעקב לבית הכנסת, מבוססת על שביל הכולל מספר רב של מדרגות ואינה נותנת מענה נגיש לציבור המתפללים. יש לבחון פתרון גישה נפרד ונגיש לבית הכנסת, בהתאם לייעודו כמבנה ציבור הפועל באופן עצמאי לאורך כל שעות היום ובכל ימות השבוע.
4. יש להציג מידות מלאות לדרך הגישה המוצעת ממפלס רחוב מזל טלה, לרבות רוחבי הדרך, רחבת כיבוי האש, מקומות החניה, אזורי התמרון, מפרצי העלאה והורדת נוסעים וכל רכיב נדרש נוסף, לצורך בחינתם ואישורם על ידי אגף תושי"ה.
5. במסגרת התכנית מבוקשים 400 מ"ר שטחי שירות עבור מתקנים טכניים וקירוי אולם ספורט, אולם לא ברור ממסמכי התכנית היכן ממוקמים כלל השטחים ובהיקף המבוקש. יש להציג באופן ברור את כלל השטחים המבוקשים עבור מתקנים טכניים, לרבות מיקומם, היקפם והשימושים המיועדים להם.
6. תנאי לאישור התכנית יהיה קבלת אישור חברת החשמל למיקום חדר השנאים (טראפו) המוצע. יש

- לבחון העתקה של חדר הטראפו כך שיעמוד ברדיוסי המרחק הנדרשים ממוסדות החינוך.
7. יש להציג מפלסים יחסיים בנוסף למפלסים האבסולוטיים בכלל תכניות מבנה תלמוד התורה, ולוודא התאמה מלאה בין התכניות, החתכים והחזיתות.
8. יש להטמיע בתכנית הבינוי את כלל הדרישות הסביבתיות הנובעות מהוראות תב"ע 101-0498337 ומהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות טיפול נופי, נטיעות, תאורה, שמירה על ערכי טבע, פתרונות לניהול נגר, גגות חיים/ירוקים, שטח לאגירת אנרגיה וכל יתר ההנחיות הרלוונטיות.
9. יש להשלים תכנית פיתוח מפורטת בהתאם להוראות תב"ע 101-0498337, לרבות הסדרי נגישות, רוחב מדרכות, נטיעות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, מפרצי העלאה והורדת נוסעים, מעברי חציה, הסדרי ניקוז וכל רכיבי הפיתוח הנדרשים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
10. יש להציג קנה מידה בכל מסמכי התכנית בהתאם להוראות תב"ע 101-0498337.

**עורך חוות הדעת**

| שם         | תפקיד | תאריך     | חתימה |
|------------|-------|-----------|-------|
| ליהיא יעקב |       | 22/6/2026 |       |

מספר סידורי: 38

| פירוט תוכנית |                       |
|--------------|-----------------------|
| מספר התכנית: | 1152743               |
| סוג דיון:    | דיון עקרוני           |
| מגיש התכנית: |                       |
| עורך התכנית: | רכס אליעזר            |
| סמכות:       | ועדה מחוזית           |
| תאריך עמידה: | 27/08/2023            |
| כתובת        | חקלאי זאב 2 , בית וגן |

| גוש   | חלקה מ | חלקה עד | בשלמות |
|-------|--------|---------|--------|
| 30164 | 215    |         | כן     |
| 30164 | 214    |         | כן     |

| עיקרי התכנית ומטרותיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>התכנית מציעה הריסת מבנה ובניית מבנים חדשים במסגרת תכנית להתחדשות עירונית כדלהלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'.</li> <li>איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים</li> <li>קביעת הריסת מבנה קיים בן 64 יח"ד ובניית מבנה חדש בן 224 יח"ד. מכפיל של 3.5</li> <li>קביעת זכויות ושטחי בנייה בסך 48,153 מ"ר. מתוכם למגורים 23,751 מ"ר עיקרי ו- 8,342 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-15,760 מ"ר שרות מתחת. למבנים ומוסדות ציבור 276 מ"ר עיקרי ו-24 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.</li> <li>קביעת מס' קומות מרבי ל-12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת</li> <li>קביעת שימושים.</li> <li>קביעת קווי בניין.</li> <li>קביעת הוראות בנין.</li> <li>קביעת תנאים בהליך רישוי.</li> <li>קביעת הוראות שמירה על עצים בוגרים.</li> <li>קביעת שלביות בניה בתחום התכנית.</li> </ol> |

## החלטות קודמות

| תאריך דיון | החלטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15/12/2025 | <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית העדכניים, הוועדה התרשמה כי התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך חידוש הבינוי, שיפור השלד הציבורי ושיפור מערך התנועה בסביבתה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בפני הוועדה הוצגו מספר חלופות בינוי תכנוניות, הוועדה סבורה כי החלופה המציעה פריסה איכותית של הבינוי בחמישה מבני מגורים ומבנה ציבור, לצד צמצום ניכר של תכסית מבני המגורים, היא החלופה העדיפה.</li> <li>הוועדה מציינת כי התכנית קודמה בהתאם לתקן 21 ולא לפי מדיניות הרק"ל והבינוי המוצע הוא מרקמי וכולל 10 קומות מגורים ממפלס רח' הרצל. בהתאם להחלטה מיום 18/12/2023, הוצגו בפני הוועדה הדמיות חלופת התכנון העדכנית מכון רח' הרצל והוועדה סבורה כי התכנית משתלבת בסביבתה, והיא מציעה דופן אורבנית בנויה רציפה יותר ומאוזנת כלפי המרחב הציבורי של רחוב הרצל המאופיין בשילוב מגוון פונקציות עירוניות ואף ארציות לצד בנייני מגורים שכונתיים. בהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי פרישת הבינוי באופן זה, עדיפה על החלופה הקודמת.</li> </ol> |

3. התכנון מציע חילופי שטחים בין חלקת מגורים 214 וחלקת שצ"פ 417, באופן המאפשר את פריסת הבינוי למגורים בחמישה מבנים, בהיקף של עד 4 יח"ד בקומה, ליצירת דופן בנויה רכה כלפי רחוב הרצל, בהמשך לבינוי העתידי במתחם שערי צדק. לצד זאת, מתאפשר איגום שטחים פתוחים ציבוריים, בשטח מפולס ורציף יותר, בסמוך לרחוב זאב חקלאי, במפלס השכונתי. לצורך כך תחום התכנית הורחב כך שיכלול את חלקות 215, 217 וחלק מחלקה 218 כפי שיפורט בהמשך.
4. בתא שטח 206 תוצע שצ"פ/רחבה עירונית במפלס רחוב הרצל אשר תתוכנן בהמשך למעבר להולכי רגל שייקבע בתחום תא השטח למגורים. מעבר זה יסומן ע"י זיקת הנאה ויקשר בין מפלס רחוב הרצל למפלס קומות הכניסה למגורים ברחוב זאב חקלאי, רוחבו לא יפחת מ-3 מ'. ייקבעו הוראות לפיתוח הרחבה, בתאום עם לשכת התכנון.
5. הוועדה בחנה את הגשר המוצע בגבול המערבי של החלקה, המיועד לכניסות משניות למבני המגורים ממפלס רח' הרצל. הוועדה סבורה שיש לבחון לאחד את נקודת המוצא של הגשר עם הרחבה בתא שטח 206, ככל האפשר, לאיחוד התנועות מהמגרש ואליו, וזאת כתנאי להפקדה.
6. הוועדה סבורה כי החיבור התחבורתי המוצע לרחוב הרצל הינו בעל חשיבות רבה לשיפור מערך התחבורה בסביבה. לצורך כך, תחום התכנית הורחב צפונה וכולל את חלקות 417-418, 220 וחלק מחלקה 221 אשר בבעלות העיריה, להשלמת תוואי הדרך עד חיבור לרחוב הרצל והסדרת תכנון השטחים הסמוכים, כאמור.
7. יש לכלול בתחום התכנית את המשך חלקה 221 כלפי דרום, עד כניסת הרכבים המוצעת לחניון, וכן את חלקות 410 ו-411 ביעוד דרך מאושרת.
8. בהמשך לכך, מוצע חילוף שטחים נוסף, בהיקף של 161 מ"ר, בין חלקה 218 בבעלות פרטית ביעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור, לחלקה 217 ביעוד שצ"פ. הוועדה סבורה כי פרישת יעודים זו מסדירה באופן גאומטרי את השטחים ויוצרת תאי שטח רגולריים ועדיפים. הכניסה לחניון תוצע בגבול הצפוני של חלקה 218, כן ייקבע בהוראות התכנית כי כניסה זו תוכל לשמש גם לכניסה עתידית לחניון עתידי בחלקה 218, ככל ותקודם בה תכנית להתחדשות עירונית.
9. לפיכך, כלל השטח המתקבל בין תוואי הדרך, למגרש למגורים ייקבע כשצ"פ. יקבעו הוראות לפיתוח תא שטח זה באופן, המבטיח צמצום קירות תמך ורציפות המרחב, בתיאום עם לשכת התכנון.
10. ייקבעו הוראות בתכנית המבטיחות את שילוב קומת העמודים המפולשת במפלס קומת הכניסה מרח' זאב חקלאי. באופן היוצר רצף מרחבי פתוח ומוצל, לטובת פעילות קהילתית יומיומית ותוך חיזוק הזיקה בין המגורים למרחב הציבורי הסמוך, בדומה לתכנון שהוצג בנספח הבינוי.
11. קווי הבניין יותאמו לבינוי המוצע בהנחיית לשכת התכנון ובאופן המבטיח מרחק של 10 מ' בין הבניינים.
12. תא שטח 300 (חלקה 417) ייקבע למבנים ומוסדות ציבור, הבינוי המוצע יכלול מעבר ציבורי מכני בין מפלס רח' זאב חקלאי למפלס רח' הרצל בתחום תא שטח זה.
13. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון יש לקבוע הפרשות מבונות עבור: 2 כיתות גני ילדים בהיקף 130 מ"ר כ"א ו-175 מ"ר חצר לכל כיתה, וכן מעון יום בשטח של 441 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 305 מ"ר. התכנית מציעה גני ילדים ושני בתי כנסת, מיקום והיקף ההפרשות המבונות ייקבע בתיאום עם לשכת התכנון.
14. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד, ו-10% נוספים תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>15. בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה התכנית היקף יח"ד הדרוש לשימות התכנית עומד על כ-220 יח"ד. היקף הבינוי המוצע וכן מספר הקומות ייקבעו בתיאום עם לשכת התכנון ובאישור שמאי הוועדה ויוצג לוועדה בדיון נוסף.</p> <p>16. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת כניסת רכבי תברואה ופינוי האשפה דרך החניון התת קרקעי.</p> <p>17. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת הוראה המבטיחה את רוחב המדרכות המוצעת ברח' זאב חקלאי ל-2.5 מ' לפחות בשני צדי הדרך.</p> <p>18. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות בחינת האפשרות להגדרת הכניסה לחניון בתכנון ורישום בתלת מימד בשטח המיועד לשצ"פ.</p> <p>19. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות בחינת צמצום העצים המוצעים לעקירה.</p> <p>20. תקבע שלביות ביצוע המבטיחה את מימוש השטחים הציבוריים לרבות השצ"פ, הרחבה העירונית והמעבר, כתנאי למימוש שטחי המגורים.</p> <p>21. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום עם אגף לעבודה חברתית, בעיריית ירושלים.</p> <p>כללי</p> <p>22. קביעת הזכויות בתכנית תהיה בשטחי בניה כוללים ללא הפרדה בין שטחי שירות ושטחים עיקריים, ובתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>23. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות ומסמכי התכנית המתוקנים לרבות היקפי הבינוי הסופיים בהתאם להחלטה זו יוצגו בפני הוועדה, בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית.</p> <p>24. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>25. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.</p> <p>26. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.</p> <p>27. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.</p> <p>החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> | <p>28/04/2025</p> <p>18/12/2023</p> |
| <p>הוועדה מחליטה לשוב ולדון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
| <p>החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, אליעזר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>ראוכברגר/חיים</p> <p>כהן, ענת ישראלי.</p> <p>החלטה :</p> <p>לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר בחינת</p> <p>החלופה שהוצגה בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי טרם קבלת החלטה</p> <p>בעניינה של התכנית, יש להשלים את הנושאים הבאים :</p> <p>1. בחינת האפשרות ליצירת חיבור תנועתי של רחוב זאב חקלאי לשדרות הרצל, וזאת על</p> <p>בסיס הגדלת תחום התכנית ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית.</p> <p>2. הצעת בינוי התואם את המיקום המיוחד של התכנית, והצגת הדמיות של הבינוי המוצע</p> <p>בתכנית מנקודות מבט שונות, לרבות מכיוון הר הרצל.</p> <p>3. עריכת מסמכי התכנית, בהתאם לחלופה זו, לרבות נספח תנועה ונספח בינוי, בתיאום עם</p> <p>לשכת התכנון והיועצים המקצועיים של הוועדה.</p> <p>לאחר השלמת הנושאים האמורים, הוועדה תשוב ותדון בתכנית.</p>                                                                                                                                                                                                            |                   |
| <p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :</p> <p>התוכנית מציעה הריסה של מבנה שיכון עם 64 יח"ד ובינוי המותאם לאוכלוסיית המקום, אולם התוכנית לא מתייחסת לסביבה הרחבה בסמוך לגבולות החלקה ומפספסת הזדמנות לתכנן מרחב עירוני בהתאם לעקרונות חשובים כגון חיבור למרחב הציבורי, מעברים, שטחים לצרכי ציבור, הפרשות ציבוריות וכיו"ב. אחרי עמידה בתנאי סף התקיים תיאום תכנון עם אגף התכנון והתקבלה סקיצה כללית עם עקרונות תכנון מנחים שעונה על כל הסוגיות שהועלו. טרם התקבלו מסמכים תוכנית מתוקנים. חוות דעת זו מתייחסת למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף וגם לעקרונות שעלו בפגישה ולסקיצת חלופת הבינוי.</p> <p>יודגש כי מדובר על שינוי מהותי בתכנון שמצריך שינוי ובדיקת כל מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם לשינויים המוצעים הוועדה תומכת בחלופה המתוקנת כפי שהוצגה לוועדה הכוללת 5 בניינים – 4 בניינים של 10 קומות ו בניין אחד בגובה של 12 קומות ( שלושה בניינים על רחוב זאב חקלאי ו 2 בניינים בחלק האחורי של המגרש ) ויצירת שטח ציבורי משמעותי חום וירוק בין הבניינים המוצעים ובין שכונת בית וגן.</p> | <p>13/12/2023</p> |

בהתאם לתיאום שנעשה יש לכלול בשטח התכנית את כל החלקות הציבוריות הסמוכות מצפון עד לשטח ביה"ח, לרבות השצ"פים ושטח הדרך. כמו כן, יש לצרף לקו הכחול את חלקה 223 ביעוד מבני ציבור הצמודה לגבול הדרומי של התוכנית המוצעת ואת הציבור לרח' עוזיאל עפ"י הפקעה של תוכנית 1042. יש לבחון גם צירוף של חלקה 195, כל זאת כדי לשפר את המרחב הציבורי

יש לכלול מעבר שיגשר בין המפלסים של רחוב זאב חקלאי וציר הרצל באמצעות מדרגות ואמצעי מכני דרך מבנה ציבור בעתיד.

כל השטחים הציבוריים יתואמו עם מהנדס העיר לצורך ייעול מיטבי של הקרקע כולל החלוקה בין שטחים ציבוריים פתוחים לשטחים לבנייני ציבור והתייחסות למפלסים של כל השטחים והמעברים הציבוריים..

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לאור תוספת שטחים ציבוריים וחילופי הקרקע המוצעים בתכנית ולאור הבינוי שהוצג בפניה.

יש לתאם את התכנון בהתייחס לתכניות העתידיות של שערי צדק באזור זה.

יש לקבוע כי שטחי שצ"פים ושב"צים יהיו בשטח יוצא שווה לשטח נכנס ללא כל בינוי מתחת.

יש לבדוק היתכנות של הסטה תחום הדרך, של רחוב זאב חקלאי, מזרחה כפי שמופיע בסקיצה, בכל מקרה תחום הדרך ימשיך צפונה עד למבנה מגורים ממזרח בחלקה 4 ושטח למבני ציבור הסמוך לו מצפון בחלקה 419. מאחר והרחוב ללא מוצא יש לתכנן "פטיש" בקצה הרחוב. מקצה דרך יש לסמן שצ"פ הממשיך צפונה לכיוון מעבר לרח' הרצל.

כניסה לחניה תת קרקעית תהיה מנקודה אחת מרח' זאב חקלאי בנקודה הנמוכה בסמוך לגבול חלקה הצפוני של חלקה 218. עם מופע מינימלי של רמפת כניסה.

מאחר והתוכנית נמצאת בסמיכות לקו רכבת קלה קיים ובמידה והתוכנית מציעה מעבר מונגש לרחוב יש להקטין את תקן חניה ל 1:1 ולתת פתור מחניה לדירות קטנות.

התוכנית מציעה תוספת דירות משמעותית לשכונה, בתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון נקבע שיש להפריש 2 כתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחת עם חצר צמודה בגודל של 175 מ"ר כל אחד, וכן מעון יום בגודל של בשטח 441 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 305 מ"ר. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לתכנון מבני ציבור. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים. - שטחים אלה יהיו הפרשות מבונות בתוך מגרשי המגורים.

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

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים כמפורט בהערות הטכניות.

בתחום התוכנית ישנם עצים בוגרים וערכיים רבים יש לשמור על העצים בתחום השצ"פים המוצעים ובגבולות התוכנית ככל הניתן

יש להשאיר שטח לחלחול טבעי בעדיפות באזורים היכן שנמצאים עצים בוגרים וערכיים בשולי המגרש, כך שניתן יהיה לשמרם. יש לסמן את העצים סימוני מבא"ת



בתשריט ונספחי הבינוי.

יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.

אין לחרוג בבינוי מגבול מגרש וגבול קווי הבניין לרבות פיתוח, מרפסות ופרגולות וכדומה.

למחוק סעיף 4.1.2 ו' סעיף קטן 2 בעניין חריגת מרפסות מקו בניין

מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'

יש להגביל גובה גדרות לסה"כ 1.2 מטר לכיוון מרחב ציבורי.

הבינוי יהיה מלווה טופוגרפיה, דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים. לא יותר בינוי כפי שמוצג בחתך א-א, בתוכנית שעמדה בתנאי סף, עם קיר תמך בגובה מעל 8 מ' כלפי מגורים

כניסה למבנים תהיה ממפלס הרחוב תותר סטייה עד 0.5 מ' בלבד

שלביות ביצוע – יש לתקן לביצוע בהינף אחד.

המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

בהמשך לחו"ד מחלקת איכות סביבה יש לקבוע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה מסמך סביבתי אשר יבחן את משמעות בית החולים הסמוך הן בהיבטי רעש והן בהיבטי מקורות זיהום וחומ"ס וכן יבחן את משמעות רח' הרצל הסמוך בהיבטי רעש וזיהום אוויר. כמו כן יבחן המסמך היבטים מיקרו-אקלימיים.

יש להגיש נספח ניהול מי נגר לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים וישמשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים,

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

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

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה. לתקן הוראות התוכנית בהתאם

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

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

להוסיף הוראות לתשלום וועד בית ל 10 שנים לפחות לדיירים הקיימים, ולחשב בתקן 21.

לקבוע כי 20 אחוז מהדירות יהיו בשטח של עד 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

יש לתאם את התכנון בהתייחס לתכניות העתידיות של שערי צדק באזור זה.

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

לעדכן סקר עצים בהתאם לקו כחול החדש

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

בתא שטח מספר \_\_ תבנה 2 כיתות גן. כל אחת תהא בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. בתא שטח מספר \_\_\_\_\_ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ 441 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה 305 מ"ר אשר ישמש עבור מעון בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

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

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

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

#### רישום שטחים מבונים

תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: \_\_\_\_\_ בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.</p> <p>יש להוסיף להוראות התכנית גם סעיף הפקעה כללי כדלקמן:</p> <p>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.</p> <p>יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.</p> <p>ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.</p> |  |
| <p>הוועדה מחליטה לשוב ולדון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |

הוועדה המקומית דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים. במסגרת ההחלטה החליטה הוועדה:

כי הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית לאור תוספת שטחים ציבוריים וחילופי הקרקע המוצעים בתכנית ולאור הבינוי שהוצג בפניה.

לאחר מספר דיונים בוועדה המחוזית הוחלט על שינוי משמעותי של התכנית, המרחב הציבורי והבינוי. מטרת הדיון להציג את התכנית המתוקנת לוועדה המקומית.

#### המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה ראתה את התכנית המתוקנת ותומכת בהפקדה.