

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1439777
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	הקדש תלמוד תורה ע"י הנאמן עו"ד רונן מטרי
עורך התכנית:	קטרוזה יצחק
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18/5/2026
כתובת	פרי חדש 57, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
31416	7	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/06/2025	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה, ממליצים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים: יש לתאם מול תושייה ולהציג בנספח הבינוי אין מסתדרת הכניסה לחניה (שכבר מאושרת אך לא נבנתה בפועל). בקומה ב' חזית מערבית מוצעת תוספת בניה קטנה בזיז, יש להציע הרחבה זו לאורך כל הקומות ועד הקרקע. כנ"ל לתוספת הבינוי בקומה ג'. מוצעת הרחבת מרפסות בחזית מערבית קומה ג' במרחק של 2.5 מגבול המגרש. יש לבטל הרחבה זו מאחר ומדובר על בינוי קרוב לחלקה שכנה יש להתאים את הפתחים בחזיתות לפי נספח הבינוי של התכנית התקפה ולסמן את השינויים בהתאם (חזית מזרחית לדגמה) יש לסמן סגירה או/ו הרחבת מרפסות שנבנו ללא ביתר בניה בחזית הפונה לרחוב להריסה. כמו כן הבינוי הקל שנראה עפ"י ה- gis בחזית המערבית. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והמגרשים המצרניים: חלקות – 4,5,8,9,17 בגוש 31416. 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. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת קומות לתוספת 2 יח"ד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד ברחוב פרי חדש 57, זכרון משה, ירושלים.

הוראות התכנית:

1. קביעת סך השטחים ל: 1,177 מ"ר מתוכם 832 מ"ר עיקרי ו- 345 מ"ר שירות המהווים 346% בניה מרבי.
2. הגדלת מס' קומות מ-4 ל- 5
3. הגדלת מס' יח"ד מ- 8 ל-10
4. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 17/04/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 16/06/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

לוי יצחק ת.ז. 033124959
גר בבניין הצמוד ברחוב אלגזי 28.

עיקרי ההתנגדות:

הבנייה המוצעת מסתירה את חלונות דירתי, ובפרט לאור העובדה שבצמוד לחלונותי מתוכננים להיבנות חדרי השירותים מצד הבניין השכן ברחוב ברח פרי חדש 57, צפוי להיווצר מטרד משמעותי של ריחות, אשר יחדרו ישירות אל דירתי.
בפרט שהדירה בנויה בצורת מלבן ארוך, כך שללא חלונות אלה לא ייוותרו כלל חלונות הפונים לכיוון צפון, ורוב הדירה תישאר עם פתחים לכיוון מזרח בלבד.
לאור האמור לעיל, אבקש להסיר את התכנית תכף ומיד.

התנגדות מספר 2:

יצחק יהושע ושרה בלומנטל. ת.ז. 207013749, 315292144
לא ברור אם המתנגד גר באותו בניין או בבניין שכן.

עיקרי ההתנגדות:

-חסימה של 3 חלונות באופן שהקיר שייבנה תאטום אותם לגמרי
-כיוון אוויר קריטי בבית ואור שמש
אנחנו משפחה עם ילדים קטנים ותינוקות ועושים בביתנו משפחתון מאושר של התמ"ת והאוויר
נדרש באופן דחוף עד בלתי אפשרי לתינוקות וילדים קטנים
כמו כן השכונה מאוד צפופה ורועשת ותוספת קומות תוסיף הרבה רעש וצפיפות של חניה ואוויר
וכד'.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

**מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון והבניה,
ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית כמפורט להלן:**

1. לדחות את ההתנגדות לעניין חסימת אור ואוויר

התכנית מציעה הרחבות בינוי לא משמעותיות של חדרי מחייה בתוך החלקה עצמה ולאורך קיר
אטום משותף עם החלקה של המתנגד. תוספות הבינוי המוצעות אינן ניצבות אל מול החזית שבה
מצויים הפתחים של המתנגד, ועל כן לא נמצאה פגיעה תכנונית ישירה עפ"י טענת המתנגד.

2. לקבל את ההתנגדות לתוספת קומות מכיוון שמדובר על שכונה צפופה - יצוין כי בהמלצת מהנדס
העיר בדיון להפקדה, נדרש לבטל את הקומה האחרונה המוצעת (קומה ד') והגבהת גג הרעפים,
מאחר ומדובר על חריגה מהמדיניות של מע"ר צפון באזור זה, המייצרת בניין בן 6 קומות בחלק
מהחלקים המוצעים בתכנית, וכי ניתן יהיה רק לאשר הגבהת גג הרעפים עם שימוש למגורים על
גבי 4 הקומות המאושרות כבר בתכנית התקפה. על כן, יש לתקן את התכנית בהתאם ולבטל את
תוספת הקומה.

3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1373554
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מזרחי נחמה
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.12.2024
כתובת	צבי מסליאנסקי 26 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	3	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
05/02/2025	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: על פי מדיניות התכנון באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש להציג חישוב שטחים לשטחים המוצעים כמסמך נלווה שלא יצורף למסמכי התכנית. שטחים מרביים בתכנית יוצעו מכוח סעיף 62(א)(א)(13). יש לתקן סעיפים בתקנון. שטחי הבניה יתואמו עם מחלקת תכנון העיר. לתקן גבול התכנית הצפוני בהתאם לגבולות מגרש 1ב' בתכנית 3056. במסגרת התכנית מוצעת הרחבה של יח"ד בבניין לכוון דרום, על שטח מאושר כמעבר פרטי בתכנית 3056, אך בלי לפגוע בתוואי המעבר הקיים בפועל. היות ומדובר במעבר פרטי משותף לכל החלקה, יש לקבל שיעור הסכמות כחוק מכל החלקה. יש לקבל אישור לשכנה משפטית לעניין בעלויות, בתיאום מחלקת התכנון. לבטל מרפסות זיז לכוון מעבר פרטי משותף בין הבניינים. יש לשמור על מרחק של 1 מ' לפחות לכוון המעבר הפרטי המשותף. לסמן את קווי הבניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים ותוספת הבניה המוצעת. לבטל קו בניין נפרד למרפסות זיז. על פי תצ"א קיימות מערכות על גג הרעפים. יש להציג בנספח הבינוי את המתקנים על הגג ואופן הגישה אליהם. יש להוסיף בהוראות התכנית כי תישמר גישה חופשית אל הגג לכל הדיירים. יש לוודא התאמה מושלמת בין היתרי הבניה המאושרים והמוצג בתכנית כמאושר.

יש לסמן להכשרה בצורה גרפית ומילולית את כל התוספות המוצעות שקיימות בפועל ללא היתר, בתכניות, חתכים וחזיתות.

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. 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

תקנון:

דברי ההסבר לתכנית – לתקן מספרי הבתים.

סעיף 1.4 – לתקן לסעיף 13ב', במקום סעיף 14.

סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 3056. יחס כפיפות.

סעיף 1.7 – להשלים פרטים.

סעיף 1.8 – להשלים פרטיי מגיש תכנית.

סעיף 3.2 – לתקן פער בשטח התכנית בין מצב מאושר מצב מוצע.

נספח בינוי:

להשמיט טבלאות חישוב שטחים.

לתקן טבלה לבדיקת שטחים לפי סעיף 13ב'. לתקן את שטחי הבניה המותרים והמוצעים בתכנית. חתכים – חתך a-a, b-b אינם עוברים דרך תוספות הבניה המוצעות. יש להציג חתכים שעוברים בתוספות המוצעות. חתך b-b מסומן הפוך. יש להציג מיקום המתקנים על הגג. תשריט מצב מאושר: לסמן מעבר פרטי בין הבניינים כמאושר בתכנית 3056. לסמן מספרי המגרשים המאושרים בתכנית 3056. רקע תכנית המדידה יהיה בשחור ולא צבעוני.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

תוספת עמודות ממ"דים/חדרים ומרפסות סוכה לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין שברח' צבי מסליאנסקי 26,28,30,32

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים מס' 26, 28, 30 ו- 32 שברח' צבי מסליאנסקי בהתאם למפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספות ממ"דים/חדרים לשם הרחבות יח"ד קיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי
 - ב. הסבת מרפסות שירות מקורות לשטח עיקרי לשם תוספת מרפסת זיז/הגבהת חצר בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בנין לבנייה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה

התכנית הינה בסמכות מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 24/04/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 23/06/2026 .

לתוכנית הוגשו 5 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מאת: בת שבע ציוני – ת.ז 032946634
גרים בקוטג'ים מתחת לבניה המדוברת, במרחק כ-10 מטרים. ישראל זרחי 56/13.

עיקרי ההתנגדויות:

1. לאחר הבניה, והתקרבותם אלינו, קיים חשש לפגיעה משמעותית בפרטיות ובאיכות חיינו, עקב יצירת היזק ראייה ישיר אל חצר ביתנו ואל חלונות המגורים. על פי התוכנית המוצעת, קיימת אפשרות של צפיה מהמבנה המתוכנן אל שטחי המגורים והחצר הפרטית שלי, באופן הפוגע בזכותי הבסיסית לפרטיות ולשימוש סביר בנכס.
2. בנוסף לכך, ערך ביתנו ירד פלאים.

התנגדות מספר 2:

מאת: יעל הדר עורכת התכנית בשם נחמה מזרחי מגישת התכנית - התנגדות עצמית
מס' רישיון 46842

עיקרי ההתנגדויות:

אני החתומה מטה יעל הדר, עורכת הבקשה לשינוי תב"ע מס' 1373554 ומגישה התנגדות עצמית עבור מס' דיירי הבנין.

התכנית המוגשת מציעה הסבת מרפסות שירות לשטח עיקרי והרחבות עבור ממ"דים ומרפסות זיז לסוכה.
בבחינה נוספת של הבקשה ולאור בקשת הדיירים הוצע להגיש תכנית אשר מדייקת ומשפרת את התכנון המוצע באופן משמעותית.

מטרתה, **שינוי המרפסת** המוצעת לשטח עיקרי כהרחבה לסלון ויציאה עם מרפסת זיז לכלל הדיירים תוך התחשבות במרפסות סוכה לכל הדירות. ולהימנע ממרפסות כלואות בין קירות. יובהר כי השינוי המוצע מתייחס רק לכניסות 26-28 מאחר ויש קירבה למעבר הפרטי המשותף בכניסות 30-32 ו מחייבת התייחסות תכנונית שונה.

מצ"ב תכנית קומה 1- ,א' -ב'(נספח 1)
אציין, כי נשמר מרחק של 1 מ' מגבול המעבר הפרטי המשותף כפי שנקבע בהחלטת הוועדה מיום 05.02.2025

בנוסף, הדיירים מעוניינים להוסיף מחסן לדירתם בשטח של בין 8-11 מ"ר במסד המבנה הקיים והמוצע בקומת המקלט.

מצורף תכנית וחזית המתארות את ההצעה(נספח מס' 2)
לאחר בדיקה תכנונית נמצא כי ההצעות המפורטות לעיל עומדות במסגרת זכויות הבניה והשטחים המותרים מכוח התכנית שבסמכות הוועדה המקומית .

לאור האמור, נבקש להביא את הבקשה לדיון חוזר ולבחון בחיוב את אישור ההתאמות וההרחבות המבוקשות, אשר משפרות את איכות התכנון, נותנות מענה מיטבי לצורכי הדיירים ואינן חורגות ממסגרת הזכויות התכנוניות המאושרות.

התנגדות מספר 3:

מאת: מיכאל פעלד, ת.ז: 323134338
חיים וילנר, ת.ז: 302898572

מתגוררים באותו בניין בקומת גג.

עיקרי ההתנגדויות:

הנדון: הגשת בקשה להצטרפות לתכנית מס' 101-1373554 רח' צבי מסליאנסקי, 26-32 רמות. אנו דיירי הגגות החתומים מטה מעוניינים להרחיב את דירותינו על גבי גג המבנה הקיים במסגרת התכנית המוגשת על הבנין עבור הרחבות יח"ד, ממ"דים ומרפסות בעמודות אין לנו כל התנגדות לתכנית המוגשת. ברצוננו להצטרף לתכנית ולהביא לבחינת הוועדה את האפשרות להרחיב את התכנית הקיימת ולהוסיף את הזכויות הנותרות עבור דירותינו בגג. פנינו לחו"ד אדריכלית אשר בחנה את האפשרויות השונות, נראה כי יש יתרת זכויות שניתן לממשם בכח סמכויות הוועדה בסעיף 62 א א 13 א-2 לחוק הזכויות המוגשות מנצלות כ-35% מסך השטחים וניתן לנצל עד 50% מהשטחים המותרים. מצ"ב טבלה מתוך נספח הבינוי המופקד:

להלן הנושאים שאנו מבקשים להביא לדיון ולבחינה במסגרת הוועדה, בהתייחס לדירותינו:

1. בחינת האפשרות למימוש יתרת זכויות הבנייה בגג המבנה הקיים, לבקשת שלושה מתוך ארבעת בעלי דירות הגג, לטובת הקמת דיוריות עבור הדירות שמתחתיהן. לצורך המחשה, מצורף נספח ראשוני המציג חלופה אפשרית לניצול זכויות הבנייה בגג
2. מתן אפשרות לעליית חדר המדרגות הפנימי מתוך הדירה אל גג המבנה, לצורך שימוש בחלק משטח הגג כמרפסת פרטית, וזאת מבלי לפגוע במיקום ובשטחים הנדרשים עבור המערכות הטכניות המתוכננות בגג החדש
3. מתן אפשרות להגבהת חדר המדרגות הקיים עד למפלס הגג החדש, באופן שיאפשר גישה מיטבית, נוחה ובטיחותית, ללא צורך בשימוש בסולם, עבור כלל דיירי הבניין לצורך הגעה ותחזוקה של המערכות הטכניות.
4. תוספת מרפסות בחזית קידמית (צפון מערבית) עבור מרפסות זיז לדירות בקומות א', ב' ו- ג'
5. צורך חו"ד מהנדס המאשר כי אין מניעה לבנות קומה נוספת חלקית על הגג ואין צורך בחיזוק המבנה הקיים.
6. צורך נסח טאבו עבור הוכחת בעלות לדירות הגג בנכס.

התנגדות מספר 4:

מאת: זהבה בן מאיר, ת.ז: 000657981
גרה ברחוב מסליאנסקי 32/2 כניסה ב'.

עיקרי ההתנגדויות:

אני גימלאית בת 85, אלמנה מעל ל 26 שנים, מתגוררת בגפי בדירה בת 4 חדרים ברחוב מסליאנסקי 32/2 מזה שנים רבות. מצבי הבריאותי בכי רע ואני מקבלת עקב כך גמלת סיעוד מהביטוח הלאומי. כמו כן אני בעלת תו חניה לנכה לאור האומר לעיל, אני מתנגדת נחרצות להרחבת דירתי, להוספת מרפסות וממ"ד. לחיות באבק של שיפוצים ירע בעליל את בריאותי הרופפת. באשר לממ"ד, אני יכולה למגן חדר פנימי ולהפוך אותו לממ"ד תוך שבוע בלבד. מצורפים בזאת צילומים של תז שלי, תו נכה, ואישור זכאות מביטוח לאומי.

התנגדות מספר 5:

מאת: עו"ד אלי דריי בשם משפ' דריי דיירים בעלי קומת הגג במקרקעין. רחוב צבי מסליאנסקי 30 קומה 3.

עיקרי ההתנגדויות:

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1373554 – רח' צבי מסליאנסקי, 26-32 שכונת רמות (להלן: "התכנית") ובקשה להצטרפות לתוכנית.

המתנגדים: משפ' דריי דיירים בעלי קומת הגג במקרקעין (בנין 30) (להלן: "מרשיי").
הח"מ מתכבד לפנות לוועדה הנכבדה בשם מרשיי, בעלי הזכויות בקומה העליונה (קומת הגג) במבנה הנדון, ולהגיש בזאת התנגדות נחרצת לאישורה של התכנית שבסימוכין במתכונתה המופקדת.
התנגדות זו מוגשת בגין פגמים תכנוניים וקנייניים היורדים לשורשו של עניין, הנובעים מהעדר ראייה תכנונית כוללת, חוסר תום לב משווע מצד מגישי התכנית, ופגיעה אנושה בזכויות מרשיי – בניגוד מוחלט להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט 1969- ולמושכלות יסוד בידי התכנון והבניה.

ואלו נימוקי ההתנגדות:

1. פגיעה תכנונית אנושה במרשיי – העדר היתכנות ליישום התוואי בקומות העליונות
התכנית המופקדת מציגה מתווה הרחבות שרירותי (עבור תוספת יח"ד, ממ"דים ומרפסות) אשר הותאם באופן ספציפי למידותיהם ולצרכיהם של דיירי הקומות התחתונות. דא עקא, יישום תוואי בנייה זהה בקומות העליונות (דירות מרשיי) הינו בלתי אפשרי מבחינה תכנונית, שכן הוא יוביל לחסימה מוחלטת של כיווני האוויר והאור הטבעיים לדירות הקיימות, ומשמעותו בפועל היא אובדן וביטול של חדר קיים בדירה.
מצב דברים זה הופך את התכנית, במתכונתה הנוכחית, לתכנית פוגענית המפקיעה הלכה למעשה את זכותם של מרשיי להרחיב את דירותיהם באופן סביר. החלופה התכנונית המידתית, ההגיונית והראויה היחידה עבור מרשיי היא הרחבה ובנייה על גבי גג המבנה.

2. פגם תכנוני מהותי: קידום "תכנון טלאים" חסר והעדר ראייה כוללת
מוסדות התכנון אמונים על קידום תכנון הוליסטי, יעיל וראוי. אין כל היגיון תכנוני או ציבורי באישור תכנית חלקית ו"קטומה", המבקשת להסדיר את הרחבתן של חלק מהדירות במבנה תוך הדחת הדירות העליונות. פיצול התכנון במבנה אחד, בפרט כאשר הדבר נובע מסירוב קנטרני מצד שאר השכנים (כפי שיפורט להלן), מייצר "תכנון טלאים" פגום, מקבע

עיוות תכנוני במרחב ומונע ניצול מיטבי של זכויות הבניה במקרקעין תחת אכסניה תכנונית אחת.

3. חוסר תום לב קיצוני מצד יזמי התכנית והפרת חוק המקרקעין

בטרם הפקדת התכנית, פנו מרשיי למגישיה בבקשה לשלב כוחות ולצרף את חלופת התכנון הנדרשת עבורם (בניה על הגג) לתכנית המוגשת, על מנת להגיש תכנית אחת שלמה לטובת כלל דיירי הבית המשותף. פנייה זו סורבה מטעמים קנטרניים וחסרי תום לב לחלוטין.

התנהלות זו עומדת בניגוד חזיתי לסעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין (עקרון ההדדיות), הקובע כי בעל דירה המבקש להרחיב את דירתו על חשבון הרכוש המשותף, מנוע מלהתנגד להרחבה דומה של בעל דירה אחר. מגישי התכנית מבקשים לעשות עושר ולא במשפט – מחד גיסא לנכס לעצמם זכויות בניה בשטח המשותף, ומאידך גיסא לחסום את מרשיי ממימוש זכות מקבילה במתווה היחיד האפשרי עבורם, גג המבנה. הוועדה הנכבדה מתבקשת שלא לתת ידה לניצול לרעה של הליכי התכנון במטרה לקפח זכויות קנייניות של יתר הדיירים.

4. קיומן של זכויות בניה בלתי מנוצלות והסדרת תשתיות הבנין.

- אדריכלות ותכנון: מבחינת טבלת חישוב השטחים (מתוך נספח הבינוי המופקד) עולה כי התכנית מנצלת אך ורק כ-35% מסך השטחים. קרי, קיימת יתרת זכויות בניה פנויות שביתן לממשן עד ל-50% (בכוח סמכותה של הוועדה מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה).
- הסדרת תשתיות הבניין: התכנון המוצע על ידי מרשיי בגג כולל, מעבר להרחבת דירותיהם, גם הסדרה של חדר המדרגות הציבורי – באופן שיאפשר גישה בטיחותית וחופשית לכלל דיירי הבניין למערכות הטכניות המשותפות הממוקמות על הגג.

סוף דבר

לאור הנימוקים כבדי המשקל שפורטו לעיל, ברי כי אישור התכנית כפי שהיא מהווה מתן פרס למתכננים בחוסר תום לב, ומוביל לתוצאה תכנונית מעוותת ופוגענית. אשר על כן, הוועדה הנכבדה מתבקשת להורות על קבלת ההתנגדות, ולדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולהתנות את אישורה של התכנית בתיקונה כך שתכלול את הבינוי המוצע על ידי מרשיי בקומות הגג, באופן שיבטיח ראייה תכנונית הוליסטית, צדק תכנוני וחלוקה שוויונית של זכויות הבניה

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית
למתן תוקף

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

1. **לדחות את ההתנגדות** של השכנים במבנה הקיים מדרום, ישראל זרחי 56, הטוענת לפגיעה בפרטיות, היזק ראייה, פגיעה באיכות החיים וירידת ערך הדירות. - התכנית מציעה תוספת ממ"דים והרחבות לדירות קיימות. בין תוספת הבניה המוצעת בתכנית למבנה הקיים מדרום נשמר מרחק של כ - 10 מ'. התוספות המוצעות נבחנו תכנונית ונמצאו עומדות במרחקים מקובלים מהמבנים הסמוכים. בנוסף, מקדמי התכנית קיבלו את ההסכמות הנדרשות לצורך בנייה בשטח המעבר המשותף במגרש.

2. **לדחות את ההתנגדות** העצמית של מגישי התכנית לשנות את התכנון בחלק המערבי של הבניין בכניסות 26-28, ולהרחיב את הבינוי לשטח עיקרי גם על חשבון המרפסות הכלואות הקיימות ולהוסיף מרפסות זיז, מעבר להרחבה המוצעת בשטח משותף לכל החלקה ועד למרחק של 1 מ' מהמעבר המשותף הקיים בפועל - התכנון המבוקש מתקרב וגורם לגריעה נוספת משטח המעבר המשותף בחלקה, השייך לכל המתחם והמשמש את כלל דיירי המבנים במתחם. הוועדה כבר אישרה במסגרת התכנית תוספת מצומצמת על חשבון השטח המשותף הנדרשת לצורך הקמת ממ"דים והרחבת הדירות, ואין הצדקה תכנונית לגריעה נוספת מהשטח המשותף המשמש לגינון, מערכת השבילים וחלק משטחי הפיתוח של המתחם כולו עבור הרחבה לבניין בודד.

3. **לקבל חלקית את** הבקשה לתוספת מחסנים מתחת לתוספת הבניה המוצעת בחזית הדרומית - אין מניעה עקרונית להוספת מחסנים מכוח סעיף 15, ובלבד שיהיו תת-קרקעיים, ללא פתחים או חלונות, ויינתן פתרון לכלל הדירות בבניין. יש להציג תכנון ולהוסיף ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ייקבע כי תנאי להיתר הבניה תהיה קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לחפירה המוצעת מתחת לבניין.

4. **לקבל את ההתנגדות** לעניין בחינת תוספת בינוי על גג המבנה לטובת הקמת דיוריות או הרחבת הדירות בקומה העליונה באמצעות תוספת קומה מעל הבניין עבור הדירות הקיימות בקומת הגג - ניתן לבחון תוספת קומה על הגג לשם הרחבה של יח"ד או תוספת דיוריות על החלק השטוח של הגג, בכפוף לעמידה בנוהל הדיוריות. ככל שהשטחים המבוקשים מצויים במסגרת תוספת השטחים שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית, ניתן יהיה לשלבם בתכנית. בכפוף לבדיקה כי שטח הגג משותף לכל הדירות ואינו מוצמד. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון. ככל שתאושר

הרחבה או תוספת דיוריות על הגג, יידרש פרסום לפי סעיף 106 לחוק התכנון והבנייה.

5. **לדחות את ההתנגדות** המבקשת לאפשר עלייה פרטית מהדירות אל הגג באמצעות חדר מדרגות פנימי, לצורך שימוש בגג כמרפסת גג לדירות בקומה העליונה – חלק מהגג בבניין משופע וכתוצאה מכך ישנו חלק קטן בגג שנותר שטוח ומתאים לצורך מיקום המערכות המשותפות בבניין. בשל כך, יש להשאיר את הגג המשותף בשטח המיועד למתקנים ולמערכות הבניין עבור כל הדיירים.

6. **לדחות את ההתנגדות** המבקשת להגביה את חדר המדרגות עד למפלס הגג - הגבהת חדר המדרגות כמבוקש תיצור אלמנט בולט אשר יהיה גבוה ויבלוט מעל גג הרעפים המשופע המאפיין את המבנה. בנוסף, הגישה הקיימת אל גג הבניין היא באמצעות פתח יציאה אל הגג. יודגש כי חדר המדרגות הקיים משמש 2-3 יח"ד בלבד בעמודה. לכן, אין הצדקה להעלות את חדר המדרגות אל הגג עבור מספר דירות מצומצם.

7. **לדחות את ההתנגדות** המבקשת תוספת מרפסות זיז בחזית הצפון מערבית של הבניין. לא תותר תוספת מרפסות לכיוון מבנה מגורים מכיוון שהמרחק קטן – פחות מ 3 מ' - וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר בין בנייני מגורים.

8. **לדחות את ההתנגדות** הטוענת לפגיעה תכנונית בדירות הגג והעדר היתכנות להרחבתן - התכנית המופקדת מציעה תוספת ממ"דים והרחבות דיור לכל הדירות הקיימות בבניין בהתאם למאפייניו התכנוניים ולמגבלות המגרש. טענת המתנגדים כי התכנון מונע מהם אפשרות להרחבת דירותיהם אינה נכונה, שכן לדירות הגג כן מוצעות הרחבות במסגרת תכנית זו. מעבר לכך, ניתן לבחון תוספת קומה על הגג לצורך הרחבה של הדירות בקומה העליונה, ככל ושטח הגג משותף ואינו מוצמד.

9. **לדחות את ההתנגדות** הטוענת לקיומן של זכויות בנייה בלתי מנוצלות - אין מדובר בזכויות בנייה מוקנות שמכוחן ניתן להוציא היתר בנייה. העובדה שניתן להוסיף זכויות בנייה בתכנית בבנין עיר בסמכות הועדה המקומית לפי הוראות החוק, אינה מקנה זכות אוטומטית לאשר תוספת בנייה במסגרת תכנית זו. תוספת הבניה והזכויות תהיה בהתאם לבחינה תכנונית ואישור תכנית בבנין עיר.

10. **לדחות את ההתנגדות** של בעלת דירה בבניין כי בשל גילה המתקדם ומצבה הבריאותי של המתנגדת אין לאפשר את מימוש התכנית, שיגרום למצב של אבק ושיפוצים וירע את מצבה הבריאותי - התכנית עוסקת בקביעת זכויות בנייה והוראות תכנוניות ואינה מחייבת את מימושן בפועל. ככל שיוגשו בקשות להיתר בנייה, ניתן יהיה להעלות טענות במסגרת הליך הרישוי. בנוסף, הוראות התכנית קובעות כי הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, לכל עמודת דירות בנפרד וללא דילוג בין קומות. לפיכך, לא ניתן יהיה לבצע את תוספות הבנייה בדירות שמעל דירת

המתנגדת ללא הסכמתה לתוספת הבניה בדירתה. יודגש כי במסגרת התכנית מוצעת תוספת ממ"ד, אשר הוא צורך מהותי בבניינים ישנים שאין בהם ממ"ד.

11. לדחות את ההתנגדות הטוענת להעדר ראייה תכנונית כוללת ובניה טלאי על טלאי - מדובר בתכנית להרחבות דיור ותוספת ממ"ד לכל יחידות הדיור בבניין. התכנית נבחנה בראייה תכנונית כוללת ונמצאה ראויה מבחינה תכנונית.

12. לדחות את ההתנגדות לעניין טענות קנייניות וחוסר תום לב קיצוני - טענות קנייניות אינן מהוות שיקול תכנוני ואינן נבחנות במסגרת הליך זה. למעלה מן הצורך יצוין כי התכנית קודמה לאחר שהתקבלו כל ההסכמות הנדרשות, ולכן אין בסיס לטענות בדבר חוסר תום לב.

13. לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך הנכס - בכל שהמתנגדים סבורים כי נגרמה להם פגיעה, הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

14. במהלך בדיקה נוספת לנספח הבינוי נמצא כי יש לתקן את המסמכים כמפורט להלן: יש לציין מפלסים אבסולוטיים, מפלסי קרקע ומפלס -0.00 . יש להוסיף קק"ט בחתכים וחזיתות. יש לתקן בתיאום מול מחלקת תכנון.

15. לאור השינויים המוצעים בתכנית יש לפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה.
16. הפרסום יעשה באמצעות חלקות הודעות אישיות לתיבות הדואר של הדיירים בבניין ובבניינים מצרניים.

17. הפרסום יהיה למשך 30 יום שיספרו מיום משלוח ההודעות והעלאת המסמכים המתקונים לאתר העירוני- המאוחר מביניהם.

18. ככול ויוגשו התנגדויות לפרסום הנוסף הוועדה תתכנס שוב לדון בהם.

19. ככול ולא יתקבלו התנגדויות נוספות התכנית תקבל תוקף ללא צורך בדיון נוסף

20. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1246883
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	וועדה מקומית
עורך התכנית:	פלסנר מיה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/02/2025
כתובת	ע. רינגלבלום, קרית מנחם רח' רינגלבלום בסמוך לפארק בוסתניה

גוש	חלקה	בשלמות
30414	125	כן
30414	95	כן
30414	207	לא
30414	106	לא
30414	94	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
09/06/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי התכנית מציעה ניצול יעיל של מגרש בייעוד מבני ציבור עבור מגוון שימושים ציבוריים לטובת השכונה וכן הסדרת דרך ושביל המשפרים את נגישות התושבים לפארק אסבסטונים. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית כדלקמן: - מאחר והתכנית ממוקמת בשכונת קריית היובל יש לתקן את שם התכנית ל"מבני ציבור רחוב רינגלבלום, קריית היובל". - יקבע בהוראות התכנית כי השימושים המותרים בתחום ייעוד למבנים ומסודות ציבור יהיו: חינוך, קהילה ורווחה. - תחום התכנית יורחב מערבה על מנת להגדיל את אולם הספורט בהתאם להמלצת הוועדה המקומית מיום 13.3.2025. הרחבת התכנית מערבה תכלול את הדרך הקיימת במערב התכנית בייעוד שצ"פ ושינוי ייעודה לדרך. - ישנו חוסר התאמה בסימון העצים הבוגרים בתשריט התכנית לעומת נספח העצים. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון האמור וסימון גבול התכנית וגבולות תאי שטח בנספח העצים.

5. יש להוסיף מידות רוחב למדרכות ולוודא כי המדרכה הגובלת ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הינה ברוחב מינימלי של 3 מטר מרוחב יאנוש קורצ'אק דרומה (המדרכה לאורך מגרשי המגורים שמצפון לא תפחת מ-1.3 מטר). יש לסמן תאי שטח ומספרם בנספח התנועה. 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון חניה בהתאם להיקף זכויות הבניה המבוקש בתכנית. ניתן להתחשב בחניות הציבוריות שבתחום רחוב רינגלבלום כחלק מהחניות הנדרשות לפי התקן. יודגש כי מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים (נשק וסע) אינם נכללים במסגרת היצע החניות. 7. יש להוסיף סימבול מתקן הנדסי לתשריט על מנת לסמן את חדר החשמל המוצע ולקבוע שטחי בניה תת-קרקעיים להקמת חדר החשמל. 8. יש להוסיף סימון הנחיות מיוחדות בשטח המוצע לחניה בתחום הדרך ולקבוע הוראה לפיה שטח זה מיועד למתן פתרון חניה לשימוש מוסדות הציבור שבתחום התכנית. 9. מאחר וחלק מתחום התכנית מצוי בתחום אתר טבע עירוני עמק אסבסטונים, תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת סקר טבע מקדמי בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. לרבות תיקון גבול התכנית בנספח מצב מאושר ותיקוני עריכה בנספח הניקוז, וכן עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להרחבתה מערבה. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	29/04/2025
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן את מסמכי התכנית , להגדיל את אולם הספורט לאולם בינוני בתיאום עם	19/03/2025

מנהל חינוך ומחלקת התכנון , ככול ויש צורך בכך יש להגדיל את המגרש הציבורי לכיוון מערב. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית לצורך הסדרת ייעודי הקרקע בשטחים ציבורים והגדלת אחזי הבנייה. תוכנית בינוי 470' מסמנת מדרכה דרומית ברוחב של כ-2.7 (כולל רצועת גינון) בחזית ב"ס ומדרכה צפונית לאורך מגרשי מגורים. יש לבטל המדרכה הצפונית, להצמיד את הדרך למגרשי מגורים ולצמצם את רוחבה (מוצע 4 מ'), להציע מדרכה המשכית ככל הניתן במקביל לדופן הצפונית של רח' רינגבלום.. לאור השינוי ניתן גם לבחון חניות מקבילות בצד הצפוני של הרחוב במקום אלכסוניות, שכן ניתן להציע יותר חניות בתא השטח הצפוני. יש להוציא מתחום התוכנית תאי שטח 3-4 ביעוד מגורים. בפינה הצפון מערבית של התוכנית יש לצרף לתחום התוכנית חלק מחלקה 94 ,שסומנה ביעוד דרך במסגרת תוכנית 4659. בטבלה 3.2 המצב המוצע לתוכנית לא תואם לשטח התוכנית כפי שמסומן בתשריט. יש לתקן טבלה 3.2 וטבלה 5 בהתאם יש להוסיף מצב קיים לטבלת שטחים 3.2 בתקנון. התוכנית מסמנת יעוד דרך שמוצעת גם ביעוד דרך קיימת. במזרח התוכנית (חלק מחלקה 96) יש לשנות ליעוד שביל, בצפון התוכנית (חלק מחלקה 95) יש לסמן ביעוד דרך קיימת. במסגרת הסדרת מצב קיים, התוכנית מציע הפקעה לדרך. תנאי להיתר יהיה רישום תצ"ר בתיאום מחלקת מידע תכנוני ונכסים. בתחום התוכנית ישנם עצים רבים יש להגיש סקר עצים כנדרש. יש לנסות ולשמור על עצים בוגרים וערכיים ולשלבם בתוכנית. הכנת סקר טבע עירוני מקדמי ונספח ניהול נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.	10/01/2024

יש לסמן בתשריט עצים בוגרים לפי נוהל מבא"ת. יש להגיש נספח תנועה. יש להוסיף להערה 5 לטבלה 5 בדבר ח.טרנספורמציה שהחדר יהיה בתת"ק. תכנון החניה המוצע יתייחס לשמירת מפלסי כניסה לחניות תת קרקעיות של מגרשי המגורים המצרניים. התוכנית קובעת שטחים בסך 8000 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. לפי תוכנית בינוי במקום - 470 מפלס 0.00 היינו במפלס רח' רינגלבלום. יש לקבוע בטבלה 5 שטחים עיקריים גם מתחת למפלס הקובע בהתאם. בתשריט מסומן שטח לאחוד וחלוקה על תחום התוכנית. מאחר שכל השטחים בבעלות עירייה או מיועדים לשטחי ציבור, אין צורך באיחוד וחלוקה. השלמות חו"ד של הגורמים הבאים : הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, אגף שפ"ע, המחלקה לאיכות הסביבה, אגף מבני ציבור, אגף נכסים, מחלקת מידע תכנוני, אגף תושי"ה, מחלקת מדיניות תכנון. 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.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית הוועדה סבורה כי התכנית מציעה ניצול יעיל של מגרש בייעוד מבני ציבור עבור מגוון שימושים ציבוריים לטובת השכונה וכן הסדרת דרך ושביל המשרים את נגישות התושבים לפארק אסבסטונים. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית כדלקמן : 1. מאחר והתכנית ממוקמת בשכונת קריית היובל יש לתקן את שם התכנית	

ל"מבני ציבור רחוב רינגלבלום, קריית היוכל".

2. יקבע בהוראות התכנית כי השימושים המותרים בתחום ייעוד למבנים ומסודות ציבור יהיו : חינוך, קהילה ורווחה.
3. תחום התכנית יורחב מערבה על מנת להגדיל את אולם הספורט בהתאם להמלצת הוועדה המקומית מיום 13.3.2025. הרחבת התכנית מערבה תכלול את הדרך הקיימת במערב התכנית בייעוד שצ"פ ושינוי ייעודה לדרך.
4. ישנו חוסר התאמה בסימון העצים הבוגרים בתשריט התכנית לעומת נספח העצים. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון האמור וסימון גבול התכנית וגבולות תאי שטח בנספח העצים.
5. יש להוסיף מידות רוחב למדרכות ולוודא כי המדרכה הגובלת בייעוד מבנים ומסודות ציבור הינה ברוחב מינימלי של 3 מטר מרחוב יאנוש קורצ'אק דרומה (המדרכה לאורך מגרשי המגורים שמצפון לא תפחת מ-1.3 מטר). יש לסמן תאי שטח ומספרם בנספח התנועה.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת פתרון חניה בהתאם להיקף זכויות הבניה המבוקש בתכנית. ניתן להתחשב בחניות הציבוריות שבתחום רחוב רינגלבלום כחלק מהחניות הנדרשות לפי התקן. יודגש כי מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים (נשק וסע) אינם נכללים במסגרת היצע החניות.
7. יש להוסיף סימבול מתקן הנדסי לתשריט על מנת לסמן את חדר החשמל המוצע ולקבוע שטחי בניה תת-קרקעיים להקמת חדר החשמל.
8. יש להוסיף סימון הנחיות מיוחדות בשטח המוצע לחניה בתחום הדרך ולקבוע הוראה לפיה שטח זה מיועד למתן פתרון חניה לשימוש מוסדות הציבור שבתחום התכנית.
9. מאחר וחלק מתחום התכנית מצוי בתחום אתר טבע עירוני עמק אסבסטונים, תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת סקר טבע מקדמי בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. לרבות תיקון גבול התכנית בנספח מצב מאושר ותיקוני עריכה בנספח הניקוז, וכן עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להרחבתה מערבה.

11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה הסדרה סטטוטורית של המצב הקיים והגדלת השטח המיועד להקמת מבנים ומוסדות ציבור לטובת הקמת מבנה בית ספר של 24 כיתות, אולם ספורט בינוני ומועדון נוער, בנוסף, הגדלת השטח המיועד לדרך עבור הסדרת התנועה וחניות רכבים המיועדים לבית הספר והקצאת שטח עבור חדר טראפו. מוצע סה"כ 9,000 מ"ר של מבנים ומוסדות ציבור. התכנית מאפשרת בניית 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו3 קומות מתחת לכניסה קובעת. התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית

התוכנית הופקדה בתאריך 15/05/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/07/2026 .

לתוכנית הוגשו 27 התנגדויות :

התנגדות מספר 1 – יוסי חביליו, סגן ראש העיר:

עיקרי ההתנגדויות:

- היעדר צורך בבית ספר ואולם ספורט במועד הנוכחי:
 - לטענת המתנגד, התכנית נועדה להקמת בית ספר ואולם ספורט, אולם כיום אין צורך תכנוני בהקמת בית ספר נוסף באזור והנזקים של התכנון עולים על התועלת.
 - בבדיקות שנערכו במסגרת תכנית האב ובקרב גורמים שונים עלה כי בבתי הספר הממלכתיים הקיימים בשכונה קיימת תפוסה חלקית ואף מחסור בתלמידים .
 - בית הספר תוכנן בין היתר כבית ספר מארח לשיפוץ מוסדות חינוך קיימים, אולם לשיטתו אין כיום צורך גם בפתרון זה.

- המתנגד סבור כי גם בשנים הקרובות לא צפוי צורך בהקמת בית ספר נוסף באזור.

2. פגיעה בפארק ובשטחים הפתוחים :

- התכנית צפויה לפגוע בפארק האזובסטונים אשר הוקם לאחרונה ומשמש שטח ציבורי פתוח משמעותי בשכונה.
- הקמת בית ספר ואולם ספורט תבוא על חשבון חלק מהשטח הפארק ותפגע ברציפות המרחב הציבורי.
- נטען כי התכנית תוביל לצמצום שטחים פתוחים, פגיעה בעצים ובצמחייה ולהחמרת השפעות סביבתיות שליליות.

3. עומסי תנועה וחניה :

- באזור קיימים כבר כיום עומסי תנועה משמעותיים ומחסור במקומות חניה .
- לטענת המתנגד, התכנית אינה כוללת פתרונות מספקים לתנועה, חניה ותחבורה ציבורית.
- הקמת בית הספר צפויה להוסיף תנועת כלי רכב ולהכביד על המערכת התחבורתית הקיימת .

4. העדר תכנית עדכנית

- נטען כי התכנית מבוססת על הנחות תכנון ישנות שאינן תואמות את המצב הקיים כיום.
- לשיטת המתנגד, יש צורך לבחון מחדש את צרכי הציבור באזור לפני קידום התכנית.

5. צורך בבחינת חלופות ועדכון בדיקות :

- המתנגד סבור שיש לדחות את התכנית בשלב זה ולהותיר את השטח כשטח פתוח עד לבחינה מחודשת של צרכי השכונה בעתיד .
- בנוסף מבוקש לערוך בה"ת (בדיקת השפעה על התחבורה) עדכנית ומקיפה כתנאי לכל קידום של התכנית .

התנגדות מספר 2- מינהל קהילתי יובלים :

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי בהירות פרוגרמתית ותפקודית :

התכנית אינה מגדירה באופן מספק את אזור השירות של בית הספר, את אוכלוסיית היעד ואת הצורך התכנוני בהקמת מוסד חינוכי נוסף במקום המוצע. בנוסף נטען כי לא הובהרו ההשלכות התכנוניות הנובעות מהאפשרות שבית הספר ישמש כמוסד מארח.

2. ליקויים בתחום הנגישות והתנועה :

לטענת המתנגדים לא הוצגה בחינה מספקת של הנגישות הרגלית לבית הספר, לרבות שבילי הליכה, מדרגות הפרשי גובה וזמני הליכה. עוד נטען כי הקמת בית ספר ואולם ספורט צפויים

להחמיר את עומסי התנועה והחניה במרחב, מבלי שהוצג נספח תנועה מקיף בוחן את השפעות התכנית.

3. העדר מענה מספק לתחבורה ציבורית, אופניים וכו':

התכנית אינה כוללת לטענת המתנגדים, פתרונות מלאים לגישה באופניים ובקורקינטים, חניות ייעודיות לכלים אלה, או בחינה מספקת של הקישוריות לתחבורה ציבורית ולתחנת הרכבת הקלה.

4. פגיעה בשטחים הפתוחים ובערכי הנוף:

נטען כי התכנית גורעת שטחים ירוקים קיימים מתוך פארק האזובסטונים ומחליפה שטחים פתוחים בשטחים בנויים, ללא הצגת חלופה סביבתית או פיצוי נופי מספק. בנוסף נטען כי לא הוצגה תכנית נופית מפורטת לשיקום המרחב ולנטיעת עצים משמעותיים.

5. אי השתלבות מיטבית של מבנים במרחב הציבורי:

המתנגדים סבורים כי מיקום בית הספר, אולם הספורט ומועדון הנוער יוצר חיץ פיזי וויזואלי ותפקודי בין השכונה לבין הפארק, ואינו תורם לרציפות המרחב הציבורי ולקשר בין המשתמשים במוסדות ציבור לבין השטח הפתוח.

6. השפעות סביבתיות ותפעוליות בשלב הביצוע:

נטען כי לא נבחנה באופן מספק השפעת עבודות ההקמה על המגורים הסמוכים, לרבות רעש, אבק, חסימת גישה, פגיעה בתנועה ובהולכי הרגל והשפעות על הבתים הגובלים במתחם.

7. הפער בין היקף הפיתוח המוצע לבין השטחים הפתוחים הזמינים לתושבים:

המתנגדים טוענים כי התכנית גורעת שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים ונגיש לתושבי השכונה, וזאת ללא הצדקה תכנונית מספקת וללא בחינת חלופות ראויות למיקום בית הספר.

התנגדות מספר 3 - עמותת שדולת ירושלים בת - קיימא :

עיקרי ההתנגדויות:

1. גריעת שטח ציבורי פתוח ופגיעה בשטחים הירוקים :

התכנית מציעה שינוי ייעוד של שטח ציבורי פתוח המשמש כחלק האסבסטונים לטובת הקמת בית ספר, אולם ספורט ומבני ציבור. לטענת המתנגדים, מדובר בגריעה משמעותית של שטח פתוח ונגיש ופעיל, ללא מתן חלופה הולמת לציבור.

2. פגיעה במערכת הניקוז הטבעית ובערכי הטבע:

נטען כי הבינוי המוצע ממוקם בתחום הוואדי ועלול לפגוע באגן הניקוז הטבעי, בחלחול מי הנגר ובמערכת האקולוגית המקומית. לטענת המתנגדים, מדובר בפגיעה סביבתית משמעותית שאינה מקבלת מענה מספק במסגרת התכנית.

3. פגיעה ברציפות המרחב הפתוח ובקישוריות אל הפארק :
המתנגדים טוענים כי מיקום בית הספר ואולם הספורט ייצור חסם פיזי ונופי בין אזורי המגורים לבין הפארק ויפגע ברציפות המרחב הציבורי ובנגישות אליו.

4. פגיעה במרקם הנופי והקהילתי :
לטענת המתנגדים, הרחבת שטחי הבינוי לתוך הפארק באה על חשבון משאב ציבורי בעל חשיבות גבוהה לתושבי השכונה, במיוחד על רקע תהליכי הציפוף וההתחדשות העירונית המתרחשים באזור.

5. בחינת חלופות תכנוניות :
המתנגדים סבורים כי קיימות חלופות אחרות למיקום מוסדות החינוך בשכונה אשר ניתן מחייבות פגיעה בפארק, בשטחים הפתוחים ובמערכות הניקוז הטבעית, ולפיכך מבקשים לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית.

התנגדות מספר 4-27 – התנגדויות תושבי השכונה :

חיה אליס שלמה, אליהו שלמה, שלומי בכר, חנן בליטי, הילה חדידה, לילך חמו, דינה איזנברג', יהשוע ביטרמן, איריס בירן, אסתר וידל, עופר ורדימון, יורם טדסקי, נטלי סולומון, מארק רוזנקרנץ', ארקדי שייכט, יצחק טוכבנד, הדסה בן דוד השקס, אסיא ברקאי, רות חטבי, טובה כהן, אושרת אביחצירה, חנניה בן דוד, רוני שושני, יצחק טוכבנד.

עיקרי ההתנגדויות:

1. עומסי תנועה וחנייה :
לטענת המתנגדים, האזור סובל כבר כיום מעומסי תנועה משמעותיים, ומצוקת חנייה והתכנית צפויה להחמיר את המצב בשל הקמת בית ספר בן 24 כיתות, אולם ספורט ומועדון נוער אשר ימשכו תנועת כלי רכב, הסעות והורי תלמידים לאורך שעות היום.

2. פגיעה בבטיחות ובנגישות :
המתנגדים סבורים כי הרחבות הסמוכים אינם ערוכים לקליטת הקיפי התנועה הצפויים, וכי התכנית עלולה לפגוע בבטיחות הולכי רגל, בתנועת רכבי חירום ובנגישות התושבים לשכונה.

3. היעדר צורך ציבורי מובהק בבית ספר נוסף :
לטענת המתנגדים, קיימים בשכונה מוסדות חינוך שאינם מנוצלים במלואם, ולא הוצגה הצדקה מספקת להקמת בית ספר חדש בהיקף המוצע. עוד נטען כי ייתכן שבית הספר ישרת אוכלוסייה מחוץ לשכונה ולא יענה על צורך מקומי מובהק.
- בחלק מההתנגדויות נטען כי קיימות חלופות תכנוניות וקרקעיות ראויות להקמת מוסדות ציבור וחינוך, אשר אינן מחייבות פגיעה בפארק הקיים ובשטחים הפתוחים, ואינן צפויות לייצר עומסי תנועה, חניה ובטיחות בהיקף המתואר בתכנית המוצעת.

4. מפגעי רעש ופגיעה באיכות החיים :
לטענת המתנגדים, פעילות בית הספר, אולם הספורט ומועדון הנוער צפויה לגרום לרעש, להתקהלויות ולפגיעה באיכות חייהם של תושבי הסביבה.
5. העדר בחינה תחבורתית מספקת ושיתוף ציבור :
נטען כי לא הוצגה בחינה תחבורתית מקיפה המספקת מענה להשלכות התנועה והחינה הצפויות וכי הליך התכנון לא כלל שיתוף מספיק של התושבים והמינהל הקהלתי .
6. פגיעה בשטחים פתוחים ובפארק האזבסטוני (שבנייתו הושלמה לאחרונה) ובחינת חלופות : נטען בחלק מההתנגדויות כי קיימות חלופות קרקעיות ותכנוניות זמינות ומתאימות יותר להקמת מוסדות החינוך והציבור המבוקשים, אשר אינן כרוכות בגריעת שטחים פתוחים פעילים, בפגיעה בפארק האזבסטוני או ביצירת השלכות תחבורתיות ובטיחותיות משמעותיות. לפיכך מבוקש לבחון חלופות נוספות בטרם מיצוי עתודות השטח הציבורי הפתוח במתחם נשוא התכנית.
7. פגיעה קניינית, ירידת ערך ניכרת, וירידה באיכות החיים :
בחלק מההתנגדויות נטען כי התכנית צפויה לגרום לפגיעה משמעותית באיכות החיים של התושבים המתגוררים בסמוכות למתחם בין היתר כתוצאה ממטרדי רעש, עומסי תנועה, פעילות מוסדות הציבור בשעות ממושכות והגברת השימוש במרחב הציבורי. בנוסף נטען כי היקף הבנייה המוצע עלול לגרום לפגיעה בתנאי המגורים של הבתים הסמוכים, לרבות פגיעה בפרטיות, חסימת מבטים, הצללה, פגיעה בזרימת האוויר וחשש לירידת ערך המקרקעין הגובלים.
- מרבית המתנגדים מבקשים לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ולבחון חלופה תכנונית אחרת, אשר תצמצם את הפגיעה בשטחים הפתוחים ובסביבה הבנויה. לחלופין, ככל שהתכנית תקודם, מבוקש לבחון צמצום היקפי הבנייה, התאמת מיקום חצרות המשחק והרחקתן ממבני המגורים, מתן פתרונות חניה בתחום המתחם והסדרת מערך הורדה ואיסוף תלמידים באופן שלא יפגע בתפקוד הרחובות הסמוכים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים :

1. לדחות את הטענה כי אין צורך בהקמת בית ספר במתחם. הנושא נבדק ע"י האגפים הרלבנטיים בעירייה וקיים צורך ציבורי במוסד חינוכי נוסף נוכח היקפי הבנייה ותוספת יחידות הדיוור הצפויה בשכונה בשנים הקרובות. בנוסף, מבנה בית הספר נדרש לשמש כבית ספר מארח בתקופת חידוש והרחבת מוסדות חינוך קיימים בשכונה. יש לציין כי מדובר על מגרש גדול המיועד לצורכי ציבור כבר שנים רבות והתכנית לא מציעה לייצר מגרש חדש.
2. לקבל חלקית את הטענה בדבר הפגיעה בפארק. שפותח לאחרונה והקטנת שטחים המיועדים לחלק מהפארק עבור הגדלת מגרש בית הספר- התכנית מציעה הקטנה של השטח המיועד לבית ספר על

- פי התכנית המאושרת בחלק הצפוני על מנת להסדיר את הרחוב וחניה בחלק הצפוני ומציעה הרחבה של שטח בית הספר לכיוון מערב ודרום בחלקו עולה על פיתוח קיים שנעשה לאחרונה בשטח כחלק מפיתוח הפארק כולו, יש לצמצם את שטח בית הספר באופן שלא ייפגע בפיתוח השטח שנעשה ובמתקנים הקיימים.
- שטח התכנית יצומצם כך שיהיה בתחום השטח המאושר לבנייני ציבור בלבד ללא הגדלתו כפי שהתבקש בתכנית לכיוון דרום ומערב.
3. **לדחות** את הטענה בדבר עומסי תנועה וחנייה, חוסר בגישה וקישוריות מספקת לתחבורה ציבורית וחניות לקורקינטים ואופניים. לתכנית צורף נספח תחבורה אשר הכולל פתרונות להסדרת העלאה והורדה, מקומות חניה בהתאם לדרישות התקן, אזור "נשק וסע" ומענה לתנועת אוטובוסים ללא פגיעה בתנועת כלי הרכב הקיימת.
4. **לדחות** את הטענה בדבר איבהירות פרוגרמטית ותפקודית. הפרוגרמה המוצעת גובשה על בסיס עבודת מטה מקצועית שנערכה על ידי מחלקת מדיניות והפרויקטור השכונתי, ונמצאה תואמת את צורכי הציבור הקיימים והעתידיים במרחב. לפיכך, לא נמצא כי קיים פער בין היקף מוסדות הציבור המוצעים לבין הצורך הציבורי שאותו התכנית מבקשת לתת.
5. **לדחות** את הטענה בדבר ליקויים בתחום הנגישות ועומסי התנועה, לרבות בטיחות ונגישות של הולכי הרגל ובתנועת כלי חירום. למסמכי התכנית המופקדת צורפו נספחי תנועה ופיתוח, המצביעים על נגישות טובה לבית הספר ועל פתרונות תחבורתיים ראויים התואמים את צרכי המשתמשים, כמו כן התכנית נותנת מענה משמעותי לצורכי ציבור, כדי לתת מענה לגידול האוכלוסייה בשכונה. השימושים המוצעים הם עבור תושבי השכונה במטרה למנוע את הנסיעה אל מחוץ לשכונה ולהעמיס על התנועה, בכל מקרה נושא זה ייבחן לעומק בשלב ביתר הבניה והביצוע על מנת להבטיח נגישות ובטיחות.
6. **לדחות** את הטענה כי לא ניתן מענה מספק לצורכי החניה. נספח התנועה כולל טבלת מאזן חניה שנערכה בהתאם לדרישות תקן החניה 516ב', וממנה עולה כי התכנית עומדת בדרישות התקן.
7. **לקבל חלקית** את הטענה בדבר פגיעה בשטחים הפתוחים ובערכי הנוף ופגיעה בחלחול מי נגר. יש לעדכן את מיקום אולם הספורט כך שיורחק מהפארק, לצמצם את הפגיעה במסלול האופניים ולהקטין את שטחי הריצוף ולשמר עצים קיימים בתחום התכנית ככל הניתן, במטרה לשמר ככל הניתן את העצים הקיימים ואת ערכי הנוף באזור. התכנית הנופית צריכה להציע חיבור נופי אל הפארק בצורה המשכית יותר (כרגע שער היציאה מדרום נפתח ישירות אל מסלול האופניים).
8. **לדחות** את הטענה בדבר אי השתלבותו של המבנה במרחב הציבורי. המבנה משתלב בטופוגרפיה הקיימת, מנצל את הפרשי הגובה ומאפשר פתחים ומבטים לכיוון הפארק. בית הספר מתנשא לשתי קומות בלבד מעל מפלס הקרקע, וחצרותיו מתוכננות כהמשך ישיר ומשלים לפארק האסבסטונים.
9. **לדחות** את הטענה בדבר השפעות סביבתיות ותפעוליות שליליות **בשלב הביצוע**. במסגרת הליך הוצאת היתר הבנייה תוגש תכנית התארגנות וביצוע מפורטת, שתבטיח צמצום מרבי של הפגיעה בסביבה, בשימושי הפארק ובנגישות אליו במהלך העבודות.
10. **לדחות** את הטענה כי התכנית גורעת שטח ציבורי פתוח משמעותי מהשכונה. מיקום בית הספר המוצע מצוי באזור בעל טופוגרפיה מורכבת, אשר כיום אינו נגיש לציבור ואינו מפותח כחלק פעיל מהפארק. לפיכך, התכנית אינה פוגעת בחלק המשמעותי והשמיש של הפארק, אלא יוצרת זיקה וחיבור ישיר בין בית הספר לבין פארק האסבסטונים, לטובת ילדי השכונה והקהילה. מומלץ כי

מסמכי התכנית ידגישו את החיבור הרציף והאיכותי בין המוסד החינוכי לפארק. ובהתאם

להחלטה תצומצמם משמעותית הפגיעה בפארק.

11. **לדחות** את הטענה כי יש לבחון חלופות תכנוניות במגרשים ציבוריים פנויים אחרים בשכונה. מלאי

השטחים הציבוריים הפנויים בשכונת קריית יובל מוגבל, ובמקביל מקודמות בשכונה תכנויות רבות

הכוללות תוספת משמעותית של יחידות דיור. מצב זה מחייב שמירה על עתודות הקרקע

הציבוריות לצורך מתן מענה למגוון הצרכים הציבוריים העתידיים של השכונה. לפיכך, ולאור

הצורך המיידי והעתידי במוסדות חינוך וציבור, נמצא כי המיקום המוצע מהווה מענה תכנוני ראוי

ואינו מצדיק הסטת הפרויקט למתחם ציבורי חלופי.

12. **לקבל חלקית** את הטעון שהתכנית מהווה מפגע רעש ופגיעה באיכות החיים, התכנית צמודה

לרחוב מצפון ממערב ומדרום פארק, רק ממזרח צמודים שני מבני מגורים אך התכנון אינו צמוד

דופן וקיים מרחב של מעבר ושטח ירוק מפריד בין המגורים למבנה הציבור. אנו מציעים להגדיל קו

בניין ל- 3 מטר לכיוון חלקה 124 ע"מ לשמור על מרחק ממגרש למגורים.

13. **לדחות** את הטענה כי התכנית צפויה להביא לירידת ערך המקרקעין ולפגיעה מהותית באיכות

החיים. הקמת מוסדות חינוך וציבור מהווה שימוש ציבורי ראוי ומתבקש בלב שכונת מגורים

מתפתחת, ובמקרים רבים אף תורמת לאטרקטיביות של השכונה עבור משפחות צעירות ולאיכות

השירותים העירוניים הניתנים לתושבים. בנוסף, מיקומו של מבנה בית הספר כולל מרחבי הפרדה,

שטחים פתוחים ופיתוח נופי המייצרים חיץ בין מבני המגורים לבין מבני הציבור, באופן המצמצם

במידה רבה את ההשפעות האפשריות על המגורים הסמוכים. יחד עם זאת וככול והמתנגדים

סבורים כי הם נפגעים מהתכנית הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

14. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתקן את התכנית בכפוף להמלצות כאמור.

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1300805
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מ.ק תבע קפיטל בע"מ
עורך התכנית:	לזרוביץ נוי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	30/07/2024
כתובת	מכסיקו 10 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	42	לא
30436	17	כן
30436	38	כן
30436	26	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/05/2026	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.05.2025 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. בפני הוועדה הוצגה חלופת הבינוי הכוללת שני מבנים בני 39 ו 40 קומות, ולצידם מבנה מדורג בן 10 קומות, תאי שטח לשצ"פ, זיקת הנאה ושביל להולכי רגל המקשרים בין רח' מקסיקו לפנים השכונה. 3. שטח בית הכנסת הקיים הנמצא דרומית לתא שטח 400 הוצא מתחום התכנית. 4. הוצג היקף יח"ד הנדרש לשימורת הכלכלית של התכנית העומד על 382, ובנוסף 31 יח"ד המותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 5. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי לעניין קרן תחזוקה ומאשרת את

טבלאות ההקצאה והאיזון. 6. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.05.2025 והחלטה זו.	
	17/12/2025
לאחר בחינת מסמכי התכנית העדכניים, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי התכנית מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית תוך חידוש הבינוי ושיפור השלד הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את חלופת הבינוי המוצעת, בהתאם להחלטתה מיום 24.02.25, אשר כוללת שני מגדלי מגורים ומבנה מגורים מרקמי ודופן פעילה לאורך רחוב מקסיקו. הוצג מיקומו של מגדל a אשר הוסט מזרחה לכיוון רחוב מקסיקו, שינוי מיקום כניסה לחניון בצומת מול רחוב החלמית וזיקת הנאה המאפשרת חיבור רגלי בין רחוב מקסיקו לרחוב איסלנד. הוועדה סבורה כי חלופה זו ראויה ומיטיבה עם המרחב הציבורי. 2. קווי הבינוי יותאמו לבינוי המוצע בתיאום עם לשכת התכנון תוך הותרת גמישות מסויימת למיקום הבינוי. 3. בהתאם לנספח הבינוי, השטח הפנוי מבינוי בתאי השטח 141 ו-142, יקבע בייעוד שצ"פ בתיאום עם לשכת התכנון. 4. המעבר המקורה בבניין b ייקבע כזיקת הנאה לציבור ויקבע כי רוחבו לא יפחת מארבעה מטרים וגובהו לא יפחת משישה מטרים. 5. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי רחוב מקסיקו יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה כניסות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. 6. יקבעו הוראות להבטחת איכות, נגישות ורציפות המרחב הציבורי בהנחיית לשכת התכנון לרבות קביעת מפלסי הבינוי בהתייחס למפלסי הפיתוח הסמוכים. 7. ייקבע תא שטח ביעוד שביל שרוחבו לא יפחת מ-3 מ', לאורך הגבול הדרומי של תא שטח 400 אשר ישמש למעבר רגלי מרחוב איסלנד למגרשי המגורים. כמו כן יורחב תחום השצ"פ בין תא שטח 142 לתא שטח 400 ככל הניתן בהנחיית לשכת	26/05/2025

התכנון.

8. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. כן יקבע כי לפחות 10% ממספר יח"ד הקטנות יוקצה במבנה המרקמי b.

9. בהמשך לעמדת יועץ התחבורה של הוועדה, הכניסה לחניון תיקבע בקרבת הצומת עם רחוב חלמית. לצורך כך חלק מחלקה 35 ייכלל בתחום התכנית.

10. תא שטח 400 ייקבע למבנים ומוסדות ציבור, הבינוי ימוקם בחלק הצפוני של תא השטח, קווי הבניין יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון.

11. בהתאם לחוות דעת מחלקת מדיניות תכנון, התכנית תציע חמש כיתות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר כ"א עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, בית כנסת בשטח של 350 מ"ר ושטח של 300 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה. מיקום ההפרשות במגרש 400 או בתחום מגרשי המגורים יתואם עם לשכת התכנון והוראות התכנית יעודכנו בהנחיית לשכת התכנון בהתאם לנוהל הפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה. יבחן בתיאום עם לשכת התכנון היקף הזכויות הקיים במגרש בית הכנסת והאפשרות לקבוע תוספת זכויות על גבי המבנה.

12. היקף הבינוי ומספר הקומות במגדלים יצומצם בתיאום עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס לישימות התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדלים המוצעים בתכנית.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם המחלקה לעבודה חברתית בעיריית ירושלים.

14. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה ו/או מסחר מתחת לחלק משטחים בייעודים ציבוריים.

15. תקבע שלביות ביצוע המבטיחה את מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים וכן את מימוש שטחי המסחר.

16. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח גישה לבית הכנסת הקיים במשך עבודות הבניה בתיאום עם מהנדס העיר.

17. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה לרבות תקן החניה, מיקום הכניסות לחניון ותפקוד מעגל התנועה בצומת החלמית, וכן קביעת זכות הדרך של רחוב מקסיקו. כמו כן תיקבע זיקת הנאה למעבר ברכב עבור התכניות מצפון לתחום התכנית בהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה.

18. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון.

19. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים. כמו כן יובטחו לכל מבנה שני זרמי אשפה.

20. התכנית תערך כתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדה יהא עריכת טבלאות הקצאה ואיזון בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה, בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית.

21. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

כללי

22. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, לרבות לעניין סעיפים 2, 9, 10, 11, 12 להחלטה, יוצגו לוועדה בדיון פנימי נוסף טרם הפקדת התכנית.

23. 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, ככל שלא יינתן היתר בניה (ולעניין זה, היתר חפירה אינו מהווה היתר). כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

24. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה בהתאם לתקנות, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

25. 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. 26. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה על בחינת חלופת בינוי נוספת לתכנית וזאת בהתאם לעקרונות הבאים: 1. הגדלת גבול התכנית לכיוון צפון, כך שיכלול חלק מחלקה 42 אשר יקבע בייעוד למבני ציבור. 2. הסטת מגדל a מזרחה עד לחזית רחוב מקסיקו, מבנה b יבוטל ומבנה c יוגדל כך שישלים את דופן הרחוב בבינוי מרקמי מלווה דופן רחוב. 3. קביעת שביל הולכי רגל במרכז פיתול הרחוב, זאת בדומה למצב הקיים בחלקה 38, אשר מחבר את רחוב מקסיקו עם רחוב איסלנד. 4. מיקום אחת הכניסות לחניון באזור הצומת עם רחוב החלמית בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. 5. קביעת הוראות אשר יאפשרו חיבור של החניון התת קרקעי בתכנית עם החניון התת קרקעי המוצע בתכנית 1276328 הסמוכה וזיקת הנאה למעבר ברכב עבור שתי התכניות המצרניות. 6. מבנה בית הכנסת הקיים יועתק למיקום אחר בתכנית ובמקומו יקבע שצ"פ. 7. יבחן הצורך בהכללת חלקה 35 בתחום התכנית, וזאת בהתייחס לייעוד המאושר בה וקביעתה בייעוד שצ"פ, ואופן הכללתה באיחוד וחלוקה בתיאום עם שמאי הוועדה. 8. הוועדה קוראת לוועדה המקומית לבחון את הצורך בהצטרפותה כמגישת התכנית. 9. השלמת התיאום מול המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים. 10. הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר תיאום בהתאם עם לשכת התכנון.	24/02/2025

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
התוכנית נבדקה לפי גרסת תשריט 10 (גרסה 9 עמדה בתנאי סף) השומרת על מבנה בית כנסת קיים ומכניסה אותו לתא שטח של מבנים ומוסדות ציבור, לפי הנחיית מחלקת תכנון. שאר מסמכי התוכנית ללא עודכנו בהתאם.

נבקש להפנות תשומת לב כי לאור מספר רב של הערות תכנוניות אקוטיות לתוכנית ולאור העובדה שהתוכנית עמדה בתנאי סף טרם בוצע תיאום תכנון מספק והכרחי, עושה רושם כי התוכנית מתכנסת בגבולותיה תוך הגדלת זכויות בניה באופן מוגזם ומתעלמת מטובת התושבים הקיימים והעתידיים בגבולותיה ומהשכונה והסביבה בה נמצאת.

מכפיל היח"ד המוצע בתוכנית (5.22) גבוה מאוד יחסית לשכונה ולתוכניות אחרות המקודמות באזור, ולכן יש לבחון תקן 21 לתוכנית בתיאום שמאית של הוועדה המחוזית, ולצמצם את מספר היח"ד, זכויות הבניה והקומות בהתאם.

יש להשלים בתיאום עם מנהל קהילה את הנושאים הבאים :

* עדכון לדו"ח החברתי והגשת תוכנית ליווי מיפוי קשישים ואנשים עם צרכים מיוחדים

* ?קיום כנס שיתוף ציבור

* ?השלמת הסמכת נציגות במקסיקו 14

* ?הגשת תיעוד מלא להסמכת עו"ד דיירים ברח' מקסיקו 12 וברח' מקסיקו 8

* ?הגשת מיפוי צרכי תרגום ותוכנית למתן מענים

התוכנית נמצאת באזור מרכזי בשכונה בסמוך לשני פארקים מרכזיים, מרכז מסחרי, בתי ספר ובקרבת רכבת קלה. באזור התוכנית המוצעת מקודמות מספר רב של תוכניות פינוי בינוי גדולות בשלבים סטטוריים שונים המוסיפות מאות יח"ד בצפיפות גבוהה מאוד של יח"ד/דונם. התוכנית המוצעת אינה מציעה תכנון מתוך ראייה רחבה ומתכללת ואינה שומרת על מעברים קיימים, אינה מבטיחה מעברים חדשים במקום ולא מנצלת הזדמנות לחיזוק קישוריות לתוכניות סמוכות ולמרחב השכונה ההולכת ומצטופפת.

23/12/2024

בהתאם לתוכנית אב יובלים גנים ולהמלצת צוות הפרוייקטור שטח התוכנית נמצא במוקד חשוב מבחינת קישוריות והלכתיות בשכונה. יש לקבוע מעבר בין חלקה 37, שביל בגבול הצפוני של התוכנית לכיוון דרום מערב על מנת לייצר חיבור בין פארק מקסיקו מדרום ופארק בוסתניה מצפון, כפי שנקבע בתוכנית אב למתחם זה. בנוסף יש לשמור על מעבר קיים צפון מערב – דרום מזרח המחבר את העיקול של רחוב מקסיקו לרחוב איסלנד.

יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב מקסיקו ב-1 מ"ר בחלקו הצפוני ולסמן הרחבה זו בשטח התוכנית, יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי.

התוכנית מציעה שטח למבנים ומוסדות ציבור המסומן בתא שטח 400 יש להגדיל קו כחול של התוכנית לכיוון צפון מערב ולכלול את החניה העילית על רחוב איסלנד בחלקה 42 הסמוכה ולצרף לתא שטח 400-. אין הצדקה להשאיר חניה חיצונית פתוחה בתכנון מחודש.

יש לסמן שטחים ביעוד שצ"פ ושב"צ זה בצורה רגולרית ויעילה תכנונית ללא "שאריות" כפי שהתוכנית מסמנת בחלקה הצפוני שטחים אלו לא ניתנים לפיתוח ועלולים להפוך למטרד

יש לקבוע בתא שטח 400 מעבר בין לרחוב איסלנד לרחוב מקסיקו בהתאם להמלצה זו

יש להגדיל זכויות בניה לתא שטח 400 ל-240% בניה בשש קומות.

יש לייצר 2 מגרשים נפרדים לצורכי ציבור אחד עבור בית הכנסת הקיים ושני עבור הבניין החדש.

יש לסמן קווי בניין במגרשים לצורכי ציבור.

התוכנית המוצעת צמודה בחלקה הצפוני לתוכנית פינוי בינוי מאושרת ברחוב מקסיקו 6, מס' תוכנית 885392, הקובעת בינוי של 15 קומות בקו בניין של 3 מ' כלפי התוכנית המוצעת ולחלקה 35 מגרש ריק. יש לקבוע קווי בניין באופן הבא. יש לקבוע קו בניין 5 מ' לכיוון חלקה 35 ולשמור על מרחק מינימלי של קו בניין 8 מ' כלפי תוכנית 885392 בחלקה 8.

בחלקה 142 לסמן קו בניין נפרד למסד בקו 0 לרחוב (אחרי הפקעה של 1 מ) וקו בניין

עילי נפרד של 3 מ' קוי בניין כלפי שצ"פ יהיה מינימום 3 מ' כולל חלקה 141, (בה מוצע שצ"פ צר מעל חניון עם קו בניין 0 למגדל של 35 קומות)

חלקה 140 להגדיל קו בניין לכיוון שב"צ והבית כנסת קיים למינימום 5 מ'

לקבוע קו בניין לתא שטח 400 ביעוד שב"צ השומר על מרחק סביר כלפי המגדל המוצע בתוכנית ולבינוי בתוכניות מאושרת ועתידיות סמוכות

לאור צמצום קווי הבנין של המגדל בתא שטח 140 לקווי בניין סבירים יש לבחון חלופה של העברת המגדל לתא שטח 142 והעברת בניין מרקמי אחד לתא שטח 140 שיוכל להכיל אותו במסגרת קווי הבניין.

יש לסמן קו בניין תת"ק לפי המלצה זו

התוכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה בתא שטח 140 בשטח 350 מ"ר עיקרי ו- 150 מ"ר שרות. בנספח בינוי שטח זה מחולק בין שני מפלסים. שטח ראשון במפלס קרקע שטח צר ולא יעיל ושטח שני במפלס חניון תפעולי עם חזית צפון מזרחית בקו בניין 0 כלפי חלקה 35 מגרש בשיפוע ריק מבינוי. תכנון זה לא מקובל

יש להגדיל הפרשה ציבורית מבונה בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון לחמש כיתות גני ילדים. כל כיתה בגודל 130 מ"ר עיקרי עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, בית כנסת בשטח של 350 מ"ר ו-300 מ"ר עבור עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים 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

לפי בדיקת צוות הפרוייקטור אזור התוכנית סובל ממחסור בשטחי שצ"פ סף בית. התוכנית מציעה שצ"פ אך חלקו אינו אפקטיב ומשמש כמעבר בנוסף יותר – 50% משטח השצ"פ מעל חניון תת"ק. תכנון זה לא מקובל, יש לצמצם את גבולות החניון ביעוד מגורים בלבד עם קו בניין ברור, השומר כפי הניתן על עצים בוגרים לאורך גבולות התוכנית.

יש לקבוע כי גג המסד של מסחר יהיה גג מנוצל כגג ירוק לטובת הדיירים או חצרות לשימושים הציבוריים

קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית למעט מרפסות סוכה.

הכניסות לבניינים יוצעו בתכנון מלווה רחוב, מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת, יש לתקן את בנספח הבינוי את מפלסי הכניסה של הבניין המרכזי והדרומי בהתאם.

התוכנית מציעה קומת מסחר שבחלקה מעל 8 מ' גובה, גובה קומת מסחר יהיה לפי הנחיות מרחביות. עקב הפרשי גובה ניתן להציע מספר קומות של מסחר או לחלופין להוסיף תעסוקה מעל קומת מסחר. יש למחוק סעיף ד' בהוראות לטבלה 5

דירוג הקרקע יעשה עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותיר שטח קרקע המאפשר נטיעות של עצים בוגרים.

לא ניתן להמיר שטחי שרות לעיקרי יש למחוק סעיף א' בהוראות לטבלה 5

הוראות לטבלה 5 סעיף ב' לעניין שטחי שרות תת"ק יש לרשום בצורה ברורה כי ניוד שטחים אלו יתאפשר בתת"ק בלבד.

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

יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.

לאור מיקומה של התכנית במרחק של 300 מ"ר מתחנת רק"ל רק"ל, תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה, וזאת במטרה לעודד את הנסיעה תחבורה ציבורית

בהוראות התכנית 4.3.1.2 רשום כי: חניון המשמש גם את מגרשי המגורים ומבנה הציבור. יש לקבוע הפרדה בין חניון ציבורי למגורים

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.

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.

רמפת הכניסה לחניה היא חיצונית, יש לבחון אפשרויות לקרות אותה ככול הניתן כדי למנוע רמפה ארוכה חיצונית ולהציע מעלי פיתוח שטח ככול הניתן.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.

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 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 לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

יש לצרף טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון ומחלקת נכסים

יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו - אקלים הכולל מסמך סביבתי לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה

יש לקבוע תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מחלקת היטל השבחה, תוש"ה,

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

תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

יש להוסיף סעיפי רישום והפקעה:

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.

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

א.תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

ב.תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. ג.יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 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.	
הוועדה מחליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים : בפני הוועדה הוצגה התנהלות היזם מהבחינה החברתית על ידי מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה על פי הפירוט הבא : היזם פועל שלא בהתאם לנוהל החברתי העירוני. על אף הוראות מפורטות, תקשורת במייל ובטלפון וכן מכתב שנשלח ליזם ב-5.9.2024 על אופן פעילותו – המשיך לפעול שלא על פי הנוהל החברתי העירוני. אין תיעוד להסמכת נציגות ולהסמכת עו"ד. התרשמות מהבדיקה החברתית : תמונת מצב מעורבת. חלק מרוצים מהחברה, מעידים על תקשורת שוטפת בוואטסאפ וכנסים שהתקיימו, אך חלק מעידים על	27/11/2024

רצון ביותר עדכונים ובתהליך לא תקין לבחירת נציגות. נושאים שחזרו על עצמם : זכות קדימה לדיירים הנוכחיים בדירה במדורגים בבניין של ה-10 קומות. ציפייה ליותר שקיפות, יותר מידע מעמיק ופחות עמימות. חשש והתנגדות להיקף בנייה מגדלית כזה גבוה. חוסר היכרות או חוסר זמינות של העוה"ד. נציגות שהתנדבה ובחרה את עצמה ולא הוסמכה ממש ו/או חוסר תפקוד שלה. באחד הבניינים אין נציגות. בקשה לתרגום – רוסית, ספרדית. לאור התנהלות זו מבקש מנהל תחום קשרי קהילה ושיתוף הציבור באגף רווחה מהוועדה לדחות את התכנית. הוועדה סבורה כי יש חשיבות רבה לתהליך החברתי כחלק בלתי נפרד מתהליך קידום התכנית ומבקשת מיזם התכנית לפעול בהתאם לנוהל בצורה מסודרת מול המחלקה בעירייה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות	
תוכנית להתחדשות עירונית ברחוב מקסיקו, קריית מנחם. גוש 30436, חלקות 17,38 ו-26 בשלמות וחלק מחלקה 42. 1. התכנית מציעה תוספת של 312 יח"ד חדשות ל- 74 יח"ד קיימות (סה"כ 386 יח"ד) מכפיל של 5.22, צפיפות 82 יח"ד/דונם ב-2 מגדלי מגורים ו-ומבנה מגורים מרקמיים ושטח למבני ציבור . 2. שטחי הבניה למגורים – 57,780 מ"ר (כולל מגורים מותנה), שטחים למבנים ומוסדות ציבור - 2,300 מ"ר, שטח להפרשות מבונות – 650 מ"ר, שטח למסחר – 1,897 מ"ר. 3. קביעת הוראות רישום, לרבות רישום תלת מימד. 4. הנחיות לזכויות מותנות למגורים. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.	

התוכנית הופקדה בתאריך **20.05.2026** וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך **25.7.2026**.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

עיריית ירושלים, אגף נכסים

בעלת זכות בחלקות 26, 35, 36, 37, 38 ו-42.

עיקרי ההתנגדויות:

1. אי-הכללת מלוא חלקות 35, 36, 37 בתכנית: חלקה 35 הוכללה בתכנית רק בחלקה (468 מ"ר), כשהיתרה (1,069 מ"ר) הושארה מחוץ לקו הכחול למרות שהתכנית מטילה עליה הוראות כדוג' קו בניין, מפלסים וכו' ותלויה בה תפקודית (גישה לחניון). יש להכליל את החלקות במלואן.
2. ייעוד שגוי במצב הנכנס: (חלקות 35 ו-38) סווגו כשצ"פ על בסיס תרש"צ 5/09/2 (שנת 1973) שאין לו תוקף תכנוני לקביעת ייעוד. הייעוד התקף הוא מגורים מכוח תכנית מתאר 1035 (שנת 1964). יש לתקן את הסיווג לייעוד מגורים ועדכן את טבלאות האיזון בהתאמה.
3. קו בניין 0 כלפי יתרת חלקה 35: מסכל תכנון עצמאי של יתרת החלקה ויוצר הפרש גבהים מנתק. יש להכליל את החלקה במלואה כאמור ולבטל את קו הבניין 0 הפונה לחלקה.
4. פגמים בטבלאות האיחוד והחלוקה: היעדר שמות בעלים במצב היוצא, אי-קישור בין המצבים, סתירות פנימיות (שטחי חלקה 35 וסיווגי תכנית 1035 שונים בין מסמכים).
5. התמורה לעירייה כשטח תלת-מימדי במקום קרקע: התמורה (מגרשים 670-673) הוקצתה כ"מגרשי תלת מימד" מעל חניון ולא כקרקע דו-ממדית, דבר היוצר המרה כפויה של בעלות מלאה לזכות נחותה. יש להשיב את השטח שנגרע כקרקע ללא תכנון תלת מימדי בנוסף לשטח הנוסף המוצע מכוח הפרוגרמה ולא במקומו.
6. הריסת מבני ציבור בחלקה 26: התכנית מציעה הריסת גן ילדים ובית מדרש פעילים ללא מנגנון רציפות שירות, וללא יישום תקן שמאי 15 (התעלמות מתרומת המחוברים לשווי).
7. חוסר מגרש ציבורי עצמאי לעירייה: 650 מ"ר בלבד מוקצים (מזה 520 מ"ר עיקרי) כתת-חלקה בבית משותף (מגדל 39 קומות), ללא מיקום קבוע, לעומת רשות הפיתוח שמקבלת מגרש עצמאי בן 1,215 מ"ר. יש להקצות מגרש חום עצמאי ונפרד לפי סעיף 188(ב) לחוק.
8. שימוש פרטי במקרקעי ציבור ללא הסדרה: רמפת כניסה לחניון מתוכננת בתחום מקרקעי הציבור ללא זיקת הנאה, תמורה או חלוקת אחריות.
9. כדאיות כלכלית: לפי חו"ד תקן 21 של היזם עצמו, הרווח הצפוי עומד על כ-141 מיליון ₪ (18.59% מעלויות) מול מטלות ציבוריות של כ-20 מיליון ₪ בלבד (2.6%) — מרווח המאפשר מתן תמורה הולמת לציבור.

10. בקשה להיתר הגשת חוות דעת שמאית מטעם המתנגדת בהמשך בשל קוצר לוח הזמנים.

התנגדות מספר 2 :

מנהל קהילתי "גנים"

עיקרי ההתנגדויות:

11. פגיעה במרחב הציבורי - שצ"פים: גריעת חלקה 35 (כ-1.8 דונם) שיועדה על פי המלצות הפרויקטור כשטח ציבורי פתוח לצורך כניסה לחניון.
12. מצג מטעה: השצ"פ האפקטיבי בפועל עומד על כ-1.5 דונם בלבד (יחס של כ-1.08 מ"ר לתושב) - נמוך משמעותית מהמוצג בתשריט כי חלק מהשטחים משמשים בפועל למעברים, כניסות לחניונים ורצועות מדורגות לא שימושיות.
13. צמצום תכסית חניונים תת-קרקעיים מתחת לשטחי השצ"פ, כדי לאפשר נטיעת עצים בוגרים ופיתוח אמיתי.
14. דרישה לבחון מחדש את עוצמת הבינוי - הפחתת יחידות דיור, זכויות בנייה וקומות
15. קווי בניין ומרווחים בלתי מספקים (נדרש 5 מ' לחלקה 35, 8 מ' מול בינוי סמוך, 3 מ' כלפי שצ"פ)
16. הפרשות ציבוריות בלתי מספקות - דרישה ל-5 כיתות גן, בית כנסת, מבנה קהילה/רווחה, מועדון דיירים.
17. שמירה על מעברים ציבוריים - חיבורי מזרח-מערב וצפון-דרום.
18. קומת מסד - גובה מוגזם (מעל 8 מ'), דרישה לצמצום ולגג ירוק.
19. ריבוי כניסות/יציאות חניונים ברחוב מקסיקו (כ-1,400 יח"ד נוספות מ-3 תכניות) יוצר עומסים. בדיקת ההשפעה על התחבורה (בה"ת) התבססה על נתונים מיושנים (8,000-12,000 יח"ד לעומת 24,000 בפועל).
20. דרישה לבטל את הכיכר המוצעת ולהעביר כניסת החניון לצד המערבי (שם כבר קיימת גישה).
21. תקן חניה נמוך מדי - 1:1 (ו-0.2 ליח"ד קטנה) במקום 1:1.5 המבוקש
22. נספח סביבתי לא מעודכן - אינו תואם את שטח התכנית המופקדת (חסרות חלקות 35, 38, 42)
23. סעיפים לביטול - סעיף 5 (תוספות בנייה מעבר לזכויות) וסעיף 7 (מרפסות סוכה לא נספרות)
24. מניין קומות מטעה - נספר מגובה "הכיכר העליונה" ולא כולל קומות טכניות/שירות, מה שמסתיר את הגובה האמיתי המוצע.
25. חלוקת מפלסי החניון ליצירת בזבז שטח ירוק: פירוט טכני: מפלסי החניון התת-קרקעי, בהפרשי גובה של כ-6 מטרים ביניהם, יוצרים בפועל שני מפלסים מעל פני הקרקע הטבעית - מה שגורם לבזבז שטח ירוק ומכריח מעבר של החניון דרך השצ"פ עצמו (לא רק פוגע בו אלא חוצה אותו).

26. ההתנגדות מציגה הדמיות המראות שהצטברות הפרויקטים לאורך רחוב מקסיקו יוצרת רצף בינוי אינטנסיבי של מגדלים שמשנה מהותית את קו הרקיע, אופי הרחוב היחסי, ואת היחס בין הבינוי הקיים לחדש. אי אפשר לבחון תכנית בודדת במנותק מהסביבה - הרצף המצטבר צריך להיבחן כמכלול.

27. איחוד/ריכוז יתר של כניסות חניונים באזור ספציפי אחד: ארבע יציאות חניונים שונות (מתכניות שונות) מתוכננות במקטע קצר אחד בין מקסיקו 10 לצומת סאלד - ריכוז שיוצר סיכון בטיחותי וסבל תנועתי מקומי חמור, לא רק עומס כללי.

28. טבלת הזכויות בתכנית כוללת הוראות המאפשרות תוספת שטחים ונפחי בנייה מעבר למה שמוצג ישירות במספרים בטבלה - נדרשת הצגה ברורה של מלוא היקף הבנייה האפשרי לפני אישור.

התנגדות מספר 3 :

יצחק חורי, בעל זכויות בבניין נשוא התכנית

עיקרי ההתנגדויות:

29. המתנגד טוען כי היזם אינו מכבד את זכויותיו במלואן ולא מספק את הזכויות המגיעות לו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

רקע

תכנית דגן מציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי למבני מגורים בשכונת "קריית מנחם" העוברת התחדשות עירונית אינטנסיבית בשנים האחרונות. בתחום התכנית המוצעת ישנו שטח חום עם מבני ציבור.

המחלקה תומכת ומעודדת תכניות להתחדשות עירונית לתוספת יח"ד, עיבוי השלד הציבורי בפרט ושיפור המרחב הציבורי בכלל. יחד עם זאת, לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים ע"י מח' התכנון, סכמת הבינוי המוצעת נמצאה מנותקת ברובה מהרחוב ומהמרחב הציבורי, לא מציעה את העיבוי הנדרש לצרכי ציבור בתכניות התחדשות וע"פ הפרוגרמה הנדרשת ומשתמשת בשטחים בבעלות עירונית ללא תמורה מספקת.

על כן, המלצתינו לוועדה המחוזית היא לקבל חלק מההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית ע"פ הפירוט

הבא:

1. לקבל את ההתנגדות של בעלי הקרקע בעניין אי הכללת חלקות:

התכנית מציעה שינוי ייעוד לחלק מחלקה מס' 35 שבבעלות עירונית לשצ"פ וכוללת בתחומה

זיקת הנאה לרכב לצורך כניסה לחניון התת"ק של הפרוייקט תוך התעלמות מחלקות צמודות מס'

36, 37 ויותר חלקה 35 – לא מקובל, לא ניתן להציע כניסה לכל הפרוייקט בשטח שאינו בבעלות

מגיש התכנית להותיר את החלקה בייעוד שצ"פ ולהציע בו שצ"פ לא אפקטיבי ולמעשה להפוך אותו לכניסה של הפרוייקט ובתוצאה מכך לתכנן את כל המפלסים של הפרוייקט במנותק מהרחוב לחלוטין ובמפלסים לא נכונים, מכיוון שהחלקות הנ"ל נושקות לרחוב מקסיקו ולצורך שיפור סכמת הבינוי המוצעת והמרחב הציבורי שבתחומה של התכנית, יש לעדכן את מסמכי התכנית באופן הבא:

- יש להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול את כל חלקה 35 וחלקות 36 ו-37 ולייעדן באופן חלקי למגורים בהתאם לנדרש עבור מגדל המגורים המוצע בתא שטח 142 ולהסיטו צפונה.
- מפלס הכניסה הקובעת תיקבע במפלס הרחוב. הבינוי המוצע יגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין מפלס הרחוב לכיכר העליונה תוך קישוריות מקסימלית מהרחוב לכיכר הפנימית של הפרוייקט תוך יצירת מעבר מונגש מהרחוב לכיכר. המגדל יציע קומת מסחר מלווה-רחוב.
- רמפת הכניסה לחניה תוסט לצד המגדל תוך קירוי מקסימלי ע"י הבינוי המוצע.
- מבנה המגורים המרקמי המדורג יוצמד לרחוב מקסיקו או לחלופין ינותק ל-2 מבנים נפרדים לצורך שמירה על מפתחי רחוב רחבים ולשיפור הקישוריות צפון-דרום ומזרח-מערב מרחוב איסלנד לרחוב מקסיקו.
- כתמורה לחלקות 35-37, תוצע הרחבה של השטח החום הקיים ושצ"פים חדשים במרווחי הבינוי במטרה להרחיב ככול הניתן את פנים המתחם עבור הציבור.
- השטחים הציבוריים יהיו ככול הניתן **ללא בינוי תת"ק** ומונגשים לצורך שיפור המרחב הציבורי והקישוריות בתחום התכנית ומעבר לה.
- בנוסף, יש לכלול חלק מחלקה 42 (דרך המשמשת כחניון על קרקעי) לצורך הרחבת השטח החום ולהגדיר זכויות בניה מירביות ולא להותיר שטח חניה חיצוני בתכנון חדש.
- תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תיאום ואישור סכמת הבינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות עדכון ייעודי הקרקע, קווי הבניין והמפלסים של כלל הפרוייקט.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין ייעוד החלקות במצב הנכנס ותיקון טבלת האיזון בהתאם:
חלקה 35 היא הייעוד שטח ציבורי פתוח על פי תרש"צ ואזור מגורים על פי תכנית מאושרת- יש לתקן את טבלת האיזון בהתייחס לשווי החלקה בהתאם לכך.

3. לקבל את ההתנגדות בעניין קו הבניין כלפי חלקה 35:

קווי הבניין יעודכנו בהתאם לסכמת הבינוי המעודכן ע"פ המענה לעיל.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הפגמים בטבלאות האיחוד והחלוקה:

הנושא יבחן ע"י שמאי הוועדה.

5. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הריסת מבני הציבור הקיימים בחלקה 26:

התכנית מציעה הריסת מבני ציבור קיימים ללא תיאום פתרון זמני בשיתוף העירייה – יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה מציאת פתרון זמני או פתרון קבע למבני הציבור המיועדים להריסה בתיאום עם מהנדס העיר.

6. לקבל את ההתנגדות בעניין החוסר בהקצאת מגרש חום עצמאי לעירייה:

בהמשך להצעה לתיקון מסמכי התכנית בסעיף 1 ובהם התשריט המוצע, מבוקש להרחיב את השטח החום המוצע כתמורה להכללת חלקות 35-37 במלואן לתחום התוכנית והפיכתן למגורים.

7. לקבל את ההתנגדות בעניין רמפת כניסה לחניון מתוכננת בתחום מקרקעי הציבור ללא זיקת הנאה, תמורה או חלוקת אחריות:

יש לתכנן את רמפת הכניסה לחניון בתחום מסת המגדל שיוסט ממגרש 142 לצפון התכנית (בגבולות התכנית החדשים) ולבטל את זיקת ההנאה לרכב דרך מגרש 673.

8. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין הכדאיות הכלכלית, הרווח הכלכלי הגבוה של היזם ומתן תמורה ציבורית הולמת לציבור:

התכנית מציעה מכפיל גבוהה משמעותית מהמקובל (5.22) ואיננה מציעה הפרשה ציבורית הולמת. יש לערוך בחינה של התקן השמאי ולצמצם את זכויות הבניה בהתאם. בנוסף, התכנית צריכה להציע בניה של מבני הציבור שהם מענה לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית בהפרשות מבונות שייבנו במגרשי המגורים על ידי היזם ולא במגרש הציבורי שיטופל בנפרד על ידי עיריית ירושלים, לאור זאת התכנית תציע הפרשות מבונות במגרשי המגורים ובהתאם לחוו"ד מדיניות תכנון, חמש כיתות גני ילדים, כל כיתה בגודל 130 מ"ר עיקרי עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, בית כנסת בשטח של 350 מ"ר ו-300 מ"ר עבור עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה, יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.

9. לקבל חלקית את ההתנגדות לפגיעה במרחב הציבורי ודרישה לצמצם את גובה קומת המסד המוצעת:

התכנית מציעה כיכר פנימית מנותקת מהרחוב ע"י קומת מסד גבוהה וקירות תמך גבוהים לרחוב מקסיקו – לא מקובל. יש לעדכן את סכמת הבינוי בהתאם למענה בסעיף 1 ע"מ לתרום למרחב הציבורי ככל הניתן ולשפר את הקישוריות בתחום הפרוייקט.

10. לקבל חלקית את ההתנגדות שיש מצג מטעה בכמות השצ"פים בתכנית:

השצ"פים המוצעים בגבולות התכנית הינם "שאריות" של מרווחי הבינוי ומאפשרים בינוי תת"ק מלא. יש להציע שטחי שצ"פ רגולריים ורחבים ככל הניתן וללא בינוי תת"ק בגבולות התכנית. וזאת באמצעות חלופי השטחים המוצעים כאמור.

11. לקבל את ההתנגדות לצמצום החניונים התת"ק מתחת לשטחי שצ"פ ונטיעות עצים:

התכנית מציעה מעל 90% של שטחי בינוי תת"ק בתחומה – לא מקובל. יש לעדכן את סכמת הבינוי ואת החניון התת"ק המוצע תוך השארת 15% מינ' משטח התכנית כקרקע טבעית מחלחלת. בנוסף יש לשמור על קרקע טבעית לנטיעה עצים בגבולות התכנית של מינ' 1.5 מטר מעל חניונים תת"ק. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעות עצים חדשים מול אגף שפ"ע.

12. לקבל חלקית את ההתנגדות לקווי הבניין:

יש לעדכן את התכנון בהתאם למענה בסעיף 1 ולקבוע מרווחי בינוי של מינ' 15 מטרים בין מגדלי מגורים למגדים שכנים / מבני מגורים מרקמי בדגש על בינוי עתידי בחלקות שכנות.

13. לקבל את ההתנגדות כי הפרשות הציבוריות המוצעות בלתי מספקות:

ע"פ החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 26.05.2025 בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון, התכנית תציע חמש כיתות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר כ"א עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר לכל כיתה, בית כנסת בשטח של 350 מ"ר ושטח של 300 מ"ר עבור צרכי חברה/רווחה/קהילה כהפרשות מבונות ע"ח היזם וזאת בנוסף לשטחים החומים הנדרשים ביחס למצב הנכנס. השטח החום המעודכן בהתאם לסעיף 1 יציע זכויות בנייה מירביות והבינוי בו יקודם ע"י עיריית ירושלים. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגת הפרשות המבונות וזכויות הבניה לתא שטח 400 בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

14. לקבל את ההתנגדות לשמירה על מעברים ציבוריים:

התכנית שוכנת על בליבו של רחוב מקסיקו באיזור המהווה ציר הליכתי משמעותי לשכונה, אומנם התכנית מציגה באופן חלקית שמירה על המעברים הציבוריים הקיימים אך ברובם הם מדורגים וללא הנגשה לבעלי מוגבלויות. יש לעדכן את סכמת הבינוי ע"פ המענה בסעיף מס' 1 תוך הנגשת מירבית וללא דירוג.

15. לקבל את ההתנגדות לגובה קומת המסד:

כאמור לעיל, יש לעדכן את סכמת הבינוי המוצע ולקבוע את מפלס הכניסה הקובעת ממפלס הרחוב. קומת המסד תהיה קומה מסחרית בגובה תואם להנחיות המרחביות.

16. לקבל חלקית את ההתנגדות שבדיקת ההשפעה התחבורתית התבססה על נתונים מיושנים

בעניין כמות היח"ד ויש לייצר בחינה חדשה וכי עקב ריבוי כניסות ויציאות מחניונים ברחוב מקסיקו צפוי עומס תחבורתי:

בדיקה כללית של השכונה נעשתה במסגרת עדכון תכנית האב של השכונה.

בנוסף שטח התכנית נמצא במרחק קטן מתחנת רכבת קלה ברחוב הנרייטה סולד כאשר המדיניות הארצית והמקומית מעודדות שימוש בתחבורה ציבורית ולא ברכב פרטי.

17. לקבל חלקית את ההתנגדות לדרישה לבטל את הכיכר המוצעת ולמקם את הכניסה לחניון בצד

המערכי:

בהמשך למענה לעיל לעניין עדכון סכמת הבינוי המוצעת, מוצע לבטל את הכיכר ולהעלות את הכניסה לחניון דרך המגדל שיוסט צפונה. אך יחד עם זאת מדובר על חניון שאמור לתת מענה עבור 386 יח"ד כך שתכנון כניסה ויציאה לחניון רק מצד אחד עלול להיות בעייתי.

18. לקבל חלקית את ההתנגדות לטענה שתקן החניה נמוך מידי:

הפרוייקט ממוקם כ-220 מ' מציר הרק"ל ומציע תקן חניה של 1:1 כמקובל בתכניות פינוי בינוי בקרבת רכבת קלה.

19. לקבל חלקית את ההתנגדות שהנספח הסביבתי אינו מעודכן:

הנספח הסביבתי נבחן בשלב ההפקדה ונמצא תואם. יחד עם זאת, בשל הצורך לתוספת החלקות בהתאם למענה בסעיף מס' 1- יש לעדכן את הנספח הסביבתי בהתאם לסכמת הבינוי המעודכנת לרבות חלקות מס' 35,36, 37 וחלק מחלקה 42.

20. לקבל את ההתנגדות לביטול הסעיפים מס' 5 וסעיף 7 תחת טבלה 5 בהוראות התכנית:

בהערה מס' 5 לטבלה 5 בהוראות התכנית מצוין כי "בדירות גדולות (בשטח של מעל 80 מ"ר "פלדלת"): תותר הוספת שטח לממ"ד של עד 6 מ"ר נטו עבור חדר שירותים/רחצה ובדירות קטנות (בשטח הקטן מ-80 מ"ר "פלדלת") תותר הוספת שטח לממ"ד של 3 מ"ר נטו עבור חדר שירותים/רחצה, ובלבד שתוספת זו תכלול לפחות 3 מ"ר לחדר שירותים/רחצה, בהתאם להנחיות מנהל תכנון. שטחי התוספת יהיו מעבר לשטחי הבניה המוקצים בתוכנית" – הערה זו אינה מקובלת ויש להסירה. כך גם לגבי סעיף 7, תוספת שטחים למרפסות יהיה כמקובל בחוק, הערה אינה מקובלת ויש להסירה. יש להציג בתכנית את כל שטחי הבניה מבוקשים בהתאם לבדיקה השמאית.

21. לקבל חלקית את ההתנגדות שמספר הקומות מטעה:

בהתאם לשינוי המוצע בסכמת הבינוי, מפלס ה-0.0 יוצע ממפלס הקרקע הקיים הסמוך שברחוב מקסיקו ומשם יספר היקף הקומות המוצעות שיצומצמו בהתאם לבחינה השמאית.

22. לקבל את ההתנגדות שהשטח הירוק בתכנית מבוזבז ובפועל חלק משטחו הופך לחניון:

במקום השטח הירוק הקיים מתקבלת חזית כניסה לחניון אשר מקבל מופע משמעותי שבולט החוצה לכיוון הרחוב, ניתן לראות בחתך ג כי נוצרת לחניון חזית כלפי הרחוב של כ-11 מ', הדבר לא מקובל יש לתקן את מסמכי התכנית כך שהכניסה לחניון לא תבלוט מעל למפלס הרחוב-הסכמה המוצעת תשפר משמעותית גם את הנושא הזה.

23. לדחות את ההתנגדות שהתכנית משנה את אופי הרחוב ובחינת תכניות במנותק מהסביבה:

התכנית מציעה התחדשות עירונית אשר משפרת את המרחב הציבורי, מאפשרת בינוי מחודש ותתרום לעיבוי השלד הציבורי בהתאם לאמור לעיל. כלל התכניות המקודמות בעיר נבחנות בראייה כוללת ע"י מח' התכנון השונות לרבות הבינוי המוצע, המרחב הציבורי, התנועה, השלד הציבורי והשפעותיהן.

24. לקבל חלקית את ההתנגדות לריכוז החניונים והיציאות בין רחוב מקסיקו לצומת סאלד:

הנושא ייבחן ע"י יועץ התנועה של הוועדה.

25. לדחות את ההתנגדות לעניין זכויות הבנייה של המתנגד הפרטי:

הטענה אינה תכנונית - הוועדה אינה דנה בהתנגדויות הקשורות להסכמי יזמים מול בעלי דירות. יחד עם זאת, מתנגד הרואה עצמו נפגע רשאי למצות את טענותיו בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

26. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לקוו הכחול החדש ולשינויים המוצעים בתכנית ולפרסם את התכנית על פי סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה בהתאם להנחיות של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

מספר סידורי: 5

פירטי תוכנית	
מספר התכנית :	1397850
סוג דיון :	התנגדויות
מגיש התכנית :	לאפי עבד אלכרים
עורך התכנית :	לאפי מועתז
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	10/08/2025
כתובת	רח' אל וועד, בית צפפה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30284	46	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : 1. הקו הכחול של התכנית יצומצם ויחול על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתיק. 2. בהתאם לאמור לעיל, שטחי הבניה יחושבו ויצומצמו ביחס לגודל השטח המתקבל, ותותר בו הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, בתוספת של עד 2 קומות מעל הקיים בהתאם למדיניות באזור. קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. 3. החניה תהיה עפ"י התקן התקף, מובהר בזאת כי מספר יח"ד יצומצם בהתאם למספר מקומות חנייה אותם ניתן לספק במגרש. פתרון החניה יתואם עם יועץ התחבורה של הוועדה. 4. הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד על מנת לצמצם את המפגע הסביבתי הכרוך בתוספת בניה. 5. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה. 6. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.5 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה. 7. יתווסף להוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל. 8. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בגין החדרת מי נגר בהתאם לתמ"א 1/8. 9. עריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון 10. 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. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים
30/11/2025	

הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : נדרשת בחינה של נושא הסמכות. במידה ויתברר כי התכנית בסמכות מקומית ההמלצה להלן תהווה החלטה של הוועדה המקומית בדבר הפקדת התכנית. חלק מהחניון הקיים בנוי מעל הקרקע ושטחו מחושב כחלק מהשטחים המרביים. לאור זאת, מוצעת חריגה מהמדיניות בנושא אחוזי הבנייה, יש לצמצם את אחוזי הבנייה המרביים לעד 180% לפי המדיניות. יש לקבוע במסגרת שלביות הביצוע כי תנאי לתעודת גמר יהא סיום פיתוח המגרש לרבות החלק הדרומי הריק מבינוי. יש לקבל חו"ד אגף תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. יודגש כי פתרון החנייה יוצע בתחום המגרש ועפ"י תקן. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. במידה והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית התכנית תיערך ע"י המח' לבקרת תכניות ממוחשבות. התכנית כוללת דרך מאושרת שטרם הושלם הליך הפקעתה. יש להוסיף להוראות התכנית הסעיפים מטה : תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) חלוקה ו/או רישום מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 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. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין במגרשים המצרניים בתכנית ולבעלי העניין בתחום התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של	28/09/2025

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 בהוראות התכנית, בסעיף 3.2 בהוראות התכנית יש לתקן בטבלת מצב מאושר מדרך מאושרת לדרך מוצעת.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: התכנית מציעה תוספת 2 קומות ו- 4 יח"ד מעל בניין מאושר בהיתר בן 2 קומות ו- 4 יח"ד, סה"כ 4 קומות ו- 8 יח"ד. להלן הוראותיה: 1. שינוי יעוד של קרקע מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב'. 2. קביעת מס' יח"ד לסה"כ 8 יח"ד מדובר על תוספת של 4 יח"ד ביחס למאושר. 3. קביעת מספר הקומות לסה"כ 4 קומות מדובר על תוספת של 2 קומות ביחס למאושר. 4. קביעת שטחי הבנייה לסה"כ 1,346 מ"ר מתוכם 640 מ"ר עיקרי ו- 116 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו- 590 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת קווי בניין מירביים חדשים. 6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח. 7. קביעת תנאים בהליך הרישוי. 8. קביעת הוראות בעניין ניהול מי נגר. 9. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית. מצב קיים: חצי המגרש הדרומי ריק מבנייני ובחצי הצפוני של המגרש קיים מבנה בן 2 קומות. תכניות מאושרות בשטח התכנית: תכנית מס' 3855 משנת 2007, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 3 מיוחד, 90% בניה מירביים ב- 4 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף ו- 6 יח"ד. יצוין כי התכנית אפשרה במגרשים וחלקי מגרשים בהם המרחק בין גבול המגרש הקדמי והאחורי קטן מ- 18 מ' קווי הבניין יהיו – קו בניין קדמי אפס, קו בניין אחורי 4 מ' ובלבד

שעומד הבניין לא יעלה על 8.5 מ'.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

עו"ד עמאד עווידה בשם מוסלח מוחמד עבד מוסלח באמצעות בא כוחו מר ראמי חלואני – חלק מבעלי הקרקע נשוא התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

טענות קנייניות –

1. התכנית הנ"ל הוגשה בניגוד להוראות הסכם שנעשה בין בעלי הקרקע על החלקה נושאת הבקשה, אשר מבקשים לשנות ייעוד שאין בו כדי לאפשר בניה בקיר משותף בין שני המגרשים שחולקו בהסכמה לפי ההסכם. דבר הפוגע בזכויות המתנגד ומאלצת אותו לבצע נסיגה מקו אפס שסוכם לייעודו כקיר משותף שישרת את שני הצדדים ושני המגרשים.
2. התכנית הוגשה ללא הסכמת המתנגדים אשר גם הם בעלי הקרקע ובכך הפרו את ההסכם שנעשה בין בעלי הקרקע.
3. המגרש נשוא ההתנגדות הוא מגרש מוארך, כאשר חלקו הצפוני רחב יותר ואילו חלקו הדרומי הולך ונהיה צר. בהתאם לתכנית המוצעת, רמפת הכניסה לחניון ממוקמת בחלק הצפוני של המגרש, ושטח החניה משתרע עד לאמצע החלקה - גבול המגרש של המתנגד. לאור האמור, מבקש המתנגד כי תיקבע זיקת הנאה לטובת מגרשו בשטח החניה המוצע בתכנית, כך שהגישה לחניה במגרש המתנגד תתאפשר באמצעות רמפת החניון המתוכננת במסגרת התכנית.
4. בנוסף, נדרשת זיקת הנאה גם בחיבור תשתיות כגון חשמל ביוב וכדומה.
5. התנהלות היזם בנוגע לשיתוף בעלי קניין בשאר החלקה אשר לא נעשה כראוי יש בו כדי לפגום בתוקפה של התכנית.
6. התכנון המוצע מתייחס רק לחלקו של היזם בלבד ללא יתרת חלוקה של זכויות שוות לייתר בעלי החלקה.

התנגדות מספר 2:

שלום דאר מייפה כוחו של מוחמד עבד רבה מוחמד סלמאן,

בעל זכות בנכס.

עיקרי ההתנגדויות:

1. **פגיעה בזכויות קנייניות והיעדר הסכמת שותפים -**
התוכנית הוגשה על ידי חלק מבעלי הזכויות בלבד ומתבססת בפועל על חלוקה חד צדדית של חלקה 46, הרשומה במושע, ללא הסכמת יתר השותפים וללא פירוק שיתוף או הסכם חלוקה כדין. בכך נפגעות זכויותיהם הקנייניות של יתר בעלי הזכויות בחלקה.

2. ניצול בלתי שוויוני של זכויות הבנייה -
מגישי התוכנית ניצלו חלק ניכר מזכויות הבנייה בחלק הצפוני של החלקה באופן חד צדדי, תוך קביעת מיקום וצורת בנייה המגבילים את יכולת המימוש של זכויות הבנייה בחלק הדרומי. לא נבחנו חלופות תכנוניות שיאפשרו חלוקה שוויונית ומיצוי הוגן של זכויות הבנייה לכל בעלי הזכויות.
3. חלוקה בלתי שוויונית ופגיעה בערך המקרקעין -
הבנייה והחלוקה המוצעות יוצרות בפועל חלוקה בלתי שוויונית של חלקה 46, כך שהחלק הצפוני נהנה מיתרון תכנוני ושטח גדול מחלקו היחסי. כתוצאה מכך נפגעת הצורה הגיאומטרית של החלק הדרומי, מצטמצמת יכולת מימוש זכויות הבנייה בו ונגרמת ירידת ערך ממשית לבעלי הזכויות בחלק זה.
4. לאור האמור, המתנגדים מבקשים שלא לאשר את התוכנית במתכונתה הנוכחית, אלא להתנות כל תכנון או חלוקה בהסדרת זכויות הבעלות והשותפות בחלקה, תוך הבטחת חלוקה שוויונית של הקרקע ומיצוי שוויוני של זכויות הבנייה לכלל בעלי הזכויות. בנוסף, מבוקש לבחון הגדלת זכויות הבנייה עבור החלקה בשלמותה בהתאם למדיניות הוועדה.

התנגדות מספר 3:

עו"ד עדנאן אל אשהב בשם איוב בורקאן,
חלק מהבעלים המשותפים של החלקה ואו הבנין הקיים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד טוען כי יש לו זכויות על חלק מהדירות הקיימות, וכי אינו רוצה שייפגעו זכויותיו מכח תכנית שבנידון.
2. פגם בהליך קידום התכנית על ידי היזום מול בעלי הזכויות.
3. התכנית פוגעת במקומות החנייה שהוסכמו לטובת המתנגד.
4. פגיעה בזכויות הקנייניות של המתנגד.
5. התכנית תמנע מהמתנגד לממש זכויות עתידיות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות
ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לקבל חלקית את ההתנגדויות כי מאחר ומדובר בחלקה אחת ואשר התכנית שבנידון מציעה בינוי בחלק הצפוני אשר הינו רחב מחלק הדרומי וכי יש לתת זכות מעבר בחניון: מאחר והתכנית מוצעת על חלק מחלקה צרה וארוכה אשר לא נכון תכנוני לייצר 2 כניסות נפרדות לחניה התת"ק הקיימת בהיתר. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי יש לאפשר זיקת הנאה לרכב מהחלק הצפוני לטובת בינוי עתידי בחלק הדרומי.
2. לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענות וזיקות הנאה עבור תשתיות כגון חשמל וביוב: נושא התשתיות

משותפות לכלל החלקה הקיימות והעתידיות ייבחנו בשלב הליך היתר בנייה ויוצעו פתרונות בהתאם לנדרש.

3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית לא מציעה בנייה בקיר משותף לחלק הדרומי של המגרש ושומר על 3 מ' מצד זה - דבר אשר מקטין עוד את שטח התכנון של בעלי הזכויות בחלק הדרומי:** התכנית שבנידון מציעה תוספות קומות על בניין קיים בהיתר 2020/730. על כך קווי בניין יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים, מכיוון שמדובר על חלקה אחת אין קו בניין בין החלק הצפוני של המגרש לחלקו הדרומי המחייב בנייה בקו בניין אפס, ככול שזה ההסכם בין הצדדים הוא אינו מחייב את מוסדות התכנון והוא צריך להתברר בין שני הצדדים.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית הוגשה בניגוד להסכמים שנעשו בין בעלי הזכויות בקרקע לבין מגיש התכנית ביחס לחלוקת זכויות שוות בחלקה וכי התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכויות ייתר בעלי החלקה:** בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 30/11/2025, הקו הכחול של התכנית צומצם וחל על החלק הצפוני של החלקה בלבד, בהתאם להסכם שיתוף שצורף לתכנית. וזכויות הבניה בהתאם למדיניות חושבו על הקו הכחול של התכנית בלבד ולא פוגעים בזכויות אפשריות ביתרת החלקה.
5. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי ייתכן והתכנית תיפגע בזכויות קיימות למתנגד בדירות הקיימות מהיתר 2020/730 וכי התכנית פוגעת בחניות אשר שייכות למתנגד:** נושא הבעלויות בתכנית נבחן ואושר על ידי לשכת התכנון המחוזית וכי התכנית הועמדה בתנאי סף על ידם. בנוגע לטענה על פגיעה בחניות קיימות. - התכנית אינה מבטלת או פוגעת בחניות קיימות, אלא מוסיפה חניות לטובת יח"ד חדשות המוצעות בתכנית.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית שבנידון עלולה לפגוע בזכויות עתידיות של ייתר בעלי החלקה. וכי יש לבחון את הגדלת הזכויות ביחס לחלקה בשלמותה:** התכנית מייצרת זכויות בנייה חדשות ולא מנצלת זכויות בניה קיימות ולכן אינה פוגעת במתנגדים. ככול והמתנגדים ירצו להגיש תכנית לתוספת זכויות נוספת היא תיבחן בהתאם למדיניות וזכויות בנייה נוספות יינתנו בהתאם.
7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי היזם קידם את התכנית באופן לא ישר ולקוי ובאי שקיפות כלפי ייתר בעלי החלקה ולכן יש לדחותה במתכונתה הנוכחית:** כאמור לעיל, התכנית הועמדה בתנאי סף ע"י הוועדה המחוזית והתקבלו ההסכמות הנדרשות לצורך קידום התכנית. הוועדה לא עוסקת בהסכמים בין בעלי הקרקע.
8. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1258680
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אגף מבני ציבור
עורך התכנית:	אלבויס אהרון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	ישראל זנגויל 29 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	142	לא
30412	138	לא
30412	147	לא
30412	146	לא
30412	111	לא
30413	149	לא
30413	124	לא
30412	141	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/11/2024	לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם משמעותי למוסדות ציבור ושטחים ציבורים פתוחים ומציעה הקמת מוסדות חינוך, קהילה ורווחה, לצד פיתוח שטחים ציבורים פתוחים לרווחת הציבור, יצירת צירי הולכי רגל הליכתיים בין השכונה לפארק. הוועדה תציין כי התכנית המוצעת תאפשר את המשך הפיתוח של שכונת קריית יובל, העוברת תהליכי התחדשות עירונית תוך הבטחת מענה פרוגרמטי לתוספת יחידות הדיור בשכונה. הוועדה סבורה כי התכנית מציגה תכנון המנצל את משאב הקרקע העירוני באופן מיטבי תוך יצירת עירוב שימושים גם במגרשים למוסדות ציבור. 2. הוועדה סבורה כי יש לקבוע עדיפות ליישום השימושים המשמעותיים הנדרשים בשכונה כדוגמת בתי ספר וספורט, אשר מימושם במתחם הינו בעל חשיבות לנוכח גודלו והסדרת הבינוי הכוללת המוצעת בו. בהמשך לאמור השימושים הציבוריים בתכנית יהיו עבור מבנים לצרכי בתי ספר וספורט כשימושים ראשיים. השימושים הנוספים שיתאפשרו בתכנית הם: גני ילדים, מעונות יום, ושימושי קהילה בלבד, ואלו יתאפשרו רק לאחר שיוכח כי ניתן מענה מספק לשימושים הראשיים כאמור. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 3. יקבע כי בקשה להיתר בניה בתא שטח למוסדות ציבור שאינה ממצה את מלוא השימושים המוצעים בתא השטח, או שכוללת בינוי בשלבים, תכלול הצגה של מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי, לרבות פתרון חניה עבור כלל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן התקף. 4. תקבע חזית מסחרית כלפי רחוב גולומב בהנחיית לשכת התכנון. לשם כך

תותר העצמת זכויות הבניה בתא שטח 1 לאור מיקומו בדופן ציר מרכזי והצורך ביצירת חזית פעילה בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן, יקבע בהוראות התכנית כי יותרו שטחי מסחר בכפלי הקרקע כלפי הפארק במקום קירות התמך המוצעים. 5. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את תחום הדרך ברחוב זנגוויל וזאת על מנת להבטיח את חתך רחוב זנגוויל כפי שהוצג בדיון. 6. הוועדה קובעת כי תנאי להיתר בניה ראשון לתאי שטח 1,3,5 יהיה אישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כ'זכות מעבר למעבר רגלי' וזיקת הנאה שתכלול מעברים הליכתיים המקשרים בין רחוב זנגוויל לפארק. על מנת להבטיח את ביצוע שטחים אלו בד בבד עם הקמת מבני הציבור, הוועדה קובעת כי תנאי לתעודת גמר אחרונה בכל אחד מתאי השטח 1,3,5 יהיה השלמת ביצוע שטח זכות המעבר וזיקת ההנאה הצמודים לתא השטח. 7. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטרים. ניתן יהיה לחרוג במטר אחד בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין. 9. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין תקן החניה, הרחבת זכות הדרך והבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטרים לאורך רחוב גולומב והצורך במעגל התנועה בצפון התכנית. 10. פיתוח השטחים המסומנים בזיקת הנאה ובזכות מעבר יתוכנן בהנחיית לשכת התכנון ובאופן שיבטיח מעבר רציף והליכתי ככל הניתן מרחוב זנגוויל לפארק. 11. תנאי להפקדה יהא בחינת האפשרות לצמצם את היקף עקירת העצים בתא שטח 1 והשלמת תיאום עם פקידת היערות והטמעת הערותיה. 12. תנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות התייחסות להיבטי רעש מכבישים סמוכים למתחם וצירוף נספח ניהול מי נגר. המלצות המסמך ופירוט אמצעי ניהול הנגר יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה. 13. הוועדה תציין כי חלקה הדרומי של התכנית כלול באתר טבע עירוני "פארק דניה". בהמשך לאמור נערך בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה סקר טבע עירוני מקדים. הוועדה תציין כי מרבית שטח אתר הטבע הינו ביעוד מאושר לפיתוח למבני ציבור, וכי הקמת הבינוי בתחום זה כפי שהתכנית מציעה הינו הכרחי לנוכח השלבויות הנדרשת להקמת בינוי בטרם הריסת חלק מבית הספר הקיים. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים, תיאום עם צתא"ל, בתיאום עם לשכת התכנון. 15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 16. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : להוסיף שימושי דת לשימושים המותרים בתכנית. 24/07/2024
---	---

התכנית מטייבת את המרחב הציבורי, ונותנת מענה לצרכי הציבור הגדלים במרחב יובלים גנים ההולך ומצטופף, וזאת בהתאם להערכות הפרוגרמטיות שנעשו למרחב לפיכך

הועדה המקומית מחליטה להיות מגישה התוכנית.

יש לקבוע בשלבי ביצוע כי שלב ראשון יהיה בניה בתא שטח 1 והריסת מבני ציבור הקיימים בשטח התוכנית תותנה בקבלת תעודת גמר לבניה בתא שטח זה.

יש לבחון הגדלת זכויות למבנה הפינתי בתא שטח 1 לאור מיקומה בדופן ציר מרכזי והצורך ביצירת חזית פעילה ושימושים אינטנסיביים יותר כלפי הצומת וציר הרק"ל וצמצום בהתאם בתא שטח זה.

יש לאפשר בהוראות התוכנית כי בתא שטח 1 יוצע שטח ציבורי/מסחרי/תעסוקה בפינת צומת הרחובות גולומב- זנגוויל כך שתיווצר חזית פעילה כלפי הצומת והרק"ל. השטח יהיה במפלס רחוב ושימוש יקבע לעת מתן היתר בתיאום עם מהנדס העיר.

יש להוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.1.1 בשימושים הציבוריים האפשריים גם שימוש עבור "חברה".

בסמוך לגבול הדרומי של תא שטח 2 בתוכנית המוצעת מקודם היתר מס' 2023/0037 למעבר מכני בין פארק דניה לרחוב גולומב באמצעות מעלית וגשר. המעבר הנ"ל מיותר בשלב זה ויכול להשתלב בבינוי צמוד דופן רחוב של התכנית המוצעת, יש לוודא תיאום בין התוכניות באופן המייצר מעבר יעיל עם מופע מינימלי של גשרים ומעליות.

בחלק הדרומי של תא שטח 2 קיימת חורשת עצים בוגרים בערכיות גבוהה כאשר רק חלקם מסומן לשימור, בעוד שהבינוי המוצע אינו מחייב עקירתם. יש להגדיל את מספר העצים לשימור ולכלול ככל שהבינוי מאפשר זאת גם את העצים ממזרח לתא שטח 1 עד גבול הדרומי של תא שטח 2, בכל מקרה יש לקבוע כי במסגרת היתרי הבניה ולאחר שיהיה תכנון מפורט, ישמרו מירב העצים שניתן בתיאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

בתוכנית הבינוי מסומנים עצים לשימור/עקירה לא בהתאמה למופיע בסקר עצים, יש להתאים בין המסמכים, יש לסמן את העצים בסימון מבא"תי גם בתשריט.

יש לתאם קו כחול של התוכנית בגבול הצפוני והמזרחי לתוכנית המצרנית של בית טיילור מס' 1190537

התוכנית מסמנת דרך גישה לחניון תת"ק בתווי דרך קיימת. הדרך המוצעת בשיפוע יותר מתון מדרך קיימת ויוצרת קיר תמך מיתר לכיוון שצ"פ ממזרח. יש לתכנן את דרך הגישה לחניון בהתאם לטופוגרפיה ולסמן את קירוי כניסה לחניון בשלב מוקדם יותר בהתאם.

בנספח התנועה מוצעות שתי חלופות, אחת של מימוש כל זכות הדרך והשניה חתך של מחצית השטח. בראשונה מוצע רוחב דרך של 20 מ' ברחוב זנגוויל בהתאם ליעודי קרקע, כפול מכפי שקיים בפועל. רוחב דרך זה לא תואם לאופי המקום בהתחשב שנמצא בסמוך לקו רק"ל ושהתוכנית מציעה חניון תת"ק בתחומה. לכן יש לבטל את החניות בדופן בית הספר, פרט למפרץ העלאה והורדה, ולהציע הרחבת המדרכה ורצועת שתילת עצים בסמוך לשביל האופניים המוצע. יש לציין כי במצב הקיים ישנה מיסעה חד סטרית ורצועת חניה בצד אחד, ולכן אין מדובר בביטול חניות בפועל.

יש להגביל גובה קירות פיתוח ל-3 מ' ולתקן סעיף 4.6.2 ב סעיף 2 בהתאם, ניתן יהיה לחרוג במטר באישור מהנדס העיר כדי לאפשר את החצרות של מוסדות החינוך ככול ולא יימצא פתרון אחר

יש לקבוע בהוראות תוכנית כי תחוייב גישה נגישה לגן ילדים הסמוך לגבול המזרחי של התוכנית גם במהלך עבודות.

תנאי להיתר יש להגיש מסמך ניהול נגר בהתאם לתמ"א 1/8.

התקבל מסמך תיאום לסקר טבע. התאם לסיכום ולהמלצות יש להגיש סקר טבע מקדמי כתנאי להפקדת התכנית

רעש

על פי חיזוי הרעש, יש צפי לחריגה של רעש מתנועת הרכבים מרחוב גולומב כלפי מבני התכנית ועל כן ממליץ המסמך על הקמת מיגון אקוסטי.

המסמך לא בחן את משמעות הרעש הצפויה מרח' זנגוויל (שאמור להגדיל את נפח התנועה הקיים בשל התכניות המקודמות בסביבתו), יש להשלים.

המיגון יאפשר לשמור על עמידה בתקן למבנים, אך לא יוכל להגן על חצרות מוסדות החינוך המהווים מרחב לימודי. רוב החצרות המוצגות בנספח הבינוי הינן עורפיות ולא סמוכות לכביש, אך בתא שטח 1 מתוכננת חצר שחלק ממנה פונה לרח' גולומב ויש להציע פתרון למיסוד הרעש עבור החצר.

רעידות

במסגרת הקו הסגול נערכו בדיקות ביחס למצב הקיים ונמצא כי לא צפויה חריגה. יש לוודא כי התכנית המוצעת נלקחת בחשבון ובמידת הצורך לנקוט אמצעים למניעת הרעידות.

המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה

כיוון שהתכנית סמוכה לציר רק"ל, מבקשת המחלקה לקבוע בהוראות התכנית כי תקן החנייה יפחת עד למינימום ההכרחי.

המחלקה לא מקבלת את סעיף 4.1.2 סעיף 6 המאפשר גם חדר שנאים במבנה נפרד. 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.

המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית, יהיה הצגה וביצוע תכנית לממשק עם אתר הטבע הסמוך לתכנית ותאושר על ידי המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא.

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. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, רשות העתיקות, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, תוכנית אב לתחבורה, אגף נכסי עירייה, אגף מבני ציבור, מנח"י

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. הערות טכניות יש לתאם שטח בעמודת גודל מגרש בטבלה 5 באופן תואם למופיע בטבלה 3.2 מצב מוצע	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה תציין כי התכנית עוסקת במתחם משמעותי למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ומציעה הקמת מוסדות חינוך, קהילה ורווחה, לצד פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור, יצירת צירי הולכי רגל הליכתיים בין השכונה לפארק. הוועדה תציין כי התכנית המוצעת תאפשר את המשך הפיתוח של שכונת קריית יובל, העוברת תהליכי התחדשות עירונית תוך הבטחת מענה פרוגרמטי לתוספת יחידות דיור בשכונה. הוועדה סבורה כי התכנית מציגה תכנון המנצל את משאב הקרקע העירוני באופן מיטבי תוך יצירת עירוב שימושים גם במגרשים למוסדות ציבור. 2. הוועדה סבורה כי יש לקבוע עדיפות ליישום השימושים המשמעותיים הנדרשים בשכונה כדוגמת בתי ספר וספורט, אשר מימושם במתחם הינו בעל חשיבות לנוכח גודלו והסדרת הבינוי הכוללת המוצעת בו. בהמשך לאמור השימושים הציבוריים בתכנית יהיו עבור מבנים לצרכי בתי ספר וספורט כשימושים ראשיים. השימושים הנוספים שיתאפשרו בתכנית הם: גני ילדים, מעונות יום, ושימושי קהילה בלבד, ואלו יתאפשרו רק לאחר שיוכח כי ניתן מענה מספק לשימושים הראשיים כאמור. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 3. יקבע כי בקשה להיתר בניה בתא שטח למוסדות ציבור שאינה ממצה את מלוא השימושים המוצעים בתא השטח, או שכוללת בינוי בשלבים, תכלול הצגה של מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי, לרבות פתרון חניה עבור כלל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן התקף. 4. תקבע חזית מסחרית כלפי רחוב גולומב בהנחיית לשכת התכנון. לשם כך תותר העצמת זכויות הבניה בתא שטח 1 לאור מיקומו בדופן ציר מרכזי והצורך ביצירת חזית פעילה בהנחיית לשכת התכנון. כמו כן, יקבע בהוראות התכנית כי יותרו שטחי מסחר בכפלי הקרקע כלפי הפארק במקום קירות התמך המוצעים. 5. תחום התכנית יורחב כך שיכלול את תחום הדרך ברחוב זנגוויל וזאת על מנת להבטיח את חתך רחוב זנגוויל כפי שהוצג בדיון. 6. הוועדה קובעת כי תנאי להיתר בניה ראשון לתאי שטח 1,3,5 יהיה אישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כזכות מעבר למעבר רגלי וזיקת הנאה שתכלול מעברים הליכתיים המקשרים בין רחוב זנגוויל לפארק. על מנת להבטיח את ביצוע שטחים אלו בד בבד עם הקמת מבני הציבור, הוועדה קובעת כי תנאי לתעודת גמר אחרונה בכל אחד מתאי השטח 1,3,5 יהיה השלמת ביצוע שטח זכות המעבר וזיקת ההנאה הצמודים לתא השטח. 7. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטרים. ניתן יהיה לחרוג במטר אחד בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא	

כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין. 9. תנאי להפקדה יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות לעניין תקן החניה, הרחבת זכות הדרך והבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטרים לאורך רחוב גולומב והצורך במעגל התנועה בצפון התכנית. 10. פיתוח השטחים המסומנים בזיקת הנאה ובזכות מעבר יתוכנן בהנחיית לשכת התכנון ובאופן שיבטיח מעבר רציף והליכתי ככל הניתן מרחוב זנגוויל לפארק. 11. תנאי להפקדה יהא בחינת האפשרות לצמצם את היקף עקירת העצים בתא שטח 1 והשלמת תיאום עם פקידת היערות והטמעת הערותיה. 12. תנאי להפקדה יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון, לרבות התייחסות להיבטי רעש מכבישים סמוכים למתחם וצירוף נספח ניהול מי נגר. המלצות המסמך ופירוט אמצעי ניהול הנגר יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום עם יועצת הסביבה של הוועדה. 13. הוועדה תציין כי חלקה הדרומי של התכנית כלול באתר טבע עירוני "פארק דניה". בהמשך לאמור נערך בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה סקר טבע עירוני מקדים. הוועדה תציין כי מרבית שטח אתר הטבע הינו בייעוד מאושר לפיתוח למבני ציבור, וכי הקמת הבינוי בתחום זה כפי שהתכנית מציעה הינו הכרחי לנוכח השלביות הנדרשת להקמת בינוי בטרם הריסת חלק מבית הספר הקיים. 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים, תיאום עם צתא"ל, בתיאום עם לשכת התכנון. 15. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 16. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית חלה על שטח של כ-26 התחום בין הרחובות גולומב, זנגוויל ופארק היובל ממזרח בשכונת קרית יובל. במצב התכנוני המאושר חלה תכנית 1042 אשר ייעדה את רוב השטח כשטח לבנייני ציבור ו לשצ"פ בחלק המזרחי של התכנית.

כיום בתחום התכנית קיימים מס' מבני ציבור המיועדים להריסה לשם הקמת מבני ציבור חדשים בהיקפי בינוי גדולים ושילוב שימושים. בנוסף מתוכננת גישה לכלי רכב מרחוב זנגוויל למבני הציבור בתכנית. ומעברים להולכי רגל לשיפור ההלכתיות/קישוריות בין השכונה למבני הציבור ולפארק ממזרח. כמו כן התכנית מציעה מעבר להולכי רגל מעל/מתחת לרחוב גולומב לשיפור ההלכתיות/קישוריות בשכונה.

התכנית מציעה הקמת מבני ציבור חדשים לשימושי חינוך, קהילה, ספורט, רווחה וחברה

לתוכנית הוגשו כ 280 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : סטנסילים שהוגשו על ידי תושבים רבים

עיקרי ההתנגדויות:

1. היעדר פרסום כחוק:
הטענה המרכזית: התוכנית לא פורסמה כנדרש בשכונות ובאזורים הגובלים, ולכן הציבור לא קיבל הזדמנות הוגנת להתנגד.
התוכנית לא פורסמה ברמת דניה, אף שפארק דניה הוא חלק בלתי נפרד מהשכונה ומשמש את תושביה.
לא פורסמה בשטח הפארק עצמו ולא ברחובות סמוכים בקריית יובל.
כתוצאה מכך, מדובר במחדל חמור המונע מידע מחלקים משמעותיים מהציבור.
המתנגד מדגיש כי נודע לו על התוכנית רק במקרה, ימים לפני תום המועד, ולכן ההתנגדות הוגשה בחופזה. לטענתו, בשל הפגם בפרסום, אין לדון בתוכנית בוועדה המחוזית.
2. כריתה מסיבית של עצים ופגיעה בטבע העירוני
התוכנית כוללת עקירת מאות עצים, כולל עצי פרי.
המסמך מציין כי בין העצים:
עצים ותיקים המספקים צל וקירור טבעי.
עצים התורמים לסינון זיהום אוויר ולמערכת האקולוגית.
מדובר בפגיעה קשה ב'ריאה הירוקה'... ונזק בלתי הפיך לתושבים ולסביבה.
3. פגיעה בפארק דניה והשטחים הפתוחים
התוכנית נוגסת בחלקים משמעותיים מפארק דניה באמצעות בניית מבנים גדולים וצפופים הגולשים לתוך שטח הפארק.
הפארק הוא מרכז קהילתי חשוב.
צמצומו יפגע באופן משמעותי באיכות החיים של תושבי האזור.
4. הריסת בית הספר אגרון
התוכנית כוללת הריסת בית הספר הוותיק אגרון, הממוקם על שטח גדול עם מרחבים פתוחים.
המבנים החדשים המתוכננים יהיו בני 6 קומות ומעלה, כמעט ללא שטח פתוח המאפיין בתי ספר.
המבנים אינם מתאימים לשימוש כבית ספר יסודי.
5. התוכנית אינה מציינת לאיזו אוכלוסייה מיועדים המוסדות החדשים, מה שמעורר חשש לשינוי אופייה של השכונה.

6. תכנון דרך גישה לקוי למתחם הספורט (טיילור) התוכנית כוללת דרך גישה שאמורה לשרת בעיקר את מתחם הספורט, אך אינה מתוכננת כראוי:
רוחב דרך לא מספק
שיפועים גדולים ולא סבירים
אין פתרונות חניה הטענה: לא ניתן לדון בדרך המוצעת בתוכנית אגרון לפני הכרעה בהתנגדויות לתוכנית מתחם הספורט
7. בשל קוצר הזמן, לא כל הטענות פורטו, והמתנגד מבקש להשלים אותן בהמשך.

התנגדות מספר 2 : סטנסילים שהוגשו על ידי תושבים רבים

עיקרי ההתנגדויות:

8. חשיבות פארק דניה לחיי המתנגדת
המתנגדת מתגוררת בדיור המוגן הוד דניה, הסמוך לפארק דניה. היא מציינת כי בחירתה בדיור מוגן זה נבעה בעיקר מקרבתו לפארק.
הריאה הירוקה' של הפארק יקרה לליבי והיא משמעותית בחיי היומיום שלי.
9. עקירת מאות עצים – פגיעה קשה בטבע העירוני
התוכנית כוללת עקירת מאות עצים, כולל עצי פרי.
בין העצים המיועדים לעקירה ישנם עצים ותיקים המספקים:
- צל
- קירור טבעי
- סינון זיהום אוויר
- תרומה אקולוגית חיונית
המתנגדת מציינת כי בירושלים, המתמודדת עם אתגרי אקלים, מדובר ב:
פגיעה חמורה בריאות הירוקות... ובזקק בלתי הפיך לתושבים ולסביבה.
10. פגיעה משמעותית בפארק דניה
התוכנית נוגסת בחלקים משמעותיים מפארק דניה באמצעות בניית מבנים גדולים וצפופים החודרים לשטח הפארק.
הפארק משמש תושבים מרמת דניה, קריית יובל ואף תושבי העיר כולה.
הקטנתו תפגע באופן חמור באיכות החיים של כלל המשתמשים בו.
11. חסימת המעבר הוותיק בין קריית יובל לרמת דניה
התוכנית חוסמת מעבר רגלי מרכזי וותיק, המשמש את המתנגדת להגיע לפארק בדרך קצרה ונוחה.
12. התנהלות בעייתית של עיריית ירושלים
המתנגדת טוענת כי העירייה פועלת באופן מטעה:

13. פורסמו שלוש תוכניות שונות הנוגעות לפארק דניה, ועוד תוכנית רביעית בדרך. אף תוכנית אינה מציגה תמונה כוללת או מתייחסת לאחרות. הציבור אינו יכול להבין את היקף הפגיעה המצטברת. בכך מטעה העירייה את הציבור ומונעת ממנו להבין את ההיקף הכולל של הפגיעה האנושה בשטחים הפתוחים.

התנגדות מספר 3 : סטנסילים שהוגשו על ידי תושבים רבים

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד מציין כי הוא עובד בבית הספר אגרון, ומביע התנגדות חריפה לתכנית בשל פגיעה חמורה בילדים, בקהילה, בסביבה ובמרקם העירוני.
2. פגיעה בשטחים חינוכיים פתוחים
- התכנית מחסלת חצרות טבעיות ומחליפה אותן בחצר גג, בניגוד לעקרונות תכנון מוסדות חינוך.
3. פגיעה בנכס בעל ערך לשימור
- מבנה בית הספר אגרון הוא בעל ערך היסטורי וקהילתי, מתפקד היטב וראוי לשימור.
4. פגיעה בעצים ובשטח ירוק
- התכנית כוללת עקירת עצים רבים, רובם בוגרים, ללא הצדקה תכנונית אמיתית.
5. אי-עמידה בעקרונות תכנון בר-קיימא
- מבנה רב-קומות לילדים צעירים פוגע באוויר טבעי, הצללה, שטחי משחק ובנייה ירוקה.
6. פגיעה בבטיחות התלמידים
- מבנה בן 6 קומות מקשה על השגחה על ילדים צעירים ועל שמירה על ביטחונם.
7. פגיעה בעבודת הצוות החינוכי
- פיזור הצוות בין קומות רבות יפגע בלכידות, בתיאום וביכולת לתפקד כצוות.
8. פגיעה בציבור המקומי ובשיתוף הציבור
- התכנית משנה מהותית את המתחם אך לא לווה בשיתוף ציבור אמיתי — פגם מנהלי.
9. פגיעה בעקרון טובת הילד
- החלפת חצרות טבעיות במבנה דחוס ורב-קומות מנוגדת לטובת הילד.
10. פגיעה בבריאות התלמידים
- בנייה סמוכה למוסד פעיל תחשוף ילדים לרעש, זיהום אוויר ומפגעים בריאותיים.
11. פגיעה ברציפות הלימודית
- הורים עלולים להעביר את ילדיהם לבית ספר אחר, מה שיפגע ברצף הלימודי והחברתי.
12. פגיעה בהרכב השכונתי ובמרקם הבינוי
- הוספת מגדלים יוצרת עומס חריג במתחם שהיה עד כה פתוח, ירוק ובעל בינוי נמוך.

13. ירידה באיכות הלמידה
שטחי החוץ הם חלק מהותי מהפדגוגיה של בית הספר אגרון; התכנית פוגעת בהם.
14. היעדר הצדקה תכנונית
בית הספר מתפקד היטב ואין כל צורך אמיתי להחליפו.
15. עומס תנועה ותחבורה
מגדלים ומוסדות נוספים ייצרו עומס חניה ותנועה חריג באזור.
16. פגיעה במערכת האקולוגית המקומית
עקירת עצים בוגרים תחמיר את אפקט אי־החום העירוני.
17. פגיעה ברווחת הילדים
הטבע, הצל והאוויר בבית הספר תורמים לקשב, ויסות רגשי והישגים – וייפגעו.
18. צמצום שטחים ירוקים בעיר
ירושלים כבר סובלת ממחסור בשטחים ירוקים; הריסת מתחם ירוק פעיל מחמירה זאת.

התנגדות מספר 4 : סטנסילים שהוגשו על ידי תושבים רבים

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בפארק דניה – “הריאה הירוקה”
2. המתנגד מציין כי הוא גר בסמוך לפארק דניה וכי הפארק הוא חלק משמעותי מחיי היומיום שלו. לדבריו, התוכנית כוללת “עקירת מאות עצים מהפארק... ונגיסה משמעותית ממנו לטובת בנייה ושטחי מסחר.”
3. פרסום לקוי של התוכנית
4. התוכנית לא פורסמה כנדרש בשכונת רמת דניה ובסביבת הפארק, למרות השלכותיה הרחבות. הוא טוען שמדובר ב”מחדל חמור או אפילו בהסתרה מכוונת” שמנעה מהציבור להגיש התנגדויות.
5. היעדר שיתוף ציבור
התוכנית לא תוכננה בשיתוף תושבי רמת דניה.
6. המנהל הקהילתי אינו מייצג
המתנגד מדגיש כי למנהל הקהילתי יובלים “אין כל מעמד חוקי לעניין ייצוג תושבים” ולכן אינו מייצג אותו.
7. עקירת עצים ופגיעה אקולוגית
התוכנית כוללת עקירת עצים רבים, כולל עצי פרי ותיקים. לדבריו, הדבר יגרום “מק בלתי הפיך לתושבים ולסביבה.”
8. הקטנת הפארק ובנייה חודרת
התוכנית מצמצמת את שטח הפארק באמצעות בניינים גדולים וצפופים החודרים לתוכו.
9. חסימת שביל הגישה ההיסטורי

התוכנית חוסמת את השביל המשמש תושבי רמת דניה להגיע למרכז המסחרי בקריית יובל. חסימה זו תפגע במיוחד במבוגרים ובתלמידי בית הספר אגרון.

10. הריסת בית הספר אגרון

התוכנית כוללת הריסת בית הספר הוותיק אגרון והקמת מבנים גבוהים וצפופים שאינם מתאימים לבית ספר יסודי. המתנגד מעלה חשש למהלך פוליטי שמעדיף מוסדות חרדיים על פני מוסדות חילוניים.

11. הקמת קירות תומכים גבוהים

התוכנית כוללת קירות תומכים עד גובה 4 מטר, שיהפכו את הפארק ל"כלוא וסגור". המתנגד מסכים לקירות עד מטר בלבד.

12. שטחי מסחר על חשבון הפארק

התוכנית מוסיפה שטחי מסחר בשולי הפארק – מהלך הפוגע בצביונו הטבעי.

13. התנהלות בעייתית של העירייה

העירייה מקדמת מספר תוכניות נפרדות הפוגעות בפארק, ללא תיאום או הצגת תמונה כוללת לציבור.

14. ניצול שטחים ציבוריים לטובת אוכלוסיות חיצוניות

המתנגד טוען שהעירייה אינה נותנת מענה לצרכים של תושבי רמת דניה, כגון מתנ"ס, אלא מקדמת מוסדות עבור אוכלוסיות מחוץ לשכונה. בנוסף, הוא מתנגד לדרך עוקפת חדשה ברחוב גלבר.

15. היעדר נספחי תנועה

התוכנית הוגשה ללא נספחי תנועה, למרות עומסים צפויים.

16. עקיפת תוכנית בית טיילור

התוכנית מסדירה בעקיפין גישה למתחם הספורט של בית טיילור, במקום במסגרת התוכנית המקורית – מהלך הפוגע בזכות ההתנגדות של התושבים.

17. בקשה לדחיית התוכנית

התנגדות מספר 5 : מור רומי יו"ר הנהגת ההורים בית הספר אגרון

עיקרי ההתנגדויות:

18. התכנית תפגע באופן חמור בילדים, בקהילה, במרקם העירוני ובערכי השימור – ומפרטת שורה של נימוקים משפטיים, תכנוניים וסביבתיים.

19. נימוקים משפטיים ותכנוניים מרכזיים

20. פגיעה בשטחים פתוחים ובמרחב החינוכי

21. התכנית מחסלת את החצרות הטבעיות ומחליפה אותן ב"חצר גג" התכנית מחסלת את השטחים הפתוחים והחצרות הטבעיות הקיימות כיום בבית הספר אגרון."

הדבר מנגד לרוח תמ"א 35 ולהנחיות משרד החינוך המחייבות שטחים פתוחים רציפים ובטוחים.

22. סכנה ממשית לתלמידים ולצוות במהלך הבנייה
התכנית כוללת בנייה בשלבים, כאשר חלק מהבנייה מתבצע בצמוד לבית הספר הפעיל, כולל הריסה ובנייה חדשה.
23. המסמך מדגיש חשיפה לרעש, אבק, כלי עבודה וסיכונים בטיחותיים – בניגוד לחוק:
סעיף 145(א) (2) לחוק התכנון והבנייה: "לא ייתן היתר אם ביצעו עלול לסכן את שלום הציבור או את המשתמשים במבנה."
- תקנה 2.06 לתקנות בקשה להיתר: חובה להבטיח בריאות הציבור ומניעת חשיפה למזהמים.
הנחיות משרד החינוך: אין להפעיל מוסד חינוך בצמידות לעבודות הכוללות חפירה, הריסה ותנועת משאיות ללא חיץ בנוי ותכנית בטיחות – שאינם מופיעים בתכנית.
24. פגיעה במבנה בעל ערך שימורי
לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה ותקנות השימור העירוניות, יש חובה לשקול שימור מבנים בעלי ערך היסטורי וקהילתי. המסמך טוען שמבנה אגרון עומד בקריטריונים לשימור והריסתו מנוגדת לעקרונות החוק.
25. עקירת עצים מוגנים
לפי פקודת היערות ותקנות קק"ל, עקירת עצים בוגרים דורשת אישור מיוחד ושקילת חלופות. המסמך טוען שקיימת חלופה ישירה – שימור המבנה והעצים – ולכן אין "הכרח תכנוני".
26. אי-עמידה בעקרונות תכנון בר-קיימא
התכנית כוללת מבנה עד 8 קומות וחניון תת-קרקעי בן 3 קומות. המסמך טוען שהדבר מנוגד להנחיות משרד הפנים ומשרד החינוך לגבי Sustainability במוסדות חינוך – בשל אובדן הצללה טבעית, אוורור ושטחי משחק.
27. חניון תת-קרקעי מתחת למוסד חינוכי
28. קיים חשש כבד לפגיעה בזכויות יסוד של תלמידים:
- פליטת מזהמים (CO, NOx) חלקיקים נשימים
 - סכנת הצטברות מזהמים בחללים סגורים
 - סיכוני רעידות, רעש, דליקה, תנועת כלי רכב
 - חדירת עשן פליטות לכיתות
 - הקמת החניון במתכונתו הנוכחית מהווה פגיעה בלתי סבירה וצפויה בילדים ובצוות.
29. עקרון טובת הילד
הפסיקה המנהלית מחייבת לתת משקל מיוחד לטובת הילד בתכנון מוסדות חינוך. התכנית – הכוללת מבנה דחוס ורב-קומות והפעלת בית ספר סמוך לאתר בנייה – אינה עומדת בעקרון זה.
30. היעדר שיתוף ציבור

המסמך טוען כי תכנית המשנה מרקם קיים מחייבת שקיפות ושיתוף ציבור רחב. היעדר שיתוף אמיתי מהווה פגם מנהלי.

31. נימוקים תכנוניים נוספים

פגיעה בהרכב השכונתי: הכנסת מגדלים צפופים למתחם בעל בינוי נמוך ופתוח.

ירידה באיכות הלימדה: שטחי החוץ הם חלק מהותי מהפדגוגיה.

32. אין הצדקה תכנונית להחלפת מתחם פעיל ומתפקד: תמ"א 1 קובעת שאין לפגוע במבני ציבור תקינים ללא הכרח.

33. עומסי תנועה ותחבורה: תוספת מוסדות ומגדלים תכביד על הצירים והחניות.

34. נימוקים סביבתיים

- פגיעה במערכת האקולוגית המקומית: העצים הבוגרים מספקים צל, סינון אוויר וצינון טבעי.
- פגיעה ברווחת התלמידים: חשיפה לטבע ושטחים פתוחים משפיעה על קשב, ויסות רגשי והישגים לימודיים.
- צמצום שטחים ירוקים בעיר הסובלת ממחסור: ירושלים מאבדת שטחים ירוקים.
- הפרת עקרונות תכנון חינוכי בר־קיימא: מבנה צפוף ורב־קומות אינו עומד בסטנדרטים של בנייה ירוקה ואוורור טבעי.

התנגדות מספר 6 : מנהל קהילתי יובלים באמצעות אסף שפיינר יו"ר המנהל הקהילתי

עיקרי ההתנגדויות:

1. המינהל הקהילתי יובלים, מברך על הרצון לשדרג את מוסדות הציבור אך מבקש להעלות הסתייגויות בנוגע לשלביות ביצוע, לתנועה, לסביבה, אופי הבינוי ועוד כפי שיפורט בהמשך.
2. שלביות ביצוע ולימודים בקרבת אתר בנייה
3. בית ספר היסודי ע"ש אגרון מעניק חינוך איכותי ומקצועי לכלל תושבי השכונה ומספק לילדיהם סביבת לימודים טובה ועשירה, בית הספר חווה לימודים בקרבת אתרי בניה, יש לתכנן חלופות לפעילות לימודים סדירה בהינתן לימודים בבית ספר בתקופת בנייה.
4. לאור האמור, נבקש כי הוועדה המחוזית תגדיר נספח שלביות מחייב, הכולל פתרונות לימוד
5. חלופיים, הרחקת תלמידי משטחי בנייה, ומנגנוני ביטחון מלאים לפני אישור התכנית.
6. תנועה
7. סטריות רחוב זנגויל - אנו חוששים שרחוב זנגויל שמשרת מוסדות ציבור רבים יהפוך לכביש סואן ומיצרית עומסי תנועה משמעותיים והגברת הסיכון לתלמידים.
8. נבקש לבחון מחדש את הפיכת הרחוב לדו סיטרי והשאריתו חד סיטרי בהתאם להמלצת צתאל.
9. כניסת כלי הרב לחניון היא מצפון מכביש מגרש הכדורגל, מבקשים לבחון כניסה מרחוב גולומב.

10. מפרצי הורדת תלמידים - לאורך רחובות גולומב וזנגוויל לא תוכננו מפרצי הורדה מוסדרים לתלמידים, דבר שיוצר עומס נקודתי עצירות לא מבוקרות וסיכון ממשי לילדים נבקש לתכנן מפרצי הורדה והעלאה בטוחים בציר גולומב וזנגוויל.
11. תנועה בעת הבניה - יש להגדיר את איזור ההתארגנות. התכנית אינה כוללת בחינה מספקת של מסלולי תנועת כלי הבנייה והמשאיות בתקופת העבודות, דבר שעלול להחריף עוד את המפגעים הבטיחותיים והתפעוליים, נדרש לעדכן את נספח התנועה שיכלול שלבי ביצוע ומעברים בטיחותיים לילדים.
12. חניון אופניים - נדרש לתכנן חניות אופניים נגישות במפלס הרחוב כדי לעודד בהם שימוש ולהגדיל את ההגעה לבית הספר בדרכים ירוקות ולא מזהמות.
13. אופי הבינוי ובטיחות מבנית- מבקשים להגביל את גובה הבניין ל 6 קומות ולא 8 קומות שאינו מתאים לבית ספר.
14. אין פתרון בטיחותי לשימוש מעלית יחידה ע"י תלמידים צעירים בניגוד להנחיות משרד החינוך והתקנות.
15. מבנה הספורט ממוקם בחלקו תת-קרקעית, קרקע העלול ליצור בעיות אוורור וזיהום גזי קרקע- נדרש לתכנן מעל לקרקע או להציג פתרונות אוורור.
16. חצרות גני הילדים מעל חניון תת-קרקעי – יש חשש - לזיהום אוויר ופגיעות בבטיחות הילדים יש להציג פתרונות אוורור למבנה הספורט ולחצרות גני הילדים.
17. תקן בניה ירוקה- אנו מבקשים שהתוכנית תכלול חיוב של תקן בניה ירוקה בהתאמה למבני ציבור.
18. הקטנת פארק דניה והיעדר חיץ ירוק- התכנון מוריד שטחים משמעותיים מפארק דניה, פארק יקר ערך עבור תושבי השכונות הסמוכות ובנוסף המבנה מוצע בסמיכות לציר גולומב עם הרחקת העצים הקיימים דבר המגביר חשיפה לרעש אבק ומזהמים מרכב מנועי, נבקש תכנון יותר קומפקטי עם תכסית מצומצמת שבאה פחות על חשבון שטחים ירוקים ועצים יקרי ערך.
19. כריתת עצים ושימור טבע עירוני- סקר העצים בתכנית כולל כריתה של 125 עצים, ביניהם עצים בוגרים בעלי ערכים גבוהים מאוד.
20. אנו מצרים על כריתת עצים גדולי ממדים ורבי-ערך, ערך, שהולכים ומתמעטים בעיר בשנים האחרונות בשל תכניות בניה ותחבורה שונות.
21. אנו מבקשים לשמר כמות רבה ככל האפשר ולשקול העתקות ולא כריתות.
22. נגישות למרחב הציבורי ופארק דניה
23. הבטחה למעברים ציבוריים- חלק מהמעברים המוצעים עוברים דרך מתחם בית הספר עצמו והם עלולים להיות סגורים בתקופת הלימודים – מבקש שהמעברים יהיו נגישים ופתוחים תמיד לכלל הציבור.
24. נגישות גני הילדים- נבקש שגני הילדים יתוכננו כך שיהיה מעבר נגיש מכיתות הגן לפארק על מנת שיוכלו להשתמש בטבע כמרחב חינוכי.
25. מעבר עילי - בתכנון מוצע מעבר עילי או מעבר תת קרקעי. נבקש לאשר את המעבר העילי ולבטל את החלופה למעבר תת קרקעי:

- מעבר תת־קרקעי מצמצם תחושת ביטחון ובטיחות, בפרט עבור ילדים.
מעברים תת־קרקעיים מועדים להזנחה, מחסור בתאורה טבעית ומטרדי ריח.
26. התוואי הטופוגרפי של המתחם תומך במעבר עילי "תופר המעבר העילי מחזק את הקשר בין שני מרכזי המרחב – רחוב גולומב ומרכז המסחר.
27. המעבר העילי מתחבר למרכז המסחרי אך לא ברור כיצד הוא יתחבר בצורה מיטבית. כרגע האיזור אליו הוא מתחבר הוא האחוריים של המרכז המסחרי מבוקש להרחיב את הקווי הכחול על חלקה 124 כדי לייצר רציפות למרכז המסחרי.
28. נבקש כי במסגרת עדכון התכנית ייבחנו אפשרויות ליצירת חזית פעילה ומשולבת לאורך רחוב גולומב, לרבות פתיחת חלק ממבני הספורט או הקהילה לפעילות פונה־רחוב, שקיפות וויזואליות מוגברת ותכנון המבטיח מרחב בטוח חי ואנושי בסמכיות לקווי הסגול של הרכבת הקלה.
29. שילוב אלמנטים אלה יבטיח שבית הספר ישתלב באופן מיטבי במרחב העירוני ויתרום לאיכות החיים בשכונת קריית היוכל.

התנגדות מספר 7 : רשת עמל בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30412 חלקה 146 ברחוב זנגוויל 25 ירושלים באמצעות עו"ד דוד בסון

עיקרי ההתנגדויות:

1. רשת עמל היא החוברת של הנכס בחכירה מהוונת לתקופה של עד 1/4/2061 .
2. הסכם החכירה הוא למטרת בית ספר ושטח החכירה הוא 6336 מ"ר.
3. התכנית המופקדת מפקיעה 2936 מ"ר שהם 46 אחוז מהנכס.
4. במסגרת הסכם חילופי קרקע התחייבה העירייה לא ליזום או לקדם הפקעה של הנכס או חלקו.
5. ההפקעה המוצעת בתכנית פוגעת בנכס מבחינה מדלנית באופן משמעותי ביותר תוך הותרת מתחם מדולל ובלתי אפקטיבי.
6. התכנית פוגעת בשטח בית הספר ומונעת את השימוש בחצרות בית הספר ומונעת את האפשרות להתפתחות בעתיד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדויות בעניין שהתכנית לא פורסמה כחוק ברחבי שכונת רמת דניה שגובלת בפארק דניה. התכנית גם לא פורסמה בשטח פארק דניה עצמו.
מדובר במחדל חמור המונע ידוע חלקים משמעותיים מהציבור שיש להם ענין בקרקע שהתכנית

עוסקת ונוגעת בה, ומונעת הגשת התנגדויות ממי שראשי היה להתנגד. התכנית לא תוכננה בשיתוף ציבור המתגורר ברמת דניה. לאנשי מנהל קהילתי יובלים אין מעמד חוקי לעניין ייצוג התושבים בפני העירייה ולהגשת התנגדויות בשם התושבים, ולכן כל עמדה מטעם נציגי המנהל אינה מייצגת את תושבי רמת דניה. תכנית אגרון פורסמה בעיתונים בסוף חודש אוקטובר 2025 בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית ואף נתלו שלטים בקרבת התכנית באזור פארק דניה, ציר גולומב ורח' זנגוויל בהתאם להנחיית הוועדה.

העובדה שהוגשו התנגדויות ע"י תושבים רבים מעידה שזכותם לא נפגעה.
פרסום של תכנית נעשה על פי הוראות החוק ועל פי הנחיות לשכת התכנון ואין על פי החוק צורך לפרסם בשטחים מרוחקים משטח התכנית.
מעבר לכך ומעבר לדרישות החוק, התכנית תוכננה בשיתוף עם תושבים, וועד ההורים, המתכנן השכונתי והמתכנן האורבאני ונערכה בהתאם להערות.
החוק קובע כי המועד שבו תושבים יכולים להגיש התנגדויות זו תקופת ההפקדה כפי שנעשה במסגרת דיון זה.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין דרך גישה עבור תכנית מתחם הספורט (טיילור). דרך הגישה אמורה לשרת את מתחם הספורט, ומתחמי החינוך אינם השימוש העיקרי שלה. תכנון דרך הגישה היה צריך להיות בתכנית המופקדת 101-1190537. התכנון אינו מסדיר את פתרונות החניה שהדרך המתוכננת הייתה אמורה לספק לתכנית מתחם הספורט. התכנית המופקדת מציגה תכנון תנועתי תקני שתואם עם צוות תכנית אב לתחבורה, מחלקת התנועה בעירייה ויועץ התחבורה של הוועדה המחוזית וגורמים נוספים.
התכנית אינה מציעה ייעוד של דרך בתכנית המופקדת אלא גישה לחנייה של הפרוייקט בלבד בתחום השטח לבנייני ציבור.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנון הכביש במסגרת תכנית אגרון לא נותן את רוחב הדרך הדרושה למתחם הספורט, לא מסדיר את השיפועים הגדולים והבלתי סבירים של הדרך. התכנית מציעה שיפור לנושא התנועה והחניה אל מול המצב הקיים, הכוללת פתרון לחנייה בתוך תחום הפרוייקט, יצירת שבילי אופניים, וכן מעבר מצרני באמצעות מעלית ממפלס התחתון של הפארק אל השכונה שיהיה פתוח לכלל הציבור.
התכנון מבוסס על דרך עפר קיימת אל פארק דניה ומשפר דרך זו כדי לתת מענה לצרכי מתחם בי"ס אגרון.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהטענות בנושא התנועה מופנות אל תב"עות אחרות שמקודמות ואינן תוקפות את התכנית המופקדת הזו. על המתנגדים לשטוח את טענותיהם לוועדות התכנון בדיון שייקבע לתכנית מתחם הספורט. ההתנגדויות הם לעניין תכנית אחרת שמקודמת במקביל

וכבר התקיים בה דיון בהתנגדויות הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית וטרם התקבלה החלטה סופית בהתנגדויות בוועדה המחוזית, בתכנית זו הדרך מיועדת לחניה וגישה לבית הספר בלבד.

5. לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין כריתה מסיבית של עצים ופגיעה בלתי הפיכה בטבע העירוני- התכנית מציעה הריסה של בית ספר קיים ובנייה של מתחם חינוך חדש כולל בנייה משמעותית וניצול של תת הקרקע , בנייה כזאת כוללת גם פגיעה בעצים קיימים מעצם מטרותיה.

מעבר לכך במסגרת קידום התכנית התקיימו דיונים רבים עם גורמי התכנון השונים אודות שימור העצים בגבול התכנית ואף בוצעו התאמות תכנוניות לשמירה על העצים. במסגרת התיאום עם פקידת היערות, בוצע תכנון מחדש במסגרתו סומן לשימור מקבץ של 16 עצים ערכיים שסומנו לעקירה בגרסא הקודמת של התכנית.

כמו כן, חלק משמעותי מהעצים המסומנים לעקירה הינם עצים פולשים (42 עצים) מסוג אילנדה בלוטית.

לבקשת לשכת התכנון המחוזית הוגדל הקו הכחול, כך שיכלול את הדרך הקיימת מצפון לתכנית שכבר על פי התכנית המאושרת מיועדת להרחבת דרך ובעקבות כך הוספו מעל 20 עצים לרשימת העצים הנדרשים לעקירה/העתקה לטובת הסדרת תנועתית. יש להוסיף למטרות התכנית כי בשלב התכנון המפורט ייעשה מאמץ נוסף לשמור על עצים נוספים.

6. לדחות את ההתנגדות בעניין שהתכנית נוגסת בחלקים מפארק דניה ופוגעת בשטחים הפתוחים וכוללת בניית בניינים גדולים וצפופים הגולשים לתוך הפארק ובכך גורמת להקטנת פארק דניה באופן משמעותי. הפארק מהווה אבן שואבת לתושבים ופגיעה בפארק מהווה פגיעה קשה באיכות החיים. התכנית המופקדת מציעה שטחים פתוחים בדומה לקיים תוך ביצוע חילופי קרקע ושימוש יעיל בקרקע לטובת הקמת מתחם חינוך חדש ומודרני

בתא שטח 2+4 מוצעים שטחים פתוחים בהיקף כ-3 דונם (מתוך 5.5 דונם של תאי שטח אלו) וכן מוצעים שצ"פים נוספים (תא שטח 6 + 7) כפיצוי נופי בהיקף 926 מ"ר. סה"כ 4 דונם. השטח הפתוח הנמצא בצומת גולומב זנגוויל (המוגדר בתכנית כתא שטח 1) הינו במצב הקיים היום ביעוד מבני ציבור ואינו נחשב סטטוטורית כשטח פתוח וניתן לבנות עליו כבר היום מבנה ציבור.

התכנית אומנם מציעה חדירה לתוך שטחים ירוקים שהם היום חלק מהפארק הקיים אך מציעה חיבורים טובים יותר ורחבים יותר לרחוב זנגוויל.

יש לציין כי שטח מדובר על שטח פחות אפקטיבי של הפארק ובשוליים שלו ואנו סבורים כי

חלופי הקרקע במוצעים בתכנית מאזנים בין הרצון לשמור על הפארק מצד אחד והרצון לייצר מתחם ציבורי חדש ומודרני מצד שני וחיבור לשטחים הציבוריים הסובבים.
מעבר לכך יצוין כי בתכנית המקודמת מצפון מוצעת הרחבה משמעותית של הפארק עבור שטחים ציבורים ושטחי ספורט והעברת שטחים אלה מידיים פרטיות לידי עיריית ירושלים לטובת כלל הציבור.

7. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין שתכנית מבקשת להקים שטח מסחר בגבולות הפארק ובשיפולי הקרקע ולשם כך לנגוס מהפארק- התכנית לא מציעה מסחר על חשבון שטחים פתוחים.

התכנית מציעה לנצל את הפרשי הטופוגרפיה ולהציע בהם אפשרות למסחר מקומית מצומצם שיכול לתרום לפארק ולמשתמשים בו ומציעה מסחר בחזית של הפרויקט לציר הראשי ולרכבת הקלה המתוכננת כפי שמקובל בתכניות על צירי רקל.

היקף המסחר המוצע לא מצוין בתכני ויש לקבוע בתקנון התכנית שהיקף המסחר לא יעלה על 500 מ"ר סה"כ.

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית חסרה ראייה כוללת, עד היום פורסמו 3 תכניות שמקודמות במקביל, תכנית אגרון שהוגשה להפקדה, תכנית טיילור שהופקדה מספר חודשים קודם לכן ותכנית הרכבת הקלה. כל תכנית נוגסת עוד חלק בפארק דניה וכל תכנית כוללת עקירת עצים נוספים, אף תכנית אינה מזכירה את התכניות האחרות ובכל תכנית קיימת פגיעה בשטחים הפתוחים אולם הפרום לתושבים אינו מספק ראייה כוללת והשתלבות התכניות זו בזו ובכך מסתירה העירייה מהתושבים את היקף הפגיעה באיכות החיים ואת השינוי הדרמטי בסביבתם. הטענה לגבי נגיסה בשטחים הפתוחים ע"י תכניות רבות במטרה להסתיר מגמה זו אינה נכונה. וועדות התכנון פועלות להסדיר ולהנגיש את עמק היובל שמשתרע מרח' תורה ועבודה בצפון ועד לדרך גולומב ופארק דניה בדרום בהתאם לכוונה התכנונית המוצעת בתכנית המתאר. המימוש בפועל מתקיים ע"י תב"עות שונות המקודמות במרחב:

א. תכנית בית טיילור מסדירה את העמק ביעוד שטח ציבורי פתוח וספורט על חשבון תכנית המגורים שתוכננה במקום והופכת את השטח לציבורי.

ב. תכנית ב"ס אגרון מסדירה את דרכי הגישה מהחלק הדרומי.

ג. תכנית 101-0373522 (תכנית עמק היובל) מסדירה את הגישה מהחלק הצפוני ויוצרת את פתיחה משמעותית לכל פארק היובל מצפון.

9. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין התכנית מבקשת להקים בגבולות הפארק קירות תומכים בגובה עד כ- 4 מטר, קירות אלה יחסמו את המראה הפתוח של הפארק ויהפכו אותו לכלוא וסגור.

מתנגדים להקים בגבולות הפארק קירות תומכים שגובהם עולה על 1 מטר- הטופוגרפיה של

האזור

כוללת הפרשי גובה משמעותיים של 6 עד 8 מטר גובה בין הפארק דניה לבין ציר גולומב.

מטרת התכנית לשפר את הממשק ובהתאם לכך נקבעו הוראות לנושא קירות תמך בתכנית

המופקדת:

"גובה קירות התמך לא יעלה על ארבעה מטרים ממפלס הרחוב, יותר דירוג של קירות התמך

ובלבד שהמרחק בין כל שני קירות תמך לא יפחת ממטר אחד עבור שתילת צמחיה. בצמוד

לקירות הפיתוח תינטע צמחייה על מנת להסתיר את קירות התמך"

במסגרת התכנון המפורט ייעשה תיאום נוסף עם מהנדס העיר להקטין ככול הניתן את קירות

התמך ולטפל בממשקים בין הפרויקט לפארק.

10. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית חוסמת את הגישה ההיסטורית של תושבי שכונת רמת

דניה למרכז המסחרי בקריית יובל.

זה שנים ארוכות שתושבי רמת דניה משתמשים בשביל הקיים (לצד ב"ס אגרון) שהינו קצר,

מוצל

ונעים על מנת להגיע למרכז המסחרי. - התכנית משפרת את המצב הקיים וכוללת לפחות 3

מעברים להולכי רגל שיהיו נגישים מהשכונה אל הפארק.

בשלב הביניים יהיה מעבר זמני עד שיתאפשר להשתמש במעבר הקבוע.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית כוללת את הריסת ב"ס הוותיק אגרון שראוי לשימור,

היקר לתושבים ומשמש את האוכלוסיה החילונית.

הבי"ס מצוי על שטח המנוצל כיום היטב, עם שטחים פתוחים לשימוש ילדי ב"ס. במקומו

התכנית מציעה הקמת מוסדות חדשים וצפופים בגובה 6 קומות וכמעט ללא שטח פתוח

המאפיין ב"ס, דבר שיפגע באיכות הלמידה, בלכידות ובביטחון התלמידים. כמו כן הריסת ב"ס

והעברת הילדים למוסד אחר תפגע ברציפות וביציבות. - שכונת קריית יובל עוברת תהליך מואץ

של התחדשות עירונית ומציעה תוספת של אלפי יחידות דיור חדשות לשנים הבאות, חלק בלתי

נפרד מתהליך זה הוא טיפול בכל הנושאים הציבוריים, שטחים לצורכי ציבור, שטחים פתוחים

מרחב ציבורי ותנועה, בעקבות כך עיריית ירושלים מקדמת בכל העיר ובדגש על שכונות

שעוברות תהליך התחדשות עירונית תכנית להעצמת זכויות בשטחים ציבוריים כדי שיוכלו לתת

את המענה לתוספת יחידות הדיור לעתיד.

התכנית מציעה הריסה של בניין ישן שלא לא יכול לתת מענה לגידול העתידי.

במהלך קידום התכנית נבחנה חלופה לשיפוץ ועיבוי ב"ס הקיים, חלופה זו נפסלה לאור זאת

שאינה עומדת בנפחי הבניה המוצעים ואינה עומדת בסטנדרטים העדכניים.

כמו כן, חלופה לעיבוי בי"ס אינה עומדת בעקרונות התכנון שכללו פתרון לחניה, יצירת מעברים מהשכונה אל הפארק, ומשאירה את המצב הקיים על כנו הכולל רחוב ללא דופן בנויה ועם קירות תמך גבוהים.

12. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית לא מציינת את לאיזו אוכלוסייה מיועדים המוסדות החדשים, ובהתאם לבינוי המוצע הם יותר מתאימים לשיבה/ות הדבר מעלה חשש כי התכנית אינה מהווה מהלך תכנוני לטובת תושבי קריית יובל אלא מהלך פוליטי לטובת האוכלוסייה החרדית- עיריית ירושלים מקדמת תכניות רבות לעיבוי שטחים חומים והתכנית לא עוסקת איזו אוכלוסייה תשתמש בבית הספר.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהעירייה אינה מתכננת ניצול השטחים הציבוריים בשכונת רמת דניה או קרית יובל לצרכים שכונתיים כגון הקמת מתנ"ס לטובת האוכלוסייה המזדקנת. במקום לפעול לטובת הצרכים של תושבי השכונות, מנצלת העירייה את השטחים הציבוריים לטובות אוכלוסיות מחוץ לשכונה כמו: מגרש כדורגל, גנים לילדים בעלי צרכים מיוחדים ברחוב קובובי, תכנית להקמת גן אונקולוגי, בי"ס בית יעקב ברח' זנגוויל. – התכנית מציעה ניצול מיטיבי של מגרש ציבורי גדול בשכונה מתוך מטרה לתת מענה לצרכים הגדלים של השכונה.

14. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיש לתכנן חלופות לפעילות לימודים סדירה בהינתן לימודים בבית ספר בתקופת בנייה.

לאור האמור, נבקש כי הוועדה המחוזית תגדיר נספח שלביות מחייב, הכולל פתרונות לימוד חלופיים, הרחקת תלמידי משטחי בנייה, ומנגנוני בטיחות מלאים לפני אישור התכנית- התכנית קובעת פתרון מלא למגרש כולו ואיה עוסקת במתן פתרונות לתקופת הבניה, יש לקבוע במסגרת תקנון התכנית כי תנאי לפינוי של בית הספר הקיים יהיה מציאת פתרונות לתקופת הבניה להמשך תפקוד של בית הספר.

ככול והבנייה לא תעשה בהינף אחד ייקבעו הסדרים זמנים בהתאם לתקנות לשמירה על תפקוד בית הספר ושמירה על ביטחון ובטיחות הילדים והמוסד.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין סטריות רחוב זנגוויל - אנו חוששים שרחוב זנגוויל שמשרת מוסדות ציבור רבים יהפוך לכביש סואן ומיצרית עומסי תנועה משמעותיים והגברת הסיכון לתלמידים. נבקש לבחון מחדש את הפיכת הרחוב לדו סיטרי והשארותו חד סיטרי בהתאם להמלצת צתאל-רחוב זנגוויל הוא רחוב מאושר שלא בוצע בפועל למלא רחבו, הנושא של חד סיטריות הוא הסדר תנועה שלא נקבע במסגרת תבע והוא ייקבע במסגרת היתרי הבנייה בתיאום עם הגופים הרלוונטיים בהתחשב בין היתר במוסדות הציבור שלאורכו.

16. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שכניסת כלי הרב לחניון היא מצפון מכביש מגרש הכדורגל, מבקשים לבחון כניסה מרחוב גולומב- רחוב גולומב הוא רחוב ראשי הכולל רכבת קלה ומצוי

במקטע זה בסיבוב, לא ניתן להציע כניסה למתחם ממיקום זה.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין מפרצי הורדת תלמידים - לאורך רחובות גולומב וזנגוויל לא תוכננו מפרצי הורדה מוסדרים לתלמידים, דבר שיוצר עומס נקודתי עצירות לא מבוקרות וסיכון ממשי לילדים נבקש לתכנן מפרצי הורדה והעלאה בטוחים בציר גולומב וזנגוויל. התכנית מציעה מפרצי העלאה והורדה לכל אורך רחוב זנגוויל והם מסומנים בנספח התנועה, מעבר לכך תקנון התכנית קובע כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה, ע"י רשות התמרון המוסמכת, בעניין מפרצי ההורדה וההסעה

18. **לקבל** חלקית את ההתנגדות התנועה בעת הבניה - יש להגדיר את איזור ההתארגנות. התכנית אינה כוללת בחינה מספקת של מסלולי תנועת כלי הבנייה והמשאיות בתקופת העבודות, דבר שעלול להחריף עוד את המפגעים הבטיחותיים והתפעוליים, נדרש לעדכן את נספח התנועה שיכלול שלבי ביצוע ומעברים בטיחותיים לילדים- מדובר בנושא חשוב במיוחד בסמוך למבני ציבור, יש לקבוע בתקנון התכנית כי חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה הצעה להסדרים אלה ואתרי התארגנות בתיאום עם מהנדס העיר.

19. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין חניון אופניים - נדרש לתכנן חניות אופניים נגישות במפלס הרחוב כדי לעודד בהם שימוש ולהגדיל את ההגעה לבית הספר בדרכים ירוקות ולא מזהמות. הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה.

20. **לדחות** את ההתנגדות לעניין אופי הבינוי ובטיחות מבנית- מבקשים להגביל את גובה הבניין ל 6 קומות ולא 8 קומות שאינו מתאים לבית ספר. אין פתרון בטיחותי לשימוש מעלית יחידה ע"י תלמידים צעירים בניגוד להנחיות משרד החינוך והתקנות- התכנית מאפשרת מקסימום של זכויות בניה וקומות כדי למקסם את המגרש למקסימום, כל בניה שתבוצע בפועל תתואם עם משרד החינוך בהתאם להנחיות שיהיו תקפות לאותה עת, יש לקחת בחשבון שגם ההנחיות למבני ציבור מתעדכנות ומשתנות בהתאמה לצרכים מעת לעת.

21. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שמבנה הספורט ממוקם בחלקו תת-קרקעית, קרקע העלול ליצור בעיות אוורור וזיהום גזי קרקע- נדרש לתכנן מעל לקרקע או להציג פתרונות אוורור- אין מניעה תכנית להציע אולם תוך ניצול הפרשי הקרקע, נושאי האוורור וזיהום ייבחנו לעת התכנון המפורט.

22. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שחצרות גני הילדים מעל מוצעים מעל חניון תת-קרקעי - יש חשש לזיהום אוויר ופגיעות בבטיחות הילדים יש להציג פתרונות אוורור לחצרות גני הילדים- נושאים אלה ייבחנו לעת התכנון המפורט בהתאם לכל התקנים הרלוונטיים.

23. **לקבל** את ההתנגדות בעניין הבטחה למעברים ציבוריים- חלק מהמעברים המוצעים עוברים דרך

מתחם בית הספר עצמו והם עלולים להיות סגורים בתקופת הלימודים – מבקש שהמעברים יהיו נגישים ופתוחים תמיד לכלל הציבור. יש לקבוע הוראה מתאימה בתקנון כדי להבטיח את קיום המעברים כל הזמן.

24. **לדחות** את ההתנגדות לעניין נגישות גני הילדים- בבקש שגני הילדים יתוכננו כך שיהיה מעבר נגיש מכיתות הגן לפארק על מנת שיוכלו להשתמש בטבע כמרחב חינוכי- מדובר על תכנון לתבע בשלב זה והנושא יבחן בשלב היתרי הבניה.

25. **לדחות** את ההתנגדות לעניין המעבר עילי - בתכנון מוצע מעבר עילי או מעבר תת קרקעי. בבקש לאשר את המעבר העילי ולבטל את החלופה למעבר תת קרקעי:
מעבר תת-קרקעי מצמצם תחושת ביטחון ובטיחות, בפרט עבור ילדים.

מעברים תת-קרקעיים מועדים להזנחה, מחסור בתאורה טבעית ומטרדי ריח. התכנית מייצרת את מרב האפשרויות לייצירת מעבר ויש להותיר את הגמישות לשלב התכנון המפורט גם לאור העובדה שהצד השני עדיין לא מתוכנן.

26. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמעבר העילי מתחבר למרכז המסחרי אך לא ברור כיצד הוא יתחבר בצורה מיטבית. כרגע האיזור אליו הוא מתחבר הוא האחוריים של המרכז המסחרי מבוקש להרחיב את הקווי הכחול על חלקה 124 כדי לייצר רציפות למרכז המסחרי. לא ניתן להרחיב את הקווי הכחול של התכנית ולכלול בו מגרש מסחרי בבעלות פרטית, המשך התכנון יהיה שתוגש תכנית למרכז המסחרי.

27. **לקבל** חלקית את ההתנגדות של רשת עמל שהיא החוכרת של הנכס בחכירה מהוונת לתקופה של עד 1/4/2061 - לאחר הגשת ההתנגדות נערכו מספר פגישות בין העירייה למתנגד וזאת לאור ההסכמים שנחתמו בין הצדדים.

הצדדים הגיעו להסכמות ומבוקש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להסכמות אלה כמפורט לעיל:

א. תיבחן האפשרות לצמצם את הכיכר המוצע בחלק הצפוני של המגרש במטרה להקטין את הפגיעה בחלקה 146.

ב. תא שטח 5 המיועד בתב"ע המופקדת לבניין חדש לצורכי ציבור (להלן: "המגרש הדרומי") וחלק מתא שטח 4 (עד לגבול הדרומי של חלקה 146) ייגרעו מהקווי הכחול של התב"ע המופקדת. כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ג. מובהר כי בתב"ע החדשה לא ייכלל סעיף הפקעה לגבי שטח ביה"ס ושטח המגרש הדרומי, ויפורט שם כי בעניין זה תיוותרנה הוראות תב"ע י.מ. 1139 ו.מ. 1042, לפיהן אין הפקעה, לאור החכירה לדורות הקיימת לעמל.

ד. תיבחן האפשרות, לתיקון התב"ע המופקדת, לצורך תוספת חניות בדופן המזרחי של מתחם

בית הספר.

28. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלפי סעיף 109 לחוק התכנון והבנייה ותקנות השימור העירוניות, יש חובה לשקול שימור מבנים בעלי ערך היסטורי וקהילתי. המסמך טוען שמבנה אגרון עומד בקריטריונים לשימור והריסתו מנוגדת לעקרונות החוק. - לא ברור מה הקשר לסעיף 109 לחוק בכל מקרה הבניין לא מוגדר לשימור בעיריית ירושלים.
29. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1090091
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בן עמי אבי
עורך התכנית:	חמם פרי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/8/2024
כתובת	הטייסים , גבעת הורדים רחוב הטייסים 27 ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	116	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/04/2026	לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון במסגרת היתר הבניה מספר 2020/0197.00 לצורך ברור הטענה שעלתה במסגרת ההתנגדות של עו"ד שירין ברגותי לפער בין השטחים בין היתר בניה שיצא לבין החלטת הוועדה בעניין שטחי הבניה.
25/09/2024	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : הבינוי המוצע חורג ביחס למדיניות תכנית האב ב-26% בנייה, לצורך שיפור התכנון בכל הנוגע לממשק של המבנה לרח' בעניין התאמת המפלסים, ניתן לאפשר את החריגה הנ"ל. הבינוי המוצע מוגבה ב-1.53 ביחס למפלס רחוב הטייסים, ניתן לאפשר את הגבהה זו על מנת לאפשר כניסה לחניון תת קרקעי בהתאם לתנאי המגרש. בנוסף, התכנית מציעה הנמכת מפלס הכניסה הקובעת בכחצי מטר ביחס לתכנית קודמת שנגנזה בין היתר בשל אי התאמתה למפלסי הרחוב. תנועה וחנייה : בתיאום עם תושי"ה, פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע, עפ"י תקן ובתחום המגרש. בהתאם לחוות דעת שפ"ע : יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה. תנאי למתן טופס יהא ביצוע סעיפים אלו לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד'. יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

יש להשלים חוות דעת של מחלקת תושי"ה כתנאי להפקדת התכנית. כללי : יש להוסיף סטייה ניכרת נושא מס' קומות, קווי בניין וגובה בינוי. יש להוסיף שימושים למגורים בהוראות התכנית. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'. 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. יש להוריד מהוראות התכנית את סעיף 4.1.2 ז' בנוגע לגמישות. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמו ויחס של כפיפות לתכנית 5166ב'. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי. יש 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. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי הבניינים בחלקות הסמוכות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך : אם עקב אישור 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 יש להשמיט מהוראות התכנית את הגמישות בסטייה ניכרת ביחס לסעיף סטייה ניכרת 4.1 י'.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התוכנית ממוקמת ברחוב הטייסים 27 בשכונת גבעת הוורדים, בירושלים.

בחלקה זו אושר היתר בניה מספר 2020/0197.00 לתוספת שטחים לפי תוכנית 10038 התוכנית מציעה השלמת קומה חלקית בקומת גג ותוספת יח"ד, מעבר למאושר בהיתר מספר 2020/0197.00 התכנית מוצעת מכוח סעיף: 62א (א) לחוק התכנון והבניה, סעיפים קטנים (4א), (5), (13ב) התכנית החלה במקום היא תכנית מתאר המקומית 3963 א'

התכנית המופקדת מציעה:

- 1 שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת גג לשם תוספת יח"ד והרחבת יח"ד קיימת, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- 5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-25 יח"ד ל-26 יח"ד.
- 6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

הוועדה דנה בהתנגדויות וקיבלה החלטה:

לדחות את ההכרעה עד לקיום דיון במסגרת היתר הבניה מספר 2020/0197.00 לצורך ברור הטענה שעלתה במסגרת ההתנגדות של עו"ד שירין ברגותי לפער בין השטחים בין היתר בניה שיצא לבין החלטת הוועדה בעניין שטחי הבניה.

בתאריך 28/7/2026 נערך דיון במסגרת וועדה מקומית בדיון בהיתר הבניה והוועדה החליטה לתקן את שטחי הבניה בהתאם לחישוב שטחים מתוקן שהוצג ואושר על ידי מחלקת התכנון ובעקבותיו הופק היתר הבניה.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/12/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/02/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות אחת :

התנגדות מספר 1 : עו"ד שירין ברגותי ועו"ד עופר גיטליץ בשם דיירים מרחוב הטייסים 29

עיקרי ההתנגדויות:

1. בשם מרשינו, אשר שמותיהם מפורטים להלן, שהנם בעלי זכויות בדירות מגורים בבניין ברח' הטייסים 29, ירושלים, הגובל בתחום התכנית שבנדון, וכן שכנים נוספים בעלי זכויות במקרקעין הסמוכים לתחום התכנית, מוגשת בזאת התנגדותם לתכנית המופקדת, מכל הנימוקים המפורטים בהתנגדות המצורפת:
2. יודגש כי לתכנית האב הוגשו מאות התנגדויות. תושבים רבים היו שותפים לביקורת חריפה

בשל היקפי הבינוי המוצעים בתכנית האב לבניינים בשכונת קרית שמואל, תוך הבעת חשש אמיתי מכך שהיקפי הבינוי האמורים חורגים באופן משמעותי מאופי השכונה ומסכנים את הייחוד שלה.

3. יחד עם זאת, תכנית האב מהווה מסמך מדיניות מנחה ובסיס לקבלת החלטות תכנוניות בשכונה, וחריגה ממנה מחייבת הנמקה מפורטת.

4. הבינוי בהיתר הבניה בחזית הדרומית עם חלקת המתנגדים נקבע במרחק של כ- 4 מ' .

5. יציין כי על אף החלטת הועדה המקומית לעיל, לעניין חישוב השטחים, היתר הבניה אשר הונפק ליזמי הפרויקט, מתייחס ל - 1,630 מ"ר) ולא 1,496 מ"ר בהתאם להחלטת הועדה המקומית) וכן 723 שטחי שירות על קרקעיים וזאת בנוסף לכ- 1,702 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים.

6. מבלי לפגוע בכל יתר הטענות כנגד התכנית המוצעת, כפי שאלה מפורטות בהתנגדות זו להלן, על הועדה לבחון כיצד הונפק היתר ל- 1,630 מ"ר עיקרי, שעה שהחלטתה מתייחסת ל- 1496 מ"ר) $1796.08 - 300.33 = 1496$ מ"ר). על פניו, המדובר בהיתר בטל.

7. עוד חשוב לציין, כי הבניין ברח' הטייסים 27 עומד על תילו, דיירים מתגוררים בו, והיתר הבניה לא מומש. משכך, ולאור תנאי היתר הבניה עצמו) סע' 4 ו- 11 לרשימת התנאים בהיתר), משלא בוצעו עבודות מכוחו, במשך למעלה משנה (יותר נכון כשנתיים וחצי בנסיבות העניין), הרי שההיתר בטל.

8. לא יכולה להיות מחלוקת כי אם היתר הבניה אשר הונפק הנו בטל, מכל אחת מהסיבות המפורטות לעיל, או שתיהן, הרי שדינה של התכנית המוצעת להידחות אף בטרם דיון בטענות המתנגדים להלן.

9. למען שלמות התמונה, נתייחס לתכנית 101-0700641 אשר קודמה בסמכות הועדה המחוזית, ונדחתה על ידה.

10. יזמי התכנית מושא ההתנגדות, הגישו בשנת 2020 תכנית שמספרה 101-0700641, וזאת במקביל להגשת הבקשה להיתר בת.ב. 2020/197, להקמת בנין חדש במסגרת פינוי בינוי, ברחוב הטייסים, 27, ירושלים.

11. תכנית 101-0700641 ביקשה לקבוע את מספר הקומות בשטחה ל- 7 קומות, וכן להגדיל את שטחי הבניה בחלקה 116.

12. הועדה המחוזית דנה בתכנית ב- 31/1/2021, והחליטה לצאת לסיור בשטח בטרם קבלת ההחלטה.

13. ביום 2/5/2021 הועדה המחוזית דנה בתכנית בשנית, והחליטה לדחותה בהחלטה מפורטת אשר מובאת להלן מפאת חשיבות ורלוונטיות הדברים:

14. אומנם התכנית המוצעת מבקשת להוסיף היקף מצומצם יותר של בינוי, ואולם, העקרון הנו

- אותו עקרון של תכנית 101-0700641 שכן התכנית המוצעת מבקשת להוסיף השלמת קומה חלקית לקומה הששית אשר צומצמה עקב התנגדות המתנגדים בהליך הרישוי בת.ב. 2020/197, תוך הגדלת שטחי הבניה העיקריים בתחום התכנית ל- 1,825 מ"ר עיקרי, מה שמביא את אחוזי הבניה לכ- 262% מעבר לשטחי מרפסות.
15. בתשריט התכנית המוצעת, סומן קו הבניין הדרומי בגבול עם חלקת המתנגדים, במרחק של 3 מ', על אף שהיתר הבניה אשר אושר בת.ב. 2020/197 הציג בינוי במרחק של כ- 4 מ' ויותר מגבול המגרש עם המתנגדים.
16. טענות המתנגדים
17. המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות על הסף מפאת חוסר סמכות.
18. לחילופין בלבד, דין התכנית להידחות על הסף, לאור החלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641, שכן לא חל כל שינוי נסיבות המצדיק סטייה מהחלטת הועדה המחוזית האמורה.
19. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות גם לגופה מכל הנימוקים המפורטים להלן.
20. המתנגדים יטענו כי הנם מתנגדים נחרצות לתכנית המוצעת, ורואים בה ניסיון להלך בשיטת הסלמי, כאשר פעלו יזמי התכנית לאישור היתר מכח תמ"א 38/2 ותכנית 10038 על כל האילוצים התכנוניים הכרוכים בפרויקט כזה ונזקים תכנוניים לחלקות הגובלות, וכעת פועלים להשלמת הקומה, בהליך תכנון נקודתי הכבול מראש להיתר הבניה שניתן במגרש, ותוך הימנעות מדיון ענייני וכולל בבינוי הראוי במגרש, בהליך תכנון יסודי וסדור.
21. המדובר בהליך לא ראוי בעליל אשר נדחה בעבר על ידי הועדה המחוזית, וראוי כי יידחה על ידי הועדה המקומית.
22. יודגש כי המתנגדים התנגדו נחרצות לבינוי כפי שהוצע בהליך הרישוי, כאשר החלטת הועדה בזמנו מיתנה את הבינוי אשר הוצע עקב ההתנגדויות. כפי שיפורט להלן, התכנית המוצעת היום מעצימה את הפגיעה במתנגדים, מהווה חריגה משמעותית מהוראות תכנית האב, והכל ללא כל הצדקה.
23. דין התכנית להידחות על הסף מפאת העדר סמכות העדר סמכות נוכח בטלות היתר הבניה
24. כפי שצוין בסע' 18-20 להתנגדות לעיל, על פניו, היתר הבניה מכח ת.ב. 2020/197 הנו בטל, ומשכך, התשתית עליה נסמכת התכנית מושא ההתנגדות, הנה לקויה, ודין התכנית להידחות.
25. העדר סמכות מכח סע' 62א(א) לחוק התכנון והבניה
- מבלי לפגוע באמור לעיל, וככל שהועדה המקומית תקבע, חרף טענות המתנגדים לעיל, כי היתר הבניה שניתן בת.ב. 2020/197 הנו בתוקף, המתנגדים יטענו כי הועדה נעדרת כל סמכות לדון ולאשר את התכנית המוצעת מכח סע' 62א(א) לחוק התכנון והבניה.

26. כידוע, הועדה הנכבדה מוסמכת לדון, להפקיד ולאשר, במסגרת סמכותה, אך ורק תכניות שאינן חורגות מהוראות סעי' 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
27. המתנגדים יטענו כי הוספת שטחי בנייה, לאחר שהתווספו שטחים למגרש מכח היתר לפי תמ"א 38/2 או תכנית 10038 (בבסיס לתוספת הזכויות), אינה בסמכות הועדה המקומית הנכבדה, ומשכך דין התכנית להידחות על הסף מחמת חוסר סמכות.
28. לא ניתן להתייחס לתוספות אשר אושרו לפי תמ"א 38 או תכנית לפי סעי' 23 לתמ"א 38, כבסיס המהווה "שטח כולל מותר לבניה" לצורך חישוב שיעור ההגדלה המותר לפי סעי' 29.6א(א)14). שטחי הבניה מכח תמ"א 38 וכן מכח תכנית לפי סעי' 23 לתמ"א 38, אינם שטחים מוקנים, ומשכך אינם יכולים להוות "שטח כולל המותר לבניה בתכנית שאישרה הועדה המחוזית".
30. לחילופין בלבד, ומבלי לפגוע בטענת היעדר הסמכות, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות, מאותם הנימוקים בהחלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641
31. המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת הנה תכנית דומה לתכנית 101-0700641 אשר נדחתה בעבר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לאחר דיון מעמיק וסיור בשטח התכנית.
32. המתנגדים יטענו כי, כל אותם נימוקים אשר הובאו בהחלטת הועדה המחוזית, רלוונטיים ומתקיימים גם באשר לתכנית המוצעת, שכן:
- א. נפחי הבינוי וזכויות הבניה מושא התכנית המוצעת, חורגים מהיקפי הבינוי שנקבעו בתכנית האב רסקו.
- ב. האילוצים התכנוניים הנובעת מתכנית 10038 כפי שהם באים לידי ביטוי בהיתר שניתן במקרקעין, נותרו בעינם.
- ג. התכנית המוצעת אינה כוללת שיפור משמעותי לעומת התכנון מכח 10038.
- ד. התכנית המוצעת אינה כוללת תועלות ציבוריות נוספות מעבר לאלה שנתקבלו מעצם הכוונה להקים בניין העומד בהוראות תכנית החיזוק.
- ה. התיקונים שנקבעו בחוות דעת מתכננת המחוז לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 ותכנית 10038, לא הוטמעו במסמכי התכנית המוצעת, ובכלל זה גם לא לעניין המרחב הציבורי.
33. בשנת 2021 דחתה הועדה המחוזית את טענות יזמי התכנית בדבר "צורך כלכלי הכרחי" לאישור תוספת הזכויות על מנת לאפשר את מימוש התכנית, וזאת לאחר שבחנה את הטענות באמצעות היועץ השמאי של הועדה. אם הטענה נדחתה בשנת 2021 על אחת כמה וכמה, שצריך לדחותה היום, ככל ותעלה.
34. המתנגדים יטענו כי בנסיבות העניין, יזמי התכנית מנועים מלקדם את התכנית המוצעת חרף דחיית תכנית דומה לה על ידי הועדה המחוזית.
35. לאמור יש להוסיף כי ראוי שהועדה המקומית תכבד את החלטת הועדה המחוזית כפי שפורטה

- לעיל, ותדחה גם היא את התכנית המוצעת. מבלי לפגוע באמור, המתנגדים יטענו כי דרושים נימוקים כבדי משקל, בטרם הועדה המקומית תחליט לאשר את התכנית המוצעת, תוך חריגה מהותית מהחלטת הועדה המחוזית לדחות את תכנית 101-0700641.
36. מן הדין לדחות את התכנית המוצעת גם לגופה, נוכח הפגיעה במתנגדים
37. המתנגדים יטענו כי היתר הבניה אשר אושר כאמור בת.ב. 2020/197, מהווה לכשעצמו חריגה חמורה מהוראות התכניות המאושרות החלות במקום, מהוראות תכנית האב אשר אושרה בשכונה, וכן מאפשר בינוי זר לשכונה, ופוגע בבעלי החלקות הגובלות, בהיבטים של מספר יחידות הדירור שהתווספו, גובה הבניה, קווי הבניין, עקירת עצים לשימור ועוד. יודגש כי המתנגדים טענו בזמנו כי עקירת העצים לשימור אף מהווה סטייה ניכרת לכשעצמה שהועדה המקומית אינה מוסכמת לאשר. ככל וחלילה התכנית שבנדון, לא תדחה, המתנגדים יעמדו על כל טענותיהם בעניין.
38. המתנגדים יטענו כי אישור התכנית המוצעת יגרום להעצמת הפגיעה בחלקות הגובלות, ובפרט חלקת המתנגדים, ויחמיר את החריגה מתכנית האב ומאופי השכונה, וזאת ללא כל הצדקה.
39. השלמת הקומה הששית, משמעה הגבהת הבניין בפועל, שכן תבוטל בכך הנסיגה אשר תוכננה בקומה הששית.
40. ראוי עוד להוסיף כי התכנית אף מבקשת להרע את מצבם של המתנגדים גם מעבר למה שאושר בהיתר הבניה בת.ב. 2020/197, מעת שמסמכי התכנית קובעים קו בניין של 3 מ' בלבד בגבול עם חלקת המתנגדים. אין שום הצדקה לקביעת קו בניין של 3 מ', שעה שהיתר הבניה מתייחס ל- 4 מ' בחזית עם המתנגדים!
41. התכנית המוצעת תגרום לפגיעה נוספת בכניסת אור ואוויר לדירות המתנגדים ותגרום לפגיעה נוספת בערך דירותיהם.
42. גם הוספת דירה אחת ל- 13 דירות אשר כבר אושרה הוספתן בת.ב. 2020/197, תגרום לציפוף נוסף שאין לו כל הצדקה.
43. מכל האמור, הועדה מתבקש לדחות את התכנית המוצעת גם לגופה.

התנגדות מספר 2 : מספר דיירים מרחוב הטייסים 25 הבניין הסמוך

עיקרי ההתנגדויות:

1. המסמך הוא התנגדות רשמית לתוכנית מספר 101-1090091, המבקשת להוסיף דירת גג גדולה במיוחד בבניין החדש המתוכנן ברחוב הטייסים 27 בירושלים. בבניין זה אושרה רק לאחרונה תוכנית פינוי-בינוי/תמ"א 38 להריסת המבנה הישן והקמת בניין חדש בן כחמש קומות ו-25 יחידות דירור. דיירי הבניין הסמוך, ברחוב הטייסים 25, לא התנגדו לתוכנית המקורית מתוך הסתמכות על כך שמוצו מלוא זכויות הבנייה במסגרת התכנון הכולל, וכי הבניין החדש ישמור על מרווחים, אור ופרטיות סבירים. כעת,

זמן קצר לאחר אישור התוכנית המקורית, הופקדה תוכנית חדשה שמבקשת להוסיף דירת גג עצומה בשטח של כ-195 מ"ר, לצד הרחבה משמעותית של דירה קיימת בקומה העליונה, באופן שלמעשה יוצר קומה נוספת שלמה מעל מה שאושר. לפי המסמך, מדובר בחריגה מהותית בגובה, בנפח ובשטחי הבנייה, תוך פגיעה קשה בפרטיות ובאור של הדיירים בבניין הסמוך. כפי שנכתב: "למעשה מדובר בהשלמת קומה שלמה נוספת בבניין, מעבר למה שאושר".

2. המתנגדים טוענים כי מדובר בשימוש לרעה במדיניות הפינוי-בינוי ותמ"א 38. זכויות הבנייה שניתנו במסגרת הפרויקט המקורי נועדו להיות תוספת חד-פעמית כדי לאפשר התחדשות עירונית, ולא בסיס ל"סיבוב נוסף" מיד לאחר האישור. לטענתם, היזם מבקש לנצל את העובדה שהתוכנית כבר אושרה כדי להגדיל את רווחיו באמצעות תוספת שלא נבחנה כחלק מהתכנון הכולל, וכפי שנכתב במסמך: "זהו ניצול לרעה של ההליך התכנוני... מפצלים את הפרויקט לשתי פעימות כדי להשיג עוד זכויות". עוד נטען כי לא חל כל שינוי תכנוני, ציבורי או סביבתי המצדיק סטייה מתכנון שאושר רק לאחרונה, ולכן אין כל הצדקה עניינית לתוספת המבוקשת.

3. בנוסף, התוכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ד" – שינוי שמאפשר את הבנייה החריגה. לטענת המתנגדים, שינוי ייעוד הוא כלי תכנוני כבד משקל שאמור לשמש רק לצרכים מהותיים, ולא כדי להתאים את הייעוד לדרישות של דירה פרטית נוספת. שינוי כזה, שנעשה ללא נימוק תכנוני אמיתי, עלול לפתוח פתח לבקשות נוספות בעתיד ולפגוע בעקרונות התכנון התקין.

4. המסמך מדגיש גם את חוסר הפרופורציה של התוכנית: במקום תוספת של יחידות דיור קטנות המתאימות לצורכי האזור, מבוקשת דירת גג חריגה בגודלה – כ-190 מ"ר שטח עיקרי – שאינה תואמת את אופי הפרויקט או את הסביבה הבנויה. הדירה משתרעת כמעט על כל שטח הגג, ומלווה בהגבהת מתקנים משותפים, באופן שמעצים את הפגיעה בדיירים הסמוכים.

5. בסיום ההתנגדות מבקשים הדיירים מהוועדה לדחות את התוכנית לחלוטין, או לכל הפחות לצמצם אותה באופן משמעותי, כדי למנוע פגיעה בלתי סבירה באיכות חייהם ובזכויותיהם. כפי שנכתב: "אנו מבקשים אפוא לדחות את התוכנית... לטובת הצדק התכנוני ושמירת איכות חיי התושבים".

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שתכנית האב מהווה מסמך מדיניות מנחה ובסיס לקבלת החלטות תכנוניות בשכונה, וחריגה ממנה מחייבת הנמקה מפורטת- החריגה המוצעת מתכנית האב היא

חריגה שולית בזכויות הבניה בלבד ולא במספר הקומות והיא מקובלת בהריסה ובניה מחדש.

2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהבינו בהיתר הבניה בחזית הדרומית עם חלקת המתנגדים נקבע במרחק של כ- 4 מ' – היתר הבניה קבע קוו בניין אחורי של 3 מטרים כפי שמופיע בתכנית זו, התכנית אינה מציעה שינוי בקוו הבניין.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין כי על אף החלטת הועדה המקומית לעיל, לעניין חישוב השטחים, היתר הבניה אשר הונפק ליזמי הפרויקט, מתייחס ל- 1,630 מ"ר (ולא 1,496 מ"ר) בהתאם להחלטת הועדה המקומית) וכן 723 שטחי שירות על קרקעיים וזאת בנוסף לכ- 1,702 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים.

מבלי לפגוע בכל יתר הטענות כנגד התכנית המוצעת, כפי שאלה מפורטות בהתנגדות זו להלן, על הועדה לבחון כיצד הונפק היתר ל- 1,630 מ"ר עיקרי, שעה שהחלטתה מתייחסת ל- 1496 מ"ר ($1796.08 - 300.33 = 1,496$ מ"ר). על פניו, המדובר בהיתר בטל. התקבלה החלטה מתקנת במסגרת הדיון בהיתר הבניה במסגרתם תוקנו זכויות הבניה והם תואמים לזכויות הבניה שהיו בהיתר הבניה שהופק.

4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחשוב לציין, כי הבניין ברח' הטייסים 27 עומד על תילו, דיירים מתגוררים בו, והיתר הבניה לא מומש. משכך, ולאור תנאי היתר הבניה עצמו) סע' 4 ו- 11 לרשימת התנאים בהיתר), משלא בוצעו עבודות מכוחו, במשך למעלה משנה (יותר נכון כשנתיים וחצי בנסיבות העניין), הרי שההיתר בטל- לא מומש ההיתר כי יזם התכנית טוען כי הוא כלכלי ולכן קידם את התכנית המופקדת, אין מניעה לחדש את ההיתר.

5. **לדחות** את ההתנגדות לעניין המתנגדים יטענו כי הנם מתנגדים נחרצות לתכנית המוצעת, ורואים בה ניסיון להלך בשיטת

הסלמי, כאשר פעלו יזמי התכנית לאישור היתר מכח תמ"א 38/2 ותכנית 10038 על כל האילוצים התכנוניים הכרוכים בפרויקט כזה ונזקים תכנוניים לחלקות הגובלות, וכעת פועלים להשלמת הקומה, בהליך תכנון נקודתי הכול מראש להיתר הבניה שניתן במגרש, ותוך הימנעות מדיון ענייני וכולל בבינוי הראוי במגרש, בהליך תכנון יסודי וסדור.

המדובר בהליך לא ראוי בעליל אשר נדחה בעבר על ידי הועדה המחוזית, וראוי כי יידחה על ידי הועדה המקומית. – יזם התכנית הדגיש לאורך כל התהליך כי הוא לא יכול לממש את היתר הבניה בגלל אי כלכליות שלא ולכן הגיש את התכנית לתוספת זכויות בפעם הראשונה בסמכות הועדה המחוזית וכמעט בסמכות הועדה המקומית, מדובר כאמרו על תוספת קטנה ולא משמעותית מבחינת הבינוי או מבחינת הרחגה ביחס לתכנית האב ולכן הועדה סבורה כי יש מקום לאשר אותה, יש לציין כי עמדת הועדה המקומית גם בתכנית שהוגשה בעבר בסמכות הועדה המחוזית הייתה להפקיד את התכנית בתנאים.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שדין התכנית להידחות על הסף מפאת העדר סמכות נוכח בטלות היתר הבניה.

כפי שצוין בסעי' 20-18 להתנגדות לעיל, על פניו, היתר הבניה מכח ת.ב. 2020/197, הנו בטל, ומשכך, התשתית עליה נסמכת התכנית מושא ההתנגדות, הנה לקויה, ודין התכנית להידחות. העדר סמכות מכח סעי' 62א(א) לחוק התכנון והבניה - באמור אין מניעה להתבסס על היתר הבניה שהופק וניתן לבנות מכוחו גם אם יש צורך בחידוש ההיתר.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמבלי לפגוע באמור לעיל, וככל שהועדה המקומית תקבע, חרף טענות המתנגדים לעיל, כי היתר הבניה שניתן בת.ב. 2020/197, הנו בתוקף, המתנגדים יטענו כי הועדה נעדרת כל סמכות לדון ולאשר את התכנית המוצעת מכח סעי' 62א(א) לחוק התכנון והבניה. כידוע, הועדה הנכבדה מוסמכת לדון, להפקיד ולאשר, במסגרת סמכותה, אך ורק תכניות שאינן חורגות מהוראות סעי' 62א(א) לחוק התכנון והבניה. המתנגדים יטענו כי הוספת שטחי בנייה, לאחר שהתווספו שטחים למגרש מכח היתר לפי תמ"א 38/2 או תכנית 10038 (כבסיס לתוספת הזכויות), אינה בסמכות הועדה המקומית הנכבדה, ומשכך דין התכנית להידחות על הסף מחמת חוסר סמכות. לא ניתן להתייחס לתוספות אשר אושרו לפי תמ"א 38 או תכנית לפי סעי' 23 לתמ"א 38, כבסיס המהווה "שטח כולל מותר לבניה" לצורך חישוב שיעור ההגדלה המותר לפי סעי' 6א(א)14. שטחי הבניה מכח תמ"א 38 וכן מכח תכנית לפי סעי' 23 לתמ"א 38, אינם שטחים מוקנים, ומשכך אינם יכולים להוות "שטח כולל המותר לבניה בתכנית שאישרה הועדה המחוזית" - בהתאם לחוות הדעת של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ניתן להתייחס לתכנית 10038 כתכנית שאושרה בסמכות הוועדה המחוזית לצורך תוספת זכויות בהתאם לסעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלחילופין בלבד, ומבלי לפגוע בטענת היעדר הסמכות, המתנגדים יטענו כי דין התכנית להידחות, מאותם נימוקים בהחלטת הועדה המחוזית בתכנית 101-0700641 המתנגדים יטענו כי התכנית המוצעת הנה תכנית דומה לתכנית 101-0700641 אשר נדחתה בעבר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לאחר דיון מעמיק וסיור בשטח התכנית. המתנגדים יטענו כי, כל אותם נימוקים אשר הובאו בהחלטת הועדה המחוזית, רלוונטיים ומתקיימים גם באשר לתכנית המוצעת - התכנית מציעה תוספת מצומצמת יותר מהתכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית ואינה מציעה חריגה במספר הקומות בהתייחס למדיניות ולכן סבורה הוועדה כי אין מניעה לאשרה.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת אינה כוללת שיפור משמעותי לעומת התכנון מכח 10038 - התכנית מציעה כאמור תוספת זכויות בנייה לא משמעותית מעבר להיתר על פי תמ"א 38.

10. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהתכנית המוצעת אינה כוללת תועלות ציבוריות נוספות מעבר לאלה שנתקבלו מעצם הכוונה להקים בניין העומד בהוראות תכנית החיזוק- מטרת התכנית אינה להוסיף תועלות ציבוריות אלא לאפשר את מימוש חיזוק הבניין.

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי בנסיבות העניין, יזמי התכנית מנועים מלקדם את התכנית המוצעת חרף דחיית תכנית דומה לה על ידי הועדה המחוזית- אין מניעה חוקית לקדם תכנית נוספת לאחר דחייה של תכנית קודמת.

12. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים יטענו כי אישור התכנית המוצעת יגרום להעצמת הפגיעה בחלקות הגובלות, ובפרט חלקת המתנגדים, ויחמיר את החרیגה מתכנית האב ומאופי השכונה, וזאת ללא כל הצדקה- התכנית מציעה תוספת שאינה משמעותית ומציעה השלמה של קומה שישית המותרת בהתאם למדיניות.

13. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שגם הוספת דירה אחת ל- 13 דירות אשר כבר אושרה הוספתן בת.ב. 2020/197, תגרום לציפוף נוסף שאין לו כל הצדקה- תוספת של יחידת דיור אחת בלבד אינה מהווה ציפוף משמעותי המשפיע על השכנים או על השכונה.

14. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבבניין זה אושרה רק לאחרונה תוכנית פינוי-בינוי/תמ"א 38 להריסת המבנה הישן והקמת בניין חדש בן כחמש קומות ו-25 יחידות דיור. דיירי הבניין הסמוך, ברחוב הטייסים 25, לא התנגדו לתוכנית המקורית מתוך הסתמכות על כך שמוצו מלוא זכויות הבנייה במסגרת התכנון הכולל, וכי הבניין החדש ישמור על מרווחים, אור ופרטיות סבירים. כעת, זמן קצר לאחר אישור התוכנית המקורית, הופקדה תוכנית חדשה שמבקשת להוסיף דירת גג עצומה בשטח של כ-195 מ"ר, לצד הרחבה משמעותית של דירה קיימת בקומה העליונה, באופן שלמעשה יוצר קומה נוספת שלמה מעל מה שאושר. לפי המסמך, מדובר בחריגה מהותית בגובה, בנפח ובשטחי הבנייה, תוך פגיעה קשה בפרטיות ובאור של הדיירים בבניין הסמוך. כפי שנכתב: "למעשה מדובר בהשלמת קומה שלמה נוספת בבניין, מעבר למה שאושר". התכנית נבחנה ונמצאה כמקובלת מבחינה תכנונית לא מדובר בחריגה בגובה ביחס למדיניות שמאפשרת בניה של 6 קומות ואין צמצום של קווי הבניין לעומת ההיתר על פי תמ"א 38.

15. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהמתנגדים טוענים כי מדובר בשימוש לרעה במדיניות הפינוי-בינוי ותמ"א 38. זכויות הבנייה שניתנו במסגרת הפרויקט המקורי נועדו להיות תוספת חד-פעמית כדי לאפשר התחדשות עירונית, ולא בסיס ל"סיבוב נוסף" מיד לאחר האישור. לטענתם, היזם מבקש לנצל את העובדה שהתוכנית כבר אושרה כדי להגדיל את רווחיו באמצעות תוספת שלא נבחנה כחלק מהתכנון הכולל, וכפי שנכתב במסמך: "זהו ניצול לרעה של ההליך התכנוני... מפצלים את הפרויקט לשתי פעימות כדי להשיג עוד זכויות". עוד נטען כי לא חל כל שינוי תכנוני, ציבורי או סביבתי המצדיק סטייה מתכנון שאושר רק לאחרונה, ולכן אין כל הצדקה עניינית לתוספת המבוקשת- יזם התכנית

טען מתחילת הדרך שהבקשה לתמ"א 38 אינה מספיקה מבחינת כדאיות כלכלית ולכן ביקש להגיש תכנית לתוספת שכאמור אינה משמעותית ואינה משנה באופן מהותי את המדיניות ולכן סברה הוועדה כי ניתן לאשרה.

16. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבנוסף, התוכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים ד" – שינוי שמאפשר את הבנייה החריגה. לטענת המתנגדים, שינוי ייעוד הוא כלי תכנוני כבד משקל שאמור לשמש רק לצרכים מהותיים, ולא כדי להתאים את הייעוד לדרישות של דירה פרטית נוספת. שינוי כזה, שנעשה ללא נימוק תכנוני אמיתי, עלול לפתוח פתח לבקשות נוספות בעתיד ולפגוע בעקרונות התכנון התקין- שינוי הייעוד הוא טכני לחלוטין על פי הגדרות המבא"ת ואין לו כל משמעות מעבר לכך, הוא נקבע בהתאם לזכויות הבניה המבוקשות.

17. **לדחות** את ההתנגדות בעניין חוסר הפרופורציה של התוכנית: במקום תוספת של יחידות דיור קטנות המתאימות לצורכי האזור, מבוקשת דירת גג חריגה בגודלה – כ-190 מ"ר שטח עיקרי – שאינה תואמת את אופי הפרויקט או את הסביבה הבנויה. הדירה משתרעת כמעט על כל שטח הגג, ומלווה בהגבהת מתקנים משותפים, באופן שמעצים את הפגיעה בדיירים הסמוכים- דירה אחת שחריגה בגודלה אינה משפיעה בשום צורה על הבניין או על הסביבה וגם אם היו מוצעות בקומה זו שתיים או שלוש יחידות דיור קטנות יותר זה לא היה משנה את הבינוי המוצע, הוועדה סברה שאין מניעה לאשר יחידת אחת בבניין בגודל כפי שמוצע.

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

מספר סידורי: 8

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1284074
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שמחה מאיר
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	11/11/2024
כתובת	איסלנד 19 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	16	כן
30435	19	כן
30435	64	כן
30435	73	כן
30435	76	כן
30435	75	לא
30435	87	לא
30435	144	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/04/2026	1. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.03.2025 הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. 2. בפני הוועדה הוצגה חלופת הבינוי הכוללת שני מבנים בני 27 קומות, ולצידם מבנה בן 10 קומות (בהתאם להגדרות מבנה גבוה בחוק התו"ב) תא שטח לשצ"פ אשר מרחיב את השצ"פ הקיים, שבילים להולכי רגל המקשרים בין רח' קולומביה לשצ"פ זה וכן הרחבות דרך ברחובות קולומביה ואיסלנד. 3. הוצג היקף יח"ד הנדרש לשימושים הכלכלית של התכנית העומד על 289, ובנוסף 20 יח"ד המותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח. 4. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי לעניין קרן תחזוקה ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 5. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.03.2025 והחלטה זו.
24/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בתיקונים בהתאם להחלטה זו מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית המיטיבה עם המרחב הציבורי בתחומה וכן נותנת מענה לתוספת יח"ד, בהתאם לעקרונות תכנית האב. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את הבינוי המוצע הכולל שלושה מבנים בגובה 19 קומות על רחוב קולומביה ומבנה בן 10 קומות על רחוב איסלנד. הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות לריכוז הבינוי לאורך רחוב קולומביה, והקצאת שטח פתוח בקרקע כהמשך

לשצ"פ הקיים בחלקות 64,65, אשר עתיד ליהנות מקישור למעבר המאושר לרחוב הנרייטה סאלד מצפון מערב לתכנית. בהמשך לאמור המבנה המוצע בתא שטח 1 בתכנית יבוטל, ויקבע במקומו ייעוד שצ"פ. כמו כן תא השטח בייעוד כיכר עירונית יקבע בייעוד שצ"פ.

2. הבינוי לאורך רחוב קולומביה יכלול מבנה אחד בגובה 10 קומות, היקף הבינוי ומספר הקומות בשני המבנים הנוספים יעמוד על כ-24 קומות ויתואם עם לשכת התכנון בהתייחס להיקף הנדרש לשימושים התכנית לרבות קביעת קרן תחזוקה ארוכת טווח.

3. תנאי להפקדה יהא בחינת האפשרות לצרף את המבנה המצוי מצפון לתכנית, על בסיס הסכמות בעלי העניין במבנה בהתאם לנדרש, וזאת כהשלמת התכנון במתחם. ככל וניתן יהיה לצרף את המבנה, תוצג חלופת התכנון כאמור בפני הוועדה לאישורה.

4. על מנת לשפר את הנגישות מתחום התכנית לתחנת הרק"ל ברחוב הנרייטה סאלד ועל מנת לייצר תנאים מיטביים להליכה יקבעו הוראות פיתוח להבטחת מעבר נגיש בין השצ"פ למפלס רחוב איסלנד.

5. זיקת ההנאה לציבור המוצעת ביעוד למגורים בתא שטח 2 תיקבע בתא שטח נפרד ברוחב של 6 מטרים ביעוד שביל.

6. ייקבע בהוראות התכנית כי השצ"פים והשבילים המוצעים יפותחו באופן המבטיח מעבר רציף ונגיש ככל הניתן מרחוב קולומביה אל השצ"פ המרכזי ואל רחוב איסלנד.

7. קווי הבניין יותאמו לבינוי המוצע בהנחיית לשכת התכנון ובאופן המבטיח מרחק של 12 מ' בין הבניינים בתאי שטח 2 ו-3, ובין האגפים בתא שטח 3.

8. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר ו-10% יהיו עד 80 מ"ר.

9. בהתאם להמלצת מחלקת למדיניות תכנון, התכנית תציע הפרשות מבונות כדלקמן: שלוש כיתות גני ילדים כל כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר כל אחד. בית כנסת בהיקף של 400 מ"ר וצרכי קהילה כגון ספריה/תרבות ופנאי בהיקף של 500 מ"ר.

10. תקבע שלביות ביצוע המבטיחה את מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים וההפרשות המבונות.

11. יקבע בהוראות התכנית כי חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי רחובות קולומביה, איסלנד, השצ"פ והכיכר העירונית יכללו אחד או יותר מהשימושים הבאים: מסחר, כניסות ומבואות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים.

12. התכנית תיערך כתכנית הכוללת תכנון בתלת מימד בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה ו/או מסחר מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.

13. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו. וכן בחינת מיקום מיטבי לכניסה לחניון וכן הרחבת זכות הדרך ברחובות קולומביה ואיסלנד, להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות.

14. תנאי להפקדת התכנית יהיה תאום עם אגף לעבודה חברתית בעיריית ירושלים.

15. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים. 16. 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 בהתאם להחלטה זו, יוצגו בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף, כתנאי להפקדת התכנית. כללי 17. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו, וכן עריכת תיקונים טכניים – והתאמה לתכנון חושב רישוי. 18. 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. 19. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 20. 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. 21. בהתאם לס' 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התוכנית כוללת שצ"פ קיים בין רחובות איסלנד- קולומביה. זהו שצ"פ פעיל הכלוא בין מבני מגורים עם גישה במבחר שבילים מרחובות איסלנד קולומביה כשרק אחד מהם נגיש (שביל בחלקה 76 לכיוון מערב לרחוב איסלנד) התוכנית שומרת על שטח זה, מרחיבה ומנגישה את השצ"פ לכיוון דרום רחוב קולומביה מדרום, ומסמנת כיכר עירונית, מעל חניון תת"ק, לכיוון מערב עד רחוב איסלנד, לפי נספח בינוי שטח זה מוגבה מקו קרקע טבעית ולמעשה מייצר גבעה מלאכותית הכוללת מדרגות מערכת רמפות ומעלית השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה לציבור ישונה את ייעודו לשביל ציבורי. מעבר זה הינו מעבר אקוטי לכיוון תחנת רק"ל ברחוב הנרייטה סולד בצפון מערב והמשכי למעבר מכני מוצע בתוכנית מס' 1062678 ואמור לשרת את מאות היח"ד החדשות הנוספות בשכונה במסגרת פרויקטי פינוי בינוי מאסיביים. יש לסמן שטח זה ביעוד שצ"פ עם רישום תלת מימדי, יש למתן הגבהת פני קרקע מוצעים ולייצר מעבר נגיש ומתון ככל הניתן.	23/12/2024

יש לכלול את המעלית הציבורית המוצעת בשטח זה בהוראות התוכנית.

שטח התוכנית אינה כוללת את המבנה ברחוב איסלנד 17 התוחם את השצ"פ מצפון, יש להכין תוכנית צל המראה אפשרות לקידום תוכנית פיננסי בינוי עצמאית למבנה זה תוך השתלבות וחיבור לתוכנית המוצעת ולתוכניות פיננסי בינוי מצפון מתוך ראייה תכנונית מתכללת לכלל המרחב

תוכנית צל זו תכלול חיבור נאות לשצ"פ הנשמר במסגרת התוכנית המוצעת ללא קירות תמך עם בינוי המנצל טופוגרפיה

בהתאם להמלצת פרויקטור וצוות תוכנית אב לתחבורה יש להרחיב את זכות הדרך של רחוב קולומביה ב- 3 מטרים לטובת יצירת רוחב זכות דרך ברוחב 18 מ' הכוללת שביל אופניים מופרד. לסמן הרחבה זו בשטח התוכנית, יש לקבוע מדרכות ברוחב של 3.5 מטרים על פי המקובל בתכניות בקנה מידה כזה במטרה לשפר את המרחב הציבורי.

יש לעדכן חתכי רחוב בתוכנית תנועה בתיאום אגף תושי"ה ותוכנית אב לתחבורה.

התוכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה של 1,375 מ"ר בתא שטח 1 ו-3, הכוללת 2 גניי בחלק פנימי של תא שטח 3 השטחי ציבור נוספים לאורך הרחוב בתא שטח 3 ו-2. יש לסמן גן ילדים נוסף בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדיניות תכנון ולסמן שטח חצרות בהתאם. יש להוסיף שטחי חצרות גנים להוראות התוכנית.

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מייטבים 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

בשטח התוכנית מגרשים ביעוד מגורים בהם לעירייה יש זכויות היקף השטח ביעוד מגורים כ-1047 מ"ר. שטח זה צריך לצאת מעל הקו יש לערוך את מסמכי התוכנית בהתאם ולהציג טבלאות איזון לאישור האגף בה העיריה יוצאת מעל הקו.

בשטח התוכנית מגרשים ביעוד מגורים בהם לעירייה יש זכויות היקף השטח ביעוד מגורים כ-1047 מ"ר. שטח זה צריך לצאת מעל הקו יש לערוך את מסמכי התוכנית בהתאם ולהציג טבלאות איזון לאישור האגף בה העיריה יוצאת מעל הקו.

שטח בבעלות עיריית ירושלים במצב קיים כ-2,986 מ"ר, שטח שירשם בבעלות עיריית ירושלים במצב חדש כ-2,685.2 מ"ר. ישנו לחוסר של כ-300 מ"ר לרעת העיריה.

יש לאבחן בין 2 מקרים :

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).

יש ליצור תאי שטח נפרדים לכול יעוד לפי גבול הוראות הרישום התלת ממדיות, כך שייווצרו תאי שטח שבכול שטחם הוראות רישום תלת ממדיות ותאים בהם אין כלל הוראות רישום תלת ממדיות.

יש לקבל אישור אגף חירום וביטחון לנחיצות של מקלטים בנכסים 4117, 4119 ו-4120 או למתן פתרון תמורתם במסגרת התכנונית החדשה.

יש להוסיף הוראות רישום והפקעה :

הפרשת קרקע + הפרשה מבונה לצרכי ציבור

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.

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

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 המבונים לצורכי ציבור

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

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

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

תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

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.

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

עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים:

גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

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.

יש להטמיע סעיף הפקעה בתיאום עם אגף נכסים

קוי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין ולגבול התכנית לבטל סעיף 4.1.2 ב (6) - למעט לצורך מרפסות סוכה.

התוכנית מסמנת בתשריט קו מגורים תלת מימדי החורג מתא שטח 3 תאי שטח 32 ו-21 ביעוד שביל ושצ"פ ללא סיבה נראית לעין במסמכי התוכנית. יש לבטל חריגה זו

גובה קומת מסחר תיהיה בהתאם להנחיות מרחביות יש לבטל בסעיף 4.1.2 ב (3) התייחסות לגובה קומת קרקע

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 לבטל סעיף 4.1.2 ג (2) לעניין חנית פריקה וטעינה ברחוב

יש להוסיף מפרץ העלאה והורדה ברחוב לשימוש שטחי ציבור בתחום התוכנית בתיאום אגף תוש"ה

התוכנית בתחום תח"ץ ובסמיכות לתחנת רכבת קלה ברחוב הנרייטה סולד יש לתקן סעיף 4.1.2 ג (4) כי תקן חניה יהיה 1:1 לכל גודל יח"ד + 10 אחוז לחניית אורחים

לאורך גובלות התוכנית לאורך הרחובות איסלנד קולומביה ישנו מספר רב של עצים רובם בתחום דרך המסומנים לעקירה. יש לשמור ככל הניתן על עצים קיימים לשלבם בתוכנית בתיאום אגרונום מוסמך.

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

יש לקבוע בהוראות התוכנית איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם מרחבים ציבוריים.

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.

יש לקבוע תמהיל דיור של לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר (כולל ממ"ד) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

יש להוסיף סעיף סטיה ניכרת לקוי בניין וגובה בינוי

יתווסף סעיף להוראות התכנית כי גם לאחר אישור התכנית יהיה ניתן לקדם היתר לבניית ממדים בהתאם לתקנון בבניין וזאת עד למועד הריסתו וביצוע התכנית.

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 דירת. אמצעים אלו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.

תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, 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 לפתיחת תיק היתר בניה הוא אישור תצ"ר.

יש לקבוע כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת נספח מיקרו -אקלים הכולל מסמך סביבתי לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה

יש לקבוע תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית הנדסית אשר תציג פתרונות לניהול נגר עילי בתחום התכנית, על ידי השהיה, חלחול או חידור מים. נפח הנגר לניהול והספיקה היוצאת המווסתת ייקבעו לפי הנחיות תמ"א 1 שתהיינה תקפות לעת עריכת הבקשה להיתר.

השלמות חו"ד של הגורמים הבאים: המחלקה לאיכות סביבה, המחלקה לעבודה קהילתית, הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, אגף תברואה, חח"י, אגף שפ"ע, המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, מחלקת היטל השבחה, תושבי"ה.

יש לקבוע שלביות ביצוע- במסגרת שלביות הביצוע יש לשמור ככול הניתן על רציפות של תפקוד השטח הציבורי הפתוח הקיים בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

יש לקבוע מימוש תוכנית ל- 7 שנים כמקובל לתוכניות בקנ"מ זה

יש לקבוע הוראות לרישום תלת מימדי בתיאום מחלקת מידע תכנוני

יש להשלים בנספח בינוי חזיתות לכלל הבינוי כמקובל

תנאי לדיון בוועדה המחוזית קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית: יש לקיים כנס שיתוף ציבור, מיפוי של דוברי שפות ומענה לתרגום עבורם, מיפוי של קשישים ואנשים עם צרכים מיוחדים והשלמת כל הבחינה מול מנהל קהילה

הבדיקה המיקרו-אקלימית במסמך הסביבתי לא נערכה לפי ההנחיות. תוצאותיה מראות חריגות מהקריטריונים למטרדי רוח וחסר מידע לגבי שיעורי ההצללה על מבנים סמוכים. יש להגיש דוח מיקרו-אקלימי מתוקן בהתאם להערות הרשות כתנאי להפקדה. ראו פירוט בסעיף 3.4 בהמשך.

נבקש להשלים מידע בנספח הניקוז שהוגש לתכנית לפני הפקדתה כמפורט בסעיף 4

בהמשך.

הערות למסמך סביבתי

נבקש להעלות את הגרסה העדכנית של המסמך הסביבתי לאתר מינהל התכנון טרם הפקדת התכנית להתנגדויות.

פרק א' בחינת מצב קיים : בקומפילציה המוצגת בסעיף 1.3.4 חסרה תכנית 1062678 מצפון לשטח התכנית שהופקדה להתנגדויות, ותכנית 1072446 ממזרח שהוחלט להפקידה בתנאים.

המסמך בוחן בעיקר השפעות מהיבטי מיקרו-אקלים ואינו מתייחס להשפעות סביבתיות של הגברת מטרדי רעש ואיכות אוויר כתוצאה מהגברת תנועה ברחובות השכונה מהתכנית המוצעת. המחלקה סוברת כי נכון להשלים בחינה זו טרם הפקדת התכנית.

מיקרו-אקלים :

כללי :

מטרת הבדיקה בתב"ע היא לזהות את השפעות התכנית על מנת להציג בפני התושבים את מידת הפגיעה בזכויות השמש שלהם וכן לזהות ולאפיין את מטרדי הרוח על מנת שיהיה אפשר לטייב את התכנון על מנת להקטין את מטרדי הרוח. המסמך שהוגש אינו מאפשר לבחון היבטים אלו בצורה מספקת.

הצללה :

הבדיקה מראה כי ישנה פגיעה בזכויות השמש של מבנים בחותם הצל של התכנית. אולם, הבדיקה אינה מציגה בצורה מפורטת את שיעור הפגיעה בזכויות השמש במצב קיים ובמצב מוצע, תוך פירוט התוספת שנובעת מהתכנון המוצע. נבקש להשלים כתנאי להפקדה.

רוחות :

בחינת הרוחות לא נערכה לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הבדיקה לפי הנחיות הרשות העדכניות מיוני 2024.

אין התאמה בין הבינוי שהוזן למודל לבין נספח הבינוי המוצע לתכנית וההדמיות המוצגות בנספח הבינוי. יש לבצע חישובים לפי מודל תלת ממדי שיסופק ע"י האדריכל, לרבות הדמיית הקומה המפולשת המתוכננת.

לא הוזן מודל מלא הכולל את הבינוי הקיים והמאושר במרחב התכנון (ראו הערה בסעיף 3.2 לעיל).

משטחי בדיקה : לא נלקחו לפי הטופוגרפיה המקומית ולא נקבע משטח בדיקה במפלס הקומה המפולשת המתוכננת.

התכנית אינה מציגה נכון את סקלת התוצאות בתרשים ג.15 ונראה שהבדיקה מראה מצב בו, בסבירות גבוהה, מתקיימות חריגות ביחס לקריטריון מצבים מסוכנים.

על אף הבדיקה הלוקה בחסר, התכנית זיהתה אזורים רבים בהם צפויות חריגות גדולות מאוד ביחס לקריטריונים, גם באזור בו מתוכננת ככר עירונית ובאזור השצ"פ.

הרשות אינה מקבלת את הכתוב במסמך, אשר מציע שתילת עצים או שילוב גגון

למיתון מטרדי הרוח, שיוצגו בשלב התכנון המפורט להיתר. לאור החריגות הגבוהות שנמצאו, נדרש לשקול פתרונות ברמת תכנון המבנה או הצגת אלמנטים מבוניים להקטנת מטרדי הרוח אשר ישולבו בתב"ע ובנספח הבינוי. ייתכן כי הטמעת האלמנטים שקיימים כבר בתכנית הבינוי, כגון תכנון קומה מפולשת, יראו שיפור במטרדי הרוח.

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

ככל שאלו יידרשו, האלמנטים שייקבעו לטובת מיתון הרוח (אדריכליים, מבוניים או נופיים) יהיו מחייבים ויעוגנו בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.

מסמך ניהול נגר

לתכנית הוכן נספח ניקוז – פרשה טכנית ע"י י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ.

המסמך כולל סקירה של חבורות הקרקע והמסלע באזור התכנית, חישוב יעד נגר לניהול בתחום התכנית על פי הנחיות תמ"א 1 שינוי 8, חישוב נפח המאגרים הנדרשים לפי מעטפת הנפחים והצעה למתקנים לניהול נגר בנפח המחושב.

הערות למסמך:

סעיף 2.5 התייחסות לתמ"א 1: נבקש לתקן ולהדגיש כי הוראות התמ"א בנוגע לאזורי עדיפות להחדרת נגר עילי אינן מתייחסות להחדרת נגר לתווך נקבובי בלבד. גם באזור סלעי ניתן להחדיר נגר עילי, בפרט אם תצורת הסלע היא סדוקה כגון תווך סלע גיר או דולומיט סדוק כמו בתצורת עמינדב בחבורת יהודה ועוד.

תרשים מס' 3 מציג את החישוב במחשבון מינהל התכנון. יש לשים לב כי המחשבון בו נעשה שימוש אינו מעודכן, באתר מינהל התכנון ישנו מחשבון עדכני יותר מנובמבר 2022. מומלץ לעדכן את החישוב טרם הפקדת התכנית בהתאם למחשבון העדכני.

בפרק 3 ובתרשים 5 יש התייחסות לארבעה אגני ניקוז בתחום התכנית. נבקש להוסיף למסמך תרשים שמפרט את גבולות ארבעת האגנים. נבקש לפרט את החלוקה לנפחי ויסות בהתאם למספור תאי השטח הכלולים בתשריט מצב מוצע. נציין כי מתקני ויסות בשטחים עירוניים מותנים בקבלת אישור אגף שפ"ע.

הערות לתכנון

עצים – נבקש לשמור על העצים שמצויים בתחום דרך מוצעת, בשטח מדרכות מתוכננות – בפרט עצים 5, 6, 79, 84, 88 שנמצאו בערכיות גבוהה, וכן עצים נוספים בשטח המדרכות שנמצאו בערכיות בינונית או שלא הוגדרו כעץ בוגר, למעט עצים שמוגדרים כמין פולש/מתפרץ.

הערות להוראות התכנית

סעיף 4.1.1 ס"ק 2 מתייחס להקמת מרפאות בשטחי המסחר. נבקש לקבוע בהוראות שבמעבדות ובמרפאות בתחום התכנית יאסר שימוש בחומ"ס מסוג ובכמות הנדרשים בהיתר רעלים על פי תקנות סיווג ופטור, והן לא יכללו פעילויות הפולטות מזהמי אוויר או מקורות קרינה. חריגה מהנחיה זו תחויב בתיאום עם הגורמים הרגולטוריים הרלוונטיים בשלב הרישוי.

הרשות מבקשת להוסיף הנחיה בהוראות התכנית שבמבנה יתוכננו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום אוויר מהשטחים המסחריים לגג הבניין ויוקצה מקום והכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של שטחי המסחר.

נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי מערכות אלקטרומכניות ימוקמו בקומת המרתף/החניון או בגג המבנה, במקום מוסתר עם פתרונות מיסוך אקוסטי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. על מנת למנוע מטרדי רעש, ריחות וכו', נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי בחניון המוצע יוקצה שטח לחנייה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכניות, אצירת אשפה, מחזור וכו'. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה בציון 3 כוכבים על פי תקן בנייה ירוקה ת"י 5281. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג האנרגטי המזערי למבנה מגורים בתכנית יהיה b, ע"פ ת"י 5282 חלק 1. הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים יהיה c. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים, כגון גגות חיים/ירוקים, גגות כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו', בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל חדר שנאים יהיה הצגת היתר הקמה/ היתר סוג, כולל הצגת מרחקי בטיחות קרינה בתכנית הבינוי המפורטת ודו"ח חיזוי קרינה על פי הצורך. נבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בנוגע למניעת מטרדים סביבתיים בשלב ההקמה והקבע, לרבות הגשת מסמכים סביבתיים על פי דרישה. 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.	
חשוב לציין כי התוכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית והצטרפות וועדה מקומית	30/10/2024 הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך עמידה בתנאי סף וזאת לאור חשיבותה של התכנית המקודמת במסלול של התחדשות עירונית הכוללת שטחים ציבוריים.

אינה מחליפה בדיקת בעלויות והסכמות שכנים כנדרש בידי וועדה מחוזית. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לעבודה קהילתית יש להשלים את הנושאים הבאים : קיום כנס שיתוף ציבור עוד השנה לפני הפקדה לכלל בעלי הדירות עם הנציגות, עורכי דין הדיירים ונציגי היזם (כולל להצגה ולדיון בחלופות תכנון ובעקרונות חברתיים לתכנון וחלק לשאלות ותשובות). הגשת תוכנית עדכונים מסודרת למחלקה לעבודה קהילתית – הכוללת את אמצעי העדכון, תדירות העדכון והגורם המעדכן. הגשת מיפוי עולים מסודר למחלקה לעבודה קהילתית שמפרט את צרכי התרגום של בעלי דירות שאינם דוברי עברית שוטפת – לצד המענה המקצועי שיינתן להם בהיבט תרגום מסמכים, כנסים, עדכונים וחומרי הסברה.	
בפני הוועדה הוצג כי לא נעשתה עבודה חברתית במתחם כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי ולאור זאת הוועדה מבקשת מיזם התכנית להשלים את התיאום ובשלב זה לא להצטרף כמגישת התכנית לאחר השלמה העבודה וקבלת חוות של מנהל קהילה התכנית תשובץ שוב לוועדה	29/05/2024

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם מגורים ברח' איסלנד – קולומביה, קריית מנחם. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> • 3472 משנת 1987 קבעה בחלקה 17 (קולומביה 16) אזור מגורים מיוחד • תרש"צ 1289/42 משנת 1973 הקובעת מגורים 3-4 קומות חלקה 64 שב"צ חלקה 65 שצ"פ • 5498 משנת 2001 ברחוב איסלנד 19 קבעה אזור מגורים מיוחד ויעוד שביל ממזרח (חלקה 74) • 5775 משנת 2001 להרחבות ברחוב איסלנד 21 נגזה • 496463 משנת כללה חלק מחניה עילית ברחוב קולומביה דרומית לקולומביה 16 בקו כחול של התוכנית ביעוד דרך • תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה מגורים באזור התוכנית מצפון שטח למבני ציבור והכל מוקף בשצ"פ <u>תאור מצב קיים:</u> התוכנית בין רחובות קולומביה – איסלנד כוללת 3 מבני מגורים לכיוון הרחוב בגובה של 3-4 קומות עם סה"כ 74 יח"ד קיימות, מבני מגורים מקיפים גינה ציבורית במרכז במקום קיימים מעברים להולכי רגל המקשרים בין הרחובות והגינה.

התכנית מציעה:

התכנית מציעה הריסת מבני מגורים קיימים והקמת 3 מבנים בגבהים של 10 – 27 קומות ו-319 יח"ד במסלול של התחדשות עירונית במתחם איסלנד – קולומביה. בין היתר מציעה התכנית שימושים כגון מסחר, משרדים, מבני ציבור ושצ"פ.

התכנית מציעה מכפיל של 4.3 ביחידות דיור.

התכנית מציעה 880 מ"ר מסחר

התכנית מציעה 1415 מ"ר א לצורכי ציבור עבור :

א. 500 מ"ר עבור חברה וקהילה

ב. 3 כיתות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר כל אחת וחתר של 175 מ"ר לכל גן

ג. בית כנסת בשטח של 400 מ"ר

התוכנית הופקדה בתאריך 21/05/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/07/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

מתנגד פרטי, מתגורר בשכנות לתכנית

עיקרי ההתנגדויות:

1. שימור הנגישות לשצ"פ הקיים ממערב לרח' איסלנד- מבקש שמירה על חיבור נגיש ממערב על רח' שלא יגרע מתפקוד החיבור הקיים.
- 2.
3. מבקש שימור מעבר לרח' איסלנד בין בניינים 17-19.
4. תוספת נגישות בפיתוח השצ"פ לקולומביה 12- מבקש יצירת רמפה נגישה שתוביל מנקודת החיבור לקולומביה 12 עד לאחד מהיציאות מהשצ"פ – בין איסלנד 17 ו- 19 , או בין איסלנד 19 ו- 21.
5. מבקש התייחסות בהוראות התכנית לחזיתות המבנים הפונות לשצ"פ, באופן שלא יהיו אטומות ומנוכרות

התנגדות מספר 2 : התנגדות עצמית

אזורים בנין (1965) בע"מ

עיקרי ההתנגדויות:

6. מבקש תוספת זיקת הנאה לרכב / אופניים הולכי רגל דרך השצ"פ המוצע מצפון ע"מ לאפשר חיבור לחניון עתידי.

7. מבקש תוספת הערה המאפשרת הבלטת מרפסות 2.4 מ' מקו הבניין מעל השצ"פ.
8. מבקש תוספת הערה המתירה גמישות לתוספת 5% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים בשלב היתר הבניה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית ע"פ הפירוט הבא:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות לשימור הנגישות לשצ"פ ממערב:

המעלית המוצעת מאפשרת מעבר נגיש ממערב לשצ"פ הקיים. יחד עם זאת וכפי שנכתב בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 23.12.2024 מעבר זה הינו מעבר אקוטי לכיוון תחנת רק"ל ברחוב הנרייטה סולד בצפון מערב והמשכי למעבר מכני מוצע בתוכנית מס' 1062678 ואמור לשרת את מאות היח"ד החדשות הנוספות בשכונה במסגרת פרויקט פינוי בינוי מאסיביים.

יש למתן הגבהת פני קרקע מוצעים ולייצר מעבר נגיש ומתון ככל הניתן. ע"מ לאפשר חיבור נגיש רגלי לשצ"פ ממערב לתכנית ללא שימוש במתקן מכני. תנאי למתן היתר בניה יהיה תוספת מעבר נגיש להולכי רגל מצפון מערב / מערב לתכנית לשצ"פ ולגינה הקהילתית. כמו כן בנספח הבינוי מופיע שטח מבנה בית הכנסת בתא שטח 23, יש להסירו על מנת לאפשר את הנמכת פני הקרקע כלפי רחוב איסלנד.

2. לקבל את ההתנגדות לשימור המעבר הקיים לשצ"פ מצפון (חלקה 74):

השצ"פ המוצע במתכונתו הנוכחית זהה לשצ"פ הקיים כיום. יש להסדיר את זכות המעבר שהיתה קיימת בתחום חלקה 74 שבתחום השצ"פ גם בתכנית זו באמצעות תוספת זיקת הנאה שתנגיש את הכניסה דרכו לתוך השצ"פ והגינה הקהילתית.

3. לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת רמפה נגישה להולכי רגל מרח' קולומביה 12:

לאחר בחינת היתכנות הבקשה נמצא כי הפרשי הטופוגרפיה לא מאפשרים יצירת רמפה נגישה ובנוסף, מדובר במבני מגורים המיועדים להתחדשות עירונית אשר ייתכן ויוכלו להנגיש בעתיד את השצ"פ למבנים אלה באופן מיטבי.

יחד עם זאת, הנגשת המרחב הציבורי הינה אבן דרך בכלל תכניות ההתחדשות בעיר ומבחינת מסמכי התכנית נמצא כי ישנה היתכנות לייצר מעבר נגיש מדרום-מזרח לתכנית מרח' קולומביה במקביל למדרגות המוצעות, על כן תנאי להיתר בניה יהיה הצעת רמפה נגישה מרחוב קולומביה לשצ"פ.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף הערה בהוראות התכנית לעניין החזיתות הפונות לשצ"פ:

מדובר בהתנגדות נכונה - חזיתות המבנים ועיצובן יתואמו בשלב התכנון המפורט בשלב היתר

הבניה.

5. לקבל את ההתנגדות בעניין תוספת זיקת המעבר לחניון עתידי:
6. יש לאפשר זיקת הנאה בתחום הכניסה לחניון שמוצע בכל מקרה במסמכי התכנית ולאפשר גם חיבור עתידי לחניון שיוצע בעתיד בחלקה 18.
7. לדחות את ההתנגדות לאפשר הבלטת המרפסות:
בהתאם לכלל התכניות המקודמות בעיר, עומק מרפסות זיזיות לא יעלה על 1.5 מטר כאשר מדובר בקו בניין אפס לשטח ציבורי.
8. לדחות את ההתנגדות בעניין תוספת הערה לתוספת 5% גמישות בכמות יח"ד בשלב ההיתר:-
מספר יחידות הדיור נקבע בהתאם לתקן השמאי ואין הצדקה לאפשר תוספת מעבר לכך
בנוסף, בהוראות התכנית קיימת הערה ה' בטבלה 5: "בדירות גדולות (בשטח של מעל 80 מ"ר
"פלדלת"): תותר הוספת שטח לממ"ד של 3 מ"ר עבור חדר שירותים/ רחצה או עד 6 מ"ר ובלבד
שתוספת זו תכלול לפחות 3 מ"ר לחדר שירותים/רחצה. שטחי התוספת יהיו מעבר לשטחי הבניה
המוקצים בתכנית" – הערה זו אינה מקובלת ויש להסירה.
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1429083
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	4.11.2025
כתובת	בית שערים 5, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	149	לא
30138	172	לא
30157	164	לא
30157	172	לא
30157	173	לא
30157	174	כן
30157	96	לא
30157	180	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

- פינוי בינוי ברחוב ריינס, ניסמבויים וויצמן הכולל הריסה של שני מבנים קיימים והקמה של שלושה מבנים חדשים, הקצאת שטח מבונה לעבור גני ילדים, יצירת דופן מסחרית בשדרות וייצמן, פיתוח שטחים ציבוריים הפתוחים. 1. שינוי ייעודי הקרקע: מדרך ו/או פיתוח נופי למגורים ה' ולשצ"פ, משצ"פ למגורים ה', ממגורים 2 למגורים ד' ולשצ"פ ושביל.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בניה עבורם.
3. קביעת הוראות בדבר בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מספר יח"ד ושלבי ביצוע.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
5. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי המגורים.
6. קביעת תנאים להליך רישוי.
7. קביעת הוראות לעניין חניה ומתקנים טכניים וקומות תת קרקעיות.
8. קביעת הוראות לתכנון שטחי מסחר.
9. קביעת הוראות לרשום תלת ממדי.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
11. קביעת שטחי זכות מעבר, שימושים המותרים בהם והוראות בינוי ופיתוח עבורם.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב	לא התקבל

והניקוז	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	17/03/2026 כ"ח אדר התשפ"ו הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1429083 מתחם ריינס 1. כללי 2. התכנית מבקשת להרוס שני מבני מגורים קיימים ולבנות שלושה מגדלים הכוללים מגורים, שטחים ציבוריים מבונים וחזית מסחרית. כמו כן מציעה התכנית חילופי שצ"פים. 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 8 ולמונה הדפסה 9 של הוראות התכנית. 4. הערות הרשות לתכנית 5. לא ברור מדוע לוקחים שצ"פ קיים, מפותח ומתפקד- הורסים אותו ומציעים שצ"פ באיכות נמוכה יותר במיקום שונה. 6. זאת ועוד, התכנית נמצאת באזור הזנה של מעיינות בעיר על פי מיפוי תכנית אב מרחב ציבורי (כנראה למעיין הליפתא) והשצ"פ הקיים מאפשר חלחול טבעי של נגר לעומת השצ"פ המוצע אשר תחתיו מתוכננת חנייה ת"ק. 7. לא מקובל להציג זיקת הנאה לרכב בשצ"פ. יש לתקן. 8. תנאים להפקדת התכנית 9. מגדל המגורים נשען על דרך עורקית ראשית (כניסה לעיר, דרך בן גוריון), במיקום שהיום בייעוד ובשימוש שצ"פ ויתכן ותהיה לכך השפעה על השימושים שניתן לקיים במגדל בפרט בקומות התחתונות. המסמך הסביבתי כלל לא התייחס למשמעותיות הרעש ואיכות האוויר ונכתב בו רק כי לא ייגרם רעש (לא ברור כיצד). 10. יש לבצע בדיקות מודל איכות אוויר ובדיקות רעש בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעירית ירושלים כתנאי להפקדת התכנית. 11. יש לתקן ולהגיש נספח מיקרואקלימי מתוקן בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 4 הנספח יוכן לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 12. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 13. התקבל מסמך סביבתי מאת חב' wawa. להלן ממצאי המסמך והערות הרשות. 14. הצללות 15. תקן קרינה לגגות המוצג במסמך אינו מוכר. הקריטריונים הנדרשים הם שמירה על 50% מהגג חשוף לארבע שעות שמש בין 09:00-15:00 וללא הפחתה מעבר ל- 20% ביחס למצב הקיים. 16. חסרה התייחסות לתכנית מאושרת ממערב למתחם 452763. 17. חסרה התייחסות למשמעות ההצללה בעונת החורף על שצ"פ בין המבנים המיועד לרווחת הציבור ולפיתוח נופי. נדרשת חשיבה גם ברמת העמדת המבנים וגובהם על מנת לספק שצפ אינטנסיבי איכותי. 18. רוחות 19. גם כאן המודל אינו כולל מבנים מאושרים בתכנית 452763. 20. נתוני הרוח אינם כפי הידוע לנו לאזור גבעת רם ונמוכים באופן משמעותי מהרוחות

השורות בירושלים. 21. אין התייחסות לנקודת הרפרנס ולמקדם הגברת הרוח כנדרש. 22. הרשות לאיכות הסביבה בעיריה מבקשת הגשה חוזרת של הנספח המיקרואקלימי. הנספח יוכן לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה וההערות לעיל ויובא לאישור הרשות כתנאי להפקדת התכנית. 23. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 24. הרשות מתנגדת לסעיף 4.3.1 בהוראות התכנית המאפשרים בשטחי השצ"פ: מסחר, שטחים טכניים, מחסנים וכיו"ב. יש לשמור על השצ"פ עבור הייעוד המקורי שלשמו הוא נועד. 25. הרשות מתנגדת לסעיף 6.1.2 המאפשר הקמת חדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה או שטח הציבורי. יש לקבוע בהוראות 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. 26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב3 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 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. 31. 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 הרשות. 32. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 33. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה הגבוה. 34. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר 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. בברכה, יעל צור	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
חוו"ד מקדמית לתוכנית מס' 1429083 מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : התחדשות עירונית - מתחם ריינס, קרית משה מטרת התכנית פינוי בינוי ברחוב ריינס התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים	אגף נכסי עיריה

גוש/ חלקה 30138/172 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 210 מ"ר חלק מנכס 1231 כביש, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 103.43 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30138/149 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 538 מ"ר, חלק מנכס 1482 שצ"פ, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 0.56 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30157/174 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 303 מ"ר, חלק מנכס 1238 שצ"פ. 30157/96 בתחום החלקה נכס 4462- גן ילדים קרית משה- אינו בתחום התכנית. 30157/164 בעלות עיריה, בשלמות שטח החלקה 649 מ"ר חלק מנכס 1482 שצ"פ, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 606 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30157/172 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 210 מ"ר. חלק מנכס שצ"פ 1482, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 163 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30157/173 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 541 מ"ר, חלק מנכס 1235 כביש, בתחום התכנית כ 95.3 מ"ר (מדוד ע"ג gis) 30157/180 בעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 552 מ"ר חלק מנכס 1231 כביש, בתחום התכנית חלק מהחלקה- כ 301.37 מ"ר (מדוד ע"ג gis) היקף שטח ביעוד ציבורי על פי סעיף 3.2 בהוראות התכנית : מצב נכנס דרך 493.07 מ"ר, שצ"פ 1,084.91 מ"ר – סה"כ 1577.98 מ"ר מצב יוצא דרך 93.51 מ"ר, שצ"פ ושביל 1,469.63 מ"ר הערה : מרביתו יוצא חפור בתת הקרקע היקף שטח בבעלות עיריה במצב נכנס : יעוד דרך 500.1 מ"ר, יעוד שצ"פ 1,072.56 מ"ר סה"כ 1,572.66 מ"ר הערות הנכסים 1. אין להשתמש במקרקעי העיריה לצורכי חניה פרטית. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא באותו יעוד ציבורי ובאותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף. בהמלצות הוועדה יופיע תנאי להפקדה אישור הנכסים. ובהמשך כתנאי למתן תוקף. 2. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית :	
--	--

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

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'.... בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון).

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

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

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

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

איחוד ו/או חלוקה

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

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

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:

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

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

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

	תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא : ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אדריכלית העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	25.1.2026 אל : אדר' ילנה קוסה – מחלקת תכנון עיר מאת : יעל שסקין לב ארי- מתכננת ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת מקדמית לתכנית 1429083, "מתחם ריינס", קריית משה [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 9 מתאריך 3.6.25 ולגרסת תשריט מוצע 8 מתאריך 3.6.25] 1. המקום : רח' הרב ריינס 8, בית שערים 5 כולל את השצפ ברחוב שד' וייצמן, שכונת קריית משה. גוש 30157 בשלמותן 174 חלקות בחלקן 96, 173,172,165,164,180 גוש 30138 חלקות בחלקן, 149,172 שטח התכנית 4.66 דונם. 2. מצב סטטוטורי : מחליפה את תכניות 1070, 1388,1757 רק בתחומי תוכנית 1429083. מצב מאושר : בתכנית 1070 ייעודי קרקע הם : "אזור מגורים 2" ו"שטח פתוח ציבורי". אזור מגורים 2 ע"פ תבע זאת הינו בהתאם לתכנית 62 – עד 4 קומות . תכנית 1757+1833 מתייחסות לשצ"פ ולדרך בהתאם לתכנית מתאר 62. מצב קיים : שטח התוכנית מאופיין בהבדלי טופוגרפיה. קיימים 2 מבני רכבות בני 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, 79 יח"ד שצ"פ בייעוד שצפ שמפותח ודרך או טיפול נופי מפותח גם כן . 3. מצב מוצע : - תוכנית פינוי בינוי הכוללת הריסת המבנים הקיימים ובינוי 3 מבנים, מתוכם 2 מרקמיים 9 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 2, ומגדל 1 בן 29 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 1 עם חזית פעילה לכיוון שדרות וייצמן.

סה"כ יח"ד 222 , תוספת של 143 יח"ד. - שינוי ייעוד קרקע תאי שטח 2+4 מ "אזור מגורים 2" ל" אזור מגורים ד" ושטח ציבורי פתוח" ו"שביל" בחלקו עם זכות מעבר למעבר ברכב . תא שטח 1 מצב מוצע שינוי ייעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ו"דרך ו/או טיפול נופי" ל "מגורים ה" ול "שצפ" - הפרשה מבונה בתא שטח 2 בגדול של 260מ"ר עיקרי לשימוש גני ילדים או מעונות. - חישוב שטחים מצב מאושר – מוצע ייעוד מאושר מצב מאושר הערות אזור מגורים 2 3085.7 דרך/טיפול נופי 399.56 שטח ציבורי פתוח 1084.9 סה"כ דרך/טיפול נופי + שצפ 1484.4 דרך מאושרת 93.5 ייעוד מוצע מצב מוצע מגורים ד 2095.21 מגורים ה 1005.34 שטח ציבורי פתוח 1401.42	
--	--

שביל 68.21 סה"כ שצ"פ + שביל 1469 דרך 93.5 4. הערכת התכנית : - מפרוגרמה לשכונת קריית משה, אשר הוכנה במחלקת מדיניות התכנון, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור בשטחי ציבור, בדגש עבור חינוך. בנוסף, קיים חוסר בשטחים ציבוריים פתוחים. כך עולה גם מעבודת הפרויקטור לשכונות גבעת שאול-קריית משה. במסגרת העבודה נעשית, בין היתר, בדיקה פרוגרמטית מקיפה של היצע צרכי הציבור הקיים והעתיד, לאור תוספות יח"ד הצפויות בשכונה. - 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. - לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות מבונות כדלקמן: 5. 6. 3 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן, סה"כ 390 מ"ר בנוי ו 525 מ"ר חצרות. 7. 2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד, סה"כ 700 מ"ר. - - בשל המחסור המשמעותי בשטחים ציבוריים פתוחים וכמות יח"ד בפרויקט יש להגדיל את השצ"פ ל 2865 מ"ר, כך שיתקבל מענה לכמות התושבים לפי 3 מ"ר שצ"פ לנפש. לצורך כך נבקש לבחון חלופה המבטלת מבנה מרקמי אחד ולהגדיל את מספר הדירות במגדל המוצע. - - במצב הקיים השצ"פ ללא חניות ו/או מערכות תחתיו, כך צריך להיות המצב העתידי . בתכנון המוצע בתת הקרקע של השצ"פ מוצע מעבר לרכב וחניות תת קרקעיות. יש לבטל את התכנון בתת הקרקע של השצ"פ. - יש לשנות את הקו החול וההגדיל את שטח התוכנית ולהכליל את שטח "המשולש" בין התמ"א לתא שטח 2 על קו 0 רחוב רייניס, שטח זה יוכל לשמש במידת הצורך להצרות גני הילדים שנדרשו בהפרשה מבונה/ שצ"פ. - יש לתאם עם מחלקת איכות הסביבה בנוגע לשטחי חלחול ואזורי הזנה למעיינות לאור השינויים המוצעים לשצפ. - יש להגדיר שלביות ביצוע למימוש התב"ע – בטרם הריסת השצ"פ הקיים יש לפתח את השצ"פ החלופי. - את חלקה 172 תא שטח 3 יש להשאיר הייעוד "דרך ו/או פיתוח נוף" ואין להתייחס אליה במניין השטחים הפתוחים המוצעים בתוכנית. - לעניין מיקום כניסות לחניון יש לקבל את חוות דעת מחלקת תוש"ה. - - יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.	
---	--

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

- יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

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

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

- 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.

בכבוד רב,

יעל שסקין לב-ארי

מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון

העתקים :

אדר' ענבר וייס עברי- סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי

עו"ד אלעד גונן- הממונה על תועלות ציבוריות, אגף לפיתוח אסטרטגי עירוני ועסקי

מר עופר אהרון - מנהל מח' בכיר למדיניות תכנון

אדר' ענת קליינמן - מנהלת מח' בכירה לתכנון מבני ציבור

אדר' שרון דינור- ממונה על השימור

אדר' דניאל פרוינד - מנהל מחלקה בכיר לעיצוב אדריכלי, צוות אדריכל העיר

גב' נילי גויכמן- מנהלת מחלקה בכירה לבקרת תכנון תנועה סטטוטורי

גב' אפרת שניאורזון- ממונה על תכנון חינוכי פיזי, מנחי

מר יצחק הנאו- מנהל אגף מבני דת

מר עומרי אדר - רפרנט לבקרת תכנון, אגף הנכסים

אדר' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב

גב' נעמה זקן- אגף מבני ציבור	
גב' אוסנת יעקובוב- שימור	

החלטות קודמות

החלטה	תאריך דיון
לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית וזאת על ידי חידוש הבינוי, תוספת יח"ד ושיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה רואה חשיבות בקידום התכנית, המציעה התחדשות עירונית עבור מתחם הכולל מבני שיכון ותיקים הנדרשים להתחדשות עירונית מעמיקה. הוועדה תציין כי מיקום המבנים בשולי שכונת קריית משה בצומת הכניסה לעיר, באחת הנקודות הנצפות בעיר, מעניקים משנה תוקף לאפשרות להתחדשות עירונית במקום. 2. הוועדה תציין כי בפריסת ייעודי הקרקע המאושרת, תחום השטח לשצ"פ ממוקם בצמידות לצומת הכניסה לעיר שהוא צומת פעיל, סואן ורועש. הוועדה סבורה כי קיימת עדיפות למיקום השצ"פ בעומק השכונה במיקום שיבטיח את בטיחות המשתמשים (ובפרט ילדי השכונה) ואת תפקודו כחלק מהשלד הציבורי של השכונה ובאופן נגיש יותר. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את חלופת הבינוי שהוצגה הכוללת הצרחה של שטח השצ"פ עם השטח בייעוד המגורים המייצרת דופן פעילה ועירונית כלפי הצומת לצד טיוב מיקום השצ"פ בעומק השכונה. הוועדה סבורה כי המתווה שהוצג, הינו מתווה אדריכלי ואורבני משמעותי, אשר יהווה בסיס להפיכתו לשער מרכזי לעיר ולשכונה ויתרום לפעילות המסחרית בצומת בין היתר בהמשך לחזית המסחרית ב'מתחם דיסקין' הסמוך. 3. תיקבע שלביות שתבטיח את פיתוח השצ"פ החדש בטרם הקמת הבינוי המוצע בחלק הצפוני. 4. בהקשר זה ובהתייחס להמלצת הוועדה המקומית, הוועדה תציין כי הוצגו בפניה הדמיות ובחינות נצפות, ובכלל זה מבטים מכיוון כביש 1 ומצירי הכניסה לעיר אל המבנה המונומנטלי 'בית היתומים דיסקין'. הוועדה תציין כי כבר במצב הקיים והמאושר קיימת הסתרה חלקית של המבנה על ידי הבינוי המצוי בחלקה 85 הסמוכה. הוועדה התרשמה כי הבינוי המוצע אינו יוצר פגיעה נוספת או מהותית בנצפות למבנה "בית היתומים דיסקין" ביחס למצב התכנוני המאושר, וכי נותרת קריאותו המרחבית ונוכחותו במרחב העירוני. 5. הוועדה תציין כי במסגרת תכנית 101-1307032 (מתחם העילוי) החליטה הוועדה על יצירת חיבור בין שד' המאירי ורחוב העילוי לרחוב בית שערים. חיבור זה עתיד להפוך את רחוב בית שערים לחלק משדרה עירונית משמעותית באורך של למעלה מ-700 מ' הקושרת בית הרקמה ההיסטורית של קריית משה למורדות העיר ושמורת הטבע מינפתוח (ליפתא), ולהוות חלק מרצף אורבני משמעותי. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי יש לעדכן את חתך רחוב בית שערים וזאת על מנת לאפשר 2 נתיבים, חניה מקבילה בשני צידי הדרך ומדרכות רחבות ברוחב של לפחות 3.5 מ' הכוללות המשך של שדרת עצי הברוש. חתך הרחוב יעמוד על לפחות כ-17 מ' וימשיך ברוחב זה כשביל לשד' ויצמן בתיאום עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון. 6. הוועדה תציין כי תחום הכניסה לחניה המסומן בייעוד שצ"פ אינו מהווה שטח ציבורי אפקטיבי בהתאם לכך הוועדה מחליטה כי תעודכן פריסת שטחי השצ"פ תוך בחינת עדכון מיקום המבנה כך שיוצא לאורך רחוב ניסנבאום על מנת לשלב את רמפת הכניסה לחניה במעטפת הבניין. בנוסף, תבחן בתיאום עם יועץ התחבורה	06/07/2026

אפשרות לצמצום תחום החניה התת-קרקעית מתחת לתחום הדרך המוצעת בהתאם להחלטה זו.

7. לא יותרו דירות מגורים כלפי הרחובות ושטחי השצ"פ ויקבעו כלפיהם חזיתות פעילות בהנחיית לשכת התכנון ותוך התאמת מפלסי הכניסות למפלס המדרכה הצמודה.

8. בשל מיקום התכנית וחשיבותו, הוועדה מחליטה כי יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת תכנית בינוי פיתוח לכלל שטח התכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה דיון בתכנית הבינוי הפיתוח בוועדה המחוזית, ואישורה. תנאי לתעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה בוועדה המחוזית.

9. יקבעו יח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח בהיקף אשר יקבע בהתאם למסמך הרשות להתחדשות עירונית, עבור המגדל המוצע בתכנית בתיאום עם היועץ השמאי לוועדה.

10. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב למבנה הדרומי בחלקה 96 בהנחיית לשכת התכנון.

1. יקבעו קווי בניין נפרדים לכל מבנה וכן למסד בהנחיית לשכת התכנון.

2. יבחן הצורך בקביעת הוראות לתכנון בתלת מימד עבור חניון תת קרקעי או מעבר מתחת לשטחים הציבוריים. גבולות תאי השטח יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון, וייקבעו סימונים והוראות לשילוב אמצעים מכניים לתנועת הולכי רגל לשם חיבור בין המפלסים השונים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

3. יוטמעו הוראות לעניין מרפסות ועיצוב מגדלים בהנחיית לשכת התכנון.

4. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד) ובנוסף לפחות 10 יח"ד קטנות מאד עד 35 מ"ר (כולל ממ"ד) – סה"כ כ-55 יח"ד קטנות.

5. יקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר קומות, קווי הבניין והחזיתות הפעילות והמסחריות.

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית, לרבות לעניין הסדרי תנועה וחניה, הבטחת מדרכה ברוחב של 3.5 מטר לפחות. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה לחניה מהרחובות שד' ויצמן, גבעת שאול.

7. בהתאם להמלצת המחלקה למדיניות התכנון והוועדה המקומית, התכנית תציע הפרשה מבונה עבור שלושה גני ילדים בשטח 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר כל אחד, וכן שני בתי כנסת בשטח של 350 מ"ר כל אחד (סה"כ 700 מ"ר). מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל לשכת התכנון להפרשות מבונות בדרך של איחוד וחלוקה.

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון חוות הדעת הסביבתית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.

9. תנאי לאכלוס שטחי המגורים יהיה מתן טופס אכלוס לכל שטחי המסחר בתכנית וכן פיתוח שטחי הדרך והשצ"פ לרבות ביצוע המעבר בחלקה 162 המצרנית, ביצוע בפועל של עדכון חתך הרחוב בית שערים וניסבאום.

אחר 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות האיזון בהתאם לשינויים בהחלטה זו לאישור היועץ השמאי של הוועדה. הטבלאות המתוקנות יוצגו בפני הוועדה כתנאי להפקדת התכנית. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון. התכנית תיערך כתכנית בשטחים כוללים. 12. יש לכלול בתקנון התכנית הוראה בנוסח שלהלן: "יקבע בהוראות התכנית כי טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידית." 13. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, וכן להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. 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. 16. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התוכנית מציעה התחדשות כוללת של המתחם ומהווה ניצול מיטבי של הקרקע תוך הגדלת מלאי יחידות הדיר, שטחים לצרכי ציבור ושטחי מסחר. התוכנית משפרת את הקישוריות העירונית ומייצרת סביבת מגורים המותאמת לעקרונות התכנון, לאור זאת מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים אשר יבטיחו את איכות התכנון והמענה לצרכי ציבור. התכנית מציעה הריסה של שטח ציבורי מפותח ברמה טובה המשמש את השכונה, מכיוון שללא חילופי קרקע אלה לא ניתן לייצר התחדשות עירונית לשני הבניינים ולאור העובדה שמיקום השצ"פ המוצע הוא יותר בתוך השכונה ומתרחק מכביש 1 שהוא סואן ומזהם, ניתן להציע את חילופי הקרקע המוצעים בתכנית. לאור החשיבות של שמירה על רציפות תיפקודית של השצ"פ יש לקבוע בשלבויות הביצוע כי בשלב ראשון יורסו הבניינים הקיימים ויפותח השצ"פ המוצע בחלק הדרומי של התכנית ורק לאחר פיתוח השצ"פ ניתן יהיה להרוס את השצ"פ הקיים ולבנות בו את המגדל המוצע.	10/06/2026

חילופי הקרקע המוצעים מקובלים מבחינה תכנונית אבל התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם קרקע בבעלות עיריית ירושלים ללא תיאום עם מחלקת נכסים וללא הסכמה לתכנית- תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מחלקת נכסים לתכנית המוצעת.

אין להשתמש במקרקעי העיריה לצורכי חניה פרטית.

היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא באותו יעוד ציבורי ובאותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת ממד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.

יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי.

טבלאות האיזון יוגשו לאישור אגף הנכסים בשלב הפקדה ובשלב מתן תוקף.

יש לצרף את השטח מדרום לתכנית עד לרחוב ריינס ולהציע את פיתוח במסגרת התכנית.

התכנית מצויה על כבישים צריך ולא מדרכות רחבות- יש להציע במסגרת התכנית מדרכות ברוחב של 3 מטרים הן ברחוב בית שערים והן ברחוב ניסנבויס .

התכנית מציעה את הכניסה לחניה בייעוד של שצ"פ – אין הצדקה לסמן שטח זה כשטח ציבורי פתוח יש לסמן אותו בייעוד מגורים.

לאור תוספת יח"ד, זכויות הבנייה המבוקשות, צרכי השכונה ובהתאם לפרוגרמה שהוכנה במחלקת מדיניות התכנון ועבודת הפרויקטור, נדרשות הפרשות מבונות כדלקמן :

3 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר לכל כיתת גן וחצר צמודה 175 מ"ר לכל כיתת גן, סה"כ 390 מ"ר בנוי ו 525 מ"ר חצרות.

2 בתי כנסת בגודל של 350 מ"ר כל אחד, סה"כ 700 מ"ר.

יש לשנות את הקו הכחול ולהגדיל את שטח התוכנית ולהכליל את שטח "המשולש" בין התמ"א לתא שטח 2 על קו 0 רחוב ריינס, שטח זה יוכל לשמש במידת הצורך לחצרות גני הילדים שנדרשו בהפרשה מבונה/ שצ"פ.

יש לתאם עם מחלקת איכות הסביבה בנוגע לשטחי חלחול ואזורי הזנה למעיינות לאור השינויים המוצעים לשצפ.

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ומול האגפים והמחלקות הרלוונטיות ולקבל את אישורם. בינוי השטח הציבורי בפועל בתיאום עם האגף למבני ציבור יהווה תנאי למתן טופס 4.

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

יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה.

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.

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים .

מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו 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 לשטחים הציבוריים המבונים.

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה :

הפקעה

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

תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע :

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

2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון

מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית

ויתוכן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

חת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא :

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

יש להציע במגדל 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.

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

עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/ אופניים :

גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

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.

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

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'.

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

ושימושים ציבוריים אחרים.

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

המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.

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

יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי.

איכות הסביבה

יש לתאם ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנושא הגישה אל החנייה.

תקן חנייה יהיה תקן של 1:1. עם זאת, יש להציע חניות נוספות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור עבור חניית אורחים.

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

פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

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 בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר.

עצים

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

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

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

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

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

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

תנאי לטופס 4 של הבניינים הנמוכים יהיה ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים.

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.

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

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

תנאי להפקדה קיום כנס שיתוף ציבור פרונטלי להצגת התכנון במועד קרוב.

הגשת השלמות נדרשות למחלקה לעבודה קהילתית, לרבות תיקון מסמך פרטי

ההתקשרות וציון המועד הקובע. תיאום כנס שיתוף ציבור לשכונה בשיתוף עם המתכנן האורבני השכונתי במינהל הקהילתי. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים. לא יותר ניווד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי. 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. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות : , צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תוש"ה תנועה, שפ"ע עצים גנות. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת דואר רשום לכל בעלי העניין בתחום התכנית ולבעלי העניין בחלקות מצרניות. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
לשוב ולדון בדיון פומבי נוסף.	08/06/2026
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :	18/03/2026

לא ניתן לוותר על השצ"פ הקיים	
הבניין פוגע בנצפות לכיוון בניין דיסקין הסמוך שהוא מונומנט וזאת בהתאם לדיונים שהיו בתכנית סמוכה של מתחם דיסקין..	
02/03/2026	** התוכנית ירדה מסדר היום.
	** התוכנית ירדה מסדר היום.

תיאור להצטרפות הועדה המקומית

תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

מדובר בתכנית במסלול של התחדשות עירונית, התכנית כוללת שטחים ציבוריים מוצעים ומציעה חילופי קרקע במטרה לשפר את התכנון ואת המרחב הציבורי.
בטעות לא נכללה החלטה על הצטרפות בשלב הדיון להפקדה בתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית אשר כוללת שטחים ציבוריים בתחום התכנית ומציעה חילופי קרקע בין השטחים הציבוריים לפרטיים.
הצטרפות הועדה אינה באה להחליף את החתימות הנדרשות על פי החוק בתחום התכנית.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1397504
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	מנח"י
עורך התכנית:	דבוריינסקי יואל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20/1/2026
כתובת	מקור חיים 38 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30141	224	כן
30141	225	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית : הרחבת תוואי הדרך ברחוב צרת על ידי תיקון ייעוד מתכנית מאושרת ממגורים מיוחד ליעוד דרך. עיקרי הוראות התכנית : 1. קביעת שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ליעוד דרך.
--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חוו"ד מקדמית לתוכנית מס' 1397504 מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3 שם התכנית : מתחם רחוב צרת יוזמה עירונית – הרחבת תוואי דרך בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30141/224 בעלות מדינה 30141/225 בעלות מדינה היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית מצב מאושר ביעוד דרך 241 מ"ר

	*מצב מוצע: ביעוד דרך מאושרת ומוצעת 308.73 מ"ר הערות הנכסים יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח מטה: הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	מתחם רחוב צרת אין לנו התנגדות לתכנית המוצת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1397504 אין התנגדות לתכנית מוצע תיקון טעות ברישום וסימון יעוד הקרקע והסדרה סטטוטורית של חלקות, כל זאת על יד הרחבת זכות הדרך תכנית זו אינה משנה הוראות בניה וזכויות בניה בחלקה קיימות בתב"ע מאושרת 11066
חברת עדן - אזור תלפיות	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
04/02/2026	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית ממבקשת לתקן את הייעוד המאושר בתכנית 11066 מייעוד מגורים מיוחד לייעוד דרך לטובת הרחבת תוואי הדרך ממערב לתכנית המבוצעת בפועל כיום. ייתר ההוראות וזכויות הבנייה בחלקה 225 ובחלקה 224 ימשיכו לחול מכח תב"ע מאושרת תכנית 11066. בהתאם לכך יש לציין בסעיף 4.1.1 את מספר התכנית הנ"ל,

ולהסיר את סעיף 4.1.2 במלואו. בהתאם לחו"ד אגף נכסים נדרש לתקן את סעיף 6.2.2, יש לשנות נוסח סעיף הפקעה לנוסח הבא: "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין". בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים. 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. הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
---	--

תיאור להצטרפות הועדה המקומית
התכנית מוגשת על ידי עיריית ירושלים על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר
לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית כדי לאפשר את ביצוע הדרך לכל רוחבה המבוקש

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1571736
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרז מרדכי
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/07/2026
כתובת	ירמיהו 38 , רוממה אזור תעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	216	כן
30077	215	כן
30077	217	כן
30077	110	כן

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

השלמת תכנון כולל מתחמי, שיפור המרחב הציבורי ותוספת שטחים וקומות מגורים מסחר מבני דת ופנאי ברחוב ירמיהו, 38. 1- קביעת בינוי לתוספת בנייה בהתאם לנספח הבינוי כמפורט להלן. - תוספת בניה בקומות 4-, 3-, 2-, 1- לשם הרחבת קומות החניה -תוספת קומת חניה בקומה 5-. -תוספת בניה בכל הקומות לשם הרחבת הבינוי. - תוספת בניה בקומה 12,13,14,15 לשם תוספת יח"ד . 2- הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 17,103 מ"ר. מהם 10,619 מ"ר שטחים מעל הכניסה הקובעת (מהם 9,955 מ"ר שטחים למגורים ו- 664 מ"ר שטחי מסחר) ו- 6,484 מ"ר שטחים מתחת לכניסה הקובעת (מתוכם 5,449 מ"ר עבור שטחי מגורים, 335 מ"ר עבור מסחר ו- 700 מ"ר עבור שטחי ציבור. בנוסף ל 1,056 מ"ר שטחי מרפסות. 3- שינוי יעוד חלקה 110 מאזור תעשייה למגורים ומסחר. 4- תוספת 4 קומות וקביעת מספר הקומות ל – 15 מעל הכניסה הקובעת. 5- תוספת של 21 יח"ד וקביעת מספר יח"ד ל 66.
--

6-	קביעת שימושים המותרים למגורים, מסחר, שטחי פנאי ודת, מבנים ומוסדות ציבור.
7-	קביעת קווי בנין מרביים.
8-	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9-	קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10-	קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים.
11-	קביעת הוראות חלוקה ורישום.
12-	קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור.
13-	קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	10,619	100	1,200.03	66	885% אחוזי בניה מירביים
סה"כ	10,619	100	1,200.03	66	
תיאור המצב הקיים					
במגרש קיים עבודות חפירה. בצד הצפון מזרחי קיים בניין אבן בין 2 קומות ועוד קומה בעבירת בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
924530 אושרה בשנת 2022 הריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש התכנית קבעה: - שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה למגורים ומסחר - קביעת מס' קומות ל- 10 קומות + קומה חלקית עליונה מעל 3 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים. - קביעת שימושים המותרים למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור - קביעת מס' יח"ד 45 - קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים - קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור					
היתרים:					
2023/0106.01 היתר חפירה					
2023/0106.00					

הקמת מבנה 45 יח"ד, 9 קומות מעל קומת מסחר, קומה ציבורית ומרתפי חניה סה"כ שטחי בניה 10,807.04 מ"ר, מתוכם 6,426.55 מ"ר מעל הקרקע, ו – 4380.49 מ"ר מתחת לקרקע.			
עבירות בניה: ל"ר :הבניין עם עבירות הבניה מיועד להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני לפי תכנית כוללת ב. תכנית שכונתית : תכנית אב רוממה במגרש של 1 דונם ומעלה, ניתן להיצע בינוי בהיקף של 240% בנייה מירביים ועד 7 קומות. אחוז ההפקעה המירבי למגרשים מעל 1.0 דונם יהיה עד 40% (במצטבר כולל הפקעות עבר). ג. תקן חנייה עירוני : בינוי			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18			
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	כן	700 מ"ר שטחי ציבור	לא מוצעת תוספת של שטחים לשימוש ציבורי מעבר למאושר
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 11 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית: השלמת תכנון כולל ותוספת בינוי למתחם ברחוב ירמיהו- 38 חירם, 9 י-ם מטרת התכנית: השלמת תכנון כולל מתחמי, שיפור המרחב הציבורי ותוספת שטחי מגורים מסחר מבני דת ופנאי. התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30077/110 בעלות פרטית 30077/216 בעלות פרטית נכס 11025 התחייבות יזם להפרשת 700 מ"ר שטח מבונה מתב"ע 924530 30077/217 בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 378 מ"ר, חלק מנכס 7834 רח' ירמיהו. 30077/215 בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 80 מ"ר, חלק מנכס 11024 שביל ליד חירם. הערות הנכסים 1. התכנית מבקשת לחדור עם קו הבינוי אל תוך תחום הדרך אשר בבעלות העיריה, דבר אשר אינו מקובל ע"י אגף הנכסים, וכן לא יאפשר רישום בית משותף, יש לסגת עם קו הבינוי אל תוך תחום השטח הפרטי. 2. התכנית מציעה הפרשה מבונה בהיקף של 700 מ"ר, בהתאם להתחייבות מתב"ע מאושרת קודמת. יש לקבל חו"ד מדיניות התכנון אם לאור הגדלת היקף הבינוי (66 יח"ד לעומת 45 יח"ד בתב"ע מאושרת 999 מ"ר שטחי מסחר לעומת 760 מ"ר שטחי מסחר במצב המאושר), יש להגדיל גם את היקף ההפרשה המבונה. סוג ההפרשה לצרכי ציבור, היקפה ומיקומה יהא בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאמה יערכו הוראות התכנית בהתאם לדוגמא מטה: 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. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'...בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור (צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1.	
--	--

יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1571736 – רח' ירמיהו 38 – חירם 9, רוממה כללי - מדובר בתכנית להשלמת תכנון כולל מתחמי, שיפור המרחב הציבורי ותוספת שטחי מגורים מסחר מבני דת ופנאי. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור תעשייה שנקבע בתכנית 2267 בחלקה 110 לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית מאחדת לתא שטח 1 את חלקות 110 ו-216 מגוש 30077, מדובר בגוש מוסדר . יש לעדכן/לתקן את הוראות התכנית בהתאם להנחיות הבאות: • בטבלה שבס' 5 יש לעדכן את שטח המגרש לפי השטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא השטח המדוד, השטח הכולל של תא שטח 1 הינו 1,214 מ"ר . יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: • תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. • השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה. תנאים בהליך הרישוי: • תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: • חלקה 110 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 295/1956 הרשומה מתאריך 16.11.1964. • חלקה 216 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 2273/2022 הרשומה מתאריך 08/2023. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
הנדון: חוות דעת של המחלקה למדיניות ה תכנון לתכנית 1571736 – רוממה מונה תדפיס: הוראות, 11 תשריט 9 מיקום: רחוב ירמיהו, 38 רוממה גוש: 30077 , חלקות: 110+216 שטח: 1.2 דונם מצב סטטוטורי: 62 924530 א. מצב מאושר: תכנית 924530 מגדירה את ייעוד הקרקע ב רוב שטח התכנית כ 1 -דונם כ'מגורים ומסחר'. לפי התכנית המאושרת, מותר לבנות 45 יח"ד וסך שטחי הבניה העיקריים למגורים הם 4,937 מ"ר ועוד 760 מ"ר עיקרי למסחר. בנוסף, מאושר שטח בנוי של 700 מ"ר עיקרי עבור מבנים ומוסדות ציבור לשימושי קהילה/תרבות/חברה/חינוך. הוראות תכנית מתאר 62 חלה על הבניין בחלק הצפוני של התכנית (רח' חירם 9) בשטח של כ- 170 מ"ר. ב. מצב קיים: החלק של המגרש עליו חתה תכנית 924530 כבר חפור לקראת בנייה ובו קיימת רק חזית מבנה לשימור. בחלק הצפוני של שטח התכנית קיים מבנה בן 2 קומות. תיאור התכנית: התכנית הנוכחית מצרפת חלקה חדשה לתחום הקו הכחול של תכנית 924530 ומוסיפה זכויות בנייה נוספות. סה"כ התכנית הנוכחית מציעה 66 יח"ד וסה"כ כ-9,250 מ"ר עיקרי למגורים (מתוכם 1,285 מ"ר עבור שטחי דת ופנאי לדיירים) ועוד כ-800 מ"ר עיקרי למסחר. בנוסף, התכנית מציעה 700 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור עבור קהילה/תרבות/חברה/חינוך בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - סה"כ 66 יח"ד (תוספת של 21 יח"ד) - כ-9,000 מ"ר בנוי עיקרי למגורים (תוספת של כ- 4,063) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-15 קומות מעל הכניסה הקובעת (תוספת של 4 קומות) - כ-800 מ"ר למסחר ומשרדים - לא מוצעת תוספת הפרשה לצרכי ציבור המלצת המחלקה למדיניות התכנון: 1- התכנית הנוכחית מציעה להוסיף זכויות בניה על ידי תוספת קומות ויח"ד וזאת מבלי להציע תוספת הפרשה מבונה לצרכי ציבור 2- התכנית המאושרת (924530) מגדירה קומה שלימה (קומה 1-) כקומה ציבורית עם 700 מ"ר לטובת שימושי קהילה/תרבות/ חברה/ חינוך. בתכנית הנוכחית, מוצעת הצרחת שטחים בין חלק משטחי הציבור המאושרים שיהפכו למסחר ומשרדים לבין השטח המוצע באגף החדש. כך, גודל השטח לשימושים ציבוריים בפועל לא גדל 3- לאור זאת ולאור נתוני התכנית הנוכחית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הפרשה מבונה של 300 מ"ר עיקרי נוספים עבור שימושי קהילה/תרבות/חברה/ חינוך . סה"כ השטח לצרכי ציבור בפרויקט זה יעמוד על 1,000 מ"ר עיקרי בנוי	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

4- יש לתאם את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל מול המחלקה לתכנון מבני ציבור , לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתה בתאי השטח הרלוונטיים 5- יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גישה נפרדת, הפרדה ממערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות 6- יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוודו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים 7- בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול מחלקת תכנון עיר וצוות אדריכל העיר 8- יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת 9- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית	
חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1571736- רוממה 1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 11 מתאריך 8/7/2026 ולמונה תשריט 9 מתאריך 7/7/2026. 2. תכנית ברח' רוממה 38 וחירם 9 בשכונת רוממה. בשטח ביעוד מגורים ומסחר ואזור תעשייה, סה"כ 45 יח"ד מאושרות, שטח התכנית: 1.200 דונם. מציעים ייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תוספו, הריסה ובנייה חדשה, מבנה בן 14 קומות מעל כניסה קובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת (חלק הפרשה מבונה לציבור, בית כנסת ופנאי לדירים, מחסנים, מקווה וחניה). סה"כ 66 יח"ד. השימושים: מגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור (קהילה, תרבות, חברה וחינוך, מרפאות, משרדים ושטחי דת ופנאי). 2. הערות הרשות לתכנית 1. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום ועל מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהבנין 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. 2. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 3. תנאי להפקדת התכנית	המחלקה לאיכות הסביבה

1. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. בבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
 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 אוור ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.
 3. חלק משטח התכנית חל בפוליוגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
 3. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
 4. 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.
 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
 6. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
 7. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
 8. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
 9. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
 10. 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.
 11. יש לקבוע בהוראות התכנון כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210. למקווה מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210.
 12. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי ובמידת הצורך מיגון למגורים ולמבני הציבור. במידה ותהיה הפרשה מבונה לחינוך שתמוקם בעורף התכנית לרח' חירם.
 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בשלב ההיתר יש להגיש דוח קרינה הכולל מרחקי בטיחות וחיזוי קרינה מכל מקורות הקרינה.
 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות

הסביבה.	בברכה, ענת קמייסקי
---------	-----------------------

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	- תוספת יח"ד - צירוף חלקה קטנה לתכנית ותכנון של בניין אחד	מוצעת תכנית שניה בזמן קצר לתוספת בניה וקומות מעבר למדיניות של האזור וללא תוספת של שטח לצרכי ציבור.
כלכלת היישוב/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 המאושרת במקום אישרה בנייה של עד 11 קומות על מגרש בשטח של 1,029.17 מ"ר, וזאת בחריגה ממדיניות תכנית אב רוממה החלה על המתחם. ההחלטה התבססה על מאפייני הסביבה הבנויה, הכוללת מבנים גבוהים בסמיכות, ועל כן נמצא כי ניתן לשקול תוספת זכויות ובנייה לפי מדיניות נפחית, מעבר להוראות תכנית האב הקובעת כ-270% בנייה. עם זאת, החריגה שאושרה הייתה מותנית בהקצאת שטחים משמעותיים לצורכי ציבור.
- 2- כעת מבוקשת הרחבת תחום התכנית באמצעות צירוף חלקה סמוכה מצפון, כך ששטח המגרש יעמוד על כ-1,200 מ"ר, ובמקביל מבוקשת הרחבה של הבניין המאושר ותוספת של קומות, עד לגובה של 15 קומות כלפי רחוב ירמיהו ועד 16 קומות כלפי רחוב חירם. מדובר בחריגה נוספת ומשמעותית מעבר לזו שכבר אושרה במסגרת התכנית התקפה. **אין הצדקה** תכנונית להגדלת מספר קומות מעבר למה שאושר כבר.
- 3- המדיניות בשכונה במגרשים גדולים היא בנייה של עד 12 קומות בהתאמה לאוכלוסייה בשכונה וזאת בתמורה להפרשה משמעותית בקרקע או הפרשה מבונה משמעותית וגדולה, לדוגמה תכנית

מספר 1417195 מעבר לכביש שנדונה בוועדה המקומית בחודש שעבר, התכנית הציעה בניה של 12 קומות והציע הפרשה של 1400 מ"ר בנוי עבור צורכי ציבור.

4- שטח המגרש דומה בשתי התכניות כ 1200 מ"ר וזכויות הבניה המבוקשות פה גבוהות מהמבוקש בתכנית 1417195 וכאמור ההפרשה לצרכי ציבור בתכנית היא 700 מ"ר בלבד ובתכנית השניה 1400 מ"ר.

5- יש לבטל את תוספת הקומות המוצעות החורגות בצורה משמעותית מהמדיניות באזור זה ומציעה בניין שאינו תואם לאוכלוסייה בשכונה.

6- יחד עם זאת, מהנדס העיר רואה בחיוב את צירוף החלקה הסמוכה מצפון לתחום התכנית. מדובר במהלך נכון מבחינה תכנונית, אשר מאפשר איחוד של חלקות סמוכות, יצירת מגרש רגולרי יותר ותכנון בינוי איכותי ויעיל יותר.

7- לא תותר בליטה של מרפסות מעבר לקו הכחול. לא תותר בניה מעבר לזכות הדרך.

8- יש לוודא שתחום התכנית אינו חודר לדרך מאושרת.

9- יש לבטל סימון קו בניין עלי.

10- תנאי להפקדה יהיה חו"ד ממ"ג.

11- יש לקבל חו"ד אגף מבני דת לעניין תכנון המקווה המוצע בקומת המרתף.

12- ככל ויוצעו בריכות שחיה על הגג הן יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

13- תנאי להיתר, אשור מחלקת איכות הסביבה למשרדים שמוצעים בקומת החניון, לעניין עמידה בתקנות.

14- יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

15- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.

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

17- 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.

18- הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

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

20- תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

21- 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.
22- יש לקבוע בהוראות התכנון כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210. למקווה מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי ספיקת האוויר הצח לחלל המקווה תעשה בהתאם לתקן ישראלי 6210.

23- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

הוראות תכנית:

24- בטבלה שבס' 5 יש לעדכן את שטח המגרש לפי השטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא השטח המדוד, השטח הכולל של תא שטח 1 הינו 1,214 מ"ר.

25- יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:

איחוד וחלוקה: תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

26- שליחת הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית

27- 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. 1965.6 מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

תשריט

28- יש לסמן בתשריט המוצע את השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

נספח

29- אין צורך לסמן את הבניין שהיה קיים בשטח להריסה בנספח הבינוי מכיוון שהבניין נהרס בהתאם לתכנית המאושרת.

מספר סידורי: 12

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1540558
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לאופר שמואל
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/02/2026
כתובת	דסקל , רמת דניה רח' דסקל 16 שכונת רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30570	86	כן

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

1. בניית בית מגורים ברח' דסקל 16, ירושלים 2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לבניית בית מגורים בן 2 קומות וגג רעפים למגורים מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מתחת הכניסה הקובעת 3. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור. 4. הגדלת שטחי הבניה בשטח . 5. הגדלת מספר יחידות הדיור מיחידת דיור אחת ל- 2 יחידות דיור. 6. התרה לבנייה של דיורית בכל אחת מהדירות. 7. הגדלת ספר יחידות הדיור מ 1 ל 2 . 8. שטח ממוצע ליחידת דיור הוא 258 מ"ר. 9. הגדלת שטחי הבניה מ 150 מ"ר עיקרי ל 516 מ"ר מרבי. 10. קביעת מספר הקומות ל 2 קומות וגג רעפים מעל לרחוב ו 4 קומות וגג רעפים לחזית האחורית. 11. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 12. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	2	243.9	100	516	המהווים 211 אחוז בניה מרבי

		100	243.9	2	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מדובר על חלקה ריקה ללא בינוי					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת היא תכנית מספר 3366א שאושרה בשנת 150 אחוז עיקרי. וקבעה יחידת דיור אחת ו 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף					
היתרים: 2010/0185.01 – הופק ב 2014 ולא נבנה					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני ה. התייחסות לתכנית הבנייה: אזור לא לציפוף שלא מתיר תוספת של יחידות דיור ו. תכנית שכונתית: אין ז. תקן חנייה עירוני: גבוה					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
הרשות לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1540558 - רמת דניה 1 . כללי 1 . הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 7 ולמונה תשריט 6 מתאריך 2/2/2026 . 2 . תכנית ברח' דסקל 16 בשכונת רמת דניה. מדובר בשטח בייעוד מגורים 5 מיוחד, שטח התכנית: 0.244 דונם. מציעים שינוי לייעוד מגורים ג'. בניית מבנה בן 3 קומות מעל כניסה ו- 2 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 2 יח"ד. השימושים: מגורים. 2 . תנאי להפקדת התכנית 1 . התכנית חלה באתר טבע עירוני מחילות דורבנים רמת דניה, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי ותמונות. 2 . בשטח התכנית ישנם עצים לכן יש לערוך סקר עצים. 3 . הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 2 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C .

3 . יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 4 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית 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. 5 . במידה ונדרש שנאי אז 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 . יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר מחלקת איכות הסביבה העתק	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
אי התאמה למדיניות		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
פתרון חניה על תחום שטח ציבורי בייעוד טיפול נופי		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם למדיניות הוועדה לאזורים שאינם לציפוף התכנית תציע תוספת זכויות עבור שטח עיקרי

בהיקף של עד 50% ביחס לתכנית המאושרת התקפה 3366/א', זאת על פי מדיניות הוועדה באזורים ללא ציפוף.

2. על פי מקרים דומים בחלקות דומות באור כולל תכנית 1010560 המוזכרת בדברי ההסבר – אחוזי הבניה שניתנו בכולם היא הגדלה של 50 אחוז כפי שמקובל במדיניות ולכן יש לצמצם את זכויות הבניה גם בתכנית זו ל 225 מ"ר עיקרי ושטחי שרות תואמים בהתאם- **כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.**

3. התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור נוספת בחלקה- היו מספר מקרים בהם אישרה הוועדה תוספת של יחידת דיור חדשה אבל זאת רק במקרה של חניה תת קרקעית מסודרת – מכיוון שהתכנית אינה מציעה חניה מקובלת אלא חניה עילית על חשבון שטח ציבורי מאושר- לא ניתן לאפשר תוספת יחידת דיור בחלקה **ומספר יחידות הדיור יצומצם לאחת.**

4. פתרון החניה המוצע יהיה בתחום החלקה בלבד ולא בתחום שטח המיועד להפקעה לצורכי ציבור.
5. צמצום זכויות הבניה בהתאם למדיניות כאמור הופך את התכנית לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

6. ככול והוועדה המחוזית תקבל החלטה דומה ניתן יהיה להמשיך עם התכנית בסמכות הוועדה המקומית, והחלטה זו תהיה גם החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית.

7. ניתן לאפשר דיורית כמבוקש בהתאם לנוהל של מנהל התכנון.
8. קווי הבניין יתואמו עם מחלקת התכנון לאחר צמצום אחוזי הבניה בהתאם להחלטה.
9. התכנית חלה באתר טבע עירוני מחילות דורבנים רמת דניה, לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי ותמונות.

10. בשטח התכנית ישנם עצים לכן יש לערוך סקר עצים.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב כוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.

13. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו- וולטאים.

15. במידה ונדרש שנאי אז 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.

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

17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות שליחת הודעות לבעלי העניין בבניינים הקיימים בתחום התכנית והבניינים מדרום וממזרח .

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 197 לחוק התכנון והבנייה.

19. הערה:

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

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

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1600824
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דנציגר עזרא
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/07/2026
כתובת	ששת הימים 17, גבעת המבשר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	23	לא

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

מטרת התוכנית:
הכשרת עבירות בניה ותוספת בינוי וקומות ליח"ד קיימת בבית פרטי בן 2 קומות וקומת מרתף התכנית מקודמת על חלק מחלקה, הבית נשוא התכנית הוא חלק מבית דו משפחתי.
עיקרי הוראותיה:
1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'
2. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-313.87 מ"ר.
3. קביעת מס' קומות ל-4 כאשר 2 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת ללא שינוי במס' יח"ד.
4. קביעת קווי בנין לבינוי.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלביות הביצוע.

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'	1	375	100	313.87	83.69%
סה"כ		375	100		
תיאור המצב הקיים					
בית דו-משפחתי בתחום חלקה אחת הבית הקיים בן קומה אחת כלפי רחוב ששת הימים ו-2 קומות וקומת שרות					

כלפי חזית עורפית.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
1424 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 5 מיוחד וקובעות 50% ובינוי של 2 קומות.			
היתרים: 70/599, היתר מקורי של הבית המאשר 2 קומות וקומת שרות וכולל 334.79 מ"ר ל-2 חלקות, 167.39 מ"ר עיקרי עבור החלקה הנידונה, שטחי שרות חושבו באופן ידני ביחס להיתר מקורי, סה"כ 61.2 מ"ר.			
עבירות בניה: לא קיימים תיקים פעילים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - המבנה אינו מסומן לשימור בכרססת השימור העירונית או בתוכנית מאושרת. עיר היסטורית - המגרש אינו נמצא בתחום העיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ח. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 - אזור מגורים עירוני. ט. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור ללא ציפוף, ניתן להוסיף עד 50% זכויות בניה מהתוכנית המאושרת, לא ניתן להוסיף יח"ד, תינתן עדיפות להרחבות בחללים קיימים כגון מתחת למבנה במקום בו הקרקע נמוכה יותר, לא ניתן לבטל חניות בביתנו בהיתר. י. תכנית שכונתית – אין תוכנית אב/ תוכנית מתאר לשכונה. יא. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות – תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	

מבני ציבור	לא	בית פרטי	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 101-1600824 שכ' גבעת המבתר, ירושלים. התכנית חלה בחלק מחלקה 23 בגוש 30657, מדובר בגוש שומה. תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לתקן את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר/ מפת גוש: - חלקה 23 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 82/1970 הרשומה מתאריך 28/06/21. מבדיקה שנעשתה גבול הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח מחלקת המידע התכנוני
הרחבות בינוי ברחוב ששת הימים 17 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. אין לפגוע בעצים בקרבת גבולות התב"ע. 3. יש להגיש סקר עצים כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 4. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
ברח' ששת הימים 17 מדובר בהרחבות בינוי לבית קיים ללא תוספת יח"ד חדשות. אין הערות	אגף תברואה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
-----------------------------	-----------------------------

התאמה לחזון העיר		הכשרת עבירות בניה, נדרש להוכיח כי עומדים בסמכות. חריגה מינורית מהזכויות המותרות: שטח המגרש 376 מ"ר, 50% = 188 מ"ר עיקרי, מאושר בהיתר שטח שרות בהיקף של 100.8 מ"ר, סה"כ 288.8 מ"ר, 50% = 144.4 מ"ר, סה"כ שטח כולל מותר בתוכנית 433.2 מ"ר. מוצע 437.25 מ"ר, חריגה מינורית ממדיניות.
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		לא סומן מקום חניה המאושר בהיתר מקורי.
סביבה ונוף:		עפ"י נתוני ה-GIS נראה כי קיימים עצים בחלקה, תוכנית המדידה אינה מציינת עצים, לא מסומנים כלל עצים לשטילה.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סמכות -

- א. התוכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א' 13ב' לחוק התכנון והבניה. אחד התנאים של הסעיף הוא הוכחה כי עבירות הבניה המוצעים להכשרה יהוו פחות מ 20%, נראה כי התוכנית מציעה הכשרת עבירות בניה מעבר ל-20%. נדרש לסמן להריסה עבירות בניה אשר חורגים מ 20% ולהוכיח עמידה בסמכות.
- ב. סה"כ השטחים המוצעים בתכנית חורגים מעט מהמותר לפי סעיף 13ב', יש לצמצם את השטחים ולהוכיח כי עומדים בסמכות לעניין תוספת 50%.
- ג. התכנית תיערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות.

2. תחום תוכנית -

התוכנית מוצעת על חצי מבית דו-משפחתי הקיים בחלקה אחת וכולל קיר משותף. הבינוי הקיים היום הוא בינוי אחיד הן כלפי חזית לרחוב והן כלפי חזית עורפית, לכן מומלץ להגיש תוכנית על חלקה בשלמותה ולכלול את בית השכן, להציע תכנון תוך ראייה כוללת והסדרת עבירות בניה של

השכן ככל וקיימות.

3. תכנון -

א. התוכנית מציעה הרחבה בקומת הקרקע בחזית העורפית כך שנוצר בינוי יזיזי, לא מקובל.
ב. התוכנית מציעה כניסה חיצונית עבור כל קומה: קומת מרתף, קומת קרקע תחתונה, קומת קרקע עליונה, לא מקובל. יש להציע כניסה אחת בלבד לבית. בנוסף, יש להסיר את יחידת האירוח המוצעת בקומת המרתף.

ג. הבינוי המוצע בחזית הצידי דרומית לא מקובל מהסיבות הבאות:
תכנונית - מדובר בבניין קיים עם חזיתות מסודרות, אין סיבה להציע בינוי נקודתי בחזית הצידי כגון פיר מעלית חיצונית עם פיר מערכות, מרפסת בקומת קרקע עליונה. יש לבטל את כל הבינוי בחזית זו ולהציע פיר מעלית פנימית.

בנוסף לכך שהבינוי לא מקובל תכנונית, הוא חורג מקווי בניין המותרים 3 מ' ומוצע בקרבה יתרה כלפי השכן בין 0.80 - 2 מ'.

לאור זאת יש להסיר בינוי מוצע בחזית צידית.

ד. התוכנית כוללת הריסה של גרם מדרגות פנימי קיים ויצירת 2 גרמי מדרגות חדשים בתוך הבית, אין הצדקה תכנונית לפצל את גרמי המדרגות, יש לתכנן גרם מדרגות אחד שישיר את כל הקומות.

4. מוצע הכשרת שטח קיים לשימוש כעיקרי בקומת המרתף בחזית דרומית לכיוון מגרש השכן, החלל אינו כולל פתרון אוורור כנדרש, יש להציע אוורור תקני אשר יבחן בשלב היתר בניה

5. חניה -

יש להציג סימון חניה כפי שאושר בהיתר מקורי.

6. עצים -

תוכנית המדידה אינה מסמנת עצים בתחום החלקה, מצוין 'עפר בעבודות', עפ"י נתוני ה-GIS נראה כי קיימים עצים בחלקה, ככל ויעקרו את העצים, יש לקבוע הוראות לשתילת עצים חדשים בתחום החלקה.

7. כללי -

א. יש לתקן מלל של חזית צפונית לדרומית.

ב. יש לסמן את הבינוי הקיים בקומת המרתף, 'הפיכת שרות לעיקרי' הכשרה.

ג. שלביות ביצוע, יש לקבוע הינף אחד.

ד. התוכנית מציגה פיתוח הכולל מתקני כושר, להסיר, להציג תוכנית פיתוח כמקובל.

ה. להסיר הערות בטבלה 5:

"שטחי בניה אשר לא חושבו בהיתר המקורי הינם בנוסף לשטחים המפורטים לעיל", יש

להכניס בטבלה שטחי הבניה את כל השטחים המאושרים והמוצעים כעת.

"יותר ניווד שטחים ממתחת הכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת וכן ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת", להסיר.

ו. סעיף 4.1.2א, 'תותר סגירת מרפסות באלומניום', להסיר.

ז. מוצע ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה ללא ירידת קירות ולא נראה כי יכול לתפקד כממ"ד, יש לתקן.

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

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

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

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

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1463066
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שטרסברג צבי
עורך התכנית:	שיקא- נישא אדריכלים אלון שיקאר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/05/2026
כתובת	18 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	219	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 26 תשריט 11

תוספת 3 קומות מעל שני הבניינים הקיימים בחלקה אחת הקומות קיימת בעברת בנייה. תוספת בינוי וקומות ברחוב אהליאב 18 ירושלים 1. קביעת בינוי להרחבת המבנה הקיים באמצעות תוספת קומות. 2. הגדלת מספר הקומות מ 8 ל 11 3. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור. 4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית 5. קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. תוספת של 6 יחידות דיור מתוכם דירה אחת כדירת רווחה כהפרשה לעיריית ירושלים. 8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
--

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'	49	1,652.23	100	7519	455 אחוזי בניה מרביים מעל הקרקע
סה"כ	49	1,652.23	100		

תיאור המצב הקיים
בחלקה קיימים שני בניינים, אחד בן 7 קומות ואחד בן 8 קומות. בשני הבניינים יש עבירות בניה וסגירות קלות בחזיתות הבניין ותוספת קומה בעברת בניה וסגירות נוספות על גג הבניין.
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית
תכנית 70193 אושרה בשנת 2013 הרחבת הבניינים ותוספת קומה ו-2 יח"ד מעל בנין א' סה"כ 8 קומות. וחצי קומה ו-1 יח"ד לבנין ב' סה"כ 9 קומות. סה"כ יח"ד 43. תכנית 10116 אושרה בשנת 2008 - שינוי יעוד ממלאכה זעירה לאזור מגורים מיוחד, דרך חדשה ושטח פרטי פתוח. ושינוי יעוד משטח לשביל להולכי רגל לדרך חדשה. - תא שטח 1 – בניית שני בנייני בני 7 + 8 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים - שטחים מאושרים 8,405 מ"ר מהם 4,730 שטחים עיקריים ו 3,675 מ"ר שטחי שירות. סה"כ יח"ד 40. (20 בכל בניין). תכנית 2267 שאושרה בשנת 1985 וקבעה את שטח התכנית בייעוד של מלאכה זעירה שימושים מותרים הם מכבסות, נגריות, בתי מלאכה למוצרי קש, קנים וגומא, חנויות ובתי מלאכה של זגגים והכנת מסגרות, חנויות ובתח מלאכה לאמנות, מוסכים, בתי דפוס, קיוסקים מרפאות.
היתרים:
2006/0834.00 הופק בשנת 2007 הריסת בניין קיים וחפירה ודיפון. 2006/0834.01 הופק בשנת 2010 לא נמצא היתר חתום במערכת. הקמת שני ביניים חדשים 7 ו-8 קומות. סה"כ 40 יח"ד. סה"כ שטחים עיקריים מבוקשים 4,504.51 מ"ר ו 3600.52 שטחי שירות. 2006/0834.02 הופק בשנת 2012 תכנית שינויים במהלך הבניה. פחות -41.28 מ"ר 2006/0834.03 הופק בשנת 2014 בקשה לתוספת 3 יח"ד והרחבות לפי תב"ע 70193. סה"כ 43 יח"ד. סה"כ שטחים עיקריים מאושרים 4,730 מ"ר ו 3898.51 מ"ר שטחי שירות. 2006/0834.04 הופק בשנת 2016 היתר שינויים

פחות 3.735 מ"ר.			
עבירות בניה: 2022/3392.00 - הופק צו הפסקת עבודה מנהלי עבירת מאבן עם פתחים בשטח של כ- 30 מ"ר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יב. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים ג' לפי תכנית כוללת. יג. תכנית שכונתית : תכנית אב רוממה ששינתה את יעוד האזור מתעשייה למגורים. שטחים מצפון לרח' ירמיהו, גודל חלקה 1 דונם ומעלה 240% - בנייה, גובה בינוי 7 קומות, תכסית 45%. נספח הבינוי מציג 8 קומות+1. יד. תקן חנייה עירוני: בינוי.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
המחלקה למדיניות תכנון	מונה תדפיס: הוראות 26, תשריט 11 מיקום: רחוב אהליאב 18, רוממה אזור תעשייה גוש: 30235 , חלקה: 219		

שטח: כ-1.65 דונם

מצב סטטוטורי: 70193

מצב מאושר: תכנית 70193 מגדירה את ייעוד הקרקע בשטח התכנית כ'מגורים ד'. מותר 43 יח"ד ו-4,730 מ"ר עיקרי למגורים.
מצב קיים: קיימים שני בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעיות.

תיאור התכנית:

התכנית מציעה תוספת 2 קומות בבניין אחד ו-3 קומות בבניין השני עד 11 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ מוצעות 48 יח"ד ו-5,950 מ"ר עיקרי למגורים. התכנית לא מציעה הפרשה ציבורית וגם בעבר לא הופרש שטח עבור צרכי ציבור.

בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן:

סה"כ 48 יח"ד (תוספת 5 יח"ד)

5,950 מ"ר בנוי עיקרי למגורים (תוספת 1,220 מ"ר)

קביעת מספר הקומות המרבי ל-11 קומות מעל הכניסה הקובעת
אין הפרשה לצרכי ציבור

המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

על מגרש זה הוגשו שלוש תכניות אשר הוסיפו זכויות בנייה ויח"ד מבלי לתת מענה לצרכי ציבור. לאור זאת, מתבקשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור כפי שתואם עם מחלקת תכנון העיר ויזם התכנית.

לאור האמור לעיל ולאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הפרשה מבונה בגודל 45 מ"ר עיקרי עבור צרכי קהילה/רווחה כגון: דירה לבעלי מוגבלות וכיו

יש לתאם את ההפרשה המבונה המבוקשת לעיל מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתה בתאי השטח הרלוונטיים.

יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גישה נפרדת, הפרדה ממערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות.

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

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

יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.
ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

בברכה,	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
רחוב אהליאב 18 אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
7/6/2026 אל: נורה שקור- אגף תכנון עיר חוות דעת מעודכנת מהרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1463066- א.ת רוממה 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 26 מתאריך 14/4/2026 ולמונה תשריט 11 מתאריך 2/12/2025. 3. תכנית ברח' אהליאב 18 בשכונת א.ת רוממה. מדובר בשטח בייעוד מגורים ד', סה"כ 43 יח"ד, שטח התכנית: 1.652 דונם. לא משנים ייעוד, תוספת קומות ויח"ד לשני מבנים קיימים, המבנים יהיו בני 11 קומות מעל כניסה קובעת, ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 48 יח"ד. השימושים במגורים ד': מגורים. 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לתוספות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 7. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/בחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 9. במידה ויהיה צורך בשנאי, 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	המחלקה לאיכות הסביבה

מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל . 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
---	--

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מקודמת כתכנית בסמכות הוועדה המקומית – יש לבחון את התאמת התכנית למסלול זה הן מבחינת עברות הבניה והן מבחינת תוספת זכויות הבניה המבוקשות וקביעת הפרשה של דירה לצורכי רווחה.
2. מסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף אינם מעודכנים ויש לתקן אותם בהתאם למסמכים המתוקנים שהועברו.
3. גובה הקומות המוצעות יהיה בהתאם לגובה כל הקומות בבניין, ניתן להציע את הקומה האחרונה כקומה גבוהה יותר.
4. תוספת שטחים עבור מרפסות מקורות יהיו בהתאם למקובל – 12 מ"ר כפי שמקובל ולא 24 מ"ר לכל דירה חדשה.
5. קיימות בבניין עברות בניה וסגירות לא חוקיות – יש לבחון אפשרות להסדרת תוספות אלה

בתיאום עם מחלקת התכנון , עברות בניה שלא יהיה ניתן להסדיר יסומנו להריסה בכל המסמכים .

6. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבניה ש לכל מגיש בקשה להיתר.
7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לתוספות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים,
11. במידה ויהיה צורך בשנאי, 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 .
12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה.
13. תנאי למתן טופס 4 יהיה לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות.
14. יש לוודא התאמה מלאה בין ההיתרים המאושרים והמוצע בתכנית לרבות מספר התכניות.
15. לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשת הפרשה מבונה בגודל 45 מ"ר עיקרי עבור צרכי קהילה/רווחה כגון: דירה לבעלי מוגבלות וכיו
16. יש לתאם את ההפרשה המבונה המבוקשת לעיל מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתה בתאי השטח הרלוונטיים.
17. יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלוונטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גישה נפרדת, הפרדה ממערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות.
18. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניין ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים.
19. יש לשחוח הודעות אישיות באמצעות חלקה לתיבות הדואר של הדיירים בבניין נשוא התכנית ובבניינים מצרניים בתיאום עם מחלקת התכנון.
20. 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.

21. 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.

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

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1429737
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לנג נתן
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	20/04/2026
כתובת	האדמו"רים ליינער 1, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	139	כן
30105	137	כן
30105	136	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 16 תשריט 13

מטרת התכנית
תוספת זכויות בניה לתכנית המאושרת 528067 הממוקמת על ציר הקו הכחול של הרכבת הקלה אשר נמצא זה עתה בביצוע. שטח התכנית הוקצה בפועל לטובת עבודות הרכבת הקלה לצורך כריה של פיר המנהרה, לאור החשיבות של ביצוע המנהרה ומציאת מקומות שיאפשרו את כרייתה ולאור העובדה כי העבודות מעכבות את היזם בהוצאת היתרי בניה התכנית מציעה תוספת זכויות בניה. להלן מטרות התכנית: - שינוי יעוד של הקרקע ותוספת שימושים ביחס למאושר בתכנית 528067 כדלקמן: - חלקה 137 - ממבנים ומוסדות ציבור לדת לשצ"פ (תא שטח 4) ומגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 1). - חלקות 139 ו-136 - ממגורים ומסחר למגורים, מסחר ותיירות (תא שטח 2). <u>תוספת זכויות בניה לתכנית המאושרת 528067:</u> התכנית כוללת 3 מבנים מתוך התכנית 528067 ואינה כוללת את המבנה המערבי המאושר בשטח חום אשר מתפקד באופן זמני כשטח התארגנות ולצורך חפירה של הרכבת הקלה. המבנה הצפוני - כולל 25 קומות, שימושים לטובת מבני ציבור בקומות העליונות, מגורים ומסחר בקומה הקרקע. מבנה מרכזי - כולל 15 קומות בשימוש למגורים ומסחר בקומת הקרקע. מבנה דרומי - כולל 25 קומות, שימוש למלונאות בקומות העליונות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע. סה"כ מוצע 400 יח"ד (266 יח"ד מאושרות בתכנית 528067) ו-100 יחידות מלונאות ושטח למוסד

כניסה לחניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ.

עיקרי הוראותיה

- א. שינוי ייעוד המקרקעין מהייעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור לדת ומגורים ומחסר, לייעודים: 'מגורים, מסחר ותיירות', 'מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור' ו-'שטח ציבורי פתוח'.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
- ג. קביעת זכויות בניה עבור כל שימוש – 69,936 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-5,200 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
- ד. קביעת כמות יחידות דיור – 400 יח"ד ו-100 יחידות מלונאיות.
- ה. קביעת הוראות בינוי.
- ו. קביעת הוראות לתכנון תלת מימד.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	150	2,486.99	33.21	32,332	1,300%
מגורים מסחר ותיירות	+ 250 100 מלונאות	3,342.88	44.65	42,804	1,280%
שטח ציבורי פתוח		1,657.82	22.14		
סה"כ		7,487.69	100		
תיאור המצב הקיים					
המגרש נמצא בבנייה – 4 קומות במצב שלד בחלק הצפוני, קומת מסד בחלק הדרומי, בשלב חפירה במרכז המגרש. המגרש משמש בפועל כשטח התארגנות לטובת הרכבת הקלה ולטובת כריה של המנהרה של הרכבת.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 528067 משנת 2019 למתחם סנהדרין אשר קבעה בתחומה שטח למבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לדת ומגורים ומסחר. גובה קומות הנקבע הוא 6 קומות עבור המבנה הצפוני, 10 קומות עבור הבניין המרכזי ו-15 קומות עבור המבנה הדרומי. סה"כ 166 יח"ד. שטחי בניה מירביים 22,710 מ"ר.					
היתרים: היתר בת.ב. 98/519.1 משנת 2000 להקמת בניין ציבורי חדש – בית ספר עם פנימיה. היתר בת.ב. 23/17 משנת 2026 להקמת בניין חדש במתחם.					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי עבירה במערכת העירונית.					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור – ל"ר עיר היסטורית – מחוץ לתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
טו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. טז. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 18 קומות ו450% בחלקות. החלקה מצויה על ציר רכבת קלה ולא מצויה על קוו רכס יז. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב או מתאר לשכונה. יח. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך 1:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני אזור מוטת תחבורה ציבורית			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא נדרש קיים פארק סנהדרין בסביבה	כן	
מבני ציבור	כן	לא מוצע כיעוד קרקע אלא בשימושים	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 16 ולמונה תשריט 13 מתאריך 1/12/2025. 3. תכנית בפינת שדי גולדה מאיר ורח' האדמו"רים ליינער בשכונת בנהדריה. מדובר בשטח

בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגורים ומסחר, סה"כ 266 יח"ד, שטח התכנית: 7.487 דונם. מציעים ייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותיירות ושצ"פ. הריסת חלק מהמבנים ובנייה מחדש, שלושה מבנים בני 15, 20 ו-25 קומות מעל כניסה קובעת ו-8 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 400 יח"ד ו-100 חדרי מלון. השימושים בייעוד מגורים מסחר ותיירות: מגורים, תיירות ומסחר ותעסוקה. השימושים בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור: מגורים, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים מגוונים. 4. דו"חות ותסקירים: נספח ניקוז וניהול נגר- עורך רן גולדברג והלל חרץ מחברת יוזמות מתאריך נובמבר 2025 מהדורה 1.0. 5. הערות הרשות לתכנית 6. התכנית חלה באזור מחלחל ובתחום הזנה של מעיינות יש צורך לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 7. השצ"פ המוצע בתת הקרקע ישנה חניה אשר יוצרת שצ"פ לא אפקטיבי לחלחול, לפיתוח וצמיחה של עצים בצורה יעילה ואפקטיבית בתקופה של שינויי אקלים. יש צורך בשטח לשצ"פ בלי שימושים בתת הקרקע. 8. בתכנית מוצעת שהכניסה לחניה תהיה דרך השצ"פ. דבר זה אינו מקובל וגורע שטח מהשצ"פ. יש לסמן את המעבר בייעוד אחר שאינו שצ"פ. יש להשלים את השטח הנדרש לשצ"פ במקום אחר בשטח התכנית. 9. ההפרשות המבונות למבני ציבור- במידה ונדרשות חצרות יש צורך לספק אותן בגבול הייעוד ולא לחרוג לשטח השצ"פ. 10. 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. 11. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 12. תנאי להפקדת התכנית 13. 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. 14. בתכנית מתוכננים מבנים 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. יש לכלול במסמך את מבנה הציבור שנמצא בצמוד ובשלבי תכנון מתקדמים. 15. יש לערוך דוח אקוסטי הכולל פרק השפעות הרכבת הקלה הקו הכחול, פורטל הכניסה/יציאה של הרכבת בת"ת והתנועה בכביש על כלל המתחם. בנוסף, יש להתייחס להשפעות הפרויקט על מבנה הציבור הצמוד הנמצא בשלבי תכנון מתקדמים. 16. התקבלו מסמכים סביבתיים: 17. נספח ניקוז וניהול נגר – התקבל המסמך שמראה טיפול באמצעות מאגרי השהייה. במחשבון מי הנגר שהוצג כתוב שיש צורך לתכנן יעד נגר של 713 מ"ק. הנספח תקין. 18. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 21. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 22. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 23. 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. 24. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.	
---	--

25. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 26. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 27. 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. 28. מרחקי הבטיחות משנאים בתחום הפרויקט יבחנו גם עבור המבנים הסמוכים. 29. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 30. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 31. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 32. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה לערוך דוח אקוסטי הכולל פרק השפעות הרכבת הקלה הקו הכחול, פורטל הכניסה/יצאה של הרכבת בת"ת והתנועה בכביש על כלל המתחם. 33. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הריסה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 16 מונה תדפיס תשריט 13 שם התכנית : מתחם סנהדרין, ירושלים מטרת התכנית :הקמת מתחם של עירוב שימושים הכולל שלושה מבנים לשימושי מגורים, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר. התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30105/136 בבעלות פרטית(חברת ארזי סנהדרין בע"מ), בשלמות, שטח החלקה 1,765 מ"ר. קיימת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל 30105/139 בבעלות פרטית(חברת ארזי סנהדרין בע"מ), בשלמות, שטח החלקה 1,597 מ"ר. קיימת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל שטח החלקה 4,170 מ"ר. 30105/137 חלק מנכס 10989 , בעלות מדינה ורשות הפיתוח היקף שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2: מצב מאושר 4,142.18 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת מצב מוצע : 1,657.82 מ"ר שצ"פ. הערות הנכסים 1. השטח הירוק המוצע, חפור כולו בתת הקרקע עבור חניון פרטי. לא סביר שהעירייה תישא בעלויות התחזוקה ותיתבע על נזקים של חילחול לחניון הפרטי. יש ליעדו כשטח פרטי פתוח ולהשתית עלויות התחזוקה על המסחר. 2. הפרשות מבונות אשר נובעות מהעמסת התכנית, יהיו בהתאם לחו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון ותירשמה ע"ש העירייה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה 3. חזניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכוז יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום. 4. בשל הצמידות לציר גולדה וקו רק"ל יש לקבל חו"ד תושי"ה וצוות אב.	אגף נכסי עירייה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל

לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון: חוות דעת מעודכנת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1429737 – סנהדריה מונה תדפיס: הוראות 16, תשריט 6 1. מיקום: מתחם סנהדרין – האדמו"רים ליינער 1, סנהדריה גוש: 30105, חלקות: 136,137,139 שטח: כ-7.5 דונם 2. מצב סטטוטורי 528067: מצב מאושר: תכנית 528067 קובעת את ייעודי הקרקע בשטח התכנית כ'מבנים ומוסדות ציבור לדת' (4.14 דונם) ו-'מגורים ומסחר' (3.34 דונם). בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לדת, סך שטחי הבניה העיקריים המותרים הם 11,277 מ"ר. מותר לבנות 266 יח"ד ו-17,329 מ"ר שטח עיקרי למגורים. בנוסף, התכנית מאפשרת במגרשים אלה 1,775 מ"ר עיקרי ל'מסחר ומשרדים' ועוד 4,096 מ"ר עיקרי ל'מסחר תעסוקה ותיירות'. התכנית קובעת את מספר הקומות המרבי ל-10 קומות במגרש 3 ול-15 במגרש 4. מצב קיים: בחלק הצפוני של התכנית קיים שלד מבנה בגובה של כ-5 קומות ובחלקה הדרומי קיימים יסודות לבניין. מרכז המגרש חפור, אך עדיין ריק מבניה. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל:'מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור' (2.5 דונם), 'מגורים מסחר ותיירות' (3.35 דונם) ו'שצ"פ' (1.65 דונם). התכנית מציעה 3 מגדלים בני 15, 20, ו-25 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ מוצעות 400 יח"ד וסך שטחי הבניה העיקריים למגורים המוצעים הם כ-40,000 מ"ר. בנוסף, התכנית מציעה כ-5,450 מ"ר למסחר, 9,776 מ"ר למסחר ותיירות ו-7,458 מ"ר למוסד פרטי ציבורי ועוד שימושים ציבוריים. התכנית גם מפרישה שצ"פ בגודל כ-1.66 דונם. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן: - סה"כ 400 יח"ד (תוספת של 134 יח"ד) - סה"כ כ-40,000 מ"ר עיקרי למגורים (תוספת של כ-22,671 מ"ר) - קביעת מספר הקומות המרבי ל-25 קומות מעל הכניסה הקובעת 5,450 מ"ר למסחר ועוד 9,776 מ"ר למסחר ותיירות (כולל 100 חדרי מלון) 7,458 מ"ר עבור מוסד פרטי ציבורי וגם עבור שלוחת מתנ"ס, גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, מרכז לקשיש, מרכז ספורט, בית כנסת וכו' - הפרשת קרקע עבור שצ"פ בגודל כ-1.66 דונם	

4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: להלן הפרוגרמה הנדרשת ל- 134 יח"ד. ההנחה היא כי גודל שנתון הינו 3.2% וגודל משק בית ממוצע הוא 5.5: ○ לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה, תוספת יח"ד המבוקשת והתייעצות עם אנפי העירייה, נדרשות הפרשות כדלקמן: בהפרשה מבונה • 4 כיתות גני ילדים – כ"א 130 מ"ר עיקרי בנוי + 175 מ"ר חצר (סה"כ 520 מ"ר בנוי עיקרי + 700 מ"ר חצרות) • 600 מ"ר עיקרי עבור שימושי חברה/קהילה/בריאות כגון: טיפת חלב ו/או מועדון לקשיש בהפרשת קרקע • 1.3 דונם שטח חום (במקום השצ"פ המוצע) - השימושים יהיו עבור תרבות ופנאי וספורט כגון: • ○ ספרייה עירונית חרדית ○ מרכז ספורט ○ בריכת שחייה + בריכת פעוטות • ○ בעבר הוגשה במקום תכנית (תב"ע 528067) והמחלקה המליצה אז על הקמת בריכת שחייה וטיפת חלב בנוסף לשימושים אחרים. בפועל, הבריכה וטיפת החלב לא קודמו בהיתר. כעת מוגשת תכנית חדשה אשר מוסיפה 134 יח"ד למצב המאושר ויש לנצל הזדמנות זו כדי לתת מענה ראוי לצרכי הציבור הנגזרים מהתכנית ומהשכונה כולה. על מנת לעשות כך, יש צורך בלעבות את השטחים החומים והשימושים הציבוריים המוצעים בתכנית. ○ בסעיף 4.2 רשום שהשימושים הציבוריים יהיו עבור מינהל קהילתי/טיפת חלב/מעונות יום/גני ילדים וכו' בין שאר הדברים. השימושים האלה לא באים לידי ביטוי בנספח בינוי אשר צובע רק את הקומות העליונות של המגדל הצפוני עבור מוסד ציבורי פרטי. לכן, יש להפריש שטח בקומת הקרקע עבור ההפרשות המבונות שנדרשות כפי שמצוין לעיל. ○ השצ"פ המסומן בחלקה הצפוני של התכנית נמצא מעל חניון תת-קרקעי מוצע ומול גן הסנהדרין – פארק מפותח ואיכותי בגודל 25 דונם עם עצים בוגרים, שבילי הליכה ומתקנים. לכן, אנו מציעים להמיר את השצ"פ לשטח חום אשר יכול עוד מבנה ציבור שישלים את השימושים הציבוריים במינהל הקהילתי הנמצא ליד וזאת תוך שמירה על מרחב פתוח ורציף בין המבנים הציבוריים. תוספת שימושים ציבוריים כאן תספק מענה לצרכי הציבור הדחופים באזור וגם תסייע יחד עם גן הסנהדרין הסמוך ליצור מרחב ציבורי פעיל ואטרקטיבי לתושבים. ○ מומלץ להוסיף כניסה בדופן הצפונית של המינהל הקהילתי המקודם וזאת על מנת לייצר מרחב ציבורי רציף, נגיש ואיכותי בין מבני הציבור. ○ יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים. ○ תנאי לקבלת טופס 4 עבור כל אחד מתאי השטח יהיה סיום בניה בגמר מלא של ההפרשות המבונות באותו תא שטח לאחר שתואמו עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת מדיניות התכנון. ○ יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור המחלקה למדיניות התכנון, המחלקה העירונית הרלבנטית ומחלקת תכנון מבני ציבור כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה במערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות. בנוסף, כדאי לחשוב על אפשרות בתכנית זו על קו בניין 0	
--	--

על חלק מהבניין הגובל (המינהל הקהילתי) במידה והתכנון מאפשר זאת על מנת לייצר אפשרות לחיבור פיזי בין הבניינים השימושים הציבוריים השונים. - יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכלית העיר. - יש לתקן בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
1. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית נמצאת על ציר רק"ל ומציעה עירוב שימושים	התאמה לחזון העיר
	מוצעים שטחי מסחר ומלונאות	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצעים שימושים לטובת מבני ציבור	השפעות חברתיות:
	חניון תת קרקעי אשר נותן מענה גם לחניון בחלקה 138 אשר מקודם בתכנית 528067	תשתיות ותחבורה:
התכנית מציעה שצ"פ שאין בו צורך לאור הקרבה לפארק סנהדרין		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית ממוקמת על צומת הרחובות האדמו"רים ליינער ושד' גולדה מאיר - ציר רק"ל הקו הכחול. במקום קיימת תכנית מאושרת מס' 528067 משנת 2019 להקמת מתחם הסנהדרין והיתר בניה להקמת המתחם. כיום בפועל מתפקד המגרש באופן זמני כשטח התארגנות לטובת הרכבת הקלה ולצורך כריה של המנהרה המתאפשרת דרך המתחם הנ"ל.

לאור עיכובים שעלולים להיווצר להקמת המתחם עקב עבודות הרכבת הקלה מקודמת התכנית הנ"ל ומציעה תוספת זכויות שלכאורה ניתן היה לקבל עפ"י מדיניות רק"ל - 18 קומות ו-720%. התכנית מציעה היקפי בינוי מעבר לכך - עד 25 קומות, 900% זכויות בניה לטובת מגורים. יחד עם זאת, התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור 40% (כולל הפקעת עבר בחלקה 138 בשטח 2,224 מ"ר) ושימושים שאינם למגורים.

לאור חשיבות עבודות הרכבת הקלה בצמוד לתכנית ונחיצות בעמידה בזמנים צפופים ולאור העובדה כי היזם מקצה חלק מהשטחים שבבעלותו לטובת עבודות הרכבת הקלה ועל מנת לעודד בניה על צירי רק"ל, אין מניעה לאפשר היקפי בינוי מוצעים בתכנית אשר לאור המורכבויות הקיימות במקום, עדיין מצליחה להפריש שטחים לצורכי ציבור ומציעה שימושים שאינם רק עבור מגורים, היקפי הבינוי סבירים למיקום המרכזי, והתכנית מקובלת.

תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום מול תכנית אב לתחבורה תוך הצגת הממשק עם תכנית הרק"ל.

2. במגרש הדרומי בייעוד מוסד קיים הרבה שנים שלד של בניין שלא מסיים את בנייתו ולא מאוכלס שנים רבות, כדי לטפל במפגע זה ולאפשר בניה במגרש מקובל להציע את הבניין המוצע הכולל עירוב שימושים ולהסתפק ב 40 אחוז הפרשה לצורכי ציבור ולא ב 60 אחוז.

3. פרוגרמה

לאור היקפי התכנית, היקפי הבניה המוצעים, צורכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות כדלקמן:

א. הפרשות מבונות -

- 4 כיתות גני ילדים – כ"א 130 מ"ר עיקרי בנוי + 175 מ"ר חצר (סה"כ 520 מ"ר בנוי עיקרי + 700 מ"ר חצרות).

- 600 מ"ר עיקרי עבור שימושי חברה / קהילה/ בריאות כגון: טיפת חלב או מועדון לקשיש.

ב. הפרשות מבונות ימוקמו בקומת הקרקע. גני הילדים ימוקמו בעורף המבנה ולא יופנו לצירים הראשיים וזאת על מנת להרחיקם ממקור רעש של הכביש והמסחר.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי השטחים הציבוריים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

- ד. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור סופי של המחלקה למדיניות תכנון כי השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום וכו'.
- ה. יש לתאם מול המחלקה למבני ציבור את המיקום הסופי של הפרשות המבנות כתנאי לקבלת ההיתר.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף נכסים.
- ז. תנאי לטופס 4 עבור כל אחד מתאי השטח יהיה סיום בניה בגמר מלא של הפרשות המבנות באותו תא שטח לאחר שתואמו עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון.
- ח. הפרשות מבנות לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי, יקבלו מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.

4. קישוריות

יש לבחון אפשרות לשביל המקשר בין רחוב האדמו"רים ליינער לציר רק"ל שד' גולדה מאיר. השביל יהיה ביעוד ציבורי ולא זיקת מעבר וימוקם בין חלקה 137 ל-138 בתחום תכנית הנ"ל. לאור הפרשי גובה ניתן לבחון שביל עם מדרגות מאחר וקיימת נגישות מלאה דרך הצומת המרכזית.

5. קווי בניין

התכנית מציעה שינויי משמעותי בגובה של הבניינים והגובה שלהם ומציעה צמצום של קווי הבניין המאושרים – לא ניתן להציע קווי בניין כמבוקש הן בין הבניינים המוצעים בתא שטח 2 והן בין תא שטח 2 לתא שטח הציבורי מצפון – קווי הבניין יתוקנו ויציעו 10 מטר בין כל הבניינים הכלולים בתכנית ועד 7 מטר סין מרפסות זיזיות מוצעות ביניהם.

בתא שטח 1 יש לשמור על קווי בניין של 4 מטרים לכיוון צפון לכיוון המגרש הציבורי ולא תתאפשר כל בניה מעבר לגבולות המגרש.

6. איכות הסביבה

תנאי להפקדת התכנית

- א. 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.
- בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. יש להגיש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. יש לכלול במסמך את מבנה הציבור שנמצא בצמוד ובשלבי תכנון מתקדמים.
 - יש לערוך דוח אקוסטי הכולל פרק השפעות הרכבת הקלה הקו הבחול, פורטל הכניסה/יצאה של הרכבת בת"ת והתנועה בכביש על כלל המתחם. בנוסף, יש להתייחס להשפעות הפרויקט על

מבנה הציבור הצמוד הנמצא בשלבי תכנון מתקדמים.

- יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
 - יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
 - יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
 - 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'.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
 - מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
 - מרחקי הבטיחות משנאים בתחום הפרויקט יבחנו גם עבור המבנים הסמוכים.
 - תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
- תנאי להיתר בניה
- הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
 - הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
 - עריכת דוח אקוסטי הכולל פרק השפעות הרעבת הקול, פורטל הכניסה/יצאה של הרעבת בת"ת והתנועה בכביש על כלל המתחם.
 - עבודות הריסה/חפירה יהיו בכפוף להכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה

7. תשתיות

- 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.

- תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.
- יש להציג בשלב התב"ע פתרון עקרוני לנושאי אוורור חניונים תת קרקעיים בעדיפות לפתרונות מנדוף המוטמעת בתוך מסת המבנה עד לגג המבנה, באישור מח' איכות הסביבה ואדריכל העיר

8. כללי

- יש להסיר סעיף 4.1.2 א.ב ו 4.2.2 א.ב. המפרט כי יותרו מרפסות סוכה מעבר לגבול מגרש .
- יש לבטל סעיף 7.2 – לעניין פרק זמן למימוש התכנית.

9. גורמים לחוו"ד

- יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, חב' חשמל, רשות עתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע תחזוקה, תכנית אב לתחבורה.
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

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1551324
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים רשות מקומית
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	20/08/2026
כתובת	דב הוז 4, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	150	לא
30169	138	לא
30169	6	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 3

מטרת התכנית: שינוי ייעוד של דרך פרטית לדרך, לטובת הסדרת הכביש. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד מ"דרך פרטית" לייעוד "דרך". 2. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דרך מוצעת	-	63.78	100	-
סה"כ		63.78	100	
תיאור המצב הקיים				
יעוד שטח התכנית הינו מדרך פרטי.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 1449 משנת 1971 ייעדה את שטח התכנית לאזור מסחרי.				
תכנית מס' 1449א משנת 1988 ייעדה את שטח התכנית לדרך פרטית.				
היתרים:				
ל"ר לתכנית – התכנית מבקשת שינוי יעוד ממעבר פרטי לזכות דרך.				
עבירות בניה:				
ל"ר				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יט. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני עד 6 קומות כ. תכנית שכונתית – ל"ר כא. תקן חנייה עירוני – ל"ר			
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 תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר.		
מבני ציבור	ל"ר.		
עתודות / אחר	ל"ר.		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	
לא התקבל אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	
אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה אגף תושבייה - חגי ליפשיץ ממונה על תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים אגף תחבורה ופיתוח תשתיות	אנהנו תומכים בתב"ע 1551324, התכנית תואמה איתנו ומבצעת הסדרה של תא שטח קטן והכרחי ליצירת כביש ראוי במרחב צומת פת. בלי זה נצטרך לבצע שינויים לא רצויים בזכות הדרך ובתכנון הכביש. תודה,
אגף נכסי עיריה על התכנית לכלול סעיף הפקעה כללי הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגשי התכנית.	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	

התאמה לחזון העיר	ל"ר.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר.	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	הסדרת כביש חדש	
סביבה ונוף:	ל"ר.	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/07/2026	הוועדה המקומית מחליטה להגיש את תכנית על מנת לאפשר את הסדרת התכנון של הדרך, תוך הרחבתו ושיפור תפקודו.

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. ת"ש 7 הינו בייעוד "דרך פרטית" בתכנית 1449 א' - תכנית המאושרת כיום בת"ש זה.
2. התכנית שבנידון מציעה להסדיר חלק מתא שטח 7 שלא הוסדר בתב"ע הקודמת -תכנית מס' 252379 אשר הציעה חיבור בין רחוב גולומב להנוטרים לטובת דרך אשר תהיה בבעלות העירייה – מקובל.
3. לפי חו"ד נכסי עירייה יש לכלול סעיף הפקעה כללי להוראות התכנית :
הפקעה -
- "לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית".
4. השלמת חו"ד שפ"ע – כבישים ומדרכות, מח' מידע תכנוני, כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו.
5. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.

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.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1510296
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דיוויס מוריאל מרים
עורך התכנית:	קאסוטו עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	02/07/26
כתובת	ראובן 21, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	157	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הוספת שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מיוחד ב'. 2. קביעת בינוי בגג רעפים לשם הכשרת בינוי קיים בהתאם לנספח הבינוי. 3. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית לסה"כ 1,017.62 מ"ר. מתוכם: 720.62 מ"ר עיקרי ו- 10 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 69 מ"ר עיקרי ו- 218 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. 4. קביעת מס' הקומות ל-3 קומות וגג רעפים, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. 5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. 6. קביעת הוראות בגין גובה מרבי. 7. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח. 8. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	4	770.75	100	מהווים כ- 103.74% בניה. (שטחי הבנייה ע"פ הוראות)
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע
				799.62 מ"ר.

מעודכנות תדפיס מס' 6 ראה המלצה מטה.					
		100	770.75		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 3 קומות עם גג רעפים, מעל קומת חניה מתחת לכניסה הקובעת. בקומה זו קיימים גם מגורים עם חצרות אנגליים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 3446 משנת 1989, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד, 3 קומות וכן שטחים בחלל גג הרעפים גם אם הם מעל 3 קומות. תכנית מס' 3770 משנת 1999, אזור מגורים 1 מיוחד, 3 קומות וגג רעפים, יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת חלקית או שלמה. תכנית מס' 8141 משנת 2003, עבור קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת. תכנית מס' 10959 משנת 2007, עבור תוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבת יח"ד קיימת.					
היתרים: 1990/0713.03 משנת 1995 עבור בניית פרגולה. 1990/0713.02 משנת 1995 עבור בניית פרגולה. 1990/0713.04 משנת 2002 עבור השלמת גג וצירוף מרפסות. 1990/0713.05 משנת 2004 עבור תוספת בניה בקומת המרתף עבור דירה מעל בקומת הקרקע. 1990/0713.06 משנת 2007 עבור תוספת בניה לדירה בקומה ג'.					
עבירות בניה: 1994/3420.00 - תיק נסגר. 2012/6126.00 - חפירה ללא רישיון. 2023/4124.00 - התיק נסגר.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית מצויה בעיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

כב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תכניות מפורטות. כג. תכנית אב בקעה ייעדה את שטח התכנית לאזור לשימור מרקמי, עד 3 קומות וגג רעפים, 90% – 120% בניה. כד. 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	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1510296 – רח' ראובן 21, בקעה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת שטחי בניה לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 10959 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלקה 157 בגוש 30014, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול תצ"ר:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
---	---

- חלקה 157 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 761/1989 הרשומה מתאריך 13.12.1989. - בחלקה 178 הגובלת מערבית לחלקה 157 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 441/2010 הרשומה מתאריך 07.07.2010. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. 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.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. לאחר בדיקת השטחים ביחס למאושר בתחום התכנית, התברר מול עורך הבקשה כי בטבלה 5 שבהוראות התכנית תדפיס 5 הוזנו נתונים שגויים בסך השטחים המוצעים.
2. התכנית מציעה הכשרת שטח עיקרי בקומת גג רעפים מוגבהת מעבר ל-2 מ' בסך של 97.4 מ"ר. סה"כ מוצעים 799.6 מ"ר המהווים כ-104% בנייה מרביים בהתאם למדיניות. -מקובל.
3. בהתאם לאמור לעיל, יש לעדכן בהוראות התכנית את סה"כ שטחי הבניה המוצעים בטבלה 5.
4. בנספח הבינוי בקומה ג' קיים גג לתוספת שאשרה בתכנית 1059. יש להציע גג זה כמרפסת גג

עם יציאה מגג הרעפים בצמוד לחלל המדרגות הקיימות.

5. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
6. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
7. יש לציין את אחוזי הבניה המוצעים בתכנית, בטבלה המצורפת לנספח הבינוי.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, גובה בינוי ומס' קומות
9. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
10. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
11. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה :

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

הערות טכניות

13. בהוראות התכנית בטבלה 5, יש לחלק את השטחים המוצעים לעיקרי ושירות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
14. בטבלה המצורפת לנספח הבינוי, יש לציין את אחוזי הבניה המוצעים בתכנית.

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1539519
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ידות נכסים ובניין בע"מ
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	01.07.2026
כתובת	מ.ד. קאסוטו 7, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30341	516	כן

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

מטרת התכנית:
תוספת בנייה עבור השלמת קומת גג ליח"ד קיימת ברחוב קאסוטו 7, ירושלים.
עיקרי הוראות התכנית:
- קביעת ייעוד הקרקע כאזור מגורים ג - קביעת בינוי להשלמת קומת הגג עבור יח"ד מאושרת בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - הגדלת שטחי הבניה בשטח לסך של 1,895.15 מ"ר שטחי בנייה כוללים. - קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג	11	729	100%	1895.15 מ"ר.	260% בנייה מרביים.
תיאור המצב הקיים					
בשטח החלקה קיים בניין מגורים בגובה 6 קומות מעל קומת כניסה וחניות מעל הקרקע. סה"כ 7 קומות. הבניין עבר הליך חיזוק לפי תמ"א 38 תוספות. ותוספת מאוחרת של הקומה השביעית.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1042 משנת 1979 (תכנית כוללת לשכונת בית וגן) – אשר ייעדה את החלקה לייעוד אזור מגורים 1 ודרך מאושרת. 75% בניה מרבים בינוי עד 3 קומות.			
תכנית מס' 14994 - תמ"א 38 תוספות, משנת 2017. עבור תוספת 2 קומות.			
תוכנית מס' 986570 - משנת 2022, ייעדה את החלקה כשטח מגורים ג', עבור תוספת קומה ויח"ד.			
היתרים:			
2017/0573.00 - הופק היתר בניה מכוח תמ"א 38 תוספות. הותר תוספת עמודת ממ"דים ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים בן 3 קומות מגורים מעל קומת מחסנים וחנייה- סה"כ 6 קומות מעל הקרקע.			
2017/0573.01 - בתאריך 10.04.2022 חודש היתר הבניה.			
1981/0654.01 - הופק היתר בנייה לטובת תוספת מרפסת ביח"ד בקומה ב'.			
2023/0062.00 – הופק היתר בניה עבור תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה על הגג.			
ההיתר הוארך בתאריך 29.09.2024			
עבירות בניה:			
2024/8703.00- התקבלה תלונה. התיק טופל ונסגר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כה. ייעוד לפי תכנית המתאר-תוכנית מתאר 2000 – אזור מגורים עד 6 קומות.			
כו. התייחסות לתבנית הבנייה - בינוי עד 6 קומות, 240% בניה. תוספת 2 קומות על הקיים.			
כז. תכנית שכונתית- ל"ר.			
כח. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
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	תואם		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר.	לא	
מבני ציבור	ל"ר.	לא	
עתודות / אחר	ל"ר.	לא	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1539519 – רח' קאסוטו 7, רמת שרת כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה ליח"ד מאושרת. התכנית חלה בחלקה 516 בגוש 30341, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות החלקה. יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לשנות את גודל המגרש ל720 מ"ר בהתאם לגודל החלקה הרשומה בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 516 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1290/2016 הרשומה מתאריך 01.12.2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	חריגה בקומות ואחוזי הבנייה.	התאמה לחזון העיר
	ל"ר.	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר.	השפעות חברתיות:
	ל"ר.	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר.	סביבה ונוף:
	-	אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. מדיניות תכנית מתאר 2000 מאפשרת תוספת של עד 2 קומות מעל בניינים קיימים וזאת על מנת לעודד הריסה ובניה מחדש, באופן שהבינוי ישמור על מרווחי בניה ראויים בינוי חדש מותאם לתקנות,

- חניה בתת הקרקע, ממשיק עם המרחב הציבורי המצרני ועוד. יצוין כי עפ"י המדיניות של מתאר 2000 באותו שטח מגרש, קטן מדונם, ריק מבינוי ניתן היה לאשר בינוי עד 6 קומות בלבד.
2. בתחום התכנית אושרו בהליך היתר תמ"א 38/1 בשנת 2017, הרחבות יח"ד קיימות, ותוספת 2 קומות על בניין קיים בן 3 קומות וקומת עמודים, סה"כ 6 קומות.
3. בנוסף לכך, אושרה תכנית נוספת (מס' 986570) בשנת 2022 לתוספת קומה שביעית בניגוד להמלצת מהנדס העיר. מאחר ותכנית זו הציעה חריגה של קומה מהמדיניות, כאמור לעיל.
4. על כן אין הצדקה לאשר את החריגה של השלמת קומה שביעית זו המוצעת בתכנית שבנידון.

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1543610
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	חדד נירית
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	14.6.2026
כתובת	עין כרם 90, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30838	34	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות <u>14</u> תשריט <u>7</u> .

התכנית מציעה תוספת זכויות והרחבות בינוי ל-2 יח"ד קיימות המהוות גם מבנים לשימור כדלהלן:

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים למגורים ב'.
2. קביעת סך הזכויות ל- 499.97 מ"ר מירבי. מתוכם 444.5 מ"ר מירבי מעל הכניסה הקובעת ו- 55.4 מירבי מתחת לכניסה הקובעת המהווים 93% אחוזי בניה מירביים.
3. קביעת סך הקומות ל-2 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת – ובסך הכל מופע של 3 קומות ממפלס רחוב עין כרם.
4. קביעת מס' היח"ד ל-2, ללא שינוי.
5. קביעת הוראות שימור.
6. קביעת קווי בניין חדשים.
7. קביעת הוראות הריסה ובינוי.
8. קביעת שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	2	535	100	93% אחוזי בניה מירביים.
				היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע 499.9

סה"כ	2	535	100	499.9	93% אחוזי בניה מירביים.
תיאור המצב הקיים					
מגרש מגורים בעל 2 מבנים לשימור הממוקמים כ-2 מטר מעל הכניסה לרחוב.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2610- תכנית המתאר לשכונה - שינוי תכנית מתאר לא חלוקה תחילת תוקף 1985					
היתרים:					
11/02/2020 10149.00/2017 דרך האחיות 4 תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק-הוצא היתר בניה בע"מ אדנר נכסים					
עבירות בניה:					
2024/5732.00 עבירה הופק צו הפסקת עבודה מנהלי 04/06/2025 עבירת בניה					
2025/9109.00 עבירה התקבלה תלונה 27/11/2025 עבירת בניה					
2026/5549.00 עבירה התקבלה תלונה 24/05/2026 נדרש ביקור נוסף					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התכנית נידונה בוועדת שימור וקבעה הערות שימוריות לגבי 2 המבנים הנמצאים בתחום התכנית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כט. ייעוד לפי תכנית המתאר- איזור פיתוח עירוני					
ל. התייחסות לתכנית הבנייה- עד 6 קומות ע"פ בינוי 2000					
לא. תכנית שכונתית- 2610					
לב. תקן חנייה עירוני- גבוה ע"פ 5166ב'					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
תואם תמ"מ 30/1.					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35					
איזור בעל רגישות נופית-סביבתית ע"פ תמ"א 35.					
תמ"א 1					
ל"ר					
תמ"א 18					
ל"ר					
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש					
נדרש עפ"י תדריך ההקצאות					
מוצע בתכנית					
הערות					
שצ"פ					
לא					
ל"ר					
מבני ציבור					
לא					
ל"ר					
עתודות / אחר					
לא					
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק					
התובע העירוני					
לא התקבל					
המחלקה					

חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1543610- עין כרם 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 7 ולמונה תשריט 7 מתאריך 20/4/2026. 3. תכנית ברח' עין כרם 90 בשכונת עין כרם. שטח בייעוד אזור מגורים, סה"כ 2 יח"ד, שטח התכנית: 0.535 דונם. מציעים ייעוד מגורים ב'. תוספת בניה, שני מבנים בני 2 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 2 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התכנית חלה באזור מחלחל וחלקה בתחום הזנה של מעיינות לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בתשריט המוצע ישנם עצים המיועדים לכריתה וחלקם נמצאים בקרבת בגבול שטח התכנית ויש לשמרם לכן יש צורך בצמצם קו הבניין תחת/תת קרקעי. 6. תנאים להפקדת התכנית 7. בשטח התכנית ישנם עצים יש להגיש סקר עצים. 8. התכנית חלה בחלקה באתר טבע עירוני שלוחת עין כרם, לכן יש להגיש כתנאי להפקדה סקר טבע מקדמי ותמונות. 9. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 10. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 12. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, דרכי גישה, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, יעל צור	לאיכות הסביבה
החלטת ועדת שימור תאריך - 02/08/2026: יט אב תשפ"ו סוג דיון: ועדה לשימור מספר ועדה: 48/2026 מספר תיק שימור: 7799 נתונים כלליים כתובת: עין כרם 90, עין כרם שם המבקש: יובל תאודור סיבת הפניה: תב"ע מספר תכנית: 1543610 סמכות: מקומית איש קשר במחלקת השימור: ה. אדריכלות אלונה נפתלי החלטות הוועדה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

התקבל נספח בינוי מעודכן במערכת תכנון זמין ב-22.07.26 לאחר שניתנו הנחיות מהמחלקה ב-07.07.26.

להלן ההנחיות:

1. חזית מערבית מוצעת להריסה על אף שמדובר בחזית היסטורית מקורית וזאת עבור תוספת מאוד קטנה במבנה אשר מקבל תוספות משמעותיות אחרות. יש לבטל את התוספת ולשמור על הקיר. פתחים מקוריים ישמרו, פתחים שהורחבו ונפתחו ואינם מקוריים ניתן להציע שינוי בתיאום המחלקה לשימור והוראות 2610.
- פתחים מקוריים ביתר החזיתות ישמרו במתכונתן הקיימת.
- חזית הטרסות הפונה כלפי הכביש תשומר ותצבע בסגול בהתאם בנספח הבינוי. על המבנים ההיסטוריים המופיעים בתכנית 2610 כמבנים לשימור להיות מסומנים כמקובל בסגול.
2. יש להציע נטיעות המתאימות לאופי השכונה בחלקים הפנויים מבינוי (עצי פרי כרוח השכונה: רימון, תאנה, שקד וכו').
3. מוצע גגון זכוכית להכנסת אור מעל מהלכי המדרגות, הגגון אינו פוגע במרקם אך החיפוי האפשרי ע"פ תכנית 2610 הינו חיפוי לוחות עץ או חצץ, לא יותר זיפות גגות במשטח העליון של הגג. יש לקבל אישור מהיועץ המשפטי.
4. גובה המעקה חורג מהמותר בתכנית 2610. יש להיצמד להוראות התכנית סעיף 7ז': במקרים בהם אין שימוש בגג לא יותר כרכוב מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ".
- נושא זה יתואם לעת מתן היתר ויש להסירו ממסמכי התכנית.
- גובה המעלית לא יעלה על גובה מעקה הגג ובכל מקרה יש לבחון מעלון אשר אינו עולה עד לגג ומייצר פגיעה נופית באזור רגיש ונצפה.
- דודי השמש על גג המבנה והמסתורים עליהם מייצרים פגיעה ויזואלית. יש לבחון פתרון שונה לעת מתן היתר בהתאם להוראות 2610.

גוש 30838

חלקה 34

בשלמות

5. ביחידה 1 מוצע גגון זיז מעל הכניסה. סעיף 7ט': "לא תותר בניית גגוני זיז מעל המבנה, תותר כניסה מקורה ע"י הקומה העליונה." יש להתאים את התכנון להוראות.

6. החניה המוצעת צומצמה משמעותית אך עדיין חורגת מהמותר בתכנית - 15 מ"ר של חניה מקורה לכל יח"ד. יש לצמצם את החניה ע"פ המותר בתכנית סעיף 25.

7. יש להציע פתרון לחדר אשפה ומערכות טכניות בתחום הבינוי החדש ע"פ מדיניות מהנדס העיר.

8. בהוראות התכנית יש להוסיף את ההוראות הבאות:

א. בסעיף 6.1.2.4 יש להוסיף הוראה על שיקום טרסות בתחום החלקה ו/או שייפגעו

	במהלך העבודות. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור תיק תעוד, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית וכתב התחייבות למחלקת השימור ונספח פרטים כחלק ממסמכי ההיתר.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1543610 – רח' עין כרם 90, עין כרם כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות ושינוי יעוד מאזור מגורים כללי שנקבע בתכנית 2610 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלקה 34 בגוש 30838, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 34 נוצרה במפת גוש סופית 30838. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. 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.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	הרחבת שטחים קיימים למגורים ותוספת מיגון דירת'.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי למנחה בלבד.
2. יש להרחיב את רצועת הגיבון המוצעת כלפי רחוב עין כרם ולהרחיבה על חשבון צמצום של שטח החניון.
3. נמצא חוסר דיוק בין תחום פוליגון התכנית לבין החלקות הקיימות, תנאי הפקדת התכנית יהיה דיוק הגבולות של התכנית.
4. גובה הגדרות לא יהיה מעל ל-2.1 כפי שמקובל בתקנות – יש לתקן בהוראות התכנית.

שימור

5. חזית מערבית מוצעת להריסה על אף שמדובר בחזית היסטורית, תינתן אפשרות להעתקה ושחזור של החזית הקיימת לחזית החדשה.
6. פתחים מקוריים ישמרו, פתחים שהורחבו ונפתחו ואינם מקוריים ניתן להציע שינוי בתיאום המחלקה לשימור והוראות 2610.
7. פתחים מקוריים ביתר החזיתות ישמרו במתכונתן הקיימת, ניתן יהיה להוסיף פתחים נוספים בקירות בחזית ההיסטורית, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור מול מח' השימור.
8. חזית הטרסות המקורית הפונה כלפי הכביש תשומר ותצבע בסגול בהתאם בנספח הבינוי.
9. על המבנים ההיסטוריים המופיעים בתכנית 2610 כמבנים לשימור להיות מסומנים כמקובל בסגול.
10. יש להציע נטיעות המתאימות לאופי השכונה בחלקים הפנויים מבינוי (עצי פרי כרוח השכונה: רימון תאנה שקד וכו').
11. מוצע גגון זכוכית להכנסת אור מעל מהלכי המדרגות, הגגון אינו פוגע במרקם אך החיפוי האפשרי ע"פ תכנית 2610 הינו חיפוי לוחות עץ או חצץ, לא יותר זיפות גגות במשטח העליון של הגג. יש לקבל אישור מהיועץ המשפטי.
12. גובה המעקה חורג מהמותר בתכנית 2610 יש להיצמד להוראות התכנית סעיף 7ז': "במקרים בהם אין שימוש בגג לא יותר כרכוב מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ." נושא זה יתואם לעת מתן היתר ויש להסירו ממסמכי התכנית.
13. גובה המעלית לא יעלה על גובה מעקה הגג ובכל מקרה יש לבחון מעלון אשר אינו עולה עד לגג ומייצר פגיעה נופית באיזור רגיש ונצפה.
14. דודי השמש על גג המבנה והמסתורים עליהם מייצאים פגיעה ויזואלית – יש לבחון פתרון שונה לעת מתן היתר בהתאם להוראות 2610.
15. ביחידה 1 מוצע גגון זיז מעל הכניסה, סעיף 7ט' "לא תותר בניה גגוני זיז מעל המבנה, תותר כניסה מקורה ע"י הקומה העליונה" יש להתאים את התכנון להוראות.

16. החניה המוצעת צומצמה משמעותית אך עדיין חורגת מהמותר בתכנית 15 מ"ר של חניה מקורה לכל יח"ד, יש לצמצם את החניה ע"פ המותר בתכנית סעיף 25.

17. יש להציע פתרון לחדר אשפה ומערכות טכניות בתחום הבינוי החדש ע"פ מדיניות מהנדס העיר.

18. בהוראות התכנית יש להוסיף את ההוראות הבאות:

19. בסעיף 6.1.2.4 יש להוסיף הוראה על שיקום טרסות בתחום החלקה ו/או שייפגעו במהלך העבודות.

20. תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור תיק תעוד, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית וכתב התחייבות למחלקת השימור ונספח פרטים כחלק ממסמכי ההיתר.

איכות הסביבה

21. התכנית חלה באזור מחלחל וחלקה בתחום הזנה של מעיינות לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין תחת/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. כמו כן, בתשריט המוצע ישנם עצים המיועדים לכריתה וחלקם נמצאים בקרבת בגבול שטח התכנית ויש לשמרם לכן יש צורך בצמצם קו הבניין תחת/תת קרקעי.

22. בשטח התכנית ישנם עצים יש להגיש סקר עצים.

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

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

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

26. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים

27. יש לקבוע בהוראות התכנית לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, דרכי גישה, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד.

כללי

28. שליחת הודעות לחלוקת המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

29. 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.

30. 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.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1345438
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רישק גומעה
עורך התכנית:	בר דקל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/05/2026
כתובת	שד משה דיין 29 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30541	110	כן
30541	111	כן
30541	113	לא
30541	112	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 10

מטרת התכנית: הקמת מתחם בשועפט לשימושים מעורבים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק זעירה, הסדרת דרך וקביעת שצ"פ, בשטח ללא תכנון הצמוד לגדר המערכת בדרך ענתות, ולמחנה פליטים שועפט. עיקרי הוראותיה: - הסדרת קרקע משטח ללא ייעוד לשטחים מעורבים ביעודים מגורים, מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק (בהגדרתה בתמ"א 18, סעיף 15.1). - התכנית מציעה הריסה של מס' מבנים ללא היתר, והקמה של 3 מבנים ביעוד מעורב, עד 11 קומות, ו-87 יח"ד סה"כ. כאשר 3 קומות ראשונות מיועדות למסחר ותעסוקה, ושאר הקומות למגורים, בהיקף של 17,039.4 מ"ר, המהווים 420% בניה מעל לקרקע. - התכנית מציעה חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון דרך ענתות (דרום), בהיקף של 1,150.5 מ"ר. - קביעת שטחי הבניה המותרים, ייעודי קרקע והשימושים המותרים בהם. - קביעת קווי בניין (עיליים ותת קרקעיים) למגרשים המיועדים לבניה. - קביעת הוראות בינוי וחניה. - קביעת תנאים בהליך רישוי וביצוע.

8. קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך ו/או טיפול נופי		336.54	3.23		
דרך מאושרת		785.43	7.53		
דרך מוצעת		2,407.59	23.09		
מגורים מסחר ותעסוקה	87	4,056.98	38.91	17,039.4	מהווים 420% בניה מירביים. מתוכם 1,150.5 מ"ר מסחר.
שטח ציבורי פתוח		1,808.99	17.35		
תחנת תדלוק		1,030.81	9.89		
סה"כ		10,426.34	100	17,039.4	
תיאור המצב הקיים					
המתחם גובל במחנה הפליטים שועפט, ותחום בגדר ההפרדה מצפון וממזרח, בשד' משה דיין ממערב ודרך ענתות מדרום. במתחם קיימים מספר מבנים, חלקם משמשים למסחר וחלקם למגורים, וכן מבנים ניידים. בצפון מערב התכנית קיימת תחנת דלק ובחלקה המזרחי חניון משאיות. במתחם קיימות עבירות בניה רבות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 1413830 נגנזה בשנת 2026. קביעת יעודי הקרקע למסחר ותעסוקה, מ.פ. שועפט. עורך התכנית הודיע ביום 14.02.2024 כי הוא מושך את התכנית ומבקש לשלב את הכוונות התכנוניות במסגרתה של התכנית הנוכחית. תב"ע 362400 הופקדה בשנת 2020. הקמה של 4 מנהרות בצומת הגבעה הצרפתית לשם הפרדה מפלסית. התכנית קבעה חלק מחלקה הדרומי של התכנית בדרך ענתות ביעוד דרך ו/או טיפול נופי. תב"ע 417584 נגנזה בשנת 2016. הקמת מתחם תעשייה עתירת ידע ושימושים נלווים כגון משרדים ומסחר, תעשייה, שצ"פ, דרכים. קביעת זכויות בניה וגובה בינוי. התכנית נגנזה ביום 24.12.2026 ע"י הלשכה המחוזית. (מספרה הקודם של התכנית- 184143). תב"ע 5760 נגנזה בשנת 2010. קביעת יעוד שטח לאזור תעשייתי והכשרת בניה. התכנית נגנזה ביום 05.12.2010 ע"י הלשכה המחוזית.					
היתרים: לא נמצאו.					
עבירות בניה: בתחום התכנית קיימות עבירות בניה רבות, חלקן עם צו הריסה, חלקן אף נהרסו ע"י העירייה. תיק פיקוח פעיל: 2019/3011.00- אין גידור ושילוט באתר.					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
בתחום התכנית קיים מבנה שנבנה לפני שנת 1967 (דרך ענתות 39) המשמש כיום למסחר. המבנה אינו מסומן לשימור ואינו בתחומי העיר ההיסטורית. התכנית המוצעת מייעדת את המבנה להריסה. בשנת 2025, לאור קבלת תמונות מעורך הבקשה, הוחלט כי לא נראה שיש למבנה ערכים שימוריים המצדיקים את שימורו, והופק טופס פטור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר- ע"פ תכנית מתאר 2000 המתחם הוגדר ביעוד תעשייה/ תעסוקה. לד. התייחסות לתכנית הבנייה- ע"פ תכנית מתאר 2000 המתחם הוגדר עד 8 קומות. לה. תכנית שכונתית- בתחום התכנית לא חלה תכנית שכונתית. לו. תקן חנייה עירוני- גבוה (ע"פ תכנית 5166ב), אזור מוטה תחבורה ציבורית.			
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		תואם	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	מוצעים 1,808.99 מ"ר בחלקה הצפוני של התכנית.
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	תחנת תדלוק	כן	מוצעים 1,030.81 מ"ר עבור תחנת התדלוק הקיימת בצפון מערב התכנית.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 10 שם התכנית: קו התפר - שועפט מטרת התכנית: התוכנית מגדירה שימושי קרקע מעורבים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק זעירה, בהגדרתה בתמ"א 18, סעיף 15.1. כמו כן, התוכנית מגדירה זכויות בניה, קווי בניין עיליים ותת קרקעיים

בדיקת בעלויות שטח לא מוסדר. נכסים 3781,13443- דרך סה"כ שטח ביעוד ציבורי ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית: מצב מאושר 520 מ"ר ביעוד דרך המהווה כ-6% משטח התכנית מצב מוצע 6,894 מ"ר דרך (כ-23% משטח התכנית), 1809 מ"ר שצ"פ (כ-17% משטח התכנית). הערות הנכסים 1.מדובר בשטח לא מוסדר. בתחום התכנית 2 מתרוכות. ככל ויוצאות ביעוד דרך אין הערות לסוגיה זו. 2. יש להשמיט נוסח הסעיפים המופיעים בסעיף 6.3 ולהוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה: תנאי להוצאת היתר בניה- יהא אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) חלוקה ו/או רישום 1. 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. 2. 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. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לשם קבלת חו"ד המחלקה יש לשלוח	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

1- סט תוכניות מלא הכולל תסריטים , הוראות תוכנית ב pdf 2- נספח תנועה כמקובל בפורמט dwfx 3- לקבוע פגישה נקודתית להסביר את נספח התנועה בפני המחלקה	
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
אל: אביגאל עדן נחמיאס - אגף תכנון העיר מאת: יעל שסקין לב-ארי – מתכננת ערים, מחלקת מדיניות התכנון. חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון תכנית 1345438 "קו התפר - שועפאט" [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 11 מתאריך 15.4.26 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 15.4.26] 1. מיקום התכנית: התכנית מוצעת במפגש הרחובות "דרך מעלה אדומים" ושדרות משה דיין שכונת שועפט גוש 30541 , חלקות בשלמותן 111,112, חלקות בחלקן -96,108 110,113,901,918,990. שטח התוכנית: 8.01 דונם 2. מצב סטטוטורי: התכנית מבקשת לשנות את תכניות 1003532, 362400 ו 800 רק את המפורט בתוכנית זו וכפופה ל 5/166 ב . 3. מצב קיים: בשטח התכנית קיימים מספר מבני תעשיה , בני 1-2 קומות , תחנת דלק ושטחי חניה. 4. תיאור התכנית: - התוכנית מציעה שינוי ייעוד מ "דרך מאושרת" , "דרך כפרית" , " ללא ייעוד קרקע" ל"דרך ו/או טיפול נופי" , "דרך מאושרת" , "דרך מוצעת" , "מגורים מסחר ותעסוקה" , "שטח ציבורי פתוח" , "תחנת תדלוק". - הריסת מבני התעשייה הקיימים והקמה בתא שטח 2+3 מבנים בני 11 קומות מעל הכניסה הקובעת ו בין 4-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. שימוש מגורים מסחר ותעסוקה, תא שטח 53 יח"ד ובתא שטח 34 יח"ד , סה"כ 87 יח"ד . סה"כ מ"ר עיקרי למגורים 8829.05, שירות למגורים. - תא שטח 1 מוגדר כתחנת תדלוק בגודל של 200 מ"ר - לפי הוראות התוכנית והתשריט תא שטח 201 בחלקה הצפוני של התוכנית מוגדר לשצ"פ בשטח של 1.8 דונם. 5. המלצת מחלקת מדיניות התכנון: - סביבת התוכנית מאופיינת באזור מסחרי עם חניות וכבישים רבים, גם שטחים שמוגדרים שצ"פ בפועל משמשים לחניית רכבים. - מחלקת מדיניות התכנון רואה בחיוב את קידום התוכנית ואת הגדרת חלק	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

מהשטחים לשטחים ציבוריים פתוחים החסרים באזור. - לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת וצרכי האזור, יש להוסיף בין תא שטח 2 לתא שטח 1 שביל ברוחב של 5 מטרים, סה"כ 300 מ"ר שילווה את המסחר המוצע ויוביל ויתחבר לשצ"פ המוצע. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, יעל שסקין לב-ארי מתכננת ערים, המחלקה למדיניות התכנון. העתקים: אדר' ענבר וייס-עברי- אדריכלית העיר וסגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי. מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף ומנהל מחלקת תכנון העיר. מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות תכנון. אדר' ליהיא יעקב-ראש צוות בכיר אזורי, תכנון עיר	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1345438 – שכ' שועפט כללי - מדובר בתכנית המגדירה שימושי קרקע מעורבים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק זעירה, בהגדרתה בתמ"א 18. כמו כן, התוכנית מגדירה זכויות בניה, קווי בניין עיליים ותת קרקעיים. התכנית חלה בחלקות 111-112 ובחלק מחלקות 96,108-110,113,126 ובחלק מחלקות דרך מס' פיקטיבי 901,990 בגוש 30541, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - יש לשנות בס' 1.5.5 לתקנון התכנית את סוג הגוש מ'מוסדר ל'לא מוסדר'. יש להשמיט את הוראות איחוד וחלוקה מהתקנון ובמקומם לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - התכנית קובעת חלוקה תכנונית, השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט המהווה חלק מתכנית זו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

תנאים בהליך הרישוי: - 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. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. הנחיות מיוחדות: - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 96,108-113,126 וחלקות דרך מס' פיקטיבי 901,990 מופיעים במפת גוש ירדני 30541. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לשנות את מס' חלקה 918 לחלקה 126 בהתאם למספר החלקה המופיע במפת גוש הירדני. - בהתאם לכך יש לעדכן את טבלה 1.5.5 לתקנון וכן טבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע כך שתושמט חלקה 918 ובמקומה תופיע חלקה 126. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
13/07/2026 כ"ח/תמוז/תשפ"ו הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1345438 קו התפר- שועפט 1. כללי 2. התכנית מבקשת להגדיר שימושי קרקע מעורבים למגורים, מסחר, תעסוקה, תחנת דלק זעירה ושצ"פ. 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 10 ולמונה הדפסה 11 של הוראות התכנית 4. תנאים להפקדת התכנית 5. התכנית מבקשת לבנות תחנת דלק זעירה ועל כן וכתנאי להפקדת התכנית יש להגיש מסמך הידרולוגי-סביבתי (בנוסף למסמך שהוכן) בהתאם להנחיות תמ"א 18 לעניין מפגעים סביבתיים ומפגעים תברואתיים ולעניין הסיכונים למקורות המים, הקידוחים ומי התהום ולקבל את חוות הדעת של רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 6. התשריט המוצע מציג את רדיוסי המרחק הנדרשים מתחנת הדלק ביחס לשימושים	המחלקה לאיכות הסביבה

מסביב. על פי התשריט, הרדיוס נכנס לתא שטח 2 המיועד בין היתר למגורים. כיון שע"פ נסח הבינוי הקומות הראשונות מיועדות למסחר ותעסוקה נראה כי לא תהייה בעיה במדידת קו אנכי, אולם יש להציג חתך של הרדיוס ולקבוע באופן מפורש וברור בהוראות התכנית מאיזה מפלס גובה בפינה הצפון מערבית (הסמוכה לתחנת הדלק), ניתן לאפשר שימוש של מגורים.

7. התשריט מציג את רדיוסי המרחק מתחנת הדלק ונראה כי הם חלים בתוך מבני מגורים קיימים מצפון-מערב לתכנית. יש לערוך בחינה מדוקדקת ולדייק את מיקום התחנה ומתקניה למנוע סתירה של הוראות תמ"א 18 כתנאי להפקדת התכנית.

8. יש לערוך בדיקת מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות.

9. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

10. התקבל מסמך סביבתי מאת רזאור. המסמך לא ערך בדיקה מיקרו-אקלימית הנדרשת כיון שהבניין מעל 40 מ' - יש להשלים.

11. התקבל נספח ניהול נגר מאת רזאור

12. הנספח מציג את דרישת תמ"א 1/8 לניהול 20% מהנגר היממתי המחושב, אך הנחיות העירייה קובעות כי יש לנהל 75% מהנגר בדומה למערב העיר. נא להשלים.

13. המסמך מציג פתרון המקובל על הרשות המציע השהייה של הנגר על הגגות וכן להקים מגר השהייה למי הרמפה. כאמור, יש להרחיב את סל הפתרונות להשהיית נפחי נגר גדולים יותר.

14. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

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

16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנים יהיה b והמינימום ליחידת דיור חדשה יהיה c.

17. 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 יש לקבוע תכסית מינימאלית של 70% ועומק שתילה של 30 ס"מ.

18. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

19. 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 הרשות.

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

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

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.

23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר 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.

בברכה,	
יעל צור	

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הריסת עבירות בניה, הגדלת היצע הדיור	התכנית לא כוללת את כל המתחם המוגדר על ידי הכבישים וגדר הביטחון
כלכלת היישוב/ הרשות:	מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה במסגרת התכנית	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	
סביבה ונוף:	התכנית מסדירה סטטוטורית שטח עבור תחנת דלק קיימת	
אחר:		

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/01/2026	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את הדרך בצמוד לגדר המערכת והתחברות לדרך מאושרת, על מנת לאפשר גישה סטטוטורית אל שטח התכנית. הצטרפות הוועדה המקומית אינה מחליפה את הצורך בקבלת הסכמות הבעלים בהתאם לתקנות לצורך עמידה בתנאי סף.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הסדרת קרקע תוך הסדרת הדרך הצמודה לגדר המערכת והתחברות לדרך מאושרת, על מנת לאפשר גישה סטטוטורית לשטח התכנית.
2. כמו כן, התכנית מגדירה שטחים עבור תחנת תדלוק, שצ"פ ורצועת דרך ו/או טיפול נופי, וכן הריסה של

המבנים הקיימים בעבירות בניה, והקמה של 3 מבני מגורים במקומם, באופן הבא:

א. בתא שטח 2- מתוכננים שני מבני מגורים בני 10-11 קומות, 53 יח"ד סה"כ.

ב. בתא שטח 3 – מתוכנן מבנה מגורים אחד בן 11 קומות ו-32 יח"ד.

3. בתחום התכנית לא חלה מדיניות תכנונית מוסדרת. היות ומוצעים שימושים מעורבים (בחלוקה כמעט שווה בין מסחר ותעסוקה למגורים), הבינוי המוצע מקובל תכנונית (11 קומות מקסימליות, ו-420% אחוזי בניה מירביים) (מתוכם 231% בניה מירביים למגורים)).
4. התקבלה חוות דעת של משרד הביטחון, שקבעה כי אין התנגדות לתכנית, כל עוד ישמר מרחק של 15 מ' מגדר הביטחון- מרחק הנשמר בזכות הדרך המוצעת והשצ"פ בחלקה הצפוני של התכנית, והסטת אזור המגורים דרומה.

בינוי אדריכלות ופיתוח

5. אין צורך בהכללת שטחים מאושרים ביעוד דרך או ביעוד דרך ו/או טיפול נופי – יש לגרוע אותם מהקו הכחול ולתקן את המסמכים בהתאם.
6. יש לבטל בתשריט את השטח עם זיקת מעבר לרכב, מדובר על כניסה לחניה של הפרויקט בלבד ועל כן היא לא צריכה להיות מסומנת בזיקת הנאה.
7. יש להציע קוו בניין צפוני אפס במגרשים המעורבים, כדי לאפשר בינוי מסחרי בקומת הקרקע כלפי השטח הציבורי הפתוח וגישור על הפרשי הטופוגרפיה.
8. הדופן הדרומית של התכנית משמשת ככניסה יחידה וראשית לכל מתחם מחנה שועפט וענתות- אין מדרכה משמעותית בציר זה שמשמש הולכי רגל רבים – יש להרחיב את זכות הדרך כדי לייצר מדרכה ברוחב של 3.5 מטר כמקובל בבניה חדשה בגבהים המוצעים.
9. הבינוי המוצע עבור קומות המגורים אינו ברור ואינו מיטבי יש להגדיר אותו כמנחה ותנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבינוי עם אדריכלית העיר.
10. יש לתקן בטבלה 5 את הקומות ולהבהיר כי מספר הקומות המירבי הוא 11 קומות וקומות המסחר והתעסוקה כלולות בתוך סה"כ הקומות.
11. קיימת סתירה בין שטחי הבניה במגרש המיועד לתקנת דלק – במקום אחד מופיע 80 מ"ר ובטבלה רשום 200 מ"ר- יש להתאים בין המסמכים ולקבוע את שטחי הבניה בהתאם לשטחים המותרים על פי תמ"א 18.
12. יש לבטל את סעיף 6.3- התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה .
13. יש לבטל בסעיף 7.1 – שלביות ביצוע את כל ההתייחסות לשטחים מבונים לצורכי ציבור- שלא קיימים בתכנית.
14. יש להוסיף סעיף 7.2 לתקנון – זמן משוער לביצוע התכנית – יהיה 10 שנים

15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הכביש המוצע בתכנית ותכנון של הרחבת הדרך בחזית הדרומית והסדרת הדרך בחזית המערבית.
16. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של כל הדרכים.
17. היקף שטחי השירות המוצעים בהוראות התכנית (טבלה 5) לא תואמים את היקף השטחים העיקריים. יש לבחון את חלוקת השטחים המוצעת.
18. יש לסמן בנספח הבינוי את פתרון המיגון המוצע- ולסמן ממ"דים.
19. התכנית מציעה שטח ממוצע ליח"ד של 101 מ"ר עיקרי + תוספת ממ"ד, כך שמתקבל שטח ממוצע ליח"ד הגבוה מהמקובל בתכניות בעיר. יש לקבוע כי שטח ממוצע של יח"ד יהיה 100 מ"ר פלדלת- מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
20. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
21. חזיתות הפונות למרחב הציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
22. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלי למסחר.
23. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה.
24. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה, במפלס הקרקע. כמו כן, יש לקבוע כי המסחר יהיה מסחר המלווה את הרחובות.
25. 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.

פרוגרמה לצרכי ציבור

26. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיית מחלקת מדיניות תכנון:
- לאור היקפי הבניה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת וצרכי האזור, יש להוסיף בין תא שטח 2 לתא שטח 1 שביל ברוחב של 5 מ'- סה"כ 300 מ"ר, שיחצוץ בין המגורים לתחנת הדלק, יאפשר גישה מדרך עננות בדרום לשצ"פ המוצע מצפון, ילווה את המסחר המוצע בקומת הקרקע וייצור חזית פעילה ואפקטיבית.

נכסים

27. יש להשמיט נוסח הסעיפים המופיעים בסעיף 6.3, ולהוסיף להוראות התכנית סעיפי רישום הפקעה ותנאי להיתר כמפורט מטה:

28. תנאי להוצאת היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים (כאשר מדובר בשטח לא מוסדר)

א. חלוקה ו/או רישום

- 1) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 2) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 3) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ב. הפקעה

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

מידע תכנוני

29. התכנית חלה בגוש הסדר ירדני, ועל כן יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות, ולהגישה לבדיקה חוזרת.
30. יש לעדכן את הוראות התכנית כמפורט בסעיף 'הערות טכניות' מטה.

תנועה וחניה

31. הסדרת הדרך הצמודה לגדר המערכת נערכה בשיתוף משרד הביטחון, ובהתאם לכך נקבע כי:
 - א. לא תתאפשר חסימה של הדרך המוצעת או שימוש בה במסגרת כל היתר שיוגש.
 - ב. דרכי הגישה הקיימים היום לדרך המוצעת לא יפגעו/ ייחסמו.
32. נספח התנועה מצוי בימים אלו בשלבי תיאום בין יועץ התנועה של מגיש התכנית לבין אגף תושי"ה- יש להשלים את התיאום ולקבל את אישור אגף תושי"ה לנספח, ובפרט לנושא הגישה אל החניה.
33. פתרונות החניה יוצעו בתחום התכנית ובתת הקרקע בלבד.
34. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוכיח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית. למען הסר ספק, פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.

איכות סביבה

35. יש לקבוע בהוראות התכנית תנאים להפקדת התכנית בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה, להלן:
36. התכנית מבקשת תחנת דלק זעירה ועל כן כתנאי להפקדת התכנית יש להגיש מסמך הידרולוגי-סביבתי (בנוסף למסמך שהוכן) בהתאם להנחיות תמ"א 18 לעניין מפגעים סביבתיים ומפגעים תברואתיים

ולעניין הסיכונים למקורות המים, הקידוחים ומי התהום, ולקבל את חוות הדעת של רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

37. התשריט המוצע מציג את רדיוסי המרחק הנדרשים מתחנת הדלק ביחס לשימושים מסביב. על פי התשריט, הרדיוס נכנס לתא שטח 2 המיועד בין היתר למגורים. כיון שע"פ נסח הבינוי הקומות הראשונות מיועדות למסחר ותעסוקה נראה כי לא תהיה בעיה במדידת קו אנכי, אולם יש להציג חתך של הרדיוס ולקבוע באופן מפורש וברור בהוראות התכנית מאיזה מפלס גובה בפינה הצפון מערבית (הסמוכה לתחנת הדלק), ניתן לאפשר שימוש של מגורים.

38. התשריט מציג את רדיוסי המרחק מתחנת הדלק ונראה כי הם חלים בתוך מבני מגורים קיימים מצפון-מערב לתכנית. יש לערוך בחינה מדוקדקת ולדייק את מיקום התחנה ומתקניה ולמנוע סתירה של הוראות תמ"א 18 כתנאי להפקדת התכנית.

39. יש לערוך בדיקת מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות.

40. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור.

הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

41. המסמך הסביבתי שהתקבל מאת 'רזאור' לא ערך בדיקה מיקרו-אקלימית הנדרשת כיון שהבניין מעל 40מ'- יש להשלים.

42. נספח ניהול נגר שהתקבל מאת 'רזאור':

א. הנספח מציג את דרישת תמ"א 1/8 לניהול 20% מהנגר היממתי המחושב, אך הנחיות העירייה קובעות כי יש לנהל 75% מהנגר בדומה למערב העיר. נא להשלים.

ב. המסמך מציג פתרון המקובל על הרשות, המציע השהיה של הנגר על הגגות וכן להקים מאגר השהיה למי הרמפה. כאמור, יש להרחיב את סל הפתרונות להשהיית נפחי נגר גדולים יותר.

43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנים יהיה B ו המינימום ליחידת דיור חדשה יהיה C.

45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית: הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים וישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים -להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים.

46. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

47. 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 הרשות.

48. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת

מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

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

50. 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.

51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/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.

תשתיות

52. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב. 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.

53. 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.

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

55. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

56. 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

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

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

59. 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' לגימון).

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

כללי

61. במסחר בקומת הקרקע- יש לקבוע כי החנויות המוצעות יהיו בשטח מרבי של 100 מ"ר לצורך מגוון של מסחר שכונתי ולא מעבר לכך.

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

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

64. לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

67. 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.

68. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.

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

70. 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.

71. יש להשלים חוות דעת מחלקות: תברואה, שפ"ע מדרכות וכבישים, תושי"ה תנועה, הרל"י.

72. 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.

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

הערה:

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

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -

המחלקה להיטל השבחה.

הוראות התכנית:

74. יש לשנות בסעיף 1.5.5. (גושים וחלקות) את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.
75. יש לשנות את מס' חלקה 918 לחלקה 126 בהתאם למספר החלקה בגוש הירדני.
76. סעיף 1.7- מסמכי התכנית- יש לקבוע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות.
77. סעיף 2.2 -יש לבטל את הסעיף לעניין איחוד וחלוקה – התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה.
78. סעיף 3.2 טבלת שטחים- ישנו חוסר התאמה משמעותי בחישוב השטחים בין המצב המאושר למוצע- יש לבחון שוב את ההיקפים המוצעים ולתקן בהתאם.
79. סעיף 4.1.2- שטח ציבורי פתוח- הוראות- יש להשמיט את סעיף ב' (מופיעות הערות כלליות פעמיים).
80. סעיף 4.6.2-א- מגורים מסחר ותעסוקה- הוראות בינוי- יש לתקן את סעיף המחסנים- מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד.
81. יש להשמיט את הוראות איחוד וחלוקה מהתקנון ובמקומם לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
82. תנאים בהליך הרישוי:
- תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום תצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
- לידיעה- ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
83. סעיף 6.1.3- חניה- יש לציין כי מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים ובתת הקרקע.
84. סעיף 7.2 מימוש התכנית- יש לציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה 10 שנים.

תשריט:

85. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות:
- א. יש לשנות את מס' חלקה 918 לחלקה 126 בהתאם למספר החלקה המופיע במפת הגוש הירדני.
- ב. יש לתקן את טבלת גושים וחלקות בתשריט מוצע כך שתושמט חלקה 918 ובמקומה תופיע חלקה 126.

נספח הבינוי:

86. יש לפרט בקומת הקרקע את המפלסים, הכניסות וההשתלבות בפיתוח.
87. יש להוסיף מידות קווי בניין ומידות בין המבנים המוצעים (שלא יפחתו מ-6 מ').
88. יש להוסיף מקרא לשימושים השונים המוצעים במסגרת התכנית.

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1360254
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שוורץ לאה
עורך התכנית:	שמואלי מירי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/06/2026
כתובת	הרב שאול אבן דנאן 7, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	19	כן

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

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה. עיקרי הוראות התכנית: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג. 2. קביעת הוראות בגין תוספת שטח עיקרי בקומות הקיימות, ותוספת קומה בגג. 3. שינוי קווי בניין. 4. הגדלת שטחי הבניה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	14	970	100	2,950	304% בניה
סה"כ	14	970	100	2,950	304% בניה
תיאור המצב הקיים					
בתחום התכנית קיים מבנה מגורים אחד עם טופוגרפיה מדורגת המייצר חתך של 4 קומות לכיוון הרחובות אבן דנאן וחי טייב. קומת הקרקע של המבנה כלפי רחוב אבן דנאן היא על עמודים ופונה לכיוון חניון פתוח. הבניין מכיל 14 יח"ד. בקומת הגג כלפי רחוב אבן דנאן קיים קירוי חלקי המהווה עבירת בנייה. הגישה לבניין היא מרחוב אבן דנאן בלבד.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 0966ג: מגדירה את תחום התכנית כאיזור מגורים 2 בשינויים, וכמגרש בניה מוגבלת למגורים ב'. התכנית מגדירה שטח של 100 מ"ר לדירה עבור כל משפחה ולא תתאפשר הקלה להגדלת מספר הדירות מעבר לתחשיב זה וזכויות בניה מקסימליות של 1,400. מותרת בניה של עד 4 קומות.			
היתרים: 1980/0347.00 – היתר בניה מקורי לאחר מכן יצאו עוד 2 היתרי בניה לבניית מרפסות.			
עבירות בניה: אין			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לז. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני לח. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור לא לציפוף המאפשר הרחבות דיור ולא תוספת יחידות דיור לט. תכנית שכונתית – אין מ. תקן חנייה עירוני - בינוני			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן/לא/ל"ר	ל"ר	תכנית המציעה הרחבות מידתיות למבנה קיים
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר	ל"ר	

עבודות / אחר	כן/לא/ל"ר		
--------------	-----------	--	--

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לאשר את התכנית
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1360254 – רח' הרב אבן דן 7, הר נוף כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד ותוספת קומה. התכנית משנה יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד שנקבע בתכנית 966ג לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלקה 19 בגוש 30350, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומות כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 19 נוצרה במפת גוש סופית 30350. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. במתכנות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה.
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
יחידת ממג באגף בתכנון	30 יוני 2026 אל: יונה כהן – אגף תכנון העיר. מאת: שהם נטף- מנהלת מחלקה בכירה למערכות גיאוגרפיות (gis) הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1360254- הרחבת יח"ד ותוספת קומה, רח' שאול אבן דנאן 7, הר נוף. להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1360254 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה. בברכה, שהם נטף

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הרחבת שטחים קיימים למגורים ותוספת מיגון דירתי.	
כלכלת היישוב/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. נמצא חוסר דיוק בין תחום פוליוגון התכנית לבין החלקות הקיימות, תנאי הפקדת התכנית יהיה דיוק הגבולות של התכנית.
2. יש לדייק את היקף השטחים בטבלה 3.2 כך שתהיה התאמה מלאה בין המצב המוצע למצב המאושר ביעוד מגורים ג' ולתקן את הייעוד במצב המאושר למגורים 2 מיוחד.
3. יש להוסיף מידות לקווי הבניין בתשריט מצב מוצע.
4. יש להצמיד את קו הבניין כך שיהיה על שטח קונטור המבנה בלבד.
5. בחזית הדרום מערבית, יש למקם את הממ"ד כך שיצמד לחזית הצידית לכיוון מזרח.
6. יתר הממ"דים המוצעים בתכנית מוצעים כמעט בצמידות לגבול מגרש לכיוון הגבולות הצדיים של התכנית, יש להכניסם ככל הניתן לתחום קונטור המבנה הקיים ולשמור על מרחק של לפחות 1.5 מטר מגבול התכנית.
7. יש לתקן את המופע של החזית הדרום מערבית, יש חוסר אחידות וסימטריות במיקום של המרפסות, יש לשמור על קו אחיד ולהימנע מקפיצות לא אסטטיות של האורכים של המרפסות.
8. יש להוסיף בסעיף 7.2 – זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים
9. 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.
10. 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.
11. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 23

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1322320
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קאהן בבית הכרם בע"מ
עורך התכנית:	דר עמוס
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/07/2026
כתובת	שדרות הרצל 92 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	40	כן
30150	38	כן
30150	204	כן
30150	206	כן
30150	41	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 25 תשריט 17

1. התחדשות עירונית במסגרת "פינוי בינוי" - הריסת 5 מבנים קיימים והקמת 7 מבנים חדשים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
2. קביעת ייעודי קרקע ותוספת זכויות בניה לשם הקמת מבנים למגורים, מסחר, משרדים ולמבנים ומוסדות ציבור
3. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד' ולאזור עירוני מעורב עם חזית מסחרית.
4. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בניה.
6. קביעת בינוי עבור 7 מבנים חדשים הכוללים 2 מגדלים בני עד 30 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 5 - מבנים בני עד 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת
7. קביעת מס' הקומות התת-קרקעיות המותרות לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים.
8. הגדלת שטחי הבניה המותרים.
9. קביעת מס' יחידות הדיור המותרות ל 399 (קיימות 68).
10. מכפיל יחידות דיור מוצע של 5.86 .
11. קביעת שטחי מסחר ל 1700 מ"ר מרבי מעל לקרקע.
12. קביעת שטחי תעסוקה ל 6800 מ"ר מרבי מעל לקרקע.
13. קביעת שטחי מגורים ל 39950 מ"ר מרבי מעל לקרקע.
14. שטח ממוצע של יחידת דיור כ 80 מר מרבי.

15. התרת דיוריות ב 20 אחוז מהדירות.
16. קביעת תמהיל יחידות דיור הכולל 10 אחוז מהדירות בשטח של עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז בשטח ממוצע של עד 80 מ"ר.
17. קביעת קווי הבניין והגדרת קווי בניין חדשים לבינוי ולמרפסות.
18. קביעת הוראות לחזית מסחרית/ציבורית.
19. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
20. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
21. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
22. קביעת תנאים להליך הרישוי.
23. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
24. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
25. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק.
26. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
27. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
28. קביעת הוראות וזכויות בניה "מותנות" למגורים בהיקף של 14 יח"ד נוספות וקומות "מותנות" שמימושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח למבנה.
29. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
30. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
31. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
32. קביעת שלביות פיתוח/ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מוצעת		241	3.51		
מגורים ד	155	3189	46.43	17800	המהווים 558 אחוז
עירוני מעורב	210	2632	38.32	30250	המהווים 1149 אחוז
שביל		64.74	0.94		
שצ"פ		741.97	10.8		
סה"כ		6868.95	100		
תיאור המצב הקיים					
התכנית כוללת מתחם הכולל 5 מבנים הכוללים 68 יחידות דיור					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 62 שאושרה בשנת 1959 וקבעה את כל החלקות בייעוד					

מגורים 1- המתירה 3 קומות ו 75 אחוז בניה עיקרי.			
היתרים: ל"ר כל הבניינים מיועדים להריסה			
עבירות בניה: ל"ר כל הבניינים מיועדים להריסה			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מא. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מב. התייחסות לתכנית הבנייה -מגרשים מעל דונם עד 320 אחוז ועד 12 קומות מג. תכנית שכונתית: תכנית המתאר של בית הכרם- תכנית 16000 שקבעה את אותם עקרונות של תכנית המתאר וקבעה כי בפינוי בינוי ניתן להגיש תכנית מפורטת נוספת. מד. חלק מהחלקות מצויות על ציר רקל וזכאיות למדיניות רקל מגדלית מה. תקן חנייה עירוני: גבוהה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	לא מספיק
מבני ציבור	כן	כן	הפרשות מבונות
עתודות / אחר	כן	כן	הרחבות דרכים- לא מספק

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
מנח" - המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	המסמכים שעמדו בתנאי סף אינם בהתאם לסיכומים בין אגף תכנון העיר למגיש התוכנית. יש להגיש מסמכים מתוקנים בהתאם להנחיית מנהל מחלקת תכנון עיר. לאחר שיוגשו מסמכים מעודכנים תינתן חוות דעת בהתאם. בברכה יעל
אדריכלית העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	תוכנית 1322320 קיים מתחם בעל 5 מבנים כ- 68 יח"ד קיימות סה"כ מוצע התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי לפי מדיניות הציפוף לאורך ציר הרכבת הקלה פעיל בציר הרצל

	המתחם הכולל עירוב שימושים למגורים, מסחר, משרדים ולמבני ציבור מוצעת בניה מחודשת של 5 מגדלים של 331 יח"ד סה"כ, כיכר מסחרית הפונה לשד' הרצל עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות, והפרשה מבונה לצרכי ציבור עם כניסה מרח' המשוררת רחל. הערות לתוכנית: 1- לאור התוספת המשמעותית של שימושים ורכבים על רח' המשוררת רחל אנו דורשים חיבור של רח' רחל המשוררת לרח' דגניה 2- יש להגיש תכנון של החיבור המוצע לאישור המחלקה תרם אישור התב"ע
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	1. חסר נספח פיתוח. לאחר השלמת המסמך, נדרש לקבל חו"ד נוספת. 2. חסר נספח בינוי לשם פיקוח ובקרה מחלקת נגישות. 3. 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. 4. 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. 5. 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. 6. ייקבע בהוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננת, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 7. לאחר תיאום ואישור מיקום ההפרשה המובנה ומהותה-מול מחלקת מדיניות התכנון, נדרש לקבל חו"ד נוספת.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	התחדשות עירונית ותוספת יחידות דיור	סתירה למדיניות בזכויות הבניה, מספר הקומות והיקף הפרשות לצורכי ציבור
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		כל התנועה המתוכננת היא דרך רחוב רחל המשוררת שהוא רחוב צר ובעייתי וללא מוצא.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית כוללת מתחם גדול בשכונת בית הכרם שרובו אינו ממוקם על ציר הרכבת הקלה אלא על רחוב רחל המשוררת.
2. לא ברור ממסמכי התכנית וגם מישיבות שנערכו מספר פעמים עם מגישי התכנית אם התכנית מוגשת על פי מדיניות רכבת קלה או על פי מדיניות פינוי בינוי.
3. אם התכנית מקודמת על פי מדיניות רכבת קלה היא הייתה צריכה להפריש 40 אחוז משטח התכנית עבור צורכי ציבור והיא התכנית אינה מציעה זאת.
4. בנוסף התכנית הייתה צריכה להקצות 25 אחוז משטחי הבניה עבור שימושים שאינם מגורים והתכנית אינה מציעה זאת.
5. אם התכנית מקודמת על פי תקן 21 ומדינות פינוי בינוי, אז המכפיל המוצע בתכנית הוא גבוה ואינו תואם לתכניות פינוי בינוי בשכונה.
6. נראה שניתן להתייחס לתכנית כמדיניות רכבת קלה על החלקות המצויות על ציר הרקל- חלקות 204 ו 206 בלבד ויתר החלקות להתייחס כפינוי בינוי בלבד ולהכין עבורם תקן 21.
7. ניתן לנצל את העובדה כי מדובר על קו כחול אחד ולרכז את זכויות הבנייה על ציר הרקל"ל ולהציע את ההפרשות לצורכי ציבור בחלקים הפונים לרחוב רחל המשוררת.
8. חישוב זה יוכל לייצר תכנית שתהיה גם כלכלית וגם תוכל לשפר משמעותית את המרחב הציבורי בצורה משמעותית.
9. חשוב לציין כי בישיבות רבות הנערכות מול תושבי השכונה ומול המנהל הקהילתי הובטח כי יישמרו עקרונות תכנית 16000 ולא מעבר וזאת לאור תכניות רבות המקדמות בכל החלק של השכונה ממערב לשדרות הרצל, וגם על פי תכנית 16000 יש אבחנה בסימון המגרשים בין ציר הרקל"ל ובין המגרשים הממוקמים על רחוב רחל המשוררת.
10. מעבר לכך יש לציין כי התכנית אינה מציאה פתרון לתוספת כל כך משמעותית של יחידות דיור דרך רחוב רחל המשוררת שהוא רחוב צר מרוד וללא מוצא וללא מציאת פתרון תחבורתי לחיבור של רחוב רחל המשוררת לרחוב דגניה והרחבה משמעותית של רחוב רחל המשוררת לא יהיה ניתן לתת מענה להיקפי התנועה החזויים.
11. מעבר לכך לא ניתן שלא להתייחס לבינוי המוצע:
א. הבינוי המוצע במגרש 201 על ציר הרקל אינו נכון תכנית ומייצר בינוי של שני מגדלים צרים וארוכים אחד מול השני ומייצר כיכר לא ראוי על ציר הרקל – יש לייצר בינוי אחר בחלקה בתיאום עם מחלקת

התכנון כפי שמקובל על ציר הרקל- מסד רחב יותר הכולל את שימושי המסחר והתעסוקה ומעליו את מגדל המגורים ושיפור משמעותי של המרחב הציבורי.

ב. הבינוי המוצע ביתר מגרשי המגורים הוא בינוי סתמי הכולל 5 בניינים של 12 קומות שלא בהתאמה לשכונת בית הכרם ולאופי הבינוי הקיים בה.

ג. השטח הציבורי המוצע בתכנית הוא שטח לא איכותי שהוא המרווחים הקיימים בין הבניינים המוצעים ללא תרומה ציבורית אפקטיבית או שטחים ציבורים אפקטיביים כאשר כל בנייני המגורים מוצעים בקוו בניין אפס לשטח זה.

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1428184
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	קהאן בית הכרם
עורך התכנית:	אללו ניסים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	02/07/2026
כתובת	שדרות הרצל 74,76 / דגניה 7, יפה נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30150	71	כן
30150	187	לא
30150	228	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 21 תשריט 10

מטרת התכנית
הריסת 3 מבנים קיימים בני 4 קומות הכוללים 31 יח"ד סה"כ והקמת שני מבנים חדשים במסלול של התחדשות עירונית כדלקמן: מבנה מערבי 19 קומות כלפי שד' הרצל ו 22 קומות כלפי רחוב דגניה. מוצעים שימושים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים. מבנה מזרחי בן 11 קומות כלפי רחוב שד' הרצל ו 13 קומות כלפי רחוב דגניה. השימושים המוצעים הם מגורים ומסחר. סה"כ מוצע 141 יח"ד, 5 קומות חניה תת קרקעיות. מכפיל יחידות דיור מוצע הוא 4.54
עיקרי הוראותיה
1. שינוי ביעודי הקרקע בשטח התוכנית. 2. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית. 3. קביעת הוראות להריסה ופינוי מבנה/גדרות/קירות בשטח התוכנית. 4. קביעת הוראות בינוי למבנים. 5. קביעת מס' יח"ד בשטח בתוכנית. 6. קביעת שטחים מרביים לבניה – 18,804 מ"ר = 800%. 8. קביעת מספר קומות מרבי - 22 קומות.

9. קביעת קווי בניין בשטח התוכנית.
10. קביעת הוראות בדבר שטחים מבונים לשימוש ציבורי.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, העתקה ולשימור.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		2.53	66.07		דרך מאושרת
		7.66	200.26		דרך מוצעת
800%	18,804	89.81	2,348.01	141	מגורים מסחר ותעסוקה
		100	2,614.34		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
3 מבנים בני 4 קומות (2 מבנים על רחוב שד' הרצל ומבנה אחד על רחוב דגניה) . קיים מעבר להולכי רגל בין שד' הרצל 74 ל 76 אשר מוביל לרחוב דגניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 1122 משנת 1693 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1 ו75% שטחים עיקריים. תכנית 16000 תכנית מתאר לשכונה נגנזה ולא התקדמה. מזרחית לתכנית מקודמת תכנית 1431311 רחוב שד' הרצל 72/ דגניה 5-1 בשלב מתקדם של הפקדה.					
היתרים: לא נמצאו היתרים להקמת הבניין.					
עבירות בניה: ל"ר .					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור – המבנים לא מסומנים לשימור בכרטסת השימור העירונית. עיר היסטורית – המגרש מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

מו. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני.			
מז. התייחסות לתכנית הבנייה – 18 קומות 450% מירבי.			
מח. תכנית שכונתית – תכנית 16000 שקבעה את המדיניות בשכונה וגם מדיניות רק"ל שאושרה ב 2019			
מט. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטה תחבורה ציבורית			
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	נדרש	לא מוצע	התכנית מבטלת מעבר ציבורי, יש להחזיר שטח ציבורי במקום אחר
מבני ציבור	נדרש	מוצע	
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 21 מתאריך 2/1/2026 ולמונה תשריט 10 מתאריך 23/12/2025. 2. תכנית בשדרות הרצל 74,76 ורח' דגניה 7 בשכונת בית הכרם. בשטח בייעוד מגורים 1, דרך ציבורית/רצועת מסילת ודרך קיימת או מאושרת. 31 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 603 דונם. מציעים ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, דרך מאושרת ודרך מוצעת. הריסה ובנייה חדשה, 2 מגדלים בני 11 ו-19 (במותנה 20) קומות מעל כניסה קובעת ו-10 קומות מתחת לכניסה קובעת (3 קומות מתחת כניסה ועוד 7 תת קרקעיות). סה"כ 146 יח"ד. השימושים: מגורים, מסחר, תעסוקה שטח מבונה לצורכי ציבור. 3. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך אדיר אלווס מחברת אדיר יעוץ ופיקוח נופי מתאריך 25/12/2025. 2. הערות הרשות לתכנית 1. התכנית מציעה ביטול של המעבר הציבורי משדרות הרצל לרח' דגניה עמדת הרשות היא שיש לשמור על מעברים הציבוריים המחברים בין רחובות במיוחד לשמיכות לציר הרק"ל. 2. התכנית נמצאת באזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין התחתית/תת

קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 3. בסקר עצים 72% מעצים מוצעים לכריתה חלקם מחוץ לשטח התכנית וחלקם קרובים לגבול שטח התכנית. הרשות מבקשת לצמצם את קווי הבניין התת קרקעים ובכך לשמר את עצים מספר 7,11,12,14,15,17,20,25,30,31,37,39,59,60,61,62,64,65,66,71,72 4. 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. 5. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 3. תנאי להפקדת התכנית 1. 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. 2. 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. 3. נספח העצים והתשריט אינם תואמים, יש לתקן להגדיש מחדש כתנאי להפקדה. 4. כתנאי להפקדה יש להגיש 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. 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לבניין בן 11 קומות בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה ולבניין בן 19 קומות תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. 3. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 4. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מעילים 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. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או הפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. 7. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 8. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 10. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 11. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או	
--	--

	מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 12. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 13. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1428184. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית בשדרות הרצל 74,76 ורח' דגניה 7. התכנית חלה בחלקות 71,228,187 בגוש 30150, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 71 נוצרה במפת גוש סופית 30150 מתאריך 10/12/1949 - חלקה 228 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 802/2013 הרשומה מתאריך 1/12/2015. - חלקה 187 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1225/2007 הרשומה מתאריך 15/11/2009. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית: יש לשנות את שטח התכנית בהתאם לקבצי המדידה ל- 2614 מ"ר. - סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית: נדרש להוסיף : טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. נדרש להוסיף : נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - פרק 6 - איחוד וחלוקה תנאים בהליך הרישוי : תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
1. מיקום התכנית: שדרות הרצל 74,76 ורח' דגניה 7 יפה נוף. גוש 30150, חלקות בשלמותן 71,228 חלקות בחלקן 187 שטח התוכנית 2.60 דונם. 2. מצב סטטוטורי: התכנית מחליפה את תכנית 1122 לפיה ייעודי הקרקע הינם מגורים 1 ודרך לפי מגורים 1 בתוכנית 1122, ניתן לבנות עד 3 קומות, זכויות הבנייה הם 75%. מצב קיים: 3 מבנים בני 3-4 קומות המשמשים למגורים, סה"כ 38 יח"ד. השטח מאופיין בעצים בוגרים רבים. 3. מצב מוצע: - התוכנית מציעה שינוי ייעודי קרקע מ "מגורים 1" ודרך" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", "דרך מאושרת" ו"דרך מוצעת" - הריסת המבנים הקיימים והקמת שני מבנים חדשים בעירוב שימושים, אחד בן 19 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, והשני בן 11 קומות מעל הכניסה הקובעת 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - התוכנית מציעה 141 יח"ד, תוספת של 103 יח"ד למצב המאושר לא כולל את הדיוריות, עם 20% דיוריות תוספת של 131 יח"ד. - מדובר על מכפיל של 3.7 יח"ד לא כולל את תוספת הדיוריות. 4. הערכת התכנית והמלצת המחלקה למדיניות התכנון: - שכונת בית הכרם צפויה לגדול בכאלפיים יח"ד בשנים הבאות לנוכח תהליכי התחדשות עירונית המתרחשים בשכונה, בהתאם לאחוזי מימוש שונים. כך עולה מנתוני מחלקתנו, בנוסף להערכה ונתונים שהתקבלו ממחלקת תכנון עיר, לגבי תכניות להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38 או פינוי בינוי. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו, ויש לתת על כך מענה בכל תכנית. ע"פ עבודת הפרויקטור מדובר על תוספת של 1200 יחידות דיור בחומש 1 ועוד תוספת של 2305 יח"ד חומש 2, חומש 3 תוספת של 2108, סה"כ תוספות של יח"ד בחומשים 1-3 5,613. - לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, בהתחשב במצב המאושר בשטח, בהתאם לצרכי השכונה, ודרישות מתוכניות בסדר גודל דומה באזור, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן: 1. הפרשה מבונה בצורה רגולרית בגודל 700 מ"ר עבור צרכי חברה, תרבות ופנאי, רווחה קהילה. השימוש הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה ע"י המחלקה למדיניות התכנון ובתיאום עם האגף למבני ציבור. 2. על ההפרשה המבונה להיות בהפרדה מלאה ככל הניתן ממערכות הבניין ועם כניסה נפרדת מבניין המגורים. מיקום ההפרשה המבונה ימוקם בצידו הדרומי של התוכנית בסמוך לשדרות להרצל. 3. בנוסף, שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, בגודל של כ 900 מ"ר לאורך הצפוני של התוכנית – על רחוב דגניה. על השצ"פ להיות באותו מפלס של ציר הרצל ולהתחבר לשצ"פ המוצע בתוכנית הצמודה מכיוון מזרח. בכך יתקבל שצ"פ גדול ואפקטיבי. 4. בהמשך לסעיף 3, בכפל הקרקע שנוצר מתחת לשצ"פ המבוקש על רחוב דגניה, יהיה שטח למבני ציבור לשימוש חברה/ קהילה/ תרבות פנאי. הכניסה אליו תהיה מרחוב	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

דגניה ויש לתכננו בצורה כזאת שיפעל בסינרגיה עם התוכנית הצמודה 1431311. • מכפיל יח"ד הינו 3.7 והוא גבוה מאוד לאזור בית הכרם, יש לצמצם את המכפיל לסביבות 3, כפי שמקובל בשכונה ונעשה בתוכניות אחרות סמוכות. • יש לקחת בחשבון את תוכנית 1431311 הצמודה לתוכנית מכיוון מזרח, יש לשים לב לבינוי בין שתי התוכניות ולמרחקים תקינים בין המבנים ותצורה של החזיתות לרחוב. • בהמשך לסעיף ד', יש לבחון איחוד של כניסות לחניה בין שתי התכניות בכדי לא ליצור 2 רמפות כניסה לחני יש לקבל את חוות דעת תושי"ה בעניין. • הבינוי המוצע יהיה לאורך ציר הרצל עם חזית מסחרית פעילה. • בשטח התוכנית מסומנים המון עצים בוגרים לכריתה. יש להימנע מכריתת עצים אלו ולהשאירם שישמשו את ציבור התושבים. עצים אלו כבר בוגרים ויחסכו את ההשקעה בנטיעת עצים צעירים שייקח זמן עד שיגדלו לגדלים אלו, יש לקבל חוות דעת איכות הסביבה בנושא. • בהוראות טבלה 5 סעיף ו כתוב: "לשם יצירת דירות קטנות נוספות תותר הגדלת יח"ד המגורים המצוין בטבלה ב 10%" יש להוריד את סעיף זה. • יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. • כיוון שהתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, יש לתאם מול מחלקת נכסים אשר יגדירו את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. • בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם מול התוכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. • נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התוכנית, כי דרך הגישה המקשרת בין הרחובות דגניה - שדרות הרצל, 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. 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. 5. לאורך רחוב שדרות הרצל תישמר מדרכה רציפה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות

אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 26 מונה תדפיס תשריט 2 שם התכנית: התחדשות עירונית בשדרות הרצל 74,76 ורח' דגניה 7 מטרת התכנית: פינוי בינוי בשדרות הרצל 74,76 ורחוב דגניה 7. הקמת שני מבנים חדשים בעירוב שימושים- מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחים לצורכי ציבור, התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30150/187העתק רישום מפנקס הזכויות, בעלות מדינה, בשלמות, שטח החלקה 3,554 מ"ר. בתחום התכנית כ"מ"ר. 155.16 יעוד דרך. 30150/71 נכס 1377 -פנקס בתים משותפים, יעוד מגורים ודרך, שטח החלקה 938 מ"ר. קיימת הפקעה 19 י.פ. 5209 מיום 13.1.57. בתחום התכנית כ"מ"ר 53.36 (מ"ר) מדוד ע"ג. (GIS) 30150/228 נכס 14482 -פנקס בתים משותפים, בעלות מדינה, היקף השטח כ"מ"ר 58.04 גוש/ חלקה 30150/159 נכס 1380 - בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 292 מ"ר, בתחום התכנית כ"מ"ר 58.29 (מדוד ע"ג. GIS). ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית יעוד מצב מאושר דרך 147.65 מ"ר, מצב מוצע דרך 266.33 מ"ר סה"כ שטח בבעלות עיריה במצב המאושר כ"מ"ר 116.65 (מדוד ע"ג. GIS). הערות הנכסים 1. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי. כ"מ"ר 116.65. בהוראות התכנית ירשם -תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים. 2. אין לאפשר תוספת 10 אחוז תוספת יח"ד על המבוקש, יש להסיר ההערה ו תחת סעיף 5. שכן לתוספת זו יכולה להיות השפעה על היקף השטחים הנדרשים כהפרשות לצרכי ציבור. 3. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון וירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית(יש להשמיט נוסח סעיף 6.2.1.5 בדבר הפקעת השטח הציבורי): הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר . בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170 מ"ר אשר ישמש עבור (צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.

3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגיש התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 4. בהוראות תכניות חדשות המציעות הפרשות מבונות יצויין כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום. 5. הערות טכניות: יש לעדכן מספרי גוש וחלקה המופיעים בסעיף 1.5.5. יש להוסיף את גוש/ חלקה 30150/129. יש לתקן מצב מאושר בגוש/ חלקה 30150/228 ליעוד מאושר ע"פ 62, דרך ושמורת טבע	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
	מוצע מסחר ותעסוקה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	מוצע שטח מבונה לצורכי ציבור	השפעות חברתיות:
	מוצע חניון תת קרקעי	תשתיות ותחבורה:
מוצעים כל העצים לעקירה לטובת הבינוי		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מקודמת על ציר רק"ל, רחוב שד' הרצל, במגרש יחסית קטן כ – 2.6 דונם אשר צורתו לא רגולרית ובצמוד לתכניות ויוזמות נוספות המקודמות בשלבים שונים במסלול של התחדשות עירונית/ מדיניות רק"ל כדלקמן: מזרחית לתכנית מקודמת תכנית מס' 1431311 בשלבי הפקדה, אף היא תכנית בשטח יחסית קטן ומגרש לא רגולרי. היה ראוי לאחד בין התכניות ולקדם תכנית אחת עם יצירת מגרש רגולרי, ראייה כוללת תוך הפרשת שטחים אפקטיביים לצורכי ציבור ותכנון מיטבי.

קיימת עדיפות תכנונית לתכנון מתחם על פני קידום תכניות קטנות במגרשים לא רגולריים אשר נותנות מענה נקודתי ותכנון מאולץ ללא בחינה כוללת. עם זאת, לאור החלטה להפקדה בתכנית 1431311, יש לתאם תכנית דנן עם התכנית 1431311 לעניין רצף שטחים ציבוריים, כניסה לחניון תת קרקע, שמירה על מרווחים בין הבניינים וכו'.

2. שצ"פ

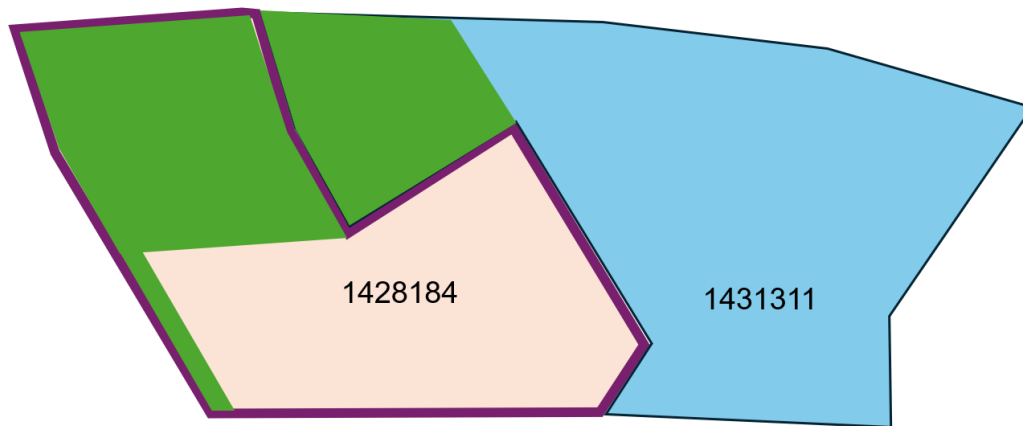
א. בדיון להפקדת התכנית 1431311 הוחלט כי יש להציע שצ"פ בחלק הצפוני הגובל עם התכנית. לאור כך התכנית תציע שצ"פ בחלק הצפוני של תכנית זו כך שיווצר רצף של השטחים הירוקים כלפי רחוב דגניה.

לאור הפרשי גובה בין רחוב דגניה לשד' הרצל (רחוב דגניה נמוך יותר) ולצורך יצירת שצ"פ אפקטיבי ומונגש, השצ"פ יהיה במפלס רחוב שד' הרצל, כך שיווצרו קומות כלפי רחוב דגניה. השצ"פ יתפקד כגג מפותח ותחתיו יוצעו שטחים מבונים לטובת הציבור לכיוון רחוב דגניה.

ב. על מנת לחבר את השצ"פ לשד' הרצל, יוצע מעבר להולכי רגל בגבול המערבי של התכנית.

ג. התכנית מציעה ביטול מעבר ציבורי לא מוגש ביעוד דרך אשר מחבר בין רחוב שד' הרצל לרח' דגניה. אין מניעה לבטל את המעבר לצורך קבלת בינוי אחיד יותר כלפי רחוב שד' הרצל ולאור כך כי מוצע שצ"פ רחב בתכנית מס' 1431311 המקשר בין רחוב שד' הרצל לפרבשטיין ולאור מעבר קיים נוסף ממערב במרחק קטן מהתכנית.

יש להחזיר את השטח הנקי שבוטל בתחום מעבר חדש בגבול המערבי או בתחום השצ"פ.



3. בינוי

לאור מיקום השצ"פ בחלק הצפוני/ עורפי של התכנית, יוצע בינוי אחיד כלפי רחוב שד' הרצל הכולל קומות מסד ומסחר אשר ילווה את הרחוב ומגדל מעל המסד. ניתן להציע בינוי עד 30 תוך עמידה במכפיל המקובל בסביבה (מכפיל 3). התכנית מציעה מכפיל גבוה יחסית לסביבה 4.5, יש לצמצם את המכפיל, או להציע את זכויות הבניה על פי מדיניות רק"ל ללא דוח שמאי – 40 אחוז הפרשה של קרקע עבור שצ"פ בחלק האחורי כאמור וריכוז זכויות הבניה בחזית לרק"ל. על מנת להגדיל את תכסית הבינוי ניתן לאפשר קו בניין אפס כלפי השצ"פ מצפון. חזית מערבית - יש לשמור על קו בניין של 6 מ' לכל הפחות כלפי החלקה הגובלת ממערב שבתחומו יוצע מעבר להולכי רגל כאמור בסעיף 2. הבינוי יוצע בקו אפס כלפי מעבר להולכי רגל. חזית מזרחית - יש לשמור על מרחק של כ 14 לכל הפחות בין המבנה נשוא התכנית למבנה המגדל המוצע בתכנית הסמוכה 1431311.

4. חניה

בדיון להפקדת התכנית 1431311 הוחלט כי תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב מהחניון התת קרקעי של התכנית למגרש של התכנית. זאת על מנת לצמצם ריבוי כניסות לחניונים תת קרקעיים ברחוב מגדים. לאר כך, יש לבטל כניסה לחניון התת קרקע המוצעת בתכנית ולתאם מעבר לחניון התת קרקעי דרך תכנית 1431311. עם זאת, ככל ותכנית דנן תתקדם ראשונה לפני התכנית 1431311, כניסה ויציאה לחניון תת קרקעי תוצע בתכנית דנן ותסומן זיקת הנאה לכלי רכב הן לתכנית 1431311 והן לחלקה 147. המטרה היא כי בסוף תהיה כניסה אחת לשני הפרוייקטים.

5. שימושים

התכנית מציעה שימושים מעורבים בתחום המגרש – מגורים/ מסחר/ תעסוקה. כאשר 5 קומות מתוך 22 קומות כלפי רחוב דגניה הם בשימוש תעסוקה. אין צורך בשטחי תעסוקה כה רבים, זאת

לאור מיקום התכנית אשר נמצאת במרחק לא גדול מאזור כניסה לעיר ואזור גבעת שאול שיש בהם שטחי תעסוקה רבים. יש לצמצם את שטחי התעסוקה באופן משמעותי ואף לשקול לבטלם. על מנת לעמוד במדיניות רק"ל, 25% יהיו לטובת שימושים כגון מסחר ודיור להשכרה.

6. פרוגרמה

לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת, בהתחשב במצב המאושר בשטח, בהתאם לצרכי השכונה, ודרישות מתוכניות בסדר גודל דומה באזור, נדרשות הפרשות ציבוריות כדלקמן:

א. הפרשה מבונה בצורה רגולרית בגודל 700 מ"ר עבור צרכי חברה, תרבות ופנאי, רווחה קהילה.

השימוש הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה ע"י המחלקה למדיניות התכנון ובתיאום עם האגף למבני ציבור.

על ההפרשה המבונה להיות בהפרדה מלאה ככל הניתן ממערכות הבניין ועם כניסה נפרדת מבניין המגורים. מיקום ההפרשה המבונה ימוקם בצידי הדרומי של התוכנית בסמוך לשדרות להרצל.

ב. בנוסף, יוצע שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, בגודל של כ 900 מ"ר לאורך הצפוני של התוכנית – על רחוב דגניה.

ג. בכפל הקרקע שנוצר מתחת לשצ"פ המבוקש על רחוב דגניה, יהיה שטח למבני ציבור לשימוש חברה/ קהילה/ תרבות פנאי. הכניסה אליו תהיה מרחוב דגניה ויש לתכננו בצורה כזאת שיפעל בסינרגיה עם התוכנית הצמודה 1431311.

7. עצים

בתחום המגרש קיימים עצים בוגרים רבים

א. יש לשמור על רצועת העצים מזרחית לתכנית, הבינוי יוצע במרחק מספק על מנת לאפשר שמירתם ולקבוע הוראות בגין שימרת מרחקים מעצים לשימור.

ב. בתחום השצ"פ יש לשמור על העצים הבוגרים ככל הניתן ולקבוע הוראות לבינוי מתחת לעצים תוך שמירה על עצים הנ"ל.

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

ד. 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.

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

8. תשתיות

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.
- ד. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

9. איכות הסביבה

- א. התכנית נמצאת באזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
- ב. לאור הפרשות מבונות נדרשות לטובת חברה תרבות ופנאי, התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
- ג. תנאי להפקדה יהיה הכנת מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.
- ד. תנאי להפקדה יהיה הכנת 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.
- ה. תנאי להפקדה יהיה הגשת 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 אוור ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.
- ו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה למגדל.
- ז. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
- ח. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
- ט. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות

חיים/יורקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'.

- י. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
- יא. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
- יב. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
- יג. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
- יד. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
- טו. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

10. נכסים

- א. יש להשמיט נוסח סעיף 6.2.1.5 בדבר הפקעת השטח הציבורי.
- ב. 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.
- ג. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה.
- ה. בסעיף 4.1.2 יש לפרט שטחי הפרשות מבונות כולל שטחי החצרות.
- ו. ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן ההוראות:
- 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 הציבורים. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט מטה:

- הפקעה

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

- ז. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.

11. כללי

- א. לא ברור מה המטרה של הרחבת הקו הכחול בחזית הדרומית בתחום דרך מאושרת (תא שטח 3), ככל ולא מוצע שום שינוי בתחום דרך יש לצמצם את הקו הכחול אל גבולות החלקה.
- ב. נספח העצים והתשריט אינם תואמים, יש להתאים בין המסמכים.
- ג. יש להסיר סעיף 2.א.4.1.2 לעניין הקמת מצללות והוראות לעניין הצללות. נושא המצללות יבחן בשלב היתר בניה.
- ד. יש לקבוע הוראות לעניין דיוריות בהתאם לנוהל דיורית.
- ה. יש להסיר את הפירוט של תקן חניה בסעיף 2.ד.4.1.2, ולציין כי תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לדירה וזאת לאור הקרבה לרק"ל + 10 אחוז חניית אורחים.
- ו. יש להסיר סעיף קטן ו מתחת לטבלה 5. לא תותר הגדלת מספר יח"ד המגורים ב 10%.

12. חוו"ד גורמים

- יש להשלים חוו"ד של הגורמים הבאים: אגף תברואה, חב' חשמל, כיבוי אש, רשות עתיקות, שפ"ע – גננות ואחזקה, תכנית אב לתחבורה, אגף תושי"ה, המחלקה לעבודה קהילתית.
13. 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.
14. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: לידיעתך, אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1522127
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרץ חיים
עורך התכנית:	שמלצמן עמי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/07/2026
כתובת	38 , נחלאות

גוש	חלקה	בשלמות
31974	1	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 9

הקמת מתחם מגורים עם שימושים נלווים כגון מסחר, תעסוקה ושטח מבונה למטרות ציבוריות בשולי שכונת נחלאות. התכנית מקשרת ומחברת בין הרחובות חכם שלום, ארנון ודרך בן צבי, וכוללת בתוכה שצ"פ ושטחי ציבור בנויים.

1. שינוי ייעוד משטח לתחנת דלק למגורים.
2. שינוי מיקום שטח ציבורי פתוח.
3. קביעת זכויות בנייה ושימושים.
4. קביעת הנחיות בינוי, לרבות גובה מקסימאלי, מספר מרתפים ומספר יח"ד מקסימאלי.
5. קביעת בינוי עבור הקמת 4 בנייני מגורים בגבהים משתנים של 6 עד 10 קומות.
6. קביעת מספר יחידות דיור ל 200 יחידות דיור.
7. קביעת שטחי בניה מרבים למגורים ל 18300 מ"ר מעל לקרקע ועוד 12000 מ"ר מתחת לקרקע.
8. קביעת שטחי בניה למסחר ומשרדים ל 1200 מ"ר מרבי מעל לקרקע.
9. קביעת שטחי בניה לבנייני ציבור ל 100 מ"ר מעל לקרקע ו 200 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
10. שטח ממוצע של יחידת דיור כ 70 מ"ר מרבי.
11. 20 אחוז הדירות יהיו בשטח מרבי של 75 מ"ר פלדלת.
12. הגדרת קווי בניין.
13. קביעת זכות מעבר רגלי לציבור בתחום המגרש.
14. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף, תנועה ותברואה.

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

	לקרקע				
מגורים ד	19500	87.74	3958	200	המהווים 492 אחוז
שטח ציבורי פתוח		12.26	553		
סה"כ		100	4511	200	
תיאור המצב הקיים					
במצב הקיים יש תחנת דלק ובניין מסחרי הכולל 2 קומות ובנוסף מספר רב של סככות המתחם לא משתלב בבינוי של השכונה הסובבת וקוטע את הרציפות של הכבישים והמעברים בשכונה בפינה הדרומית קיים שצ"פ מפותח					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על המתחם היא תכנית מספר 1280 שאושרה בשנת 1965 התכנית קבעה ייעוד של תחנת דלק התכנית קבעה את ביטול כבישים שהיוו את המשך רחובות הקישון והארנון וחיבורים לשדרות בן צבי . התכנית לא קבעה זכויות בניה או שימושים מעבר לתחנת דלק. השטח הציבורי הפתוח אושר בתכנית 3838 שאושרה בשנת 1996 הוגשו בעבר מספר תכניות על המתחם : תכנית 421016 הוגשה ב 2017 ולא עמדה בתנאי סף ונגנזה תכנית 565168 הוגשה ב 2018 – לא קודמה ונגנזה. תכנית 887612 הוגשה ב 2023 - לא קודמה ונגנזה.					
היתרים: ל"ר הכל מיועד להריסה					
עבירות בניה: ל"ר הכל מיועד להריסה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ג. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני נא. התייחסות לתכנית הבנייה: עיר היסטורית – בינוי התואם לחתר הקיים בשכונה נב. תכנית שכונתית: אין					

נג. תקן חנייה עירוני: גבוה על פי תכנית 5166ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם - פינוי תחנת דלק קיימת בשכונה שמהווה פגיעה	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	אין הגדלה של השצ"פ הקיים
מבני ציבור	כן	כן	שטחים מבונים לצורכי ציבור
עתודות / אחר	כן	לא	יש צורך בהרחבת דרכים עבור יצירת מדרכות ראויות

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	28/01/2026 אל: מריה יוניס- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1522127- נחלאות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 5 ולמונה תשריט 5 מתאריך 17/11/2025. 3. התכנית מבקשת מתחם חדש הממוקם בשדרות יצחק בן צבי 38, מדובר בשטח בייעוד שטח לתחנת דלק ובשצ"פ סה"כ שטח 4.512 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד' ושצ"פ, לבנות 4 מבנים, אחד בן 5 קומות, 2 בני 7 קומות ואחד בן 9 קומות מעל כניסה קובעת, ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 200 יח"ד. השימושים הם: מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. 4. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך אדיר אללוס מאדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ. 5. הערות הרשות לתכנית 6. יש להשאיר את השצ"פ במיקומו הנוכחי אשר מפותח וקיימים בו עצים גדולים אשר נותנים צל טבעי ומשפיעים על החום העירוני. שינוי מיקום השצ"פ יגרום לכריתת עצים רבים בנוסף לשאר העצים המוצעים לכריתה ולכן יש להותיר את השצ"פ במקומו ולשלב בתכנית המוצעת את כל שאר העצים. מתוך 25 עצים קיימים התכנית מציעה להותיר רק 3

- עצים לשימור. רוב העצים נמצאים בשולי התכנית ולכן קווי הבניין התת קרקעים יכולים להצטמצם ובכך לשמור על העצים.
7. יש לעדכן את סקר העצים בתשריט ובנספחים כך שהכל יהיה תואם ואחיד. לא ברור מה הם העצים לשימור/העתקה/עקירה.
8. יש לצמצם את קו הבניין ושהחניון יהיה רק מתחת למבנה המגורים ולא מתחת לשצ"פ. צמצום קו הבניין יאפשר שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
9. נספח התנועה מראה שהכניסה/היציאה מחניה היא מרחוב חכם שלום. כביש זה צר מאוד ונראה שגם חד סתרי. לפי כמות יח"ד המוצעות בתכנית במקום יהיה עומס תחבורתי שיגרור לרעש וזיהום אוויר.
10. על מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו גני ילדים ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
11. תנאי להפקדת התכנית
12. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.
13. דו"ח אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדו"ח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
14. יש להשלים נספח סביבת הבוחן בין היתר נושאים של איכות אוויר, אקוסטיקה, קרינה בדגש על השימושים השונים בפרויקט והשפעת התכנית על המבנים הסמוכים.
15. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
18. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.
19. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
20. 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.
21. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
22. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
23. 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.
24. 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.
25. 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.

בברכה,

ענת קמייסקי

בודקת תכניות בניין עיר

מחלקת איכות הסביבה	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
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
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
ירושלים, ט' שבט תשפ"ו 27 ינואר 2026 אל : מאריה יונס עקרה, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת : חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1522127 בשכונת מחנה יהודה -חווד מקדמית (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 5 של הוראות התכנית, וגרסה 5 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בשכונת מחנה יהודה ברחוב שדרות בן צבי 38. גוש : 30044 חלקי חלקות : 385, 344, 257, 249, 258, 4 ו- 5. שטח התכנית : 4.512 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1280 אשר קבעה את היעוד לשטח לתחנת דלק, ותכנית 3838 אשר קבעה את היעוד לשטח ציבורי פתוח ולדרך משולבת. 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת לבטל את תחנת הדלק הקיימת ולבנות במקומה 4 בנייני מגורים בני 5 עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, עבור 200 יח"ד חדשות. בקומות הקרקע מוצעים מסחר ומשרדים וכן שטחי ציבור כהרחבה לשטח הציבורי שנמצא במפלס 1-. שטחי הבנייה הכוללים המבוקשים : 31,000 מ"ר מתוכם 19,500 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף התכנית מציעה 350 מ"ר הפרשות מבונות לטובת צרכי ציבור. 4. התייחסות לתכנית המוצעת : - על התכנית להציג את ההפרשות המבונות הבאות:	

- 2 כיתות גן. גודל כל כיתה 130 מ"ר שטח בנוי נטו ו- 175 מ"ר שטח חצר. - שטח עבור חברה, תרבות, פנאי, קהילה, רווחה ו/או משרדים עירוניים בגודל של 250 מ"ר נטו. - השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית ולא פונה לכבישים ראשיים. - השטחים הציבוריים יתוכננו במנותק ממערכות מבי המגורים. - גני הילדים ימוקמו בצמידות לשצ"פ ובחלק הצפוני מזרחי של התכנית. הכניסה לחניה תהא דרומית למיקום המוצע כעת ובתיאום עם אגף תוש"ה. - יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית. - בהוראות התכנית בסעיף 4 יש לציין גם את השימושים גני ילדים וחברה, תרבות, פנאי, רווחה ומשרדים עירוניים, כגון מרכז לגיל השלישי. - יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי. - יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב וייחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש. - נספח הבינוי יציג את הקומות עם ההפרשות המבונות. בשטח הציבורי יצוין השטח וכן גודלו (כולל גודל חצרות גני הילדים). - התכנית מציגה שצ"פ בגודל של 0.533 דונם, מדובר בגודל זה לגודל השצ"פ שבמצב הנכנס. על התכנית להגדיל את שטח השצ"פ ל- 0.8 דונם לכל הפחות. - בסעיף 5 בהוראות התכנית יש לציין שטח בנוי למבני ציבור, ובהערות לציין שטחי חצרות, ובהערות לציין כי ניתן יהיה לנייד משטחים עיקריים לשטחי שרות. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה כי תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים. - יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף שלביות ביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. - להוסיף סעיף הפקעה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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. - באחריות עורך התכנית להוסיף לסעיף 6.3 בהוראות התכנית, המתייחס לאיחוד וחלוקה, כי השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. בנוסף, באחריות עורך התכנית להוסיף סעיף להוראות התכנית, לפיו השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה בעת רישום בית משותף. - יש לציין בסעיף 7.2 זמן מימוש התכנית ל- 7 שנים. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש	
---	--

העתקים : אדר' ענבר וייס עברי – סגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר אדר' דניאל פרוינד – הממונה על בינוי מבני ציבור גב' עדנה דרנל - הממונה על הגיל השלישי, אגף חברה גב' יעל כהן גמדני – רפרנטית לבקרת תכנון, אגף נכסים	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. לאורך הרחובות חכם שלום וכן שדרות בן צבי, תשמר מדרכה רציפה.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מתחם בן צבי אנו מתנגדים לתכנית המוצעת. להלן הערות : 1. יש להשאיר את מיקום השצ"פ ע"פ התכנית המקורית. רחוב יצחק רבין פינת שדרות בן צבי. 2. אין להקטין את שטח השצ"פ ולשנות לו את המקום. 3. יש לשמור על כל העצים בשצ"פ.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

4. יש לשקם מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 5. יש לתכנן חשמל ולבחון טעינה חשמלית ברחוב. 6. יש להגיש סקר עצים כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	
תוכנית 1522127 מוצע הסבת מתחם המשמש כיום להפעלת תחנת דלק ושטחים מסחריים (פז בר כוכבא) למתחם מגורים עם שימושים נלווים כגון מסחר, תעסוקה ושטח מבונה למטרות ציבוריות ושצ"פ. יש להגיש הוראות תוכנית המגבות את נספח התנועה המוצע. כרגע הוראות התוכנית לא מתיחסות כלל לסעיפי חניה ודרכים אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים : 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד (יועץ תנועה- משרד אייל קראוס)	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
	מחלקת נכסים

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	טיפול במפגע קיים בשכונה בעיר ההיסטורית ותוספת יחידות דיור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
אין טיפול ברחובות בסמוכים	שיפור המרחב הציבורי	תשתיות ותחבורה:
הריסת שצ"פ קיים והעברתו למרכז המתחם		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/01/2026	

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
יש לתאם את התכנית עם מחלקת נכסים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר על מתחם הכולל תחנת דלק ומסחר לצד שכונת מגורים מתפקדת ומהווה מטרד לסביבה ולשכונה ולכן תכנית שמציעה הריסת כל המתחם ופינוי שלו לטובת שיפור המרחב הציבורי והשלמת דופן השכונה היא מבורכת.
2. בפינה הדרום מזרחית של המתחם קיים שטח בייעוד שצ"פ מפותח ומתפקד הכולל עצים רבים שכולם מסומנים להריסה – יש לשנות את ייעודי הקרקע באופן שישאיר את השצ"פ והפיתוח המוצעים במקומו ויציע חלופה אחרת של העמדת בנייני המגורים במתחם תוך שמירה על השצ"פ והעצים הקיימים בחזית המגרש. יש לציין כי במגרש של תחנת הדלק הוא בשטח של 4 דונם וניתן להציע בו בניה של 4 בניינים כמבוקש בהעמדה אחרת ללא שינוי השצ"פ.
3. מכיוון שהתכנית מייצרת השלמה של הבינוי בשכונה עליה גם להמשיך את הרציפות של המרחב הציבורי ולכן יש להציע מעבר מזרח- מערב שיחבר את רחוב אליהו סלמן מערבה לשדרות בן צבי , ומעבר נוסף צפון- דרום שיחבר את רחוב ארנון דרומה עד שדרות בן צבי.
4. רוחב המעברים יהיה 5 מטר לפחות ויהיה בייעוד של שבילים ציבוריים.
5. התכנית לא מציעה שיפור של המדרכות בפרויקט יש להציע הרחבה של רחוב חכם שלמה שהוא רחוב צר מאוד ולא כולל מדרכה ולייצר הרחבה של הדרך ברוחב של כמטר ליצרית מדרכה של כ 2 מטר סה"כ, יש לבחון את הצורך בהרחבת מדרכה גם ברחוב שדרות בן צבי ולכלול מדרכה בייעוד דרך ברוחב של 3 מטרים.
6. קווי בניין :
 - א. קוו הבניין כלפי החזית האחורית הפונה למגרשי המגורים תציע קוו בניין של 5 מטרים.
 - ב. קוו הבניין לרחובות יוכל להיות קוו בניין אפס לאחר הרחבת הדרכים עבור מדרכות כאמור.
 - ג. קוו הבניין לשבילים המוצעים בהחלטה יוכלו להיות קוו בניין אפס.
 - ד. התכנית מציעה קוו בניין היקפי לכל מגרש המגורים ללא חלוקה לבניינים המוצעים – יש לקבוע הוראה בתקנון התכנית כי מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 6 מטרים לפחות .
7. יש בשולי המגרש עצים המסומנים לעקירה או להעתקה יש לבחון את האפשרות לשמור גם עליהם

לאור השינוי המוצע בקווי הבניין.

8. נספח הבינוי ישונה בהתאם לחלוקה המוצעת בהחלטה בתשריט לאחר יצירת השבילים הציבורים והרחבת המדרכות ויצור 4 בנייני מגורים נפרדים, ללא חיבור מעל מרחב ציבורי וללא בניה בזיז.
9. רמפת החניה המוצעת ככניסה לחניון היא מרחוב שלום חכם, יש לבחון שינוי של הכניסה לחניה כך שתהיה משדרות בן צבי מכיוון שקיימת כיום כניסה לרכב משדרות בן צבי והתכנית מציעה כניסה למשאית אשפה משדרות בן צבי, יש לבחון כניסה לכל הרכבים משדרות בן צבי ואז תתאפשר הכניסה מהכביש הראשי ולא מהרחובות הצרים של נחלאות בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה.
10. לחלופין לאור השינוי במיקום השצ"פ יש לבחון שינוי של הכניסה לחניה ישירות מרחוב אליהו סלמן ללא כניסה לרחוב שלום חכם שהוא צר יחסית.
11. בכל מקרה הרמפה תהיה בתוך מסת הבינוי ולא נפרדת ופתוחה כפי שמוצע בנספח הבינוי.
12. גובה הבניינים: 2 הבניינים האחוריים כלפי השכונה יהיו בגובה מירבי של 5 קומות, 2 הבניינים לחזית שדרות בן צבי יהיו בגובה מירבי של 10 ו 9 קומות. וזאת כדי להתאים את הבינוי לשכונה ככול הניתן למרות שמגרש גדול ושונה בפרופורציה מיתר המתחם.
13. לא ברור הסעיפים בתקנון המתייחסים קומת גג למגורים- יש לבטל מספר הקומות יהיה בהתאם ל סעיף 10 לעיל.
14. מספר יחידות הדיור והיקף זכויות הבניה יהיה בהתאם לתיקון המסמכים בהתאם לכל ההחלטות המצורפות וכל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
15. בתיאום עם מגישי התכנית 40 אחוז מיחידות הדיור יהיו בשטח מקסימלי של 55 מ"ר לאור הביקוש של דירות קטנות באזור זה.
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של כל השטחים הציבורים המוצעים ותנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצועם בתיאום עם מהנדס העיר.
17. מכיוון שהקרקע לא מוסדרת לא ניתן להציע איחוד וחלוקה, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
18. לאחר תיקון מסמכי התכנית יש לתאם את התלת מימד המוצע עם מחלקת נכסים.
19. שטחי הבניה למרפסות מקורות ימוצצו ויוצעו בהתאם למקובל עד 12 מ"ר לדירה ולא 15 מ"ר כפי שמוצע בתכנית.
20. כל הסעיפים בתקנון המתייחסים לעיצוב הבניין יבוטלו, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אדריכלית העיר.
21. יש לשנות את התמהיל המוצע בתכנית ולקבוע כי 10 אחוז מהדירות המוצעות יהיו בשטח מקסימלי של 55 מ"ר פלדלת ו 10 אחוז נוספים יהיו בשטח מקסימלי של 80 מ"ר פלדלת.
22. יש לקבוע בתקנון שלביות ביצוע לביצוע הפרוייקט.

23. יש לקבוע זמן משוער לביצוע התכנית בסעיף 7.2.

איכות סביבה:

24. יש לעדכן את סקר העצים בתשריט ובנספחים כך שהכל יהיה תואם ואחיד. לא ברור מה הם העצים לשימור/העתקה/עקירה.

25. יש לצמצם את קן הבניין ושהחניון יהיה רק מתחת למבנה המגורים ולא מתחת לשצ"פ. צמצום קו הבניין יאפשר שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

26. על מנת למנוע חשיפת ילדים לרעש מהכביש לא ימוקמו גני ילדים ליד צירי תנועה. יש למקם את גני הילדים והחצרות שיפנו וימוקמו בעורף התכנית כך שיהיו מרוחקים מכבישים ושהמסחר ישמש מחסום טבעי נגד רעש. נבקש לא למקם את גני הילדים לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

27. התכנית חלה בפוליוגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.

28. דו"ח אנרגיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדו"ח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

29. יש להשלים נספח סביבת הבוחן בין היתר נושאים של איכות אוויר, אקוסטיקה, קרינה בדגש על השימושים השונים בפרויקט והשפעת התכנית על המבנים הסמוכים.

30. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

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 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.

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

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

38. 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.

39. 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.

40. 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.

פרוגרמה:

41. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון על התכנית להציג את ההפרשות המבונות הבאות:

- א. 2 כיתות גן. גודל כל כיתה 130 מ"ר שטח בנוי נטו ו-175 מ"ר שטח חצר.
- ב. שטח עבור חברה, תרבות, פנאי, קהילה, רווחה ו/או משרדים עירוניים בגודל של 250 מ"ר נטו.
42. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע, בכניסה נפרדת ועצמאית ולא פונה לכבישים ראשיים.
43. השטחים הציבוריים יתוכננו במנותק ממערכות מבי המגורים.
44. גני הילדים ימוקמו בצמידות לשצ"פ ובחלק הצפוני מזרחי של התכנית.
45. יש לתאם עם מנח"י את גודל השטחים הנדרשים ולקבל אישור משרד החינוך להקמת הכיתות במבנים עם ערוב שימושים. מסמכים אלו יהיו תנאי להפקדת התכנית.
46. בהוראות התכנית בסעיף 4 יש לציין גם את השימושים גני ילדים וחברה, תרבות, פנאי, רווחה ומשרדים עירוניים, כגון מרכז לגיל השלישי.
47. יש לציין בסעיף 4 כי השטח הציבורי הוא שטח נטו ולא יכללו בו שטחים המשמשים את השימושים הסחירים, או מסדרונות המובילים אל השימוש הציבורי.
48. יש להוסיף בסעיף 4 להוראות התכנית כי מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה כמסומן בנספח הבינוי יהא מחייב ויייוחד לרשות המקומית. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.
49. נספח הבינוי יציג את הקומות עם ההפרשות המבונות. בשטח הציבורי יצוין השטח וכן גודלו (כולל גודל חצרות גני הילדים).
50. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תכנון השטחים למבני ציבור יתואם עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

51. יש להטמיע בהוראות התכנית בסעיף תנאים למתן היתר בניה, כי תנאי להיתר בניה יהא אישור הנכסים.

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

53. להוסיף סעיף הפקעה:

54. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים 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.

דרכים:

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

56. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות

57. נספח תנועה הוא מנחה בלבד

גיחון:

58. חיבור עתידי למתחם יש לתכנן מרחוב שלום חכם, קיים צורך לשדרג קו מים 4 ברחוב שלום חכם לפני תחילת עבודות במתחם.

59. מקום חיבור וכמות חיבורי מים יתואם בשלב היתר הבניה עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון יש להקצות גישה עבור מדידת מערכת מים ראשית.

כללי:

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

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

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

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

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

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

בכניסה במפלס הקרקע.

66. 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.

67. 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.

68. 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 שטחים ציבוריים.

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

70. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

71. 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.

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

73. 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.

74. 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).

75. 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.

76. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

77. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' קומות וקווי בניין
78. בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, יש לקבוע שלבי ביצוע לתוכנית באופן ששטחי הציבור המוצעים בתכנית ייבנו בד בבד עם שטחי המגורים.
79. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות.
80. לא יותר נידוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
81. לא יותר נידוד משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
82. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
83. 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.
84. 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
85. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, תברואה, חברת חשמל.
86. 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.
87. 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.
88. הערה:
89. לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
90. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1383710
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	רבינוביץ מנחם
עורך התכנית:	אלפנט אסתי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	22/06/2026
כתובת	דוד ילין 20, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	38	לא
30066	116	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 8

תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד, תוספת ממ"דים ומרפסות למבנה קיים וללא שינוי ייעוד כדלקמן: - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 674.98 מ"ר מתוכם 596.75 מ"ר שטח עיקרי ו- 78.23 מ"ר שטחי שירות המהווים 362.5% בניה מרבי. - הגבהת גג רעפים לשם תוספת קומה. - שינוי קו בניין לצורך תוספת ממ"דים ומרפסות. - קביעת הוראות שימור. - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלביות ביצוע.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ומסחר	5	186.2	100	362.5% מרבי
סה"כ	5	186.2	100	
תיאור המצב הקיים				
מבנה היסטורי בן 2 קומות.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 149534 משנת 2017 קבעה ייעוד של מגורים ומסחר, הוסיפה 2 קומות על גבי 2 קומות קיימות מעל				

קומה חלקית. החתך שאושר – 5 קומות וגג רעפים לא מוגבה לכיוון צפון, ו- 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה לכיוון רחוב דוד ילין. תוספת 2 יח"ד חדשות, סה"כ 5 יח"ד. המבנה מסומן לשימור בתכנית. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת – 448.24 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת – 38.23 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת – 52.51 מ"ר מתאר 62 קבעה ייעוד של אזור מגורים 3 (90% ב- 3 קומות)			
היתרים: 2016/0158.00 הופק היתר בניה בשנת 2017 לתוספת ממ"ד לדירה שבקומת המרתף, ולדירה שבקומת הקרקע 2016/0158.01 הופק היתר בניה בשנת 2023 לתוספת שתי קומות, לרבות ממ"ד מעל עמודת ממ"דים שאושרו בהיתר קודם.			
עבירות בניה: 2011/3796.00 נפתח תיק פיקוח על בניית תוספת חדר. תאריך סטטוס 03/04/2011			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה לשימור עפ"י התכנית התקפה. המבנה הקיים אופייני לשכונה ההיסטורית ומייצג את ראשית הבניה המודרניסטית בירושלים בימי המנדט הבריטי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נד. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני נה. התייחסות לתכנית הבניה - אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר נו. תכנית שכונתית - מע"ר צפון – בינוי עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה נז. תקן חנייה עירוני - נמוך (1:3) על פי 5166 ב			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
		תואם	תמ"א 35
		תואם	תמ"א 1
		תואם	תמ"א 18
			אחרת
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1383710 – רח' דוד ילין 20, זכרון משה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת ממ"דים ומרפסות, והגבהת גג רעפים לצורך שימוש בחלל הגג. התכנית חלה בחלק מחלקה 38 בגוש 30066, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול תצ"ר: - חלקה 38 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1548/1928. - בגוש 30066 קיימת מפת גוש שומה. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. 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.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	חריגה מהמדיניות לעניין נפח הבינוי ומספר קומות	
כלכלת היישוב/הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:	חריגה בגובה הבינוי ותצורת הגג	

		אחר:
--	--	------

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים על דחיית התכנית מהסיבות הבאות:

במגרש חלה תכנית מס' 149534 שאושרה בשנת 2017, אשר קבעה את היקפי הבינוי בהתאם למדיניות של מע"ר צפון החלה במקום המאפשרת בינוי של עד 4 קומות וגג רעפים מוגבה. במסגרת התכנית אושר בינוי בגובה של 4 קומות וגג רעפים כלפי רחוב אחד, ו- 5 קומות וגג רעפים כלפי הרחוב השני (קומת המרתף נספרת במניין הקומות מאחר והיא מעל פני הקרקע, קיימת בה דירה לרבות ממ"ד עפ"י היתר הבניה).

יובהר כי כבר בעת קידום התכנית התקפה, עמדת מהנדס העיר הייתה כי יש לצמצם את הקומה המוצעת העליונה ולהציע אותה מובלעת בגג רעפים, וכן לשמור על נסיגה של 3 מ' בחזית האחורית. על כן, התכנית המאושרת כבר מקיימת את האיזון התכנוני הראוי למגרש במסגרת המדיניות.

על כן, אין הצדקה תכנונית לכל חריגה נוספת בגובה הבינוי ותצורת הגג החריגה למקום המוצעים בתכנית דבן.

לבסוף יצוין כי השלמת עמודת הממ"דים ליתר יח"ד במבנה המוצעת בתכנית, ניתן יהיה לקדמה בהליך רישוי כפי שכבר נעשה בשלושת הקומות הראשונות.

לאור האמור, התכנית נדחית על הסף.

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1504893
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	הלר אברהם, דוד אלימך הלר, פרידה הלר
עורך התכנית:	אוריה שוהט
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/05/2026
כתובת	עבודת ישראל 34, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30064	10	כן

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

תוספת שטחי שירות ללא שינוי בבינוי המאושר בתכנית התקפה מס' 353300 . 1. קביעת סך השטחים בתכנית ל: עיקרי מעל הקרקע : 241.21 מ"ר (בהתאם לתכנית המאושרת) שירות מעל הקרקע : 170 מ"ר (תוספת של 74 מ"ר מהתכנית המאושרת) עיקרי מתחת לכניסה הקובעת : 24.33 (בהתאם לתכנית המאושרת) שירות מתחת לכניסה הקובעת : 90 (תוספת של 7.57 מ"ר מהתכנית המאושרת) 2. קביעת יחס כפיפות לתכנית המאושרת

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	9	110.94	100	435.54	392.6% מרבי
סה"כ	9	110.94	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה היסטורי, בנייה טורית, בן 3 קומות בתכנית מלאה					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

תכנית מס' **353300** משנת 2018 קבעה ייעוד של מגורים ג'. 4 קומות בכל חתר, 9 יח"ד.

שטחים:

עיקרי מעל הקרקע : 241.21 מ"ר

שירות מעל הקרקע : 96 מ"ר

עיקרי תת הקרקע : 24.33

שירות תת הקרקע : 82.43

היתרים:

2024/0485.00 ניסיון לקדם היתר בניה. החלטת הוועדה בתאריך 30/3/25 הייתה :

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון, המוצע חורג מסך השטחים המותרים, מרפסות זיז המוצעות הינם מעבר לקו בניין המהווה סטיה ניכרת ועוד הערות רישויות וטכניות, לאחר המצאת אישור שימור, תכנית מתוקנת לצוות המקצועי של תיקון שטחי הבניה וההערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף.

חו"ד שימור והנחיות מתאריך 29/06/2025

פרטי זיהוי: רובע: 5. אזור: מאה שערים. שכונה: אבן יהושע. כתובת: אבן יהושע. 32 גו"ח: 30064/5010.

בקשה/תכנית: היתר בניה. תיק רישוי: 2024/0485.00 עורך בקשה: שפרה פרבר

מהות הבקשה: תוספת בניה ע"פ תב"ע: יח"ד, ממ"דים, מחסנים ומרפסת

תב"ע בתוקף: 101-353300. התייחסות לבקשה/הרמוניקה מיום: 08.10.2

רקע שימור:

הגדרות שימור: המבנה לא נמצא ברשימת שימור

תיק תיעוד: לא קיים. ועדת שימור: אין החלטות קודמות

תיאור הבקשה: ע"פ הבקשה מוצעת תוספת בניה על מבנה קיים באופן שהבינוי הסופי יהיה בגובה של 4 קומות לכיוון רח' עבודת ישראל ו 4 קומות לכיוון רח' אבן יהושע

חו"ד שימור והמלצות:

בקשת ההיתר תואמת את נספח הבינוי שבתב"ע שבתוקף.

המלצה: אישור הבקשה בתנאים:

עמידה בדרישות מח' היתרי בניה: אין בחו"ד זו אישור לגרוע מהצורך לעמוד בכלל המשמעויות הסטטוטוריות הנוספות הנובעות מהבקשה המוצעת, ובהם עמידתה בהוראות ובתנאי התב"ע הקיימת במקום וכן בעמידה בכלל ההנחיות, ההוראות ותקנות התכנון הנדרשות לצרכי מתן היתרי בניה בירושלים, ובכללם חישוב שטחי הבנייה (עיקרי ושירות) במתחם

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה:

1. כתנאי לטופס 2 ידווח למח' שימור על תחילת העבודות באתר 2. אופי סיתות ועיבוד אבן, גוון, חומריות, מרקם וגונוי טיח וחומרי גמר אחרים יתואמו ויאושרו ע"י מח' השימור לפני ביצועם באתר 3. כל סטייה ממסמכי התכנית מחייבת תיאום ואישור מח' השימור. הערות: על אף שבקשת ההיתר תואמת את התב"ע, ניכר כי הבינוי בביצועו בפועל, בשטח, אינו תואם באופן מלא לחזיתות המופיעות בבקשת ההיתר. יש להקפיד כי הביצוע יבוצע באופן מלא להיתר, לכשיאושר.			
עבירות בניה: לא אותרו עפ"י המערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מבנה היסטורי לא נמצא ברשימת שימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני נט. התייחסות לתכנית הבניה- אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת ס. תכנית שכונתית – מע"ר צפון בינוי עד 4 קומות סה"כ סא. תקן חנייה עירוני – מע"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מוטה תחבורה ציבורית, אזור פתוח עירוני, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית 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		

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1504893 שכ' מאה שערים, ירושלים. התכנית חלה בחלקה 10 בגוש 30064, מדובר בגוש שומה. - חלקה 10 עודכנה במפת גוש סופית 30064 מתאריך 10/12/1964. - חלקה 10 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 1609/2013 הרשומה מתאריך 1.12.2015. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 62/2019 הכשרה לרישום מתאריך 04/2019. גבולות החלקה וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר 1609/2013 יש לבצע התאמה אנליטית בנקודת גבול 1g. גבולות תצ"ר גובל 62/2019 תואמים לגבולות תצ"ר 1609/2013 לתיקון שטח וגבולות. תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - נדרש לתקן את גבול התכנית בהתאם לגבול תצ"ר רשומה מס' אליפסה 1609/2013 (נק' 1g). - יש לצרף קובץ דיגיטלי parcel מתוקן בהתאם לתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

ניתן יהיה לאשר את התכנית המוצעת דן אשר מציעה יחס כפיפות לתכנית התקפה מס' 353300 ומוסיפה אך ורק שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע ללא שינוי בבינוי, על מנת שיהיה אפשר לממש את הזכויות בשלב היתר הבניה, ובתנאים הבאים:

1. יש לדייק את היקף שטחי השירות המבוקשים ואתם מיקומם, מאחר ותכסית הבינוי עומדת על 111 מ"ר בעוד שהשטחים המוצעים בתת הקרקע מסתכמים ב- 114.33 מ"ר. בנוסף, מבוקשים 74 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע, ללא שינוי בשטח העיקרי וללא שינוי בבינוי – נדרשת הבהרה איך הדבר מסתדר.
2. יש לתקן את כתובת הבניין בסעיף 2.1 בהוראות התכנית.
3. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים הסמוכים.
4. 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.
5. 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.
6. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור 'רישוי ופיקוח' – המחלקה להיטל השבחה.

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1563642
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ש. בן טובים פרויקטים ושותפויות
עורך התכנית:	בן גור אבי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/07/2025
כתובת	אריה בעהם 2-4, פת.

גוש	חלקה	בשלמות
30501	12	לא
30501	53	לא
30501	14	לא
30501	15	לא
30501	65	לא
30501	55	לא
30501	13	לא
30501	16	כן

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

מטרת התכנית: תכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה של 2 מבנים קיימים, הכוללים 32 יח"ד והקמת 2 מגדלים בני 30 קומות 240 יח"ד, תעסוקה ומסחר. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לקרקע מגורים מסחר ותעסוקה. - קביעת שטחי בניה מירביים לסה"כ 38850 מ"ר מתוכם: - תא שטח 1- 27000 מ"ר מגורים, 2350 מ"ר מגורים מותנה, 300 מ"ר מסחר, 2000 מ"ר תעסוקה ו-720 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. 18100 שטחי שרות מתחת לקרקע. - קביעת מספר קומות מירבי בת"ש 1 לשני בניינים אחד בגובה של 36 קומות והשני בגובה של 27 קומות. - קביעת סה"כ 240 יח"ד רגילות ועוד 100 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 156 שנה בשני מגדלים. - מכפיל מוצע של יחידות דיור 7.5 ללא הדירות להשכרה. - קביעת הוראות להריסת 2 מבנים קיימים. - קביעת קווי בניין מרביים מעל ומתחת לקרקע. - קביעת הוראות לבניית בניינים, לרבות תוספת יח"ד, הוספת קומות ושטחי בניה. - קביעת הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.

11. קביעת הנחיות למתן היתר בניה.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת שלביות פיתוח.
14. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
15. קביעת הוראות לתכנון תלת מימד.
גודל יח"ד ממוצע כ-84 מרבי.
צפיפות נטו כ-99 יח"ד לדונם.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		99.33	1.9		
דרך מוצעת		845.64	16.19		
דרך משולבת		349.74	6.69		
מגורים מסחר ותעסוקה	240	3449	66.01	38850	המהווים 1126 אחוזי בניה
מבנים ומוסדות ציבור		480.89	9.2		
סה"כ		5224	100		

תיאור המצב הקיים

קיימים שני מבנים בני 4 קומות ו-32 יח"ד סה"כ. ומגרש חניה במזרח התכנית.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

בשטח התכנית חלות תכניות 178129, 1599, 4566, 8687.

תכנית מס' 1599 משנת 1973 - ייעדה חלק משטח התכנית כדרך מאושרת/קיימת.
תכנית מס' 4566 משנת 1995 - ייעדה חלק משטח התכנית כמעבר ציבורי להולכי רגל.
תכנית מס' 8687 משנת 2003 - חלה על חלקה 13, וייעדה את השטח לאזור מגורים מיוחד ועד 4 קומות. ו-2,243 מ"ר שטחי בניה מרביים.
תכנית מס' 178129 משנת 2018 – ייעדה חלק מהשטח לדרך מוצעת לצורך הרכבת הקלה "הקו הכחול".
 תכנית מספר 1356575 הוגשה בשנת 2025
 התכנית הייתה בדיון הן בוועדה המקומית והן בוועדה המחוזית.

החלטת הוועדה המקומית:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

במסגרת הדיון התברר כי יזם התכנית לא פעל בהתאם לנהלים החברתיים ולא העביר חומרים בהתאם למחלקה הרלוונטית.

הוועדה רואה זאת בחומרה רבה וסבורה כי יש חשיבות רבה לעבוד בהתאם לנהלים שנקבעו.

תנאי לדיון במחוזית יהיה השלמת כל החומרים החברתיים וקבלת אישור של המחלקה לעבודה קהילתית.

יש לשים לנושא אחרים וותיקים שעולה כבעייתי במסגרת הבדיקות של המחלקה.

התכנית מציעה מכפיל גבוה של 6.25 שאינו מכפיל אופייני בשכונה בתכניות שמתקדמות בימים אלו. בהתאם לכך, יש לבחון את תקן 21 המוגש לתכנית על ידי השמאית של הוועדה המחוזית ולצמצם את זכויות הבניה

יחידות הדיור המוצעים בהתאם.

על פי נספח הבינוי, הבניין בת"ש 2 כולל 3 יח"ד בקומה וסה"כ 36 יח"ד ב-12 קומות מעל קומת מסחר ו-4 קומות תעסוקה. כתוצאה מהתכנון של שני מגדלים שטחי שרות גבוהים בגלל גרעינים כפולים - תכנון זה אינו יעיל. בהתאם לכך, יש לשנות את התכנון ולהציע את סך יח"ד המוצעות במגדל אחד, כאשר ניתן לתכנן 6 יח"ד בקומה מעל קומות מסד עם מסחר ותעסוקה. לטובת הגדלת שטחי הציבור בהתאם לחו"ד מח' מדיניות התכנון. ניתן להציע קומת מסד בתכסית 60% כאשר תוצע חזית מסחרית כלפי דב יוסף ומעל 3 קומות לתעסוקה.

תכנון של מגדל אחד גם ייצר בינוי ראוי יותר וגם יאפשר להרחיב רת השטחים לטובת הציבור.

המגדל יהיה עד לגובה של 30 קומות.

יש לייעד את ת"ש 2 אשר היה מיועד למגורים, לשצ"פ ובכך להגדיל את השצ"פ המוצע כדי ליצור שטח גדול ואיכותי יותר. כמו"כ, יש לבחון את הפרשי הטופוגרפיה ולהציע גישה נוחה ומזמינה יותר משד' דב יוסף כך שהשצ"פ ישרת את כלל תושבי הסביבה.

יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה.

ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור.

יש להסיר מהוראות התכנית את סעיף ט' בטבלה 5: "ניתן להגדיל את כמות יחידות הדיור בשיעור של עד 20% ללא תוספת שטחים". יש להציג את כל יחידות הדיור במסגרת הדוח השמאי ומסמכי התכנית.

בינוי ופיתוח:

מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב החדש, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקעי, ו-80% בתת הקרקע.

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקו הבניין בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.

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

גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.

תמהיל דיור: 20% מיח"ד יוצעו כיח"ד קטנות עד לשטח של 55 מ"ר.

יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי עד 3 מ' ובדירוג באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

מבני ציבור:

בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להקצאות שטח ציבורי בנוי 1,160 מ"ר עבור: 2 כיתות גני ילדים 260 מ"ר בנוי וחצרות 400 מ"ר, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר 200 מ"ר.

שטח עבור קהילה/חברה/רווחה/תרבות ופנאי: כגון שלוחת מתנ"ס/ספרייה/ מועדון נוער בגודל 500 מ"ר.

בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר.

תנועה וחניה:

יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי להפקדת התכנית.

יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.

במסגרת התיאום מול תושי"ה, נדרש לבחון את חתך רח' דב יוסף תוך הבטחת מדרכה של 3.5 מ' לפחות. במידת הצורך יש להציע את הרחבת המדרכה על חשבון מגרש המגורים. כמו כן, יש לבחון את חתך רח' בעהם לרבות התייחסות לנושא התנועה והחנייה במגרש למבני הציבור הקיים מדרום.

לאור הצמידות לציר הרק"ל ניתן לאפשר הפחתה של תקן החניה עבור המגורים ל-1:1. עבור יתר השימושים פתרון החנייה יוצע בהתאם לתקן. יש להציע חניות נוספות עבור אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

נכסים :

יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי ללא רישום תלת מימד.

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).

בהתאם לנאמר לעיל, יש להסיר מהוראות התכנית את כל השימושים התת קרקעיים המוצעים ביעודים הציבוריים (שצ"פ, דרך, כיכר עירונית), המינימום קרקע שצריך לחזור נקי הנו היקף שטח קרקע בבעלות עירונית במצב הנכנס.

יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.

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.

עצים :

יש להשלים חוו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.

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

בחלקים בהם יש רישום תלת מימד ושצ"פ מעל, יש לקבוע כי עומק אדמה גננית יהיה של מטר וחצי.

נגישות :

תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת נגישות לרבות לעניין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין {כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות}. ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי, הכניסה מהמרחב הציבורי אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות.

יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

כללי:

יש לקבוע מרפסות סוכה ככול הניתן

שלביות ביצוע:

תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תכנית פיתוח למרחב הציבורי לרבות השצ"פ והדרך המוצעת. תנאי לטופס אכלוס למגורים יהא ביצוע בפועל של המרחב הציבורי כאמור.

בניין המגורים יבוצע בהינף אחד.

יש להוסיף כפיפות לתכנית 209593 (רק"ל – קו ירוק) ולהשלים יחס של החלפה לתוכניות קודמות.

יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:

גודל החדר יהיה 100 מ"ר.

חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.

חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.

לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.

דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.

חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:

יוקצה 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.

יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:

גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.

לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.

לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.

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

חדר זה ייחשב כשטח שירות.

יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

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

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

יש להציע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר בנוסף לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.

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

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

תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

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

השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: כבאות והצלה, חח"י, איכות הסביבה, תברואה, צוות תכנית אב לתחבורה, שפ"ע תחזוקת כבישים, מחלקת תכנון מבני ציבור, רשות העתיקות ולהטמיע בהתאמה במסמכי התכנית את הנחיותיהם.

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

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

הערה:

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

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

הערות טכניות

בסעיף 2.1 בהוראות התכנית נכתב כי יוצעו סה"כ 240 יח"ד חדשות, כאשר בטבלה 5 מוצעים 200 יח"ד. יש לתקן לפי טבלה 5.

יש לתקן את הקו הכחול במצב המאושר בהתאם לתשריט מצב מוצע.

בסעיף 4.5 בכותרת יש לציין גם את מבני הציבור.

בסעיף 4.5.1 יש לפרט את שימושים לצרכי ציבור בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון.

יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

קיים נספח תלת מימד רק ביחס למגרש 671, יש להשלים נספח תלת מימד ליתר המגרשים בתכנית בהם נכללות הוראות הרישום התלת מימדי.

החלטת הוועדה המחוזית מינואר 2026 הייתה:

הוועדה רואה חשיבות רבה לקידום התחדשות עירונית בשכונה בכלל, ובמתחם הכלול בתכנית המוצעת בפרט, וזאת הן בשל מיקומו לאורך ציר הרק"ל, והצורך בהשלמת השלד הציבורי בתכנית המצרנית 'משולש פת'.

2. הוועדה תציין כי שטח התכנית מהווה חטיבת קרקע משמעותית בשטח של כ-5 דונם, הממוקמת בצמידות לתוואי קו הכחול והקו הירוק של הרכבת הקלה ובסמיכות רבה לתחנת הרכבת הקלה. בשל מיקום ייחודי זה, קודמה תכנית 101-1121920 המציעה התחדשות עירונית במתחם הצמוד.

3. בהמשך לאמור הוועדה תדגיש כי קיימת חשיבות רבה בפיתוח רחוב דב יוסף כציר עירוני ושכונתי

משמעותי וזאת בהתאם לעקרונות התכנון של הוועדה. עוד תוסיף הוועדה כי קיימת חשיבות גם למיקומו של המתחם בסמיכות לשטחים ציבוריים נרחבים הן בנויים והן פתוחים.

4. יחד עם זאת, לאחר בחינה מקצועית של התכנית שהוגשה, הוועדה סבורה כי התכנית אינה מציעה תכנון וניצול ראוי של המתחם הכלול בה. נמצא כי התכנית מציגה העמדת מבנים 'גנרית' וחסרת זיקה תכנונית נדרשת למרחב הסמוך, ובפרט לתכנית המאושרת הסמוכה – תכנית משולש פת כאמור. מצב זה יוצר פער תכנוני משמעותי באזור התפר שבין התכניות, ומוביל להיווצרות רצועת תחום שאינה מטופלת כראוי, הפוגעת ברציפות התכנונית ובאיכות המרחבית.

5. המרחב הציבורי המוצע בתכנית הינו 'שאר' המשמש כטווח בין מבנים ובעל אופי טכני בלבד, שאינו מתייחס להקשר העירוני הרחב, ואינו מקיים חיבורים ותפקודים נדרשים למרחב הציבורי הסמוך, תוך יצירת נתק בין השטחים הציבוריים המאושרים לבין הבינוי. לדוגמה כניסת החניה המוצעת בתכנית הינה פתוחה וממוקמת באופן שיוצר הפרדה מהותית בין המרחב הבנוי לבין המרחב הציבורי, דבר הפוגע בשילוב המרחבי ובהמשכיות העירונית.

6. במסגרת הדיון, הוצגה המלצת הוועדה המקומית לריכוז הבינוי בבניין אחד. עם זאת, עורכי התכנית טענו כי מדובר בבינוי שאינו אפשרי, מבלי להציג נימוק מבוסס לחוסר היתכנות תכנונית זו. זאת, גם על רקע אי הבהירות ביחס להיקף יח"ד הנדרש לתכנית, בשים לב לשימושה ולמאפייניה התכנוניים.

7. במהלך הדיון הוצגה חלופה תנועתית נוספת המציעה רמפת גישה לחניה הממוקמת במרכז השצ"פ אשר תפותח במפלסה העליון לטובת הציבור. יוער כי חלופה זו הוצגה לוועדה באופן גולמי וללא פיתוח מינימלי. הוועדה תציין כי מיקום הרמפה במרכז השצ"פ פוגע בהליכתיות ואין בו יתרון, זאת בניגוד להצהרת עורכי התכנית כי מדובר בציר המשכי ונגיש בין הרק"ל לשכונה.

8. הוועדה סבורה כי התכנון המוצע אינו מציע פעולה אורבנית משמעותית התורמת לשיפור המרחב הציבורי. הוועדה סבורה כי שטחו המשמעותי של המתחם ומיקומו, הם בעלי פוטנציאל עירוני משמעותי ומאפשרים פעולה אדריכלית ואורבנית משמעותית שתהפוך אותו לשער מרכזי לשכונה ולמתחם עירוני פעיל ושוקק. בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי על התכנית להציע מתחם עירוני בעל אופי ציבורי, הכולל שיפור משמעותי של המרחב הציבורי בתחומו, תוך מתן מענה לצרכי השכונה והעיר.

9. מבחינת העריכה התכנונית, התכנית מוגשת ברמת פירוט וניסוח לקויים, שאינם תואמים את דרישות המוסד לתכנון ותנאי המרחב, הכוללים שימת דגש על איכות הסביבה העירונית וחשיבות הטיפול במרחבים בעלי משמעות עירונית גבוהה.

10. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי לא ניתן לקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית ומחליטה לדחות את התכנית.

היתרים:

לי"ר

כל הבניינים מיועדים להריסה

עבירות בניה:

לי"ר

כל הבניינים מיועדים להריסה

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

לי"ר

התאמת

התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות

סב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עד 6 קומות ובחלקה היא ביעוד של בית קברות.			
סג. מדיניות רק"ל - במגרשים מעל 1.5 דונם ניתן לקבל עד 18 קומות, בהם לפחות 20% יח"ד קטנות, 25% שימושים שאינם למגורים, והפרשה לצ"צ (מעבר לזכויות הבניה).			
סד. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תח"צ.			
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	ראה הרחבה מטה במח' מדיניות תכנון.
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן	כן	מוצע כביש חדש אך מוצע לביטול שטח לבנייני ציבור וכביש גישה לבית הספר

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1356575 שכונת פת, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת התחדשות עירונית ברחוב אריה בעהם ירושלים. התכנית חלה בחלקות 13,15-16,53,55,65 בגוש 30501, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 13 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - חלקות 15-16 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - חלקה 53 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - חלקה 55 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985.

- חלקה 65 נוצרו במפת גוש סופית 30501 מתאריך 15.10.1985. - גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן. - סעיף 1.7.1 נדרש להוסיף בסוג מסמך : טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים מיוחד - בהתאם לרשום בנסח : 3786 מ"ר. - סעיף 6.3.1 נדרש להכניס לתקנון : - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. - סעיף 4 נדרש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן : - תא/י שטח 671,672 ו- 830 כוללים מגרשים תלת ממדים מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממד. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה לחניון ויותרו בהם השימושים עבור.... - סעיף 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר - סעיף 6.3.2 נדרש להכניס לתקנון : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תאי שטח מס' 671,672 ו- 830 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. - תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. - רישום החלקה התלת ממדית 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. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. בדיקה מול תשריט התכנית : - בתשריט מאושר-גבול התכנית המוצעת לא תואם לתשריט המוצג במצב המוצע יש לתקן את גבולות התכנית ולכלול בו את כל השטחים והחלקות המבוקשות בתכנית זו. (חלקות 53,55,65). - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב-24.06.24 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף). - התכנית היא לאיחוד וחלוקה - נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה : - - התכנית כוללת תלת מימד – בתשריט יש התייחסות לשלושה תאי שטח תלת מימדיים ומצורף נספח רק לאחד מהם. יש לתקן בהתאמה.	
--	--

- בדיקה מול קבצים דיגיטליים : - יש לדייק את הקו הכחול שקובץ parcel יהיה תואם לגבולות החלקות שבמפת הגוש. - יש לדייק את הקו הכחול שקובץ plan ו gvul יהיו חופפים אחד לשני ולקובץ parcel. - הערות לגבי מסמכים חסרים : - יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. - (הנספח המצורף מתייחס רק לתא שטח 671 ואינו ערוך בהתאם לפורמט החדש המכיל איזומטריה וטבלה המגדירה יעוד נפרד למגרש התלת מימד.) יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפי"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת לתב"ע 1356575- התחדשות עירונית בעהם- פת [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 18 ולגרסת תשריט מוצע 16 מתאריך 7/7/2025] 1. מיקום התכנית : בעהם אריה 2,3,4, בשכונת פת. גוש 30501, חלקות בשלמותן : -13,15,16, וחלקות בחלקן : 53,55,65. שטח התוכנית : 4.800 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלות התכניות : 178129 , 1599 , 4566 , 8687 . מצב מאושר : לפי תכניות 8687 ו-4566 ייעוד הקרקע הוא : אזור מגורים מיוחד (בגודל 3,582 מ"ר). ניתן לבנות בניין בן 4 קומות ושטחי בנייה מרביים הם 2,243 מ"ר ושטחים עיקריים 2,093 מ"ר. לפי תכניות 1599 ו-178129 ייעוד הקרקע הוא : דרך מאושרת או קיימת (בגודל 981 מ"ר). לפי תכנית 4566 ייעוד הקרקע הוא : מעבר ציבורי להולכי רגל (בגודל 64 מ"ר). מצב קיים : 2 מבנים בני 4 קומות וסה"כ 32 יח"ד, חניה ושביל הולכי רגל . 3. המצב המוצע : - התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע ל : "מגורים, מסחר ותעסוקה" (תאי שטח 1,2 בגודל 2,078 מ"ר), "שצ"פ" (תא שטח 672 בגודל 829 מ"ר), "כיכר עירונית" (תא שטח 671 בגודל 184 מ"ר), "דרך מוצעת" (תא שטח 830 בגודל 708 מ"ר) ו"דרך מאושרת" (תאי שטח 820,821 בגודל 828 מ"ר). - הריסת המבנים הקיימים ובניית שני מגדלים אחד בן 32 והשני בן 22 קומות מעל כניסה קובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 200 יח"ד (המספר יכול להגיע ל: 240 יח"ד). תוספת של 168 יח"ד, צפיפות בינוי 41 יח"ד לדונם. - השימושים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה : מגורים, מסחר, משרדים ושימושים לצרכי קהילה. - סה"כ שטח כולל בסך 56,300 מ"ר, סך השטח מרבי 36,300 מ"ר, סך שטח עיקרי 27,365 מ"ר. מתוכם 20,520 מ"ר למגורים, 255 מ"ר למסחר, 6,240 מ"ר לתעסוקה ו-350 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. תוספת שטח עיקרי למצב המאושר 25,272 מ"ר. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

5. לשכונת פת הוכנה פרוגרמה לפני כשלוש שנים, במסגרתה בוצע אפיון מקיף של השכונה, לרבות התכנון לתוספת יח"ד במתחמים השונים. הפרוגרמה נעשתה במשותף על ידי מדיניות התכנון, המחלקה לתכנון העיר, מתכנתת הרובע, המתכנתת השכונתית והמחלקה לתכנון עיר. הפרוגרמה הוצגה ואושרה על ידי מהנדס העיר. בנוסף לכך, לאחרונה הסתיימה עבודת הפרויקטור לשכונה, שנערכה בהתאם לתוספת יח"ד אשר הוגדרה על ידי מנהל אגף התכנון, על פי אחוזי מימוש שונים. 6. על פי הפרוגרמה התכנית המוצעת נמצאת במתחם b ויהיו בו 186 יח"ד עם הפרשות מבונות לצורכי ציבור שיועברו לרשות המקומית. 7. השצ"פ מוצע מעל חניון תת קרקעי לכן הדבר יוצר מצב שהשצ"פ אינו יתפקד בצורה אפקטיבית. על מנת להבטיח את איכותו של השצ"פ יש לתאם עם צוות אדריכל העיר ולקבל הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי. על פי התכנון המוצע הגישה אל השצ"פ מכיוון רחוב דב יוסף תהיה בשביל צר ובין מבני המגורים. יש לבחון הרחבה של הגישה מרחוב דב יוסף באופן שתהיה מזמינה וברורה, כך שהשצ"פ יוכל לשרת היטב גם את תושבי הסביבה, ולא רק דיירי הפרויקט. 8. כמו כן, את הכיכר העירונית יש לייעד כשצ"פ ולחבר אותה לשצ"פ המוצע ואת הבניין למקם יותר צפונה וקרוב לדרך המוצעת. 9. לפי המלצות הפרוגרמה שהציעה העירייה אזור זה ישמש יציאה/כניסה לשכונה. במקום ישנו תכנון לבית ספר עתידי ושימושים ציבוריים קיימים ועתידיים. לכן, יש צורך בחוות דעת מתושייה שיבדקו איך כמות הרכבים באזור תשפיעה על אזור הכניסה לבית הספר הדו לשוני, בית הקברות של בית צפאפא והשימושים הנוספים. 10. לאור נתוני התכנית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת, נדרשות ההפרשות הבאות: - 2 כיתות גני ילדים 260 מ"ר בנוי וחצרות 400 מ"ר, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר 200 מ"ר. - שטח עבור קהילה/חברה/רווחה/תרבות ופנאי: כגון שלוחת מתנ"ס/ספרייה/מועדון נוער בגודל 500 מ"ר. 11. יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית. 12. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים יתואמו כתנאי להפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה יתקיים תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור, מדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. על השטח הציבורי להימסר לעירייה ברמת גמר. 13. 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. 14. 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". 15. התכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי ולפיכך יש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה. 16. בהוראות לטבלה 5 סעיף ט' כתו: "ניתן להגדיל את כמות יחידות הדיוור בשיעור של עד 20% ללא תוספת שטחים." יש צורך להוריד את סעיף זה. 17. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון 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. 18. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. 19. ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, ובנייהם שינוי במספר יחידות דיוור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגביוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה

אדריכל העיר	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	תיק ח"ד 2025/0166.00. להלן התייחסות המחלקה מיום 07.09.2025 לאחר בחינת הוראות התכנית לפי מונה תדפיס הוראות 18 ומונה תדפיס תשריט 16 : רקע : מדובר בתכנית בשכונת פת - מוצע הריסת 2 מבנים הכוללים 32 יח"ד והקמת 200-240 יח"ד (מכפיל 6.25-7.5) ב 2 מגדלים הכוללים שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 1. מדברי ההסבר לתכנית לא ברור האם התכנית מוגשת במתווה של פינוי בינוי או לפי מדיניות רק"ל. ככל ומדובר על מתווה של פינוי בינוי יש להגיש לבחינת מחלקת השמאות העירונית חו"ד לפי תקן 21.1. 2. יובהר כי ככל ומדובר על תכנון במתווה מדיניות הרק"ל, יהיה חיוב מלא בהיטל השבחה ללא פטור פינוי בינוי. 3. נראה כי זכויות הבניה המוצעות חורגות מהיקף הבינוי המותר לפי מדיניות הרק"ל. לפי טבלת זכויות הבניה בתכנית המוצעת סה"כ זכויות בניה מוצעות (ללא מותנות) כ- 33,630 מ"ר מרבי. שטח מגרש המגורים במצב נכס 3,582 מ"ר ולכן מתקבל היקף זכויות בניה כ- 930% (נראה כי חושב משטח תכנית כ- 4,627 מ"ר ולכן מתקבל היקף זכויות של 720%, אך נכון לחשב לפי שטח מגורים בלבד). 4. במידה והתכנית במתווה של מדיניות רק"ל יש לבחון האם נכון לאפשר זכויות מותנות. 5. בהתאם לנסחי רישום מפורטים גם בנספח עקרונות לאיחוד וחלוקה שטח רשום של מגרשי המגורים הינו כ- 3,251 מ"ר. בסעיף מס' 2.2 בתכנית שטח המגרשים במצב המאושר הינו 3,582 מ"ר. יש לתקן את שטח המגרשים בסעיף זה לפי שטחים רשומים. 6. מעיון במסמכי רקע לתכנית, קיים נספח תלת מימד רק ביחס למגרש 671, יש להשלים נספח תלת מימד ליתר המגרשים בתכנית בהם נכללות הוראות הרישום התלת מימדי. סעיף 1.6 – יש להוסיף כפיפות לתכנית 209593 (רק"ל – קו ירוק) ולהשלים יחס לתכניות מס' 4508 ו-1599א. הערות סעיף 4.5 – יעודים ושימושים מגורים מסחר ותעסוקה : הוראות בינוי מאוד מתומצתות ואינן מובנות. חסרות הוראות בינוי ביחס לשימושים אחרים מלבד המגורים כמו הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הנ"ל מפורט בנספח בינוי מחייב אך חסר בהוראות הבינוי. יש להרחיב ביחס למס' קומות מרבי לפי השימושים השונים בהתאם לטבלה 5 ולשלב גם הוראות ביחס לשטחים מבונים לצרכי הציבור בתשומת לב להערות המחלקה למדיניות התכנון. הוראות בינוי ביחס לשטחי המגורים בסעיף 6.1.1 ניתן לשלב בסעיף 4.5 בהוראות הבינוי. יש לכלול בהוראות הבינוי גם את סעיפים א+ב+ד+ה להוראות טבלה 5. יש להוסיף הוראות בינוי ביחס לזכויות מותנות בתכנית. הערות לטבלה סעיף 5 – יש לרשום בטבלה מס' יח"ד שכוללות הזכויות המותנות בכל מגדל. חסר פירוט ביחס לשטחי מרפסות. הוראה ו, יש להפנות לתשומת לב מחלקת תכנון האם ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי לכל

	יח"ד. הוראה י, הוראה זו יוצרת חוסר וודאות ביחס לשטחים הסחירים בתכנית, ככל ומדובר על ניוד שטחים בין מימושים מעבר לתוספת שטחים עיקריים כפי המוזכר בסעיף ו הנ"ל נבקש התייחסות מחלקת תכנון עיר וצוות אדריכל העיר להוראות אלו. הוראה יא, ניוד זכויות - נתבקש להרחיב על כך בסעיף 4.5. ככל ויש מגבלות בניה לגובה / מספר יח"ד בכל מגדל, יש להוסיף זאת גם במסגרת ההוראה לטבלה 5. סעיף 6.4.3 – ס"ק 7 – יש לציין סכום שיופקד בקרן התחזוקה. בנוסף יש לציין מאיזה תאריך הסכום יוצמד למדד המחירים לצרכן.
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : - יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. - לאורכו של רחוב דב יוסף, תהא מדרכה רציפה. - 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. - יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	חו"ד תוכנית מס' – 1356575 מונה תדפיס הוראות 18 מונה תדפיס תשריט 16 התחדשות עירונית בעהם בדיקת בעליות ונכסים גוש חלקה – 30501/53 חלק מנכס 2409 שביל מתאריך 17/11/1985, רישום בעלות לאחר הסדר, עירייה, בשלמות, שטח החלקה 1476 מ"ר. בתחום התכנית כ-63 מ"ר. מדוד ע"ג gis 30501/15 מתאריך 18/06/2008, רישום בעלות לאחר הסדר, בבעלות רשות הפיתוח. שטח החלקה 535 מ"ר. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 18/6/2008. 30501/16 בעלות פרטית 30501/13 בעלות פרטית מתוכו ביעוד דרך, חלק מנכס 5256, כ-293 מ"ר. מדוד ע"ג gis, קיימת הפקעה 5 ו-7 י.פ. 7933 מיום 3.9.18 עמ' 11397. 30501/55 מתאריך 17/11/1985 רישום בעלות לאחר הסדר, עירייה. שטח החלקה 430 מ"ר. בתחום התכנית חלק מנכס 7037 כ-208 מ"ר. מדוד ע"ג gis 30501/65 חלק מנכס 7037 רחוב אריה בעהם. מתאריך 17/09/2006 בבעלות עיריה,

בשלמות. שטח החלקה 4,555.5 מ"ר. בתחום התכנית כ 572 מ"ר. מדוד ע"ג gis

שטחים

מצב קיים : סה"כ שטח ביעוד ציבורי ובעלות עיריה הנו כ 1136 מ"ר, מדוד ע"ג gis

מצב חדש : סה"כ שטח ביעוד ציבורי 2,549.67 מ"ר- כאשר רק כ 854 מ"ר חוזר כשטח נקי ללא תלת מימד. (סכום תאי שטח 820+831+821 – מדוד ע"ג gis)

הערות הנכסים

1. לא ברור ממסמכי התכנית מה גבולות התכנית שכן במצב מאושר שטחי השביל והכבישים נמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית. הבדיקה נעשתה בהתאם לקו כחול המופיע בתשריט מצב מוצע והמידע בהוראות התכנית. יש לעדכן קו כחול ע"ג תשריט מצב מאושר. וכן להתאים מגרשים חדשים במצב מוצע למגרשים בנספח התנועה.

2. יש לאבחן בין 2 מקרים

1. 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.
2. 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).

3. בהתאם לנאמר בסעיפים 2.1 ו 2.2 לעיל, יש להסיר מהוראות התכנית את כל השימושים התת קרקעיים המוצעים ביעודים הציבוריים (שצ"פ, דרך, כיכר עירונית). המינימום קרקע שצריך לחזור נקי הנו היקף שטח קרקע בבעלות עירונית במצב הנכנס. מציעה כי שטח הכיכר יהא שטח פרטי איננו מעוניינים בדרך אשר תחתיה שטח פרטי. כמו כן יש לחלק את תא שטח 830 כך ששטח הדרך המוצעת יהא נקי מתת הקרקע ושטח הדרך עם הבינוי יצטרף לתא שטח של הכיכר הפרטית. את שטח השצ"פ החפור יש לסמן כשפ"פ.

4. הפרשות לצרכי ציבור הנובעים מהעמסת הפרויקט יהיו בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון. בהתאמה יתווספו להוראות התכנית הסעיפים מטה :

בסעיף 4.5 בכותרת יש לציין גם את מבני הציבור.

בסעיף 4.5.1 יש לפרט את שימושים לצרכי ציבור בהתאם לחוו"ד מדיניות התכנון.

בסעיף 4.5.2 יש לפרט כדלקמן(רצ"ב דוגמא עם מבנה גן, יש למלא בהתאם לחוו"ד מדיניות התכנון):

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.

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. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח 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 להחליף את סעיף הפקעה המופיע בסעיף 6.3.3 בהוראות התכנית בסעיף מטה :: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף תחת היתרי בניה כדלקמן: א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות. ב. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
מוצעים 2 מגדלים ומוצעים שטחי שרות רבים מעל לקרקע בעקבות הצגת 2 מגדלים	התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	חניון תת"ק	תשתיות ותחבורה:
שצ"פ מעל חניון תת קרקעי	מוצע שצ"פ בשטח התכנית	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכנית נפתחה לאחר שהוועדה המחוזית דחתה את התכנית לפני מספר חודשים מהנימוקים הבאים:

א. יחד עם זאת, לאחר בחינה מקצועית של התכנית שהוגשה, הוועדה סבורה כי התכנית אינה מציעה תכנון וניצול ראוי של המתחם הכלול בה. נמצא כי התכנית מציגה העמדת מבנים

'גנרית' וחסרת זיקה תכנונית נדרשת למרחב הסמוך, ובפרט לתכנית המאושרת הסמוכה – תכנית משולש פת כאמור. מצב זה יוצר פער תכנוני משמעותי באזור התפר שבין התכניות, ומוביל להיווצרות רצועת תחום שאינה מטופלת כראוי, הפוגעת ברציפות התכנונית ובאיכות המרחבית.

ב. המרחב הציבורי המוצע בתכנית הינו 'שארי' המשמש כטווח בין מבנים ובעל אופי טכני בלבד, שאינו מתייחס להקשר העירוני הרחב, ואינו מקיים חיבורים ותפקודים נדרשים למרחב הציבורי הסמוך, תוך יצירת נתק בין השטחים הציבוריים המאושרים לבין הבינוי. לדוגמה כניסת החניה המוצעת בתכנית הינה פתוחה וממוקמת באופן שיוצר הפרדה מהותית בין המרחב הבנוי לבין המרחב הציבורי, דבר הפוגע בשילוב המרחבי ובהמשכיות העירונית.

ג. במסגרת הדיון, הוצגה המלצת הוועדה המקומית לריכוז הבינוי בבניין אחד. עם זאת, עורכי התכנית טענו כי מדובר בבינוי שאינו אפשרי, מבלי להציג נימוק מבוסס לחוסר היתכנות תכנונית זו. זאת, גם על רקע אי הבהירות ביחס להיקף יח"ד הנדרש לתכנית, בשים לב לשימושה ולמאפייניה התכנוניים.

ד. במהלך הדיון הוצגה חלופה תנועתית נוספת המציעה רמפת גישה לחניה הממוקמת במרכז השצ"פ אשר תפותח במפלסה העליון לטובת הציבור. יוער כי חלופה זו הוצגה לוועדה באופן גולמי וללא פיתוח מינימלי. הוועדה תציין כי מיקום הרמפה במרכז השצ"פ פוגע בהליכיות ואין בו יתרון, זאת בניגוד להצהרת עורכי התכנית כי מדובר בציר המשכי ונגיש בין הרק"ל לשכונה.

ה. הוועדה סבורה כי התכנון המוצע אינו מציע פעולה אורבנית משמעותית התורמת לשיפור המרחב הציבורי. הוועדה סבורה כי שטחו המשמעותי של המתחם ומיקומו, הם בעלי פוטנציאל עירוני משמעותי ומאפשרים פעולה אדריכלית ואורבנית משמעותית שתהפוך אותו לשער מרכזי לשכונה ולמתחם עירוני פעיל ושוקק. בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי על התכנית להציע מתחם עירוני בעל אופי ציבורי, הכולל שיפור משמעותי של המרחב הציבורי בתחומו, תוך מתן מענה לצרכי השכונה והעיר.

ו. מבחינת העריכה התכנונית, התכנית מוגשת ברמת פירוט וניסוח לקויים, שאינם תואמים את דרישות המוסד לתכנון ותנאי המרחב, הכוללים שימת דגש על איכות הסביבה העירונית וחשיבות הטיפול במרחבים בעלי משמעות עירונית גבוהה.

2. הוועדה המקומית התייחסה במסגרת הדיון בתכנית הקודמת לשיפור התכנון על ידי יצירת בניין אחד הכולל מסד ומגדל אחד ושיפור של המרחב הציבורי.

3. למרות החלטות ברורות אלה הוגשה תכנית חדשה שאינה עונה על ההערות שהתקבלו על ידי הוועדות לשיפור התכנון והמרחב הציבורי.

4. חמור מכך התכנית מציעה שימוש בשטח לבנייני ציבור שהוא חלק משטח בית הספר הדו לשוני, כביש הגישה אליו ומפרץ חניה בכניסה לבית הספר והפיכתו לרמפת כניסה לחניה של הפרויקט.

5. לא ניתן להציע פגיעה בשטחים ציבוריים לטובת הפרויקט פרטי, ללא כל תיאום ובדיקה עם אגפי העירייה הרלוונטים.

6. לא ברור ממסמכי התכנית וגם משיבות שנערכו מספר פעמים עם מגישי התכנית אם התכנית מוגשת על פי מדיניות רכבת קלה או על פי מדיניות פינוי בינוי.

7. אם התכנית מקודמת על פי מדיניות רכבת קלה היא הייתה צריכה להפריש 40 אחוז משטח התכנית עבור צורכי ציבור והתכנית אינה מציעה זאת ואף פוגעת בשטחים ציבוריים סובבים.
8. בנוסף התכנית הייתה צריכה להקצות 25 אחוז משטחי הבניה עבור שימושים שאינם מגורים והתכנית אינה מציעה זאת.
9. אם התכנית מקודמת על פי תקן 21 ומדינות פינוי בינוי , אז המכפיל המוצע בתכנית הוא גבוה ואינו תואם לתכניות פינוי בינוי בשכונה.
10. מומלץ ליזם התכנית לערוך תיאומים עם מהנדס העיר ולא להגיש תכניות לא מתואמות ולא מקובלות.
11. מקובלת החלטת הוועדה המחוזית שציינה כי שטח התכנית מהווה חטיבת קרקע משמעותית בשטח של כ-5 דונם, הממוקמת בצמידות לתוואי קו הכחול והקו הירוק של הרכבת הקלה ובסמיכות רבה לתחנת הרכבת הקלה וקיים רצון לקדם תכנית לקידום המתחם
12. במסגרת התיאומים יש לקחת בחשבון את הנושאים הבאים :
 - א. ככול ומעוניינים לקדם תכנית על פי מדיניות רקל- יש להציע הפרשה של 40 אחוז לצורכי ציבור עבור שיפור המרחב הציבורי וייצירת חיבור רגלי משמעותי בין ציר הרק"ל לפנים השכונה.
 - ב. בחלופה זו יש לתת אחוזי בניה ותמהיל שימושים בהתאם למדיניות רק"ל.
 - ג. ניתן להציע תוספת של יחידות דיור להשכרה מעבר לזכויות כאמור.
 - ד. ככול ומעוניינים לקדם תכנית על פי מכפיל 21 – יש לערוך חישוב ולקדם תכנית בהתאם.
 - ה. לא להציע פגיעה של שטחים ציבוריים קיימים ומאושרים.
 - ו. יצירת כניסה לחניה במקום מיטבי וכחלק ממסת הבניין ולא רמפה פתוחה.
 - ז. בחינת האפשרות להגדלת שטח בית הספר שקיים מצפון.
 - ח. הסדרת כביש הגישה כמוצע מרחוב דב יוסף לאריה בעהם.

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1563972
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מנלה אברהם
עורך התכנית:	חרלפ גדעון
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/06/2026
כתובת	רחוב חנינא שיף 8, שכונת מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
31317	13	לא

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

מטרת התוכנית: שינוי קו בניין ותוספת מרפסות זיז, רחוב חנינא שיף 8, מתחם שנלר. עיקרי הוראותיה: - קביעת קווי בניין. - קביעת בינוי לתוספות מרפסות זיז: - בקומה ב' (במפלס +6.60), לדירות 14 ו-15 בחזית הצפונית, ולדירה 17 בחזית הדרומית, בהתאם לנספח בינוי. - בקומה ה' (במפלס +16.50), לדירה 31 בחזית הצפונית, בהתאם לנספח בינוי. - קביעות הוראות לעץ לשימור. - קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ג'	44 (ע"פ היתר אחרון 2011/0913.02)	1,653.44	100	11,070.98 (ע"פ היתר אחרון 2011/0913.02)	670% אחוזי בנייה מרבי מעל הקרקע (ע"פ היתר אחרון 2011/0913.02)
סה"כ	44	1,653.44	100		
תיאור המצב הקיים					
המבנה הינו חלק ממתחם בית היתומים הסורי ('שנלר') שבעבר היה בשימוש לצב"א. בחלקה 13 ישנם שני בנייני מגורים. תכנית זו מקודמת על הבניין הדרומי בלבד. מבנה בן 9 קומות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 2447 משנת 2005 – מחנה שנלר - מגרש 6 במתחם ד', ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד. - הקמת 2 מבנים בני 8 קומות מעל חניון תת קרקעי משותף למספר מגרשים, סה"כ 78 יח"ד. - קביעת שטחי בנייה ל – 10,640 מ"ר כוללים, מתוכם: 8,300 מ"ר שטח עיקרי ו-1,640 שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת. 700 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. תוכנית 233965 משנת 2016 - תא שטח 6 ביעוד מגורים ג'. התכנית מוצעת על בניין אחד משני הבניינים הקיימים בתא השטח. - הגדלת שטחי הבנייה מירביים מעל הכניסה הקובעת: 9,129 מ"ר שטח עיקרי ו-2,812.04 מ"ר שטחי שירות. - תותר תוספת קומה אחת, ו-6 יח"ד. סה"כ 9 קומות ו-84 יח"ד (בשני הבניינים).					
היתרים:					
היתר 2011/0871.01 משנת 2013 – הופק-הוצא היתר בניה – חפירה ומילוי. היתר 2011/0913.00 משנת 2013 – הופק-הוצא היתר בניה – הקמת שני בניינים בן 8 קומות עם חניון משותף. סה"כ 78 יח"ד. סה"כ 16,445.08 מ"ר שטחי בנייה מרביים (מתוכם: 8299.31 מ"ר עיקרי ו-8145.77 מ"ר שטחי שירות). היתר 2011/0913.01 משנת 2016 – הופק-הוצא היתר בניה – שינויים פנימיים וחיבור יח"ד. סה"כ 71 יח"ד. היתר 2011/0913.02 משנת 2021 – הופק-הוצא היתר בניה – תוספת קומה 9 להוספה של 5 יח"ד ל-					

2 בניינים בחלקה לפי תוכנית 233965סה"כ 76 יח"ד, סה"כ 11,070.98 מ"ר שטחי בנייה מרביים (מתוכם: 9083.10 מ"ר עיקרי ו-1,987.88 מ"ר שטחי שירות).			
• היתר 2011/0913.03 משנת 2024 – לא יצא היתר, אושר ע"י מהנדס העיר – פיצול דירה, תוספת ממ"ד מעל ממ"דים קיימים במפלס +26.40.			
עבירות בניה:			
• תיק 2022/4958.00 משנת 2022 – תלונה – אתר בניה פרוץ ומבנה שימור עם שתי קומות שהשער שלו פתוח במקום להיות נעול, ילדים משחקים ועלול לקרות אסון.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
מדובר בבקשת תוספת מרפסות במבנה חדש במתחם שנלר (סמכות מקומית) – אין ענין שימורי.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סה. ייעוד לפי תכנית המתאר – עיר היסטורית – אזור מגורים לשימור לפי תכנית מפורטת. סו. התייחסות לתכנית הבנייה – אזור העיר ההיסטורית, בהתאם לחתך רחוב קיים ומאושר. סז. תכנית שכונתית – אין, קיימת תכנית מאושרת לכל מתחם שנלר. סח. תקן חנייה עירוני – נמוך על פי 5166 ב.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות – תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			

הנדון : חו"ד תכנית מס' 1563972 – רח' חנניא שיף 8, מקור ברוך כללי – מדובר בתכנית המבקשת שינוי קווי בנין לצורך תוספת מרפסות סוכה בחזית דרומית וצפונית.. התכנית חלה בחלק מחלקה 13 בגוש 31317, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש : - חלקה 13 נוצרה במפת גוש סופית מתאריך 22.06.2010. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שמפת הגוש. 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.	אגף רישוי ופיקוח – מחלקת המידע התכנוני
חו"ד שימור : מדובר בבקשת תוספת מרפסות במבנה חדש במתחם שנלר (סמכות מקומית)- אין ענין שימורי	אגף תכנון העיר – מחלקת השימור

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספת מרפסות לארבע יח"ד בלבד במבנה חדש. התוספת מצמצמת קו בניין דרומי ל – 1 מ' למגרש ציבורי.	תוספת מרפסות זיז לטובת מרפסות סוכה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
תוספת מרפסת בכיוון הדרומי קרוב לעץ לשימור.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים: 1. מדובר בבניין חדש יחסית, אשר קיבל תעודת גמר לפני כ-9 שנים, בתאריך 08.08.2017. לכן, אין הצדקה לאשר תכנית המציעה תוספת מרפסות זיז.
--

2. התוספת המבוקשת מציעה הוספת מרפסות ל-4 יח"ד בלבד מתוך כלל 44 יח"ד בבניין. לדירות אלו יש מרפסות. אישור תוספת חלקית מסוג זה יוצר חזית בלתי אחידה ופוגע באחידות האדריכלית של המבנה.
3. מוצעת תוספת מרפסות לכיוון הצפוני ודרומי: התוספת לכיוון הדרומי מגיעה עד לקו בניין של 1 מ' ממגרש ביעוד למבני ציבור. והתוספות לכיוון הצפוני מצמצמת את המרחק מהמבנה הסמוך.
4. בנוסף לסעיף הקודם, תוספת מרפסת לכיוון הדרומי נצמדת לעץ בוגר לשימור.
5. לאור העובדה שמדובר בבניין חדש יחסית, אין הצדקה לאשר תוספות המצמצמות קו בניין ומתקרבות לשכנים או עצים הסמוכים למגרש. בנוסף, אישור הבקשה עלול ליצור תקדים תכנוני ולהוביל לפגיעה במראה הבניין שנשמר בצורה טובה.

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1509645
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פרמון בנימין משה
עורך התכנית:	בוטבול אבירם
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	18.06.2026
כתובת	לייב יפה , ארנונה רח' לייב יפה, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	58	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מבקשת תוספת קומה ותוספות בקומת קרקע מעל בניין קיים ברח' לייב יפה, לשם הרחבת דירות קיימות. ללא תוספת יח"ד חדשות. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א'. - קביעת סך שטחי הבניה ל- 843 מ"ר סה"כ. מתוכם, 599 מ"ר עיקרי, ו-70 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. ו-174 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת תוספת קומה וגג רעפים לבניין בן 3 קומות וגג רעפים. סה"כ 4 קומות וגג רעפים. - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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

	לקרקע				
מגורים ב	669 מ"ר.	100%	646	3	כ-103.5% בנייה מרביים
תיאור המצב הקיים					
בשטח החלקה קיים מבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים בשימוש מעל מפלס הכניסה הקובעת, וקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת. השטח הבנוי בקומת כניסה משמש בחלקו לדירת מגורים בחזית האחורית, וחניה מקורה מעל הקרקע הפונה לחזית קדמית. הכניסה למבנה הינה מחזית צידית.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית מתאר 62, קבעה את שטח החלקה כאזור מגורים 5- מיוחד והתירה בנייה של 50% בנייה מרביים ועד 2 קומות בגובה מקסימלי של 9 מ' סה"כ. 2966- תוכנית משנת 1982, קבעה את יעוד האזור למגורים 5 מיוחד, והתירה 66% בנייה מרביים ב-2 קומות מעל קומת עמודים. 3449 – תוכנית משנת 1985, קבעה באזור מגורים 5 מיוחד שינויים בגובה הבניינים, קומת עמודים, מחסנים ומקלט. וקבעה הוראות נוספות לגבי בניית קומת עמודים חלקית, הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-3 בחלק מהבניין ושינוי קווי בניין.					
היתרים: 1983/0445.00 - קיים היתר מקורי למבנה משנת 1983. 1983/0445.01 - קיים תיק בקשה להיתר לשינויים משנת 2011, התיק נסגר.					
עבירות בניה: 2011/7249.00 - הוגשה תלונה על בניית גג ללא רישיון. 2012/9082.00 – הוגשה תלונה על סיפוח חלק מהכניסה לבית, פתיחת חלל מתחת לבית והוצאת מילוי, בניית גדר על גינה משותפת ובניית מחסן ופרגולה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה אינו מוגדר לשימור ואינו נמצא במתחם לשימור.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סט. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים לא לציפוף. ע. תוכנית אב ארנונה קבעה את שטח החלקה במתחם 4. אזור מגורים ב והתירה בנייה לגובה של עד 6 קומות. ו-240% בנייה מרביים.					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1509645 שכ' ארנונה, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה לבניין ברחוב לייב יפה. התכנית חלה בחלקה 58 בגוש 30139, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 58 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 42/1955 הרשומה מתאריך 20.10.55. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד -לאיזור מגורים ב. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים :	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
---	---

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל	
---	--

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. התכנית מציעה תוספת קומה וגג רעפים על מבנה קיים בן 3 קומות. כמו"כ התכנית מציעה תוספת לדירה הקיימת בקומת הכניסה וכן תוספת 2 מחסנים בקומת המרתף בהתאם למדיניות שכונת ארנונה. - התכנון מקובל.
2. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה ככל וקיימות, אשר אינן מוצעות להכשרה במסגרת התכנית.
3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסה של עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
4. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
6. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
7. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים המצרניים.
8. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק הת"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

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

הערה :

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

הערות טכניות

1. בהוראות התכנית בסעי' 4.1.1. יש להוסיף ולציין תחת שימושים "מגורים".
2. יש להוסיף בסעיף 7.2. כי, זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מקבלת תוקף לתכנית.
3. בנספח הבינוי בתכנית קומת הכניסה מוצעת תוספת המסומנת בפולגון אדום בחזית דרומית. תוספת זו לא נראית כשייכת לדירה הקיימת בקומה זו. יש להראות חיבור ולסמן להריסה את הקיר בין התוספת המוצעת לדירה הקיימת.
4. בתכנית קומת מרתף, יש לסמן מילוי מסביב למבנה.
5. מאחר והמרפסות הקיימות הינם ללא שינוי או תוספת, יש להסיר את הסימון האדום מסביב למרפסות אלו.
6. בתשריט מצב מוצע יש לסמן בקו אדום רציף את התוספות המוצעות.
7. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1430008
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	מנזל מ.ע.ג. בע"מ
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/06/2026
כתובת	שד האוניברסיטה 3 , הגבעה הצרפתית – גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30509	32	כן

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

מטרת התכנית: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות הכולל 12 יח"ד. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ג'. 2. קביעת קווי בניין חדשים לבניה. 3. קביעת שטחי בניה מירביים לסה"כ 2,382 מ"ר. 4. שטח ממוצע ליחידת דיור כ- 150 מ"ר. 4. קביעת מס' יחידות הדיור ל- 12 יח"ד. 5. קביעת מס' הקומות ל- 6 קומות. 6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 7. קביעת הוראות בגין טיפול, העתקה ושמירה על עצים בוגרים. 8. קביעת הוראות הריסה ובינוי. 9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	12	1,003.07	100	המהווים 237.49%
סה"כ		1,003.07	100	
תיאור המצב הקיים				

מבנה מהתקופה הירדנית בן 2 קומות וגג שטוח, סמוך למלון דן. חלקה בעלת שיפוע רב. קיימים עצים בגבול החלקה, גישה מוטורית למגרש מרחוב שד' האוניברסיטה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית 1541 משנת 1974- תכנית מתאר שכונתית.			
היתרים: 1983/0566.00- משנת 1983 להריסת גדר ובנית גדר חדשה.			
עבירות בניה: לא נמצאו תיקים פעילים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
עיר היסטורית- המבנה נמצא מחוץ לתחום העיר ההיסטורית. שימור- המבנה אינו היסטורי, אך נבנה בתקופה הירדנית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני. ב. התייחסות לתכנית הבנייה – בינוי עד 6 קומות ו240%. ג. תכנית שכונתית – ללא תכנית אב לשכונה, התכנית אינה על ציר רק"ל. ד. תקן חנייה עירוני – תקן גבוה 2:1.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
מרכז מטרופוליני, אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1430008- הגבעה הצרפתית - כללי - הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 4 מתאריך 17/2/2025. - תכנית בשדרות האוניברסיטה העברית 3 בשכונת הגבעה הצרפתית. בשטח בייעוד מגורים 4 מיוחד, 2 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 1.003 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. הריסה ובנייה חדשה, מבנה בן 6 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 12 יח"ד. השימושים: מגורים. - הערות הרשות לתכנית - בתשריט מצב מוצע ישנם עצים רבים המסומנים להעתקה. הרשות מבקשת לצמצם את קו בנין תחתית/תת קרקעי ובכך לשמור על העצים הקרובים לגבול המגרש. ישנה חשיבות רבה לשמירת העצים בשטח התכנית בתקופה של שינויי אקלים. - במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. - תנאי להפקדת התכנית - בשטח התכנית ישנם עצים רבים, יש לערוך סקר עצים כתנאי להפקדת התכנית ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה. - הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית - 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. - 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. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. - יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. - הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. - 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 חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. - יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג	לא התקבל

מרחב י-ם	
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1430008 – שד' האוניברסיטה 3, שייח ג'ארח כללי - מדובר בתכנית המבקשת הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש ולשנות יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד שנקבע בתכנית 1541 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלקה 32 בגוש 30509, מדובר בגוש ירדני מוסדר, אין שינוי בגבולות החלקה. יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות : - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 32 נוצרה במפת גוש ירדנית סופית. - בחלקות 43 ו44 הגובלות מערבית ומזרחית לחלקה 32 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3231/2022 הכשרה לרישום מתאריך 03/2024. - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - מפת המדידה שהוגשה נערכה ב19/12/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
התכנית מבקשת להרוס את המבנה הקיים בחלקה ולהקים מבנה חדש במקומו. המבנה הקיים נבנה בין השנים 67-48 בתקופה הירדנית. המטרה בשמירה על המבנים משנים אלו הם האיכויות האדריכליות והמשך הבינוי בסגנון הכפרי. המבנה המדובר אינו בעל ערכים אדריכליים ואינו נבנה בסגנון הבניה המסורתי ועל כן המחלקה מאשרת את הריסת המבנה.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון : חוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1430008 – הגבעה הצרפתית מונה תדפיס : הוראות 4, תשריט 4	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. מיקום : שדרות האוניברסיטה 3, הגבעה הצרפתית גוש : 30509 , חלקה : 32 שטח : כ-1 דונם 2. מצב סטטוטורי : 1541 - מצב מאושר: תכנית 1541 מגדירה את ייעוד הקרקע בשטח התכנית כ'מגורים 4 מיוחד'. - מצב קיים: במגרש קיים מבנה מגורים מתקופת הירדנית בן 2 קומות ועם כ-2 יח"ד. סה"כ שטחי הבניה הקיימים הם כ-350 מ"ר. הגישה המוטורית הקיימת למגרש היא מכיוון שדרות האוניברסיטה. 3. תיאור התכנית : התכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע במגרש ל'מגורים ג' ומבקשת להרוס את מבנה המגורים הקיים ולהקים במקומו בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניון תת-קרקעי. סה"כ מוצעות 12 יח"ד וכ-2,176 מ"ר שטח עיקרי למגורים שהם כ-1,826 מעבר למאושר. הגישה המוטורית המתוכננת תישאר במיקומה הנוכחי – משדרות האוניברסיטה. לא מוצעת הפרשה לצרכי ציבור במסגרת התכנית. 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : אנו ממליצים לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לדברים הבאים : - שכונת הגבעה הצרפתית נמצאת בעיצומם של תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים הכוללים מגדלים. בנוסף, התכנית כפי שהיא מוצעת אינה מאפשרת לטייב את השטחים המצרניים לה ואינה מאפשרת לקחת הפרשות ציבוריות הנדרשות לאור העובדה כי השכונה עוברת ציפוף. לאור זאת, אנו מציעים להגדיל את הקו הכחול באופן שיכלול את המגרשים שמצפון וממערב תוך בינוי אינטנסיבי יותר, הפרשת שטחי ציבור, ושינוי מערך ייעודי הקרקע. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	צוות בקרת תכנון פיזי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	הגדלת זכויות בניה תוך הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בשכונה שנמצאת בעיצומם של תהליכי התחדשות עירונית	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:

תשתיות ותחבורה:	מוצעת גישה למגרש מרח' ראשי- שד' האוניברסיטה העברית שלא מקובלת , נדרש להציע גישה מוטורית ממזרח	
סביבה ונוף:	מוצעים עצים רבים לעקירה	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדיניות

התכנית מוצעת בשכונת הר הצופים ובתוך מובלעת של השכונה בעלת מרקם בינוי נמוך יחסית שבה קיימים בין היתר מבנים מהתקופה הירדנית .
לכאורה נדרש לשמור על מרקם בינוי נמוך ואף קודמו בעבר בסביבה תכנית עם בינוי של עד 4 קומות ו160%, אך לאור כך כי השכונה כולה נמצאת בעיצומה של תהליכי התחדשות ובנייה לגובה, אין מניעה לאפשר בינוי עד 6 קומות ו240% בהתאם לתכנית מתאר 2000. לאור האמור, היקפי בינוי המוצעים מקובלים.

2. גישה מוטורית למגרש-

התכנית מציעה גישה מוטורית למגרש ישירות מרח' שד' האוניברסיטה בהתאם למצב הקיים בפועל.
מדובר ברחוב המתחבר לציר עורקי , מאוד אינטנסיבי ועמוס, בעל מהירות נסיעה גבוהה. כניסה מוטורית מציר זה אינה מקובלת.
יש להציע כניסה מוטורית מדרך מאושרת מזרחית לתכנית. למרות שהדרך המאושרת נמצאת במפלס גבוה יחסית לרחוב שד' האוניברסיטה , יש לעשות מאמץ ולתכנן את הכניסה לחניון התת קרקעי מהמפלס העליון של קומות החניה.
מאחר והדרך המאושרת אינה מתפקדת בפועל כדרך ירשמו התנאים הבאים:
א. תנאי להפקדת התכנית תיאום מול אגף תושי"ה לעניין כניסה לחניון מהרחוב הסטטוטורי מצפון.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט של הדרך בתיאום עם אגף תושי"ה.

ג. תנאי לטופס 4 סלילת הדרך בפועל.

3. עצים-

מוצעים עצים רבים לעקירה בתחום התכנית. כמו כן מוצע בינוי חניון תת"ק שלא משאיר הרבה

אדמה לעצים חדשים שיוכלו להתפתח. יצוין כי ישנה חשיבות רבה לשמירת העצים בשטח התכנית בתקופה של שינויי אקלים.

א. יש להגיש סקר עצים למחלקה לאיכה"ס כתנאי להפקדת התכנית.

ב. יש לצמצם את שטח החניון ובכך לשמור על עצים קיימים ולאפשר שתילת עצים חדשים שיוכלו להתפתח.

ג. כל עץ בוגר שמוצע לעקירה/ העתקה, יש להציע עץ חדש במקומו.

ד. ככל ויוצעו עצים מעל החניון, יש להציע אדמת גן בעומק שיאפשר התפתחות עצים בוגרים.

4. בינוי -

א. כניסה לחניה מוצעת ע"י רמפה צדדית. תכנון אשר לא מנצל את השטח כראוי. ראה חתך 1-1. יש להציע כניסה לחניה מתוך מסת הבינוי לניצול מייטבי של השטח.

ב. התכנית מציעה בניין חדש ללא נגישות מלאה - כניסה ראשית לבניין דרך גרם מדרגות, לא מקובל. מדובר בהקמת מבנה חדש, יש לעמוד בתקנים עבור נגישות. יש להתאים את המבנה למפלס הפיתוח ולבטל מדרגות גישה.

5. 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.

6. 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.

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

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'.

7. חוו"ד גורמים-

יש להשלים חוו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, תברואה, תוש"ה, שפ"ע- כבישים ומדרכות+ עצים, ח"ח, רשות העתיקות, תכנון פיזי.

8. 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.

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1516681
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	וועדה מקומית ירושלים
עורך התכנית:	ידווב קרן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	07/07/2026
כתובת	גבעת רם שדרות המוזיאונים - גבעת רם.

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

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

התכנית עוסקת במתחם הממוקם בשדרות המוזיאונים, מצפון לאצטדיון קוסל בקמפוס גבעת רם. במתחם קיים מגרש פנוי מבינוי המשמש לחנייה פתוחה, ואושרה בו תכנית מפורטת 101-0979070 התכנית מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים. התכנית המאושרת כוללת מבני מגורים המשלבים דופן מסחרית לרח' שדרת המוזיאונים, הפרשה מבונה למעונות יום, ויחידות דיור המוגדרות להשכרה לצמיתות, ומבנה תעסוקה בחלק הדרומי. תכנית זו מוגשת כעדכון לתכנית המאושרת. התכנון המוצע מתבסס על עקרונות התכנית המאושרת. עיקרי מטרות התכנית: 1. עדכון תכנית 101-0979070 לצורך הפקעת שטח לשימוש האצטדיון ותוספת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור מכליל 2. שינוי מהיעוד תעסוקה ליעודים: מגורים ותעסוקה, ספורט ונופש 3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור מבנה מעורב לתעסוקה ומגורים, וארבעה בנייני מגורים חדשים משולבים בשימושי מסחר ושטחים מבונים למוסד ציבורי. 4. קביעת תוספת של 180 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ל 20 שנה, ו-42 יחידות דיור מכליל שתהיינה
--

- בבעלות אחודה למשך 20 שנה.
5. ההגדרה של דיור מכליל בתכנית הוא דירות בשטח שבין 30 עד 55 מ"ר בבעלות אחודה ל 20 שנה להשכרה.
6. סה"כ התכנית כוללת 457 יחידות דיור.
7. יותרו דיוריות בעד 20 אחוז משטח הדירות.
8. 240 יחידות דיור מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה ועוד 117 דירות מיועדות להשכרה לצמיתות.
9. קביעת שטחי הבניה:
- א. 40970 מ"ר עבור מגורים להשכרה בבנין בגובה של 23 קומות.
- ב. 750 מ"ר מסחר.
- ג. 9550 מ"ר עבור מגורים בבנין בגובה 21 קומות.
- ד. 6440 מ"ר עבור דיור מיוחד בבנין בגובה 9 קומות.
- ה. 14105 מ"ר לתעסוקה ועוד 750 מ"ר מסחר בתא שטח 4 בבנין בגובה של 21 קומות.
- ו. 1105 מ"ר עבור צורכי ציבור.
10. קביעת קווי בניין.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
13. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
14. קביעת הוראות והקצאת זכויות לחניון ציבורי כמטרה עיקרית ל-250 כלי רכב.
15. קביעת הוראות להריסה.
16. קביעת תנאים לאכלוס.
17. קביעת הוראות הפקעה.
18. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
דיור מיוחד	357	5317	35.77	41720	המהווים 784 אחוז
דרך מוצעת		3443	23.16		
כיכר עירונית		547	3.68		
מגורים ותעסוקה	100	3727	22	30840	המהווים 918 אחוז
ספורט ונופש		869	5.84		
שטח ציבורי פתוח		1417	9.54		
סה"כ	457				
תיאור המצב הקיים					

שטח התכנית כולל היום חניה חיצונית ללא בינוי	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
התכנית המאושרת החלה בחלקה היא תכנית מספר 0979070 שאושרה בשנת 2023 התכנית קבעה את שינוי הייעוד למתחם הכולל שימושים מעורבים התכנית כוללת 234 יחידות דיור בבניינים עד 10 קומות התכנית כוללת חניון ציבורי הכולל 250 מקומות חניה התכנית כוללת 600 מ"ר לצורכי ציבור התכנית כוללת 14105 מ"ר תעסוקה התכנית כוללת 1320 מ"ר מסחר	
היתרים: 2025/0322.00 – הופק היתר בניה בתאריך 15/7/2026 לכל המתחם 2025/0322.01- נפתח תיק היתר לחפירת חניונים	
עבירות בניה: ל"ר	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
עב. ייעוד לפי תכנית המתאר: שטח לבנייני ציבור עג. התייחסות לתכנית הבניה: לא רלוונטית – קיימת תכנית מאושרת לבניה של עד 10 קומות עד. תכנית שכונתית: אין עה. תקן חנייה עירוני: גבוה	
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות	
תמ"א 35	תואם
תמ"א 1	תואם
תמ"א 18	ל"ר
אחרת	ל"ר

מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	כן	
עתודות / אחר	כן	כן	שינוי בדרכים

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לתכנית הוגש דוח אקוסטי של חברת מ.ג. ולהלן הערותינו: 1. המסמך לא בחן את החלופות. 2. המסמך אינו מציג את סוגי מבנים בפרויקט, לא ברור האם מדובר על מבני מגורים או שימושים מעורבבים. 4. חלופה נוספת של בניית קיר אקוסטי בגובה 6 מטר יכולה גם להיות פתרון לפחות לקומות הראשונות 5. חיזוי עוצמות רעש מאירועי ספורט לקוי וחלקי – אין חיזוי לפי גובה המבנים, לא ברור לפי מה נבחרו קריטריונים (DB 65 לאירוע עד 3 שעות זה למבני ג' או ד', DB 45 בלילה זה רק לאירוע עד 30 דקות ולא יותר). לפי דעתי קריטריונים נמוכים לפחות ב-DB5 ולפי כך חריגות שהוצגו הינן יותר חמורות. 6. פרק 3 בדוח המשווה למגורים במיקומים רועשים אחרים אינו מקובל ואינו רלוונטי. 7. המסמך מציע פתרון של חקיקת חוק עזר - אין בסמכותנו לדרוש אמצעים ניהוליים כגון חקיקה חוק עזר והגבלת אירועי ספורט ותרבות. 8. במידה והתכנית תצא לפועל בחלופה המוצגת (ללא מבנה תעסוקתי שמווה מיסוד אקוסטי או ללא קיר אקוסטי) דיירי המבנים עלולים לסבול רבות ממטרדי רעש והרשות לאיכות הסביבה לא תוכל לתת מענה לתלונותיהם.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1516681 בשכ' גבעת רם, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים – עדכון לתכנית 979070.

	התכנית חלה בחלקות 15-17,20 בגוש 30540, מדובר בגוש מוסדר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 15-17,20 נוצרו בתצ"ר מס' אליפסה 923/2007 הרשומה. - חלקות 15-17,20 קיימות בתצ"רים התואמות תב"ע 979070 תצ"ר מס' אליפסה 2816/2023 הכשרה לרישום מתאריך 14/1/2026. תמ"ר 3528/2024 שאושרה כתואמת תב"ע ע"י יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 2/3/2025. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.7 תחולת מסמכי התכנית - נדרש להוסיף: נספח איחוד וחלוקה ועל ה'תחולה' להיות מחייב. - פרק 6 יש להטמיע תחת פרק 6 להוראות התכנית את הנסח הבא : - תלת מימד התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 6 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z1, z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, נספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. - תנאים בהליך הרישוי: תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	הנדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1516681, "תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים - עדכון", גבעת רם {חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 12 מתאריך 24.6.26 ולגרסת תשריט מוצע 9, מתאריך

{24.6.26 מיקום: סמוך לרחוב 'שד' המוזיאונים בקמפוס צפונית לאצטדיון גבעת רם, גוש: 30540, חלקות בחלקת: 16, 20 שטח התוכנית: 14.86 דונם. מצב סטטורי: התכנית מבקשת להחליף בתחומה את תכנית 979070 מצב מאושר: בתכנית 979070, ייעוד הקרקע הינו "מגורים ודיור מיוחד", "תעסוקה", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת", "כיכר עירונית". מצב קיים: בשטח התוכנית ברובו יש חניון רכבים תיאור התכנית: התוכנית מציעה בינוי חדש הממוקם צפונית לאצטדיון גבעת רם. שינוי ייעוד מ"תעסוקה" ל"מגורים ותעסוקה, ספורט ונופש" בינוי של 3 מבנים, תא שטח 1 דיור מיוחד 357 יח"ד, 23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת, תא שטח 4, שני מבנים אחד לשימוש מגורים, 58 יח"ד, 21 קומות מעל כניסה קובעת, השני לשימוש דיור מיוחד 42 יח"ד 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ יח"ד 457 יח"ד. 1015 מ"ר הפרשה מבונה למבנים ומוסדות ציבור לשימוש מעונות יום או גני ילדים. שטח ציבורי פתוח, שטח ספורט ונופש וכיכר עירונית המלצת המחלקה למדיניות התכנון: עיריית ירושלים והאגף לתכנון העיר, רואים חשיבות רבה בבנייה חדשה כמנוף לשיפור איכות החיים מחד, וציפוף המרקם העירוני הבנוי מאידך, תוך טיוב השטחים ומתן שטחים לדיור בר השגה. לאור נתוני התוכנית, ובהתאם לסיכומים מול יזם התוכנית, אגף הספורט, אגף תכנון וסגנית מהנדס העיר נדרשות הפרשות מבונות כדלקמן: אשכול מעון יום 3 כיתות בשטח של 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח של 305 מ"ר, ו 2 כיתות גן, כל כיתה 130 מ"ר וחצר צמודה 175 מ"ר סה"כ 260 מ"ר בנוי ו 350 מ"ר חצרות צמודות. 320 מ"ר עבור חברה קהילה תרבות פנאי. יש לתקן בהוראות התוכנית את סעיף 4.1.2 ג ולהוסיף שימושי למעונות יום ו גני ילדים. בתא שטח 7 בייעוד ספורט ונופש יש להוסיף בתב"ע אפשרות לבניה בתת הקרקע לשימוש מחסנים לטובת אגף ספורט בשטח של לפחות 400 מ"ר. יש לייצר מעברים הן להולכי רגל והן לרכבי אספקה בסמיכות לתא שטח 7- יש לקבל את חוות דעת מחלקת תושי"ה לענין ז בתא שטח 7 המיועד לנופש וספורט, מסומנים עצים לשימור, יש להכניס את העצים הללו גם לסקר העצים ולסמנם להעתקה במידת הצורך והאפשר. יש לתאם מול אגף הנכסים לגבי תא שטח 7 בייעוד "נופש וספורט" בנוגע להכללת ההסכם עם קוסל – יש לקבל את חוות דעת מחלקת נכסים לענין זה. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהיה חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות. 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. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם הוספת שימושים כגון מגורים נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח -

	המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל התכנית מציעה השלמה לתכנית מאושרת וכוללת הוספה של 222 יח"ד (סה"כ 457 יח"ד בפרויקט) כולל חניון ציבורי ומתחמי תעסוקה ומגורים להשכרה התכנית מאושרת תחת התנאים הבאים: - יש להציג תנועה כולל הצומת המרומזר מדרום לוודא כי ניתן לבצע בו פרסה - יש לוודא כי בשלב הביצוע תתבצע הנגשה בין הכיכר העירונית לשצ"פ ולזיקת המעבר הרגלית (ומיתון הכביש בהתאם) - יש להוסיף תיאום עם אגף תושי"ה בתנאים להיתר - יש לוודא כי מתבצעת הצמדה לדירות הנקנות למגורים - יש לוודא תיאום מול גורמים שכנים במרחב 22/07/2026	אגף תושי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : - ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. - ייקבע בהוראות התכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. - 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. - תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
מונה תדפיס הוראות 12 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים – עדכון מטרת התכנית : עדכון תכנית 101-0979070 לצורך הפקעת שטח לשימוש האצטדיון ותוספת יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור מכליל	אגף נכסי עיריה

בדיקת בעלויות ונכסים חלקות 16,17,15, 20 בגוש 30540 הנם בבעלות המדינה מכח חלוקה, בשלמות. הערות הנכסים 1. התוכנית תערך לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה. יש להשמיט בהוראות התכנית את סעיף 6.31 בדבר הפקעת השטחים הציבוריים וכן את סעיף 4.2 ג 2. ההפרשות המבונות תהיינה בהתאם להמלצת מחלקת מדיניות התכנון ותירשמנה על שם הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להוראות התכנית יתווספו הסעיפים מטה: הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות _____ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה	
---	--

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 3. יצוין כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת יחידות דיור להשכרה בעיר	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:	תיקון טעות בתכנית המאושרת שביטלה חלק מהאצטדיון הקיים	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/05/2026	לאור החשיבות של התכנית הן לעניין הסדרת השטח עבור האצטדיון והן עבור תוספת יחידות דיור מיוחדות במתחם הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה התכנית.
	יש לערוך תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השינויים המוצעים בתכנית בהיבטי הסביבה בגלל הקרבה של הפרויקט לאצטדיון.
05/03/2026	להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינה שמאית של תוספת יחידות דיור כפיצוי על השטח שמוחרג לאצטדיון.
	הוועדה סבורה שאין הצדקה להוסיף מספר גדול של יחידות דיור כפי שמוצע.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה מתווה לפיתוח יעיל יותר וניצול מיטבי של אחד ממתחמי האוניברסיטה העברית בגבעת רם, המשמש מזה שנים כשטח לחניה פתוחה עבור מרכז הספורט הסמוך, וזאת במטרה להפכו למתחם מגורים ותעסוקה מעורב שימושים.
2. המתחם ממוקם בצמוד לרחוב שדרת המוזיאונים, בסמוך למוסדות תרבות וממשל רבים, ובצמוד למרכז הספורט קוסל ולאיצטדיון האוניברסיטה. כמו כן מצוי שטח התכנית בקרבה לתחנות הקו הירוק והקו הזהוב של הרכבת הקלה. על אף האמור, ולמרות הפוטנציאל המשמעותי לפיתוח הנובע ממיקומו של המתחם כמפורט לעיל, המתחם משמש כיום לחניה עילית. מצב זה רחוק מלשקף את השימוש הראוי למקום או ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני.
3. ככלל יש חשיבות בשמירה על שטחים המיועדים למבני ציבור בעיר, וזאת לאור צרכי הפיתוח העתידיים של העיר. עם זאת, המתחם הכלול בתכנית מהווה חלק ממתחם גדול של האוניברסיטה, המתאפיין בבינוי דליל. מעבר לכך, מדובר במתחם אשר ראוי לנצל באופן משמעותי יותר, תוך שילוב מענה לצרכי ציבור יחד עם מענה לצרכים עירוניים נוספים של מגורים, מסחר ותעסוקה. השימוש הקיים בתחום התכנית, הוא חניה עילית, אינו משקף את הפוטנציאל הקיים במתחם וכי ניתן להציע שיפור משמעותי של ההיבטים הציבוריים והתכנוניים של המתחם, לרבות הבטחת המענה לשימוש הקיים. התכנית הוגשה לאחר תיאום עם האוניברסיטה העברית ועל דעתה, וזאת בהתייחס לצרכים הקיימים והעתידיים של האוניברסיטה כאשר במקביל מקודמת תכנית לכל הקמפוס של האוניברסיטה בגבעת רם תוך הסתכלות כוללת על צרכי האוניברסיטה ותוספת שימושים נוספים, התכנית הוגשה ועמדה בתנאי סף לאחרונה.
4. התכנית המאושרת קבעה ייעוד של תעסוקה בחלק הדרומי של התכנית תוך פגיעה בשטח המשמש בפועל את אצטדיון האתלטיקה שמדרום שהוא מתקן בינלאומי המשמש לתחרויות וחייב לעמוד בסטנדרטים כדי להמשיך לתפקד ככזה, התכנית מציעה תיקון של התכנית באופן שמחזיר שטח זה לתחום האיצטדיון.
5. כאשר הוחלט כי יש לקדם תכנית לתיקון זה של התכנית שפוגע במגרש הסחיר הקיים בתכנית בחלק הדרומי הוחלט כי לאור העובדה שהתכנית המאושרת קבעה בינוי נמוך יחסית, נכון יהיה לצופף את המתחם עבור דירות להשכרה החסרות בעיר ותורמות בצורה משמעותית לנושא ההתחדשות העירונית בעיר.

6. בהתאם לכך, השתכנע מהנדס העיר כי בשל מאפייני המתחם הכלול בתכנית כפי שפורטו לעיל, שינוי הייעוד והשימושים המוצעים בתכנית הינם ראויים.
7. יש לבחון את האפשרות להרחבת השצ"פ המוצע בחלק המערבי בדומה לתכנית המאושרת כדי שמול הכניסה הראשית לאוניברסיטה יהיה שטח ציבורי פתוח ולא הבניין כפי שמוצע כדי לתת רחבה משמעותית ומכבדת מול הכניסה לאוניברסיטה, המשמעות היא הזזה או סיבוב של המגדל כדי לייצר את השצ"פ כאמור.
8. שטח המיועד לספורט ונופש יהיה עד לגבול הקירות הקימות כיום בצפון האיצטדיון.
9. יש לייצר שביל ציבורי להולכי רגל ברוחב של 3 מטרים שיחבר בין רחוב שדרות המוזיאון לכניסה לאיצטדיון שיאפשר נגישות להולכי רגל כפי שקיים כיום.
10. יש להגדיר את כל השטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה בכניסה לאיצטדיון ככיכר עירונית ולא כשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור וזאת כדי לאפשר רחבת התכנסות ציבורית בכניסה לאיצטדיון
11. גובה המעבר בתא שטח 1 לכיוון השצ"פ מהרחוב – גובהו ורוחבו יתואמו עם מהנדס העיר בשלב התכנון המפורט כדי להבטיח כניסה משמעותית וראויה שמחברת בין הרחוב לכניסה לאוניברסיטה.
12. לא הושלם התיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה – יש להשלים את התיאום כתנאי להפקדה כדי להבטיח שלא תהיה פגיעה באיצטדיון או בתפקודו כתוצאה מהתכנון המוצע וגם הבניינים המוצעים יעמדו בתקנות הנדרשות והמקובלות.
13. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 6 כפי שמסומן בתשריט ובנספח התלת ממד מחייב.
14. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (z_1, z_2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.
15. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.
16. תנאים בהליך הרישוי:
17. תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר.
18. לאור נתוני התוכנית, ובהתאם לסיכומים מול יזם התוכנית, אגף הספורט, אגף תכנון וסגנית מהנדס העיר נדרשות הפרשות מבונות כדלקמן:
 - א. אשכול מעון יום 3 כיתות בשטח של 441 מ"ר וחצרות צמודות בשטח של 305 מ"ר.
 - ב. 2 כיתות גן, כל כיתה 130 מ"ר וחצר צמודה 175 מ"ר סה"כ 260 מ"ר בנוי ו 350 מ"ר חצרות צמודות.

- ג. 320 מ"ר עבור חברה קהילה תרבות פנאי.
19. יש לתקן בהוראות התוכנית את סעיף 4.1.2 ג ולהוסיף שימושי למעונות יום וגני ילדים.
20. בתא שטח 7 בייעוד ספורט ונופש יש להוסיף בתב"ע אפשרות לבניה בתת הקרקע לשימוש מחסנים לטובת אגף ספורט בשטח של לפחות 400 מ"ר.
21. בתא שטח 7 המיועד לנופש וספורט, מסומנים עצים לשימור, יש להכניס את העצים הללו גם לסקר העצים ולסמנם להעתקה במידת הצורך והאפשר.
22. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבנות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהיה חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
23. 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.
24. יש להציג בנספח התנועה את הצומת המרומזר מדרום לוודא כי ניתן לבצע בו פרסה
25. יש לוודא כי בשלב הביצוע תתבצע הנגשה בין הכיכר העירונית לשצ"פ ולזיקת המעבר הרגלית (ומיתון הכביש בהתאם)
26. יש להוסיף תיאום עם אגף תושי"ה בתנאים להיתר.
27. תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
28. בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים.
29. בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן את השימושים הציבוריים.
30. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה.
31. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית.
32. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הציבוריים המבונים.
33. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה:
34. הפקעה
35. 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.
36. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע:
37. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.
38. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני

ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית

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

40. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

42. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: חח"י.

43. 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.

44. 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.

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

הערות טכניות

1. יש להוסיף בסעיף 3.2 טבלה של ייעודי קרקע במצב הנכנס.

2. יש להוסיף בסעיף 7.2 זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	879379
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	16/02/2026
כתובת	שעאבאן בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	123	כן
30615	122	כן
30615	121	כן
30615	101	לא
30615	100	לא
30615	181	לא
30615	255	לא
30615	129	כן
30615	1129	כן
30615	932	כן
30615	120	לא
30615	127	כן
30615	99	לא
30615	124	כן
30615	128	כן
30615	938	כן
30615	175	לא
30615	944	כן
30615	174	לא
30615	88	לא
30615	87	לא
30615	86	לא
30615	92	לא
30615	91	לא
30615	132	לא
30615	131	לא
30615	179	לא
30615	182	לא

לא	176	30615
לא	130	30615
כן	125	30615
כן	126	30615
לא	98	30615

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 33 תשריט 21

מטרת התכנית: מתחם חדש במערב בית חנינא המיועד למגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, התוויית דרכים והקמה של בית קברות אזורי. עיקרי הוראותיה: - שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים כדלקמן: - שינוי יעוד משטח נוף פתוח ודרך ו/או טיפול נופי ל: מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור לדת, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי ובית קברות. - קביעת מגרש ביעוד בית קברות. - קביעת מגרשים לצרכי ציבור לחינוך ודת, שימושים וזכויות והוראות בניה. - קביעת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים והוראות לפיתוחם. - התווייה של דרכים חדשות וחיבורם לדרכים קיימות. - קביעת מס' יח"ד ל- 749 יח"ד. - קביעת מספר קומות מירבי. - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בחלק ממגרשי המגורים. - קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה. - קביעת שלביות הביצוע למימוש התוכנית.

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

		22.24	16,503.44		בית קברות
		0.45	331.52		דרך ו/או טיפול נופי
		22.23	16,499.87		דרך מוצעת
		0.76	565.64		דרך משולבת
		1.94	1,440.25		מבנים ומוסדות ציבור לדת
		8.07	5,987.89		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
מגורים ג'	749	30,140.73	40.61	95,924.5	מהווים 318.2% בניה מירביים.
		2,742.3	3.70		שטח ציבורי פתוח
		74,211.65	100		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
מתחם המצוי ברובו בשטח ביעוד נוף פתוח, בטופוגרפיה תלולה לכיוון מערב (כביש 4197). חציו הצפוני של המתחם ריק מבינוי, ואילו בחציו הדרומי קיימים מבנים רבים ללא היתר (קבע ויביל, מדרום לרח' אל הודא). כמו כן, קיימים במתחם סככות וטרסות חקלאיות רבות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תב"ע 345595, נגנזה בשנת 2019. התכנית הינה גרסתה הקודמת של התכנית המוצעת. התכנית נגנזה עקב חוסר קידום.					
תב"ע 9981, נגנזה בשנת 2018. התכנית ביקשה לשנות חלק משטח התכנית המוצעת כיום מיעוד נוף פתוח למגורים. התכנית נדחתה ע"י הועדה המחוזית היות ומציעה תכנון מצומצם ולא למתחם כולו, באופן שסותר את המדיניות החלה במקום.					
תב"ע 3000ב', משנת 1991. תכנית המתאר לצפון ירושלים. הגדירה את שטח התכנית המוצעת ביעוד נוף פתוח (ומתירה שימושי ייעור וחורשות, חקלאות- בתנאי שלא תהא פגיעה בטרסות קיימות ואיסור הקמת מבנה עזר חקלאי).					
היתרים: לא נמצאו.					
עבירות בניה: בתחום התכנית קיימות עבירות בניה רבות, חלקן עם צו הריסה, חלקן אף נהרסו ע"י העירייה. כדוגמת: 2015/7966.00 - מבנה חד קומתי ללא היתר, הוצא עבורו צו הריסה שיפוטי.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
עו. ייעוד לפי תכנית המתאר: ע"פ תכנית מתאר 2000 חלקו המזרחי של המתחם הוגדר כאזור מגורים עירוני עד 6 קומות, ואילו האזור מדרום לו הוגדר אזור למגורים ע"פ תכנית כוללת- מגורים ג'. חלקו המערבי הוגדר כשטח פתוח וכפארק/ גן ציבורי.					

עז. תכנית שכונתית- תכנית אב בית חנינא שועפט: קבעה חלק מהמתחם באזור מגורים, במגרש ריק מבינוי בשטח 2-4 דונם- יותרו 320% בניה ב-8 קומות מרביות, 45% תכסית מרבית ו-30% הפרשה לצרכי ציבור.

עח. תקן חנייה עירוני: בינוי (ע"פ תכנית 5166ב).

עט. אתר טבע עירוני- נחל עטרות (דרום): הנחל מאופיין בגאיות מתונים, בוסתנים וכרמים. השטח עשיר בחי ובצומח, כולל מינים יחודיים לירושלים.

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		תמ"א 19- תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין- תואם חלקית	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	2,742.3 מ"ר (3.7% משטח התכנית)	שצ"פ עיקרי ממוקם בחלקה הדרומי של התכנית. הוגדרו בו השימושים הבאים: גן, מתקן הנדסי וחדר שירות למחלקת תברואה.
מבני ציבור	כן	7,428.14 מ"ר (10% משטח התכנית)	מורכב מ-1,440.25 למבנים ומוסדות ציבור לדת, ו-5,987.89 למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
עתודות / אחר	בית עלמין	16,503.44 (22.24% משטח התכנית)	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף נכסי עיריה	מונה תדפיס הוראות 3 מונה תדפיס תשריט 3

יש לקבוע פגישה עם אגף הנכסים, הלשכה המשפטית, כלכלה אורבנית לצורך בחינת עריכת התכנית במתווה המוצע מטה: 1. יש לערוך התכנית כתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ד עם נספח חלוקה. בו יצויין כי חלקות המגורים יירשמו ע"ש הבעלים, שטחי הציבור יירשמו ע"ש עיריית ירושלים ושטח בית הקברות יירשם ע"ש הווקף. 2. יש לערוך הסכם טרום תב"ע מול אגף הנכסים לעניין הסדרת רישום השטח בהתאם לסעיף 1 לעיל. 3. יש להסדיר את נושא פיתוח הכבישים מול היחידה לכלכלה אורבנית. 4. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כדלקמן: הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 879379 שכ' בית חנינה, ירושלים. התכנית חלה בחלקות -88,91-92,98,101,120,121-129,130-132,174-176,179,181-182 בגוש 30615, מדובר בגוש בהסדר ירדני. יש שינוי בגבולות ושטח החלקות. - חלקות 99,121,121 קיימות בתצ"ר מס' אליפסה 740/2012 הכשרה לרישום. - חלקה 99 קיימת בתצ"ר 716/2024 הכשרה לרישום. - חלקות 181,182,174,179 קיימות בתצ"ר 1322/2012 הכשרה לרישום. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית: - סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרישום/המדוד. - סעיף 1.5.5 נדרש להשמיט את חלקות 90,116 שלא תכללים בתחום התכנית. - פרק 6 - יש לצרף/להטמיע את ההוראות הבאות/הנוסח הבא: - תנאים בהליך הרישוי:	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

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. - הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים: - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. - טבלת גושים וחלקות נדרש להשמיט את חלקות 90,116 כך שלא יכללו בתחום התכנית. - יש לדייק את תחום הקו הכחול בהתאם לתצ"רים כשרות לרישום: 1322/2012 , 740/2012 , 716/2024. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא
התכנית במסלול יזמים נדרש להעביר למחלקה את דוח הכדאיות הכלכלית והעתק מלא של התכנית לצורך קבלת התייחסות	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
בחנתי את התכנית. במקום נסקרו 97 עצים בוגרים. 55 עצים נקבעו לעקירה. 16 עצים נקבעו לשימור 26 עצים להעתקה. ההעתקה תתבצע בתחומי המגרש לשימור העצים והצלחת ההעתקה יפקיד היזם 100,000 ש"ח	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

במהלך היתר הבניה יגיש בקשה מסודרת לכריתה והעתקה. בדיקת הנושא בשטח בתום הבניה יהיה תנאי לטופס 4	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
אל: ליהיא יעקב, המחלקה לתכנון עיר מאת: נועם מלבאואר, המחלקה למדיניות התכנון הנידון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתב"ע 879379 צפונית לרחוב שעבאן - בית חנינא 1. מיקום התכנית: צפונית לרחוב שעבאן, בית חנינא. גוש 30615, חלקה: 121- 86-88, 90-92, 98- 101, 116, 120, 129, 932, 938, 944, 1129 חלקות בחלקן: 130- 132, 174-176, 179, 181-182, 255, 920, 922, 931, 933, 937 2. שטח: כ- 75 דונם. 3. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות תכניות: 3000/ב, תוכנית 13456, ותכנית מתאר 62 לירושלים. 1. מצב מאושר: ברוב שטח התכנית חלה תכנית 3000ב, תכנית המתאר של צפון ירושלים, המייעדת את רוב השטח ל"שטח נוף פתוח". חלק קטן בצפון תחום התכנית מיועד לדרך ו/או טיפול נופי ע"פ תב"ע 13456 וחלק קטן בצדה הצפון מזרחי מיועד ע"פ תב"ע 7158ב לאזור מגורים 1 מיוחד. ○ מצב קיים: בשטח קיימים מספר מבנים, בעיקר בחלקו הדרומי, מדרום לרח' אל הודא. 4. המצב המוצע: במסגרת התכנית מבוקשים שינויי יעוד, תוספת שטחי בניה, תוספת מספר קומות ותוספת יח"ד כמפורט להלן. ○ שינוי יעוד הקרקע: מ"שטח נוף פתוח" ל: "בית קברות", "דרך מוצעת", "מבנים ומוסדות ציבור", "מבנים ומוסדות ציבור לדת", מגורים ג", ו"שטח ציבורי פתוח". ○ תוספת שטחי בניה: 89,947 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים (לא כולל שטחי מרפסות). ○ תוספת יח"ד: 749 יח"ד ○ תוספת קומות: 12 קומות מעל קומת כניסה ○ תוספת שטחי ציבור:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

• מבנים ומוסדות ציבור - 5,987.89 מ"ר • מבנים ומוסדות ציבור לדת - 1,440.25 מ"ר • שטח ציבורי פתוח - 2,742.3 מ"ר • בית קברות - 17,065.51 מ"ר • דרכים - 17,397.01 מ"ר 5. ביקוש לצרכי ציבור הנובע מתוספת יח"ד המוצעת: מדובר בתוספת של 749 יח"ד, ותוספת – 89,947 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. להלן הביקוש כתוצאה מתוספת יח"ד בתכנית לפי הפרוגרמה לצרכי ציבור לאוכלוסייה ערבית: <table border="0"> <tr> <td>נתוני רקע לפרוגרמה</td> <td>סה"כ יח"ד / נפשות</td> </tr> <tr> <td>סה"כ יח"ד</td> <td>749</td> </tr> <tr> <td>גודל ממוצע למשק בית</td> <td>4.7</td> </tr> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה בתכנית</td> <td>3,520</td> </tr> <tr> <td>גודל שנתון לצרכי חינוך</td> <td>2.3</td> </tr> <tr> <td>מספר ילדים לשנתון</td> <td>81</td> </tr> </table> ○ מעון יום – 6 כיתות. מעון יום נבנה במקבצים של שלוש כיתות ויותר. מקבץ 3 כיתות 440 מ"ר בנוי + 305 מ"ר חצר צמודה. ל-2 אשכולות 3 כיתות (סה"כ 6) כ – 880 מ"ר בנוי + 610 מ"ר חצר צמודה. נדרש 1 דונם עבור 6 כיתות. ○ גן ילדים – 8 כיתות. כיתת גן ילדים 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה 175 מ"ר, לכל כיתה. יש להפריש קרקע של כ- 2.5 דונם. ○ בי"ס יסודי – 18 כיתות. עבור בי"ס 18 כיתות נדרש מגרש בשטח של כ - 4. ○ בי"ס על יסודי – 18 כיתות. בי"ס נבנה במקבצים של 30 כיתות ויותר. עבור בי"ס 30 כיתות נדרש מגרש בשטח של כ - 6.1 דונם מינימום. ○ מרפאה שכונתית – 352 מ"ר בנוי. מרפאה קטנה. לשילוב בשטח סחיר או במגרש חום. ○ מרכז תרבות / מתנ"ס – אגף בבי"ס. ○ מועדון נוער – מועדון קטן 250 מ"ר בנוי. נדרש מגרש בשטח 0.5 דונם בסמוך לשצ"פ. ○ מגרש רחבה – 0.8 דונם. ○ מרחב ציבורי ירוק – 10.5 דונם. 6. מאזן קרקע לצרכי ציבור: ○ במצב הנכנס – 74,211 מ"ר קרקע מאושרת ביעוד ציבורי של "שטח נוף פתוח" שמהווים 100% משטח התכנית.	נתוני רקע לפרוגרמה	סה"כ יח"ד / נפשות	סה"כ יח"ד	749	גודל ממוצע למשק בית	4.7	סה"כ אוכלוסייה בתכנית	3,520	גודל שנתון לצרכי חינוך	2.3	מספר ילדים לשנתון	81	
נתוני רקע לפרוגרמה	סה"כ יח"ד / נפשות												
סה"כ יח"ד	749												
גודל ממוצע למשק בית	4.7												
סה"כ אוכלוסייה בתכנית	3,520												
גודל שנתון לצרכי חינוך	2.3												
מספר ילדים לשנתון	81												

○ במצב היוצא – סה"כ קרקע למבני ציבור 46,238.77 מ"ר, שמהווים 59.4% משטח התכנית עבור:

✚ מבנים ומוסדות ציבור- 5,987.89 (מהווים 8% משטח התוכנית)

✚ מבנים ומוסדות ציבור לדת- 1,440.25 (מהווים 1.9% משטח התוכנית)

✚ שטח ציבורי פתוח- 2,742.3 (מהווים 3.7% משטח התוכנית)

✚ בית קברות- 17,065.51 (מהווים 22.3% משטח התוכנית)

✚ דרכים- 17,397.01 (מהווים 23.5% משטח התוכנית)

7. מדיניות להפרשה בקרקע לצרכי ציבור:

1. 40% הפרשה משטח נוף פתוח – במצב המאושר 74,211 מ"ר ביעוד "שטח נוף פתוח". 40% הם 29,684.5 מ"ר.
2. הקרקע שמופרשת לצרכי ציבור – דרכים, שצ"פ, שטח למבנים ומוסדות ציבור, בית קברות וחניון – מתאימה למדיניות בשכונה.

7. המלצה של המחלקה למדיניות התכנון:

- גובה המבנים לא תואם את תכנית האב, לאור העובדה שהתכנית המוצעת מוסיפה 749 יח"ד ללא מענה ציבורי, אנו סבורים כי ניתן יהיה לעלות ל-10 קומות ובלבד שתגדל ההפרשה לצרכי ציבור על חשבון מגרש בן כ-1.5 דונם. מוצע שהמגרש הנ"ל יהיה סמוך לשטח הירוק, על מנת שניתן יהיה להגדיל גם את השטח החום עבור הפרוגרמה לצרכי ציבור, ומצד שני לשמר את השצ"פ הנדרש. מגרש כגון מגרש 7 יאפשר לעשות את הצעתנו.
- יש לבטל את הדרך/ טיפול נופי במגרש ... ולהמירו בשטח חום לטובת מבני ציבור.
- שטח לבית קברות – מדובר בשימוש שהוא כלל עירוני וצורך ציבורי במחסור עבור האוכלוסייה הערבית המוסלמית.
- שטח למסגד – מדובר בשימוש ציבורי. עם זאת, המגרש לא יועבר לידי העירייה.
- יש לשנות את שימושי הקרקע במגרש 105 המיועד לצרכי ציבור ל – "מבנים ומוסדות ציבור". לא לפרט רק בית ספר. יש לציין את השימושים הבאים: חינוך, קהילה, רווחה, חברה תרבות ופנאי.
- אנו מתנגדים לקביעת מתקן הנדסי בשטח השצ"פ.
- יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה לפיו כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, למעט השטח המיועד לצרכי דת (מגרש 108), יועברו לבעלות העיריה.

בכבוד רב,
נועם מלבאואר

המחלקה למדיניות התכנון	
בשלב קבלת התיק יש צורך בפגישה נוספת כדי לקבוע גודל ומיקום של המתקן	אגף תברואה
04/05/2026 י"ז/אייר/תשפ"ו הערות הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 879379 שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ובית קברות 1. כללי 2. התכנית מבקשת לשנות ייעוד משטח נוף פתוח למגורים, בית עלמין, מוסדות ציבור, דרכים ושטחים פתוחים. 3. הערות הרשות מתייחסות למונה תדפיס תשריט 21 ולמונה הדפסה 33 של הוראות התכנית. 4. התכנית חלה באתר טבע עירוני: נחל עטרות (דרום) 5. הערות הרשות לתכנית 6. בטבלה 5 המפרטת את זכויות הבנייה נכתב (ברוב תאי השטח) כי הגובה במטר הוא 25 ומספר הקומות הם 12- מה שנותן לכל קומה 2 מטר גובה ונשמע לא הגיוני. יש לבדוק ולתקן. במידה ומס' הקומות אכן עומד על 12 וגובה הבינוי עולה על 40 מ' יש להגיש נספח מיקרו-אקלימי לבדיקה ואישור הרשות. 7. הרשות ממליצה להרחיב את הקו הכחול לכיוון צפון מערב (עד כביש בן ציון נתניהו) על מנת ליצור ממשק עם הכביש והשטח הפתוח כדי שלא ליצור מצב שבו נגמרת התכנית בפולגון שהוגדר לה ומייצר קירות תמך גבוהים הנשקפים לעיני הנוסעים בכביש והחותכים את השטח הטבעי והפתוח ללא היגיון. 8. תנאים להפקדת התכנית 9. בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 התכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר. יש לשים לב כי מדובר בשטח מחלחל ויש לקבוע שטחים להחדרת נגר. 10. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה. 11. בהתאם להנחיות תמ"א 2/1 לבתי עלמין בסעיף 5.5 נכתב כי תכנית לבתי עלמין נדרשת בנספח נופי הכולל רצועה של 5 מ' לפחות בתוך בית העלמין ובסביבתו לנטיעת עצים ולחצוץ בין האתר לסביבתו. התכנית הציגה נספח נופי שלא מציג שמירה על מרחק של 5 מ' ומסמם עצים. יש להשלים. 12. לתכנית לא הוגש סקר עצים. יש להשלים. 13. כיוון שהתכנית חלה באתר טבע עירוני- נחל עטרות- יש צורך בסקר טבע עירוני מקיף. יש להשלים. 14. ניקוז 15. התכנית מציגה תשריט המראה את ההתחברות לקווי הניקוז הקיימים מחוץ לתכנית. יש להציג נספח ניהול נגר כתוב בסעיף 3.1.	המחלקה לאיכות הסביבה

16. ביוב 17. לתכנית הוגש נספח ביוב המציג את חיבורי הביוב בשכונה אל תשתית הביוב העירונית הקיימת. 18. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המתוכננים בתכניות יחויבו בעמידה ב3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני הציבור בתכניות יחויבו בעמידה ב2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 21. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב2 כוכבים לבנייה ירוקה למבני הציבור, בנסיבות חריגות. 22. יש לקבוע כי עבור מבני הציבור יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a. 23. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני מגורים יהיה b והדירוג המזערי ליחידת דיור יהיה c. 24. 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. 25. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 26. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 27. הרשות מתנגדת להוראות בסעיפים 4.1.2 ו-4.1.1' המאפשרות הקמת מתקן הנדסי בשצ"פ. יש לקבוע 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. 28. יש הוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.4.1 לעניין הקמת חדר שירות למחלקת תברואה, כי לא יותר אחסון של חומרים מסוכנים כגון דשנים וכד' בחדר השירות שבשצ"פ בשל הצמידות למקום שהיית ילדים. 29. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר 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, מסמך אקולוגי נלווה, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בברכה, יעל צור	
	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
	אדריכלית העיר
תוכנית מס' 879379	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון

בית חנינא-שינוי יעוד מנוף פתוח למגורים ובית קברות מוצע תכנון להרחבת שכונה הכוללת מערכת דרכים המחלקת את האזור למגרשים לפיתוח. מוצעים שני נספחי תנועה בכדי לאפשר פתרון כאשר התוכנית מתחברת לכביש מתוכנן מצפון מערב וכאשר אינה מתחברת לכביש זה אין התנגדות לתכנית בתנאים הבאים: 1- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרכי גישה למתחם בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה 2- בכפוף לאישור צוות בקרה פיזי 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות 3- נספח תנועה הוא מנחה בלבד (יועץ תנועה - א. א. א. כבישים ותנועה)	תנועה
- חוות הדעת לעניין בקרת תכנון פיזי לתכנית התב"ע: - תאריך חוות הדעת : 11/09/2023. בהמשך לפגישה שהתקיימה בתאריך 11/09 אצל הממונה. - מס' התכנית : 101-0879379 : תכנית ל שינוי יעוד משטח נוף פתוח ל בית קברות ולמגורים בבית חנינא. - שכונה : בית חנינא , אלאשקריה - רחוב : אל הודא. - שם האדריכל : טויל בשיר. - מתכנן הכבישים : אחמד אבו ני - משרד : א א תנועה וכבישים. - חוות הדעת מתייחסת לנספחי הכבישים שנמסרו למחלקה בתאריך 11.9.2023 : יש להוסיף נספח זה עם סט תכנית התב"ע. - באחריות האדריכל מגיש התכנית , באחריות המוודד המוסמך ובאחריות מתכנן התנועה והכבישים : לבדוק היטב ולהתאים את גבולות המגרשים הסמוכות לדרכים הסטוטוריות עם גבולות זכות הדרך בהתאם לתכניות התב"ע המאושרות : ולהתאים תשריטי ונספחי התכנית בהתאם. - להלן חו"ד בעניין הפיזי : באופן עקרוני אין מניעה לקידום התכנית בתנאים : 1. מפלסי הכניסות של חניוני המבנים במגרשים המוצעים בתכנית יתואמו בהתאם לתכנון הכבישים הפיזי. 2. בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה על סמך התכנית הזו : על היזמים והבעלים להגיש תכנון פיזי מפורט ולאשרו באגף תושי"ה. 3. בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה על סמך התכנית הזו : על היזמים והבעלים לתאם מול אגף תושי"ה את נושא ביצוע דרכי הגישה. 4. בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה.	צוות בקרת תכנון פיזי
אין התנגדות לתכנית המוצעת.	המחלקה לנגישות

יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים כלהן: 4.1 מגורים ג': יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 4.2 מבנים ומוסדות ציבור, 4.3 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך: יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור מדרכה ברוחב של 2.50 מ' לפחות, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה. 4.4 שטח ציבורי פתוח, 4.7 שביל: התכנון יכלול דרכי גישה, שבילים וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון. 4.5 דרך מוצעת, 4.6 דרך ו/או טיפול נופי: כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	-תוספת יח"ד ותוספת שצ"פ -התכנית מסדירה את השלד הציבורי במתחם -התכנית מסדירה קבורה עבור המגזר המוסלמי בצפון העיר	
כלכלת היישוב/הרשות:	בחלק מתאי השטח למגורים מוצעת חזית מסחרית לכיוון הדרך הראשית	
השפעות חברתיות:	הריסת עבירות בניה	
תשתיות ותחבורה:	מוצע שלד דרכים	התכנית לא מגדירה פתרונות חניה ברורים במסמכיה
סביבה ונוף:		התכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני נחל עטרות (צפון)
אחר:		לא מוצע מנגנון שלביות בין תאי השטח

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות:	
הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית הכוללת מענה לבית קברות בצפון העיר וזאת תוך כדי הרחבת השכונה על קרקעות של אותם בעלי קרקע בתחום התכנית .	

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מצויה ברובה בשטח בייעוד נוף פתוח (ע"פ תכנית 3000ב'), ובחלקה בתחום המיועד למגורים (ע"פ תכנית מתאר 2000).
2. בתכנית מוצעות הפרשות בקרקע עבור צרכי ציבור בהיקף של 46,238.77 מ"ר, המהווים 59.4% משטח התכנית, ועל כן סך ההפרשות תואם מדיניות ומקובל.
3. התכנית מסדירה את השלד הציבורי בצפון מערב בית חנינא ומציעה מתחם חדש, המיועד למגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ובית עלמין, תוך הריסת המבנים שנבנו ללא היתר.
4. התכנית נועדה לענות על מחסור הולך וגובר בפתרונות קבורה עבור האוכלוסייה המוסלמית בעיר בכלל, ובצפון העיר בפרט. בעבר הוגשו שתי תכניות במתחם המוצע- אחת עבור בית עלמין ואחת עבור שכונת מגורים. היות ורוב שטח התכנית מצוי בבעלות פרטית, הוחלט לאחד את התכניות לכדי תכנית אחת, על מנת לאפשר איחוד וחלוקה תכנוני שיאפשר את הקמת בית הקברות לצד תכנון שכונת מגורים.
5. בית העלמין המוצע מציע קבורה רוויה לשנים קדימה ומצוי בצומת דרכים מרכזית (בן ציון נתניהו ודרך 4197) שתאפשר נגישות נוחה מכל שכונות מזרח ירושלים.
6. ע"פ תמ"א 19 (תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין)- מומלץ לשמור על המרחקים הבאים (בקו אווירי) בקביעת אתר לבית עלמין:
 - א. אזור מגורים שמותרת בו בניה לגובה של שלוש קומות ויותר- 200 מ' מרחק מגבול בית העלמין.
 - ב. שטחים למבני ציבור- 100 מ' מרחק מגבול בית העלמין.עם זאת, בשל מיקום המתחם על צל ההר, המגורים ומבני הציבור המוצעים (ממזרח) נמצאים בגובה רב מעל בית הקברות שמוצע בשיפולי הגבעה, לכיוון מערב. במסגרת תיאומים שבוצעו מול משרד הבריאות בוקשה הקלה לצמצום המרחק לכדי 20 מ' קו אווירי, באמצעות אזור חיץ (שמשלב חניה וגינון ברוחב של 16 מ' ועוד 4 מ' רמפות גישה לבית עלמין).

7. בנספח הבינוי המוצע כיום החיץ שהוצע (20 מ') אינו נשמר- יש להשלים את חו"ד לשכת הבריאות המחוזית לעניין המרחקים שיש לשמור מבית העלמין, ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

חלוקה למתחמים ושלביות ביצוע

8. לאור העובדה שמדובר בתכנית המציעה שלד ציבורי חדש ומגרשים חדשים למגורים, לא ניתן לאפשר הוצאת היתרים בודדים למגרשים בודדים. על כן, יש לחלק את שטח התכנית לארבעה מתחמי תכנון נפרדים להקמת מבני המגורים:

- מתחם מגורים צפוני (ת"ש 1-3 | 6.4 ~ דונם)
- מתחם מגורים מזרחי (ת"ש 4-8 | 8.5 ~ דונם)
- מתחם מגורים מערבי- צפוני (ת"ש 9,14-17 | 7.8 ~ דונם)
- מתחם מגורים מערבי- דרומי (ת"ש 10-13 | 7.5 ~ דונם)
- כל שטחי הציבור למעט בית העלמין יחולקו בין ארבעת המתחמים כך שכל שטחי הציבור יהיו חלק ממתחם.

9. יש לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 באופן הבא:

1) תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא תכנון והקמה בפועל של הדרך הראשית המחברת מצפון לדרום, בתיאום עם אגף תושי"ה. דרכים מאושרות או מוצעות שלא קיימות בפועל- תנאי להיתר לכל מגרש מגורים, יהיה הריסת מבנים פולשים בתוואי הדרך והצגת תכנית פיתוח הדרך המובילה אליו, לרבות מפלסים, בתיאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 יהיה הקמתם בפועל ע"מ להבטיח גישה עם רכב למגרשי מגורים.

2) יש לקבוע שלביות ביצוע בכל תא שטח- הבניה תעשה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. יש להתנות קבלת היתר בניה בכל תא שטח למגורים בהריסת המבנים המיועדים להריסה בתחומו כולל בשטחים המיועדים לצורכי ציבור במתחם.

3) הקמת בית הקברות תעשה בנפרד, וללא תלות במגרשי המגורים. ובתנאי להקמת כביש גישה.

בינוי אדריכלות ופיתוח

10. התכנית מציעה מבני מגורים בני 8-12 קומות מירביות, ו-250% בניה מעל לקרקע ב-17 תאי שטח שגודלם נע בין 1,270 מ"ר ל-3,000 מ"ר. וכן מבני ציבור עד 6 קומות ב-2 תאי שטח.

לאור ההפרשות הגדולות לצורכי ציבור בתכנית – מקובל.

11. קיימת אי התאמה בגובה הבינוי המוצע בין סעיפי הוראות התכנית ובין הוראות התכנית לנספח הבינוי- יש לתקן.

12. יש להוסיף סעיפי סטיה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבינוי.

13. קווי בניין: בבניה חדשה ביעוד מגורים, קווי הבניין בבינוי מעל 6 קומות יתוקנו ל-4 מ' מגבול המגרש, בבינוי עד 6 קומות יהיו 3 מ'.

14. במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן לקבוע קו בניין 0 לכיוון דרך.

15. עקב סמיכותו לבית העלמין, יש לשנות את ת"ש 9 ליעוד שצ"פ.

16. בתאי שטח 10-15 מסומנת חזית מסחרית- יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 4.1 מגורים ג'- תותר חזית מסחרית לכיוון הדרך.

17. החזית המסחרית תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה מקסימלי למסחר. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה בכניסה במפלס הקרקע. כמו כן, יש לקבוע כי המסחר יהיה מסחר המלווה את הרחובות.

18. התכנית מציעה שטח ממוצע ליח"ד של 120 מ"ר עיקרי + תוספת ממ"ד, כך שמתקבל שטח ממוצע ליח"ד הגבוה מהמקובל בתכניות בעיר. יש לקבוע כי שטח ממוצע של יח"ד יהיה 100 מ"ר פלדלת-מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

19. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

20. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יהיה זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי של עד 3 מ' ובדירוג, באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.

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

22. גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.

23. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ש"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.

24. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל-45% ובתת הקרקע ל-80%.

25. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה 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.

בית עלמין

26. בהתאם לתמ"א 19, תכנון של בית עלמין חייב להבטיח את צרכי הקבורה של כלל האוכלוסיה שנועד לשרת, ולהתחשב בהשתייכותם העדתית-דתית ובדינים והמנהגים המקובלים עליהם.

27. חלקו הצפוני של בית העלמין נחצה ע"י דרך העוברת מצפון לדרום- מדובר בדרך ראשית ומשמעותית, ועל כן יש לבחון הסבה של ת"ש 107 המזרחי לדרך, ליעוד שצ"פ, כך שימשיך את ת"ש 104 ביעוד שצ"פ המוצע מדרום, הנראה כיום כשארית, ואיננו שצ"פ אפקטיבי.

28. בנספח הבינוי יש להראות:

א. רצועה ברוחב של 5 מ' לפחות בהיקף בית העלמין, שתשמש לנטיעת עצים ותחצוץ בין הגדר לשימושים שבאתר.

ב. מתקני תברואה לשימוש הציבור שיוקמו באתר.

ג. ככל וידרש מבנה טהרה בתחום האתר יש להגדיר קווי בניין וזכויות בניה לשם כך.

ד. דרכי גישה לבית העלמין, חיבורים למערכת דרכים וסידורים להחניית רכב פרטי של עובדים ומבקרים.

29. יש להציג תכנית פיתוח לבית העלמין, שתציע שלביות ביצוע, ותבחן את שילובן של הטרסות החקלאיות בפיתוח המוצע.

30. במסגרת הפיתוח של בית העלמין יש לטעת שדירת עצים בין בית העלמין לדרך בן ציון נתניהו, כך שבית העלמין לא ייצפה מהכביש.

פרוגרמה לצרכי ציבור

31. 99 בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות תכנון, לאור תוספת יחידות הדיור המוצעות וצרכי האזור, התכנית תכלול את השימושים הבאים לצרכי ציבור:

- 6 כיתות מעון יום - נדרש 1 דונם.
- 6 כיתות גני ילדים - נדרשים 2.5 דונם.
- בי"ס יסודי 18 כיתות- נדרשים כ-4 דונם.
- מרפאה שכונתית- 352 מ"ר בנוי (מרפאה קטנה)- ניתן לשלב במגרש חום.
- מרכז תרבות/ מתנ"ס- אגף בבי"ס.
- מועדון נוער- 250 מ"ר בנוי (מועדון קטן)- נדרש 0.5 דונם בסמוך לשצ"פ.

32. לאור ההפרשה הגדולה משטח התכנית עבור בית קברות, התכנית לא תכלול מגרש לבית ספר על יסודי והמענה לכך יינתן במגרשים לצורכי ציבור אחרים בשכונה.

33. כדי לתת מענה ליתר השימושים המוצעים, מוצעים השינויים הבאים:

- (1) יש לשנות יעוד של ת"ש 7 ממגורים לשטח למבנים ומוסדות ציבור (תוספת של 1.55 דונם).
- (2) יש לשנות יעוד של ת"ש 102 מדרך משולבת לשטח למבנים ומוסדות ציבור (תוספת של 0.5 דונם) ולצרפו לת"ש 105 (יאפשר תכנון של בי"ס על יסודי בת"ש זה).

- סה"כ תוספת של 2.05 דונם למבנים ומוסדות ציבור.

נכסים

34. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה כדלקמן:

הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

מידע תכנוני

35. התכנית חלה בגוש הסדר ירדני, גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים.

36. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בסעיף הערות טכניות מטה.

37. פרק 6 בהוראות התכנית- יש לצרף/ להטמיע את ההוראות הבאות:

- תנאים בהליך הרישוי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.

- הנחיות מיוחדות:

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

תנועה וחניה

38. התכנית מציעה חיבור לדרכים קיימות: מצפון- לדרך בן ציון נתניהו, ממזרח- לדרך רמזאן, ומדרום- לדרך שעאבאן.

39. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרכי גישה למתחם בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה (בכפוף לאישור צוות בקרה פיזי).

40. יש לפרט את פתרונות החניה המוצעים ביעוד מגורים, ומבנים ומוסדות ציבור (לרבות מיקום הכניסה לחניונים), ולהציעם בתת הקרקע בלבד.

41. במסגרת אזור החיץ שיש לבחון בחלקו המזרחי של בית העלמין, יבחן שילוב של חניה לרווחת באי בית העלמין (מופיעים במסמכי התכנית בחתך 2-2 בנספח הבינוי, אך לא בתכנית בנספח- יש לתקן).

42. החניה תקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

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

44. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי ע"פ התקנות.

45. בעת הגשת בקשות להיתרי בניה, על היזמים והבעלים להגיש תכנון פיזי מפורט ולאשרו באגף תוש"ה ולתאם מולם את ביצוע דרכי הגישה, בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה.

איכות סביבה

46. בתחום התכנית קיימות טרסות חקלאיות- יש לבחון את ערכן ושילובן בתכנית הפיתוח של בית העלמין.
47. בטבלה 5 המפרטת את זכויות הבנייה נכתב (ברוב תאי השטח) כי הגובה במטר הוא 25 ומספר הקומות הם 12- מה שנותן לכל קומה כ-2 מטר גובה שאינם תקינים. יש לבדוק ולתקן.
48. במידה ומס' הקומות אכן עומד על 12 וגובה הבינוי עולה על 40 מ' יש להגיש נספח מיקרו-אקלימי לבדיקה ואישור הרשות.
49. הרשות ממליצה להרחיב את הקו הכחול לכיוון צפון מערב (עד כביש בן ציון נתניהו) על מנת לייצר ממשק עם הכביש והשטח הפתוח, כדי שלא ליצור מצב שבו נגמרת התכנית בקירות תמך גבוהים הנשקפים לעיני הנוסעים בכביש והחותכים את השטח הטבעי והפתוח ללא כל היגיון תכנוני.
50. תנאים להפקדת התכנית:
- א. בהתאם להנחיות תמ"א 1/8 התכנית נדרשת בהכנת נספח ניהול נגר. יש לשים לב כי מדובר בשטח מחלחל ויש לקבוע שטחים להחדרת נגר.
- ב. יש להכין דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
- ג. בהתאם להנחיות תמ"א 2/1 לבתי עלמין בסעיף 5.5 נכתב כי תכנית לבתי עלמין נדרשת בנספח נופי הכולל רצועה של 5 מ' לפחות בתוך בית העלמין ובסביבתו לנטיעת עצים ולחצוץ בין האתר לסביבתו. התכנית הציגה נספח נופי שלא מציג שמירה על מרחק של 5 מ' ומסמם עצים. יש להשלים.
- ד. לתכנית לא הוגש סקר עצים. יש להשלים.
- ה. כיוון שהתכנית חלה באתר טבע עירוני- נחל עטרות- יש צורך בסקר טבע עירוני מקיף. יש להשלים.
51. ניקוז- התכנית מציגה תשריט המראה את ההתחברות לקווי הניקוז הקיימים מחוץ לתכנית. יש להציג נספח ניהול נגר.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני המגורים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
53. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מבני הציבור בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
54. מהנדס העיר רשאי, בעת הביצוע, לאשר גמישות בכתב מעמידה ב-2 כוכבים לבנייה ירוקה למבני הציבור, בנסיבות חריגות.
55. יש לקבוע כי עבור מבני הציבור יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבני מגורים יהיה b והדירוג המזערי ליחידת

דיור יהיה C.

57. 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,

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

59. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

60. הרשות מתנגדת להוראות בסעיפים 4.1.2 ח' ו-4.4.1 המאפשרות הקמת מתקן הנדסי ו/או שימושים זמניים בשצ"פ. יש לקבוע כי לא תותר הקמה של השנאי/ מתקן הנדסי אחר 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 לתקן את הוראות התכנית בהתאם.

61. יש הוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.4.1 לעניין הקמת חדר שירות למחלקת תברואה, כי לא יותר אחסון של חומרים מסוכנים כגון דשנים וכד' בחדר השירות שבשצ"פ בשל הצמידות למקום שהיית ילדים.

62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר 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, מסמך אקולוגי נלווה, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

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

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

תשתיות

65. 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 בבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

66. גודלו ומיקומו של המתקן ההנדסי הנדרש יבחנו בפגישה נוספת מול אגף התברואה.

67. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

68. 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

69. יש לסמן בתשריט את העצים הקיימים בגבול התכנית ולסווגם לשימור/ העתקה/ כריתה, תוך שאיפה לשמר/ להעתיק את עצי הזית הותיקים שנמצאים בתחום התכנית.
70. נערך סקר עצים, במסגרתו נסקרו סה"כ 97 עצים בוגרים, מתוכם 55 נקבעו לעקירה, 16 לשימור ו-26 להעתקה.
71. העתקת העצים תתבצע בתחומי המגרש בלבד.
72. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת בקשה מסודרת לכריתה והעתקה.
73. תנאי לטופס 4- בדיקת יישום הוראות אגף שפ"ע.
74. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.
75. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
76. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגינון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
77. אין לסמן בתחום השצ"פ עצים לעקירה. עצים אלו יסומנו לשימור.

נגישות

78. יש להטמיע בהוראות התכנית את הסעיפים הבאים:

- סעיף 4.1 מגורים ג'- יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדוור המתוכננות, באופן שיתאפשר תמרון לאדם התנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.
- סעיפים 4.2 מבנים ומוסדות ציבור ו-4.3 מבנים ומוסדות ציבור- יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור מדרכה ברוחב של 2.5 מ' לפחות, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.
- סעיף 4.4 שטח ציבורי פתוח- התכנון יכלול דרכי גישה, שבילים וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון.
- סעיפים 4.5 דרך מוצעת ו-4.7 דרך ו/או טיפול נופי- כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.3 מ' לפחות.

79. 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.

80. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: חברת הגיחון מח' המים ומח' ביוב וניקוז, לשכת הבריאות, כבאות, חח"י, רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח המח' להיטלי השבחה, שפ"ע תחזוקה.

81. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

82. 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.

83. 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.

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

הוראות התכנית:

85. סעיף 1.2- יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח הרשום/ המדוד.

86. סעיף 1.5.5- נדרש להשמיט את חלקות 90,116 שלא נכללים בתחום התכנית.

87. סעיף 1.7- מסמכי התכנית: יש לקבוע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, גובה הבינוי ומספר הקומות.

88. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית- יש להשמיט את תת סעיף 11- התכנית איננה קובעת הוראות להעתקת עצים.

89. סעיף 4.2- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך- יש לשנות את היעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור".

90. סעיף 4.2.1- שימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- יש לציין את השימושים הבאים: חינוך, קהילה, רוחה, תרבות ופנאי.

91. סעיף 4.3- מבנים ומוסדות ציבור לדת- יש לפרט את השימושים המוצעים, כגון שירותים תומכים.

92. טבלה 5:

א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך- ישנו חוסר התאמה בין גודל המגרש כפי שמופיע בסעיף 3.2

(5,987.89 מ"ר) לבין שטח המגרש המוצע בטבלה (6,000 מ"ר)- יש לתקן.

ב. יש לפרט את השטחים המוצעים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת.

93. סעיף 7.1- שלבי ביצוע: יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט מעלה.

תשריט ומסמכים דיגיטליים:

94. יש לצרף תשריט מצב מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך, אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

95. טבלת גושים וחלקות דיגיטלית- יש להשמיט את חלקות 90,116, כך שלא יכללו בתחום התכנית.

96. יש לדייק את תחום הקו הכחול בהתאם לתצ"רים כשרות לרישום.

נספח הבינוי:

97. יש להציג בנספח הבינוי ולסמן להריסה את כלל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.

98. יש להבדיל גרפית בין מבנים המיועדים למגורים לבין מבני ציבור, הן בתכנית והן בחתכים.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1410612
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	בשארי שאול
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11/3/2025
כתובת	המשורר אצ"ג 6, רמות

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30732	145		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה	
1.	תוספת של שתי דיוריות בדירות 5 ו 6 .
2.	תוספת קומת גג לדירות העליונות, והכשרת עבירות בניה בכל הבניין. 2.2.1 שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
3.	קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
א.	קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע (במפלס 0.00), ובקומה א' (מפלס 3.12+) ובקומה ב' (במפלס 6.24+) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
ב.	קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
4.	קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
5.	הגדלת מספר קומות מ-2 מעל 0.00 ל-3 קומות מעל 0.00.
6.	קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
7.	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8.	קביעה של הריסה של עברות בניה בקומת החנייה.
9.	שינויי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
10.	הכשרת עברות בנייה בקומות השונות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/05/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה הכשרה של עברות בניה בקוו בניין אפס לכיוון חלקת מגורים – לא ניתן להכשיר תוספות אלה. יש לסמן אותם להריסה במסמכי התכנית ולתקן את קווי הבניין בהתאם. בקומת החנייה יש עברות בנייה רבות המסומנות להריסה, ומבטלות מקומות חנייה רבים, תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות בנייה

והחזרת מקומות החנייה של אותם דירות לתפקוד. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה העברת כל המתקנים הטכניים הקיימים על גג הבניין לגג החדש ויצירת גישה נוחה לכל דיירי הבניין יש לכתוב במסגרת מטרות התכנית – תוספת של שתי דיוריות בדירות 5 ו 6. יש להוסיף הוראות לתקנון התכנית בעניין דיוריות בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין. להוסיף זמן משוער למימוש התכנית בסעיף 7.2 - 10 שנים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות לתכנית ובתחום התכנית. 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.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית הופקדה
הוגשה התנגדות אחת ביום האחרון להפקדה
התקבל מכתב מעו"ד המבקש ארכה נוספת להגשת התנגדויות
ההתנגדות של דיירים בבניין שמבקשים להגיש התנגדויות נוספות ולאור חופשת הקיץ לא הצליחו להגיש התנגדות בזמן

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית לאפשר ארכה של 30 יום מתום תקופת ההפקדה בהתאם לסמכות הוועדה בחוק

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1298678
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	גיאת ציונה
עורך התכנית:	גנסיה חגית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/10/2024
כתובת	הרב חיים הלר 20 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30184	62		כן
30184	95		לא
30184	102		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה	
הרחבות בניה ל3 יח"ד ותוספת קומות לבניין מגורים קיים כמפורט להלן: 1. הרחבת 3 יח"ד ותוספת ממד"ים, על ידי תוספת של 194.86 מ"ר, סכ"ה 461 מ"ר מירבי למגורים. 2. שינוי מייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ומסחר 3. תוספת של 139 מ"ר מסחר עיקרי. 4. תוספת קומה תת קרקעית לשם הרחבת יח"ד. סה"כ 4 קומות ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת. 5. קביעת עקירה של 3 עצים בשטח התכנית.	

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יתווסף לתקנון התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה ימשיכו לחול.
22/01/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 11 לחוק – הרחבות דיור עד 140 מ"ר לכל דירה בלבד עבור שטחים מרביים לכל דירה וחזית מסחרית בתיאום עם מחלקת

התכנון.

השימושים המותרים בחלקה יהיו מגורים ומסחר.

יש להפריד בטבלה 5 בין שטחי המגורים ושטחי המסחר.

כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון.

החזית המסחרית המוצעת אינה אפקטיבית ואינה מייצרת אפשרות אמיתית למסחר – יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

התוספת המוצעת לדירה 2 במפלס נמוך מהדירה אינו סביר תכנונית – יש לבטל שטח זה ולהציע הרבה בתיאום עם מחלקת התכנון במפלס הדירה.

המרפסות מעל למסחר בחזית הרחוב אינן תואמות לבינוי המוצע של המסחר מתחת יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

יש להתאים את החתכים לתכניות בתיאום עם מחלקת התכנון.

הגדרות של החצרות בבניין פולשות לתחום דרך מאושרת – יש לסמן את כל הפיתוח והגדרות הקיימות בתחום הדרך להריסה במסמכי התכנית.

תנאי לתחילת עבודות של היתר הבניה הראשון יהיה הריסת כל הפיתוח והגדרות בתחום הדרך ופיתוח מדרכה בשטח זה.

היתר הבניה הראשון יכלול גם את המסחר המוצע בחזית הרחוב.

קוו הבניין בתשריט יותאם לתוספות המתוקנות.

לא ברור מדוע יש לעקור שני עצים שהינם מחוץ לקו הבניין. יש לשמר בשטח התכנית על 3 עצים בוגרי, או על ידי שתילה של עצים חדשים או על ידי שמירה של העצים המוצעים לעקירה.

בהתאם להערות של רישוי ופיקוח בטבלה שבס' 1.6 : יש לצרף את תכנית 1348 וסוג היחס יהיה 'כפיפות'. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

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

להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניין ובחלקות מצרניות לתכנית.

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.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית הופקדה
ולא הוגשו התנגדויות

התקבל מכתב בקשה לארכה להגשת התנגדויות יומיים אחרי תום תקופת ההפקדה :

בשל טעות אנוש, אילוצי זמן, והצורך להשלים את הכנת ההתנגדות והמסמכים התומכים בה, הוגשה ההתנגדות באיחור של יום אחד בלבד. בנסיבות אלה, ובהינתן שמדובר באיחור מזערי שאינו גורם לפגיעה כלשהי בהליך או בצדדים האחרים, אבקש לראות במייל זה בקשה להארכת המועד ביום אחד ולקבל את ההתנגדות לרישום ולדיון לגופה.

אודה לאישור קבלת המייל, ההתנגדות ונספחיה, וכן לאישור כי ההתנגדות תירשם ותובא בפני הוועדה.

תודה רבה על הסיוע,

בברכה,

עו"ד דניאל חסין

מבוקש לתת ארכה של 30 יום בהתאם לסמכות בחוק

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

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף, 62 א א לחוק התכנון והבנייה , הוועדה מחליטה על הארכת תקופת ההתנגדויות ב 30 יום מתום המועד בהתאם סמכות בחוק.

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1500610
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	בריסק דוד
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	23.12.2026
כתובת	מנחת יצחק 4, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
	164	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת שטח בניה לבניין א עבור תוספת כיתת גן ילדים , תוספת קומת גלריה והרחבת בית כנסת מעל גן ילדים , רחוב מנחת יצחק, רוממה

1. קביעת בינוי לתוספת גלריה בחלל מאושר ותוספת בניה עבור גני ילדים, לשם הגדלת בית הכנסת ותוספת כיתת גן ילדים , בהתאם לנספח הבינוי.
2. הגדלת מספר הקומות ל – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת .
3. הגדלת שטחי הבניה בבנין א וקביעתם ל – 3,671 מ"ר כוללים. מתוכם, 3,171 מ"ר שטחי בניה עיקריים (מתוכם 2,718 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 453 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). ו- 500 - מ"ר שטחי שירות (מתוכם 205 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 295 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) .
4. קביעת תנאים והוראות בינוי למתן היתר בניה .
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/04/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: ההמלצה מתייחסת לנספח בינוי שנשלח למחלקת תכנון ב 24/03/2026 שמוסיף עוד כיתת גן ילדים בקומת קרקע על פי בקשת עורכת התכנית והאגף לחינוך חרדי: במסגרת התכנית מבוקשת תוספת שתי כיתות גן ילדים חמישית ושישית והרחבת בית הכנסת בבניין הדרומי בחלקה, בניין א במגרש 4 בתכנית 3813ד'.

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום גני הילדים המוצעים וחצרותיהם עם אגף מבני ציבור.

יש להוסיף לתקנון שהמעבר הציבורי הקיים בתחום המגרש ומדרום לו יישמר במהלך העבודות ולאחר הקמת המבנה.

בהמשך לנ"ל, יש לתקן את ציון שם הבניין ל – א', בכל מסמכי התכנית, היות ומדובר בבניין מאושר בהתאם לתכנית 3813ד'.

מוצעת מרפסת קונסולית בקומה א לשם הגדלת חצר גן הילדים. תנאי בהיתר הבניה יהיה אישור קונסטרוקטור למרפסת. במידת הצורך, יש להוסיף עמודי תמיכה בהיתר הבניה.

הרחבת גני הילדים בקומת הקרקע חוסמת חלון ופתח מילוט ממ"מ של בית גן קיימת. יש לקבל אישור הג"א לתוספת זו כתנאי להפקדת התכנית. ככל ולא תתקבל, יש לבטל את התוספת המוצעת ולתקן את מסמכי התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.

יש להציג את הכניסות אל המבנה והשימושים השונים באופן ברור בתכנית פיתוח שמציגה את המפלסים וחיבור אל המדרכה הקיימת.

התכנית המוצעת מסמנת לביטול את מקום החניה לנכים שאושר בהיתר ותוספת שני מקומות חניה במקומו. במסגרת התכנית מבוקש פטור מחניה עבור בית הכנסת. לא ניתן לתת פטור מחניה בתכנית בסמכות הועדה המקומית. תנאי להפקדה יהיה אישור תושי"ה לחניה בהתאם לתקן. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.2ד(2).

לתקן סעיף 4.1.2א בינוי – בהתאם למוצע במסגרת התכנית.

לתקן שלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית באופן הבא – תוספת קומת הגלריה בתחום הבניין המאושר תהיה ללא תלות בתוספת הבניה המוצעת לגן ילדים ומעליו. הרחבת בית הכנסת מעל תוספת גן הילדים תתאפשר רק לאחר הקמת גן הילדים.

תנאי בהיתר בניה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון גני הילדים והחצרות, והרחבת בית הכנסת.

תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום תכנון בית הכנסת מול אגף מבני דת.

יש להחזיר את סביבת גן הילדים לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על סביבת גן הילדים. במידה ויש תלמידים הלומדים בגנים במקביל לזמן הבניה, יש לוודא כי הבנוי ילווה ע"י יועץ בטיחות.

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

להוסיף להוראות התכנית סעיף הפקעה.

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

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שנדרשו: הרשות הארצית לכבאות והצלה, אגף התברואה.

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

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

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

הערות טכניות

הוראות תכנית

דברי ההסבר לתכנית – יש להשמיט כי למגיש התכנית יש הקצאה במקום.

סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח התכנית בטבלה 3.2 מצב מוצע, יש לוודא התאמה בשטח התכנית בכל הסעיפים 1.2, 3.2 וטבלה 5.

סעיף 2 : להבהיר שמדובר בבניין א בלבד.

סעיף 4.1.1 – לציין שימושים לבית כנסת וגני ילדים.

טבלה 5:

זכויות והוראות בניה – לציין שמדובר בבניין א.

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

לציין מידות לקווי הבניין על גבי התשריט. קווי הבניין יהיו בהתאם למאושר בתכנית 743369.

נספח בינוי

יש לתקן בתכניות את סימוני המרפסות ולתקן את הגרפיקה בתיאום עם מחלקת תכנון.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 15.4.2026, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים.

בהחלטת הוועדה נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית ולביטול מקום החניה לנכים ותוספת מקומות חניה במקומה. מדובר בתכנית להוספה של שטחים לצרכי ציבור, גני ילדים ובית כנסת.

מבוקש לדחות את אישור תושי"ה לעניין החניה לשלב היתר הבנייה, ולא כתנאי להפקדת התכנית. החניה תהיה על פי התקן התקף בשלב היתר הבניה.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סעיף 8 מהחלטת הוועדה מתאריך 15.4.2026:
"התכנית המוצעת מסמנת לביטול את מקום החניה לנכים שאושר בהיתר ותוספת שני מקומות חניה במקומו. במסגרת התכנית מבוקש פטור מחניה עבור בית הכנסת. לא ניתן לתת פטור מחניה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. תנאי להפקדה יהיה אישור תושי"ה לחניה בהתאם לתקן. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.2 ד(2)."
יבוטל, במקומו יקבע הסעיף הבא:
2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תושי"ה לחניה המוצעת בתכנית. יש לתקן בהתאם סעיף 4.1.2 ד(2)."
3. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.4.2026 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 37

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

גוש	חלקה	בשלמות
	175	לא
	205	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/07/2026	מכיוון שהתכנית בסמכות הועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : התכנית מקודמת במקביל תכנית נוספת המקודמת על החלקה ומצוה בשלב הפקדה, יש להציג התאמה מלאה בין שתי התכניות בתיאום עם מחלקת התכנון. התכנית המופקדת מציעה שטחי בניה נוספים בחלקה יש לתקן בטבלה 5 את שטחי הבניה הכוללים בחלקה בהתייחס לשתי התכניות ולא רק לבניין החדש. יש לתאם את קווי הבניין בין שתי התכניות המקודמות על החלקה כך שלא תהיה סתירה ביניהם. בתכנית המאושרת על החלקה וגם בתכנית המופקדת מסומנת זיקת הנאה בחלקה – לא ניתן לבטל זיקות הנאה בסמכות הוועדה המקומית – יש לבחון את הנושא ולתקן בהתאם .

בתשריט מופיעים 2 קווים תת קרקעים שונים – יש לסמן אחד בלבד ולתקן בהתאם. יש לשנות את סעיף 7.2 לזמן משוער למימוש התכנית של 10 שנים. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה לעת הוצאת היתר בניה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות. נספח תנועה הוא מנחה בלבד תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח ניהול נגר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה יש לחלק הודעות אישיות לבנייני המגורים בחלקות מדרום ומצפון באמצעות חלוקת הודעות לתיבות הדואר של הדיירים. הערות טכניות יש לתקן את קבצי plan ו gvul וכן התשריט המוצע בהתאם להנחיות הבאות : יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על קו הגבול שבין נק' g8 לנק' g2111 וכן את קו הגבול מנק' 2109 לנק' a2013 שבתצ"ר 436/200 ושלא יחדור לחלקות 167 ו172. בקובץ plan יש לתקן את קו הגבול המשותף של תא שטח b1 ותא שטח 2 – יש להתאים את קו הגבול של החלקות שישבו במדויק אחד על השני בהתאם לקו הגבול שבין נק' g11 לנק' ba2013 שבתצ"ר 1121/2018. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני	
להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה	24/06/2026

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית , החלטת הוועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים מנהל אגף מבני דת ביקש לתת גמישות בתכנון ולקבוע את מספר הקומות ל 6 קומות במקום 4 ללא שינוי בזכויות הבניה

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. לצורך גמישות בתכנון הבניין מספר הקומות ייקבע ל 6 קומות , ללא שינוי בזכויות הבניה.
5. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה הקודמת ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 38

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1479500
סוג דיון:	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מגן האלף 1, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
	140	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מוגשת על חלק מחלקה 140 אשר ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור ועבור תוספת 2 קומות תת קרקעיות למבנה בן 4 קומות בשימוש לגני ילדים ובית כנסת המאושר בתכנית 476713 ואשר טרם החל בנייתו. השימוש המוצע ב-2 הקומות הוא לטובת מקווה ואולם קידושים. עיקרי הוראותיה:

1. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות עבור מקווה ואולם קידושים, בהתאם לנספח הבינוי.
2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. הגדלת שטחי הבניה.
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
15/04/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: להסיר את סעיף שלביות הביצוע כי תנאי לטופס 4 יהיה אישור אגף מבני ציבור. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 29/10/2025 ימשיכו לחול.
29/10/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: קווי בניין יש לתקן את תשריט מצב המוצע ולסמן קווי בניין על קונטור הבינוי בהתאם לנספח הבינוי. תוספת קומה מעל הבניין המאושר

אין מניעה לאפשר תוספת קומה מעל קונטור הבניין המאושר בתכנית 476713, כך שסה"כ קומות מעל הקרקע יהיה 5. תוספת הקומה תהיה עבור שימושים המותרים במבנים ומוסדות ציבור.

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

חניה

סעיף 1.2.4.ב. מציין פטור ממקומות חנייה. לא ניתן לתת פטור בתכנית בסמכות מקומית, יש לקבוע כי הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לאפשר פטור ובשלב היתר הבניה יש לקבל אישור מהוועדה המחוזית.

כללי

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף נכסים.

לציין בסעיף שלביות הביצוע כי ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 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.

על התכנית לכלול סעיף הפקעה כמפורט: " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 3276, במידה ותאושר התכנית יהיה על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה בהתאם לנוהל הקצאות.

סימונים גרפיים

יש לציין בתיאור התכנית כי מדובר בתוספת שתי קומות תת קרקעיות.

יש לסמן את כל הבינוי המאושר בתכנית 476713 בירוק ולא רק את הקומה העליונה ולהסיר מידע לגבי בקשה להיתר שמתקדמת ככל ולא יצא ההיתר.

חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד המחלקות הבאות: אגף החינוך, מידע תכנוני.

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

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

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

1965.

מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור
ירישוי ופיקוחי – המחלקה להיטל השבחה.

תיאור למתן תוקף

התכנית הופקדה ולא הוגשו התנגדויות בתקופת ההפקדה .
התקבלה הערה משר הפנים כי התכנית טעונה אישור שר מהנימוקים הבאים:

הפינה הצפון-מערבית של התכנית חופפת לתכנית התחדשות 101-1081652. הוועדה ביקשה לכלול שטח
מצומצם עבור שביל וזאת על מנת לחבר בין השצ"פ שמוצע בתכנית ההתחדשות לשצ"פ שאושר בתכנית
מצרנית פיתוחי חותם.

נדרשת התאמה לתכנית – או שיוצע בה שביל בדומה לתכנית ההתחדשות או שתחום זה יוסר מהתכנית
בסמכותכם.

אבהיר כי לא מדובר בשינוי שאמור להשפיע על הבינוי המוצע בתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לתת תוקף לתכנית בתנאים
הבאים:

1. לא הוגשו התנגדויות בתקופת ההפקדה .
2. לעניין הערת השר – יש לתקן את מסמכי התכנית ולסמן בהם שביל וזאת על מנת לחבר בין השצ"פ
שמוצע בתכנית ההתחדשות לשצ"פ שאושר בתכנית מצרנית פיתוחי חותם.
3. הרחבת שטח ציבורי היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62, א, 3 לחוק התכנון והבניה.
4. הוועדה סבורה כי אין צורך בפרסום נוסף לאור השינוי המוצע שמשפר את המרחב הציבורי .