

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1410612
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בשארי שאול
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	11.03.2025
כתובת	המשורר אצ"ג 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	145	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/08/2026	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטה הוועדה המקומית לאפשר ארכה של 30 יום מתום תקופת ההפקדה בהתאם לסמכות הוועדה בחוק
07/05/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה הכשרה של עברות בניה בקו 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 בדיוריות 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 והבנייה. 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
מטרת התכנית הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומה לשם תוספת 2 דיוריות לדירות הקיימות בקומה העליונה ברחוב המשורר אצ"ג 6. עיקרי הוראות התכנית 1- שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב. ' 2- 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 בהתאם לנספח הבינוי ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי ג. קביעת בינוי לתוספת 2 דיוריות לדירות 5,6, בהתאם לנספח הבינוי . 3- הגדלת מספר קומות מ-3 קומות מעל קומת החניה ל-4 קומות מעל קומת החניה . 4- הגדלת שטחי הבניה בשטח . 5- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור .

6- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

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

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

4 מתנגדים בעלי דירות במבנה בו מוגשת התב"ע

1. אהרון אברהם. ת.ז. 054302229
2. אליהו גורדו. ת.ז. 000441220
3. אסתר דבש אמויאל. ת.ז. 310286794
4. האחים עזר ומיכל שלתיאל וגב' יפעת ברור

ועוד 6 מתנגדים בעלי דירות במבנה צמוד למבנה בו מוגשת התב"ע.

1. ארז מלול. ת.ז. 025598954
2. שמעון בוכרים. ת.ז. 061204384
3. ישראל מזרחי. ת.ז. 024140352
4. אפרם מנגל. ת.ז. 017926338
5. הייה רחימי גדעון ודליה. ת.ז. של גדעון 058390907
6. ישי יזדי. ת.ז. 23705460

עיקרי ההתנגדויות:

1. מרש"י כאמור הם בעלים של דירות קוטג' בבנין מס' 6.
2. בעלי שתי הדירות העליונות ע"י נציגם שאול בשארי הגישו בקשה לאישור תוכנית לבניית תוספת על גג הקומה העליונה של ביתם.
3. לכל הדירות הוצמדו חניות ומחסנים בקומת הקרקע.
4. מבקשי אישור התוכנית בנו תוספות לדירותיהם ללא היתר כד"ן. חמור מכך, הם הפכו את

החניות והמחסנים הצמודים ליחידות מגורים והשכירו ומשכירים אותם למגורים.

5. בעל אחת הדירות מבין מבקשי האישור, אלון כליפה אינו מתגורר בדירתו זה יותר מ-20 שנים

והוא משכיר את דירתו בכל התקופה הזו.

6. בעל דירה אחרת מבין מבקשי אישור התוכנית, אדון גוברי, בנה במחסנים שלו ובחניותיו בקומת הקרקע שתי יחידות דיור ללא היתר כדין ובניגוד לחוק, אותם הוא משכיר, ואף שחויב לפני מספר שנים להרוס את מה שבנה בניגוד לחוק, הוא הרס את יחידות הדיור, אך כעבור זמן חזר שוב ובנה אותם בשנית תוך שהוא משתלט על שטחי חניה של אחרים וממשיך להשכיר ליחידות מגורים עד עצם היום הזה. במעשיו הוא חסם פתחי פליטת גזים של מכוניות בחניה הסגורה, דבר שגורם למטרד תברואתי. מדובר במפר חוק מועד.

7. גוברי גם בנה ללא היתר מרפסת ומדרגות בדירתו בקומה העליונה.

8. לא זו בלבד, הוא בנה בקומת הקרקע עמדת טעינה לרכבים חשמליים וכל ילדיו שאינם מתגוררים בבנין מגיעים מיד יום וטוענים את רכביהם תוך יצירת עומס בשטח החניה ומטרד לכלל הדיירים.

9. בעלי יתר הדירות פגועים מאד מהתנהגותו והם חסרי אימון במעשיו.

10. בעלי הדירות שביקשו את אישור התוכנית במעשיהם פגעו, פוגעים כיום במתנגדים, והמתנגדים בטוחים שאישור התוכנית תחריף את הפגיעה בהם.

11. מן הראוי לציין כי בניין מס' 6 ברחי אציג הינו בניין בו בנויות דירות קוטג' יוקרתיות והמבקשים את אישור התוכנית הפכו את זכויותיהם במקרקעין לסלמס.

12. מבקשי אישור התוכנית רכשו דירותיהן עשרות שנים לאחר המתנגדים.

13. המבקשים את אישור התוכנית אינם זקוקים לתוספת בניה למגוריהם, כליפה בכלל לא מתגורר בדירתו והוא מעוניין לבנות יחידות דיור נוספות כדי להשכיר.

14. במקור, הייעוד של הבניין היה מגורים של 6 משפחות בלבד והתוכנית הופכת את הבניין ל-8 דירות על אותו בסיס של תשתיות למים, חשמל, חניה וביוב ובוודאות יתירה לאחר הבניה שוב יהפכו את החניות ליחידות דיור מה שיקריס את המערכות ויגרום מטרד לדיירים.

15. המתנגדים חוששים מאד מאישור התוכנית שבפועל בנסיבות העניין תפגע אנושות בערך דירותיהם שכאמור הם דירות קוטג' יוקרתיות.

16. בניית דיוריות על גג הבניין בוודאות תשנה את אופי הבניין מדירות קוטג' לדירות שיאכלסו שוכרים.

17. תוספת בניה על הגג לעוד שתי דירות מושכרות בוודאות תפחית מערך דירות המתנגדים.

18. המתנגדים שהם 4 בעלי דירות בבניין נגד התוכנית, וכן מספר גדול של בעלי דירות במבנים

צמודים לבניין, מתנגדים גם כן.

19. אין כל צל של ספק כי תשתיות הבניין יקרוסו כתוצאה מהעומס עליהם ואת המימון לתיקונם ישאו המתנגדים. העומס על התשתיות, על המעלית והחניות יהיו בלתי נסבלים.
20. כאמור, המבנה תוכנן במקור כקוטגיים והוספת דיוריות על הגג משנה את אופי המבנה, ממבנה מגורים כפרי/קהילתי למבנה רווי וצפוף, בניגוד לתכנון המקורי של השכונה.
21. בנייה על הגג תשנה את קווי המתאר והחזיתות של הבניין. ככל שהתוספת יוצרת מראה מסיבי או גורמת לחוסר סימטריה במבנה הטורי. מדובר בפגיעה קשה בחזית האדריכלית ובחזות הרחוב.
22. הוספת קומה או תוספת בנויה על הגג עשויה לחסום מעבר אוויר ואור שמש חופשי לדירות השכנות או לחצריתהן, וכן ליצור חסימת נוף שיגרום לתחושת מחנק.
23. מן הראוי לציין כי הצמדת גג אינה מעניקה זכויות בנייה. הצמדה של גג לדירה מסוימת מעניקה בעלות על השטח הפיזי בלבד, אך אינה מעניקה בעלות על זכויות הבנייה זכויות בנייה הן נכס בבעלות משותפת של כל 6 בעלי הדירות. אם חתביע המבוקשת מנצלת אחוזי בנייה בלתי-מנוצלים של המגרש, ניצולם עידי שתי דירות בלבד מחווה גזל זכויות של יתר השכנים.
24. אישור התוכנית מחווה שימוש לרעה ברכוש המשותף לצורך הבנייה. גם אם חדירות נבנית על גג צמוד, חבנייה עצמה והשימוש בה כרוכים בחיבור לתשתיות משותפות (צינורות ניקוז, מים, ביוב, מערכות חשמל, מעבר פועלים וציוד דרך שטחים משותפים). אין לבעלי גגות זכות לחבר תשתיות חדשות דרך הרכוש המשותף ללא הסכמת יתר בעלי הדירות.
25. בהתאם לחוק המקרקעין שינויים מהותיים ברכוש המשותף או תוספות בנייה מסוימות דורשים רוב מיוחס או הסכמה פה אחד לפי חוק המקרקעין (תשכ"ט-1969). חתוכנית נתקלת בהתנגדות גורפת של שאר בעלי הדירות (4 מתוך 6, כלומר 66% מחבנין מתנגדים).
26. התוכנית תגרום מטרדי רעש, פרטיות ומטרדים סביבתיים. בניית דיוריות על הגג יוצרת שימוש אינטנסיבי באזור שחיה עד כה שקט (גג). השימוש בגג למגורים כולל חלונות ומרפסות חצופים ישירות לחצרות או לדירות של השכנים, דבר שיפגע קשות בפרטיות שלהם ויצור מטרדי רעש.
27. אישור התוכנית יגרום לפגיעה בשווי הדירות הקיימות בשל צפיפות יתר, מטרדי חניה, הסתרת אור ופגיעה בחזות הבניין שיובילו לירידת ערך ישירה של 4 דירות המתנגדים. ככל שתאושר התוכנית, השכנים ישקלו להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין ירידת ערך מקרקעין.
28. אין ספק למתנגדים כי הם עומדים לפני תקופה ארוכה של סבל ממושך. מדובר במתנגדים מבוגרים בני 70 ויותר.
29. בנסיבות המיוחדות של המקרה תתבקש כבי הוועדה להתייחס לסוגיות חשובות אלו ולדחות את התוכנית.

מצ"ב תצהיר ויפוי כוח

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר
מתן תוקף לתכנית

מכיוון שמדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבנייה ממליצים לוועדה לקבל חלק מההתנגדויות, כמפורט להלן:

1. **לדחות את ההתנגדויות** הנוגעות להתנהלות בעלי הדירות, אופן השימוש בדירותיהם, השכרתן, מגוריהם של בעלי הדירות וכן טענות בדבר התנהגותם של בעלי הדירות – טענות אלה אינן מהוות שיקול תכנוני המצדיק את דחיית התכנית, ואינן נוגעות להיבטים התכנוניים הנבחנו במסגרת התכנית.

2. **לקבל את ההתנגדות** בעניין קיומן של עבירות בנייה, הפיכת חניות ומחסנים לדירות מגורים ובנייה ללא היתר - ככל שקיימות עבירות בניה, יחידות דיור, תוספות בנייה או שימושים שנבנו ללא היתר ואינם ניתנים להכשרה במסגרת התכנית, יש לסמנם להריסה. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הריסת כל עבירות הבניה כולל דירות ללא היתר השייכות למגשי התכנית.

3. **לדחות את ההתנגדות** בעניין אופי הבניין ואופי השכונה שתוספת הבנייה המבוקשת תשנה את אופיו של הבניין מדירות קוטג' למבנה צפוף יותר ותפגע באופי השכונה ובחזותה. התכנית מציעה תוספת קומה מעל המבנה הקיים, בהתאם למדיניות התכנון ולגובה. תוספת הבנייה המוצעת אינה משנה באופן בלתי סביר את אופי הבינוי בסביבה, ואין בטענה זו כדי להצדיק את דחיית התכנית.

4. **לדחות את ההתנגדות** בעניין פגיעה באור, אוויר, נוף ופרטיות – תוספת הבנייה המבוקשת תפגע במרווחים הקיימים בין המבנים ותגרום לחסימת אור ואוויר, פגיעה בנוף והיזק ראייה לדירות הסמוכות - התכנית מציעה הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת בנייה מעל קונטור המבנה הקיים בתוך שמירה על קווי בניין. הבינוי המוצע נבחן ביחס לבינוי הקיים ולמרווחים בין המבנים, ולא נמצא כי קיימת פגיעה תכנונית המצדיקה את דחיית התכנית.

5. **לדחות את ההתנגדות** שתוספת הבנייה ותוספת יחידות הדיור יגדילו את הצפיפות ויהפכו את המבנה למבנה מגורים רווי יותר ויעמיס על החניות, התנועה, המעלית ומערכות המים, הביוב, החשמל והתשתיות - התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד אלא מציעה הרחבות ותוספת קומה מעל המבנה הקיים, בהתאם למדיניות התכנון החלה במקום. אין בטענה בדבר הגדלת הצפיפות, במידע ומדובר על חשש לתוספת יח"ד, יש לפנות לפיקוח, הדירוריות המוצעות בתכנית ויכולות להיות מושכרות הם בהתאם לנהלים של מנהל התכנון עבור יצירת תמהיל מגוון של דירות קטנות בעיר,

מדובר בתוספת שאינה משמעותית ואינה יכולה להעמיס בצורה בלתי סבירה על מערכות הבניין.

6. **לקבל חלקית את ההתנגדות** – שתוספת הבנייה עושה שימוש בגג וברכוש המשותף ובזכויות בנייה השייכות, לטענת המתנגדים, לכלל בעלי הדירות, ללא הסכמתם. התכנית נבדקה לפני עמידה בתנאי סף על ידי הלשכה המשפטית, אם יש טענות הנוגעות לזכויות בעלי הדירות או חשש לשימוש ברכוש משותף בלי קבלת הסכמות כדין. תנאי לתוקף יהיה בדיקה נוספת לנושא זה על ידי היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

7. **לדחות את ההתנגדות** בעניין שימוש ברכוש המשותף לצורך ביצוע הבנייה – הביצוע והשימוש בבנייה יחייבו, לטענת ההתנגדות, שימוש בתשתיות, במעברים ובשטחים משותפים ללא הסכמת יתר בעלי הדירות. מדובר בסוגיה הנוגעת לאופן ביצוע הבנייה ולזכויות השימוש ברכוש המשותף בזמן ביצוע, ולא בפגם תכנוני בתכנית. ככל שיידרשו הסכמות או אישורים קנייניים, אלה ייבחנו במסגרת הליכי הרישוי וההליך המתאים.

8. **לדחות את ההתנגדות** בעניין השימוש בדירות והשכרתן, נטען כי חלק מבעלי הדירות אינם מתגוררים בדירותיהם וכי הדירות והשטחים הצמודים להן משמשים להשכרה, לרבות למגורים. אופן השימוש בדירות והשכרתן, כשלעצמו, אינו מהווה שיקול תכנוני המצדיק את דחיית התכנית. ככל שקיים שימוש שאינו תואם היתר או תכנית תקפה, הטיפול בו ייעשה במסגרת הליכי הפיקוח והרישוי.

9. **לדחות את ההתנגדות** בעניין מטרדים, רעש ואיכות החיים – תוספת הבנייה והשימוש האינטנסיבי יותר במבנה יגרמו, לטענת ההתנגדות, למטרדי רעש, פגיעה באיכות החיים ומטרדים סביבתיים. הטענות נטענו באופן כללי ולא הוצג בסיס תכנוני המצביע על יצירת מטרד חריג כתוצאה מהבנייה המוצע. אין בטענות אלה כדי להצדיק את דחיית התכנית.

10. **לדחות את ההתנגדות** לעניין ירידת ערך הנכס. הוועדה סבורה כי התכנית ראויה ומקובלת, ככל שהמתנגדים סבורים כי נגרמה להם פגיעה, הם רשאים לפעול בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

11. **לדחות את ההתנגדות** בעניין היטל השבחה ופגיעה כלכלית – נטען כי אישור התכנית יטיל על בעלי דירות שאינם נהנים ממנה חיובים כספיים, לרבות היטל השבחה, ויגרמו להם נזק כלכלי. חובות בהיטל השבחה יחול בהתאם להוראות הדין ועל הנכסים הנהנים מההשבחה מכוח התכנית. בעלי נכסים אשר אינם מקבלים זכויות בנייה מכוח התכנית ואינם נהנים מהשבחת מקרקעיהם כתוצאה ממנה, לא יחויבו בהיטל השבחה מכוח תכנית זו.

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

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1096924
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	וועדה מקומית
עורך התכנית:	שנער עמי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	08/08/2023
כתובת	קרית היוכל בניית מנהרת רכב מתחת לכיכר הח"י (צומת שרת-גולומב-קוליץ) שמתחילה ברח' גולומב ומסתיימת ברח' דרך חיים ע.קוליץ.

גוש	חלקה	בשלמות
30193	80	לא
30193	112	לא
30415	144	לא
30415	145	לא
30454	56	לא
30455	143	כן
30455	154	כן
30455	21	לא
30455	22	לא
30455	24	לא
30455	59	לא
30455	64	לא
30455	78	לא
30455	108	לא
30455	109	לא
30455	113	לא
30455	127	לא
30455	131	לא
30455	136	לא
30455	140	לא
30455	142	לא
30455	155	לא
30455	156	לא
30455	159	לא
30455	160	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
03/11/2025	הוועדה, לאחר שבחנה את בקשת מגישי התכנית לתקן את החלטתה מיום 01.01.2024, מחליטה כדלקמן:

1. בפני הוועדה הוצגה בקשה לשינוי גבול התכנית כפי שהוצג בדיון באופן שיאפשר: 2. העברת מיקום החדרים הטכניים ממערב התכנית למזרחה, בתת הקרקע, לשטח המצוי בייעוד "דרך וטיפול נופי", בהתאם לתכנית הקו הסגול המאושרת. העברת מיקום החדרים תהיה בכפוף לעדכון הבחינה הסביבתית בתיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון; 3. הוספת תא שטח נוסף, המצוי בייעוד "דרך" על פי תכנית הקו הסגול המאושרת, ואשר מיועד לטובת חדר נהגים, לצורך תוספת שימוש לטובת הקמת מבנה שירותים ציבוריים, לרבות קירוי המבנה. לתא השטח יתווספו זכויות בניה בהיקף של כ-120 מ"ר לטובת שימושים אלו, בהנחיית לשכת התכנון. 4. ביטול המעבר המצרני שאושר במסגרת תכנית הקו הסגול - בפני הוועדה הוצגה סתירה בין מסמכי התכנית המאושרים של הקו הסגול לתכנית "מתחם הציונות" – 101-0835371, תא השטח בייעוד שצ"פ שנקבע בתכנית הקו הסגול למעבר מצרני, ייקבע בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ויחולו לגביו הוראות תכנית ההתחדשות הציונית על מנת לאפשר את ביצוע בית הספר. כן יקבעו בהוראות התכנית סעיפים לשמירת המעבר המצרני הציבורי. 5. הוועדה מציינת כי התיקונים כוללים תוספת תאי שטח החורגת מגבול הקו הכחול של מטרות התכנית המקורית, אך רואה בחיוב את הרצון לייעל את ההליך התכנוני ולאפשר במסגרת תכנית זו גם תיקון של תכניות נוספות הסמוכות לה, לרבות המעברים המצרניים וזאת נוכח ההסכמה והתיאום שהוצגו לוועדה, בין הרשות המקומית וצוות אב לתחבורה. 6. הוועדה השתכנעה כי השינויים המבוקשים אינם צפויים לגרום להשפעות סביבתיות נוספות, לרבות בתחום הרעש, איכות האוויר והנוף, וזאת בהתאם לממצאי חוות הדעת הסביבתית שצורפה לתכנית. לפיכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים, בכפוף להנחיות לשכת התכנון לעדכון המסמכים ולקבלת התייחסות היועצת הסביבתית לשינויים והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. 7. התכנית ומסמכיה יתוקנו בהתאם לאמור בהחלטה זו, לרבות תיקון תשריט מצב מוצע, תשריט מצב מאושר, מדידה וכיו"ב, בהנחיית לשכת התכנון. יתר הסעיפים בהחלטת הוועדה מיום 01.01.2024 שלא שונו בהחלטה זו יישארו בעינם. 8. פרסום החלטה זו יהיה בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה מיום 1.1.2024. בנוסף, יישלחו הודעות אישיות לבעלי הזכויות בחלקות המצרניות ובחלקות הכלולות במעבר המצרני המאושר בתכנית הקו הסגול שייעודו השתנה כאמור בהחלטה זו.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, אבי בן צור / טל פרי / אסף שגיא, מתן נחום, שקמה סיג, ליוז שיר, ישי טל אור / עדי אילן / סאוסן אבו זרד-מיעארי, אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן, יעקב הלפרין, טליה שוסברגר. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי התכנית, המציעה הפרדה מפלסית בצומת גולומב-קוליצ, צפויה לשפר באופן משמעותי את תפקוד הצומת. הוועדה סבורה כי שיפור זה נחוץ לתפקוד התנועות באזור בכלל, ולתפקוד התחבורה הציבורית המשמעותית המתוכננת לעבור בתחנת בוליביה בפרט. הוועדה תציין כי השיפור התנועתי המוצע בתכנית יוביל לחסכון בשעות נסיעה הן בתחבורה	01/01/2024

הציבורית והן

בתחבורה הפרטית, וכך יסייע בהפחתת זיהום האוויר באזור. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה

להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן :

1. הוועדה תציין כי לאורך הדופן המערבית של דרך קוליץ קיים אתר טבע עירוני 'גן שטרן',

וכי התכנית כוללת שטח של 150- מ"ר הכלול באתר טבע עירוני זה. בהמשך לכך,

התכנית תואמה עם מחלקת קיימות בעיריית ירושלים ובהנחייתה נערך סקר לאיתור

ערכי טבע אשר ממסקנותיו עולה כי מדובר בשטח כלוא בסביבה עירונית, כי המינים

שנמצאו בו הם מינים המתאימים עצמם לסביבה, וכי לאחר תום העבודות יבוצע שיקום

אקולוגי שיוביל להשבת בעלי החיים לאזור. מעבר לכך, מנספח הבינוי של התכנית עולה

כי חדר החשמל מוצע בתחום הדרך, וכי צמצום שטח הגן בנקודה זו נועד לשמש כרחבת

כניסה לחדר חשמל ודרך גישה, בעוד שאר השטח ישוקם וישוב לתפקד כחלק מהגן.

בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי מדובר בפגיעה נקודתית ב'גן שטרן', אשר נדרשת לצורך

הקמת חדר חשמל להבטחת תפקוד המנהרה, ואשר ניתן לאשרה.

2. בהמשך לכך, ועל מנת להבטיח את צמצום הפגיעה בגן שטרן, הוועדה קובעת כי ייעוד

הקרקע בגן שטרן יוותר שצ"פ וכי התכנית תציע שימוש והוראות לצורך הגישה לחדרי

החשמל, לרבות שיקום אקולוגי לאחר תום ביצוע העבודות, בתיאום עם לשכת התכנון

ויועץ הסביבה של לשכת התכנון.

3. בנוסף, ועל מנת לוודא שמירה וטיפול ראוי בממשק של התכנית עם אתר טבע עירוני 'גן

שטרן' הוועדה מחליטה כי יקבעו בהוראות התכנית התנאים הבאים :

א. תנאי בהליך רישוי יהיה ליווי ופיקוח של אקולוג, וזאת בשים לב לאתר טבע עירוני 'גן

שטרן' הקיים בדופן המערבית של דרך קוליץ.

ב. תנאי בהליך רישוי יהיה ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי אשר יכלול המלצות

בדבר אופן הטיפול בהם, אישורו על ידי הרשות הסביבתית בעיריית ירושלים, וקביעת תנאים בהיתר/לביצוע בהתאם לממצאיו.

ג. מסמכי הביצוע יכללו התייחסות למינים פולשים והטיפול בהם במהלך ביצוע

התכנית ולאחריה, בתיאום עם הרשות הסביבתית בעיריית ירושלים.

4. הוועדה התרשמה כי התכנית כוללת חפירת מנהרה ועבודות פיתוח משמעותיות באזור

הפורטלים וכי התכנית אינה כוללת שטחי מילוי משמעותיים. בהמשך לכך, הוועדה

קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת בדיקת עודפי עפר וקביעת הוראות

בתכנית לטיפול בהם, בתיאום עם יועץ הסביבה של לשכת התכנון.

5. תנאי להפקדת התכנית יהיה שילוב הנחיות הידרוגיאולוגיות בהוראות התכנית, בהנחיית

יועץ הסביבה של לשכת התכנון. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות הניקוז

המוצעים בתכנית הינם מנחים ופתרונות הניקוז הסופיים יקבעו בשלב התכנון המפורט

בתיאום עם הרשות הסביבתית בעיריית ירושלים.

6. תנאי להפקדת התכנית יהיה הוספת הוראת הפקעה לצרכי ציבור לטובת הרשות

המקומית.

7. תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת סימון המנהרה במסמכי התכנית, על מנת לאפשר

גמישות נדרשת בשלב הוצאת היתרי בניה, בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של

הוועדה.

8. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת המנהרה יהיה קבלת אישור הרשות הסביבתית

בעיריית ירושלים ואדריכל העיר כי הושלמו הפיתוח והשיקום הנופי, לרבות שיקום

השטח החופף עם 'גן שטרן' והשלמת הפתרונות לטיפול במי הנגר.

9. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לפתיחת המנהרה יהיה הקמת מערכת לניטור איכות

אוויר לזיהוי ומניעה של חריגות מערכי הסביבה.

10. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה מדידת השפעת רעש חדרי החשמל

על גן המשחקים ב'גן שטרן' וקבלת התייחסות הרשות הסביבתית בעירייה לעניין הצורך בנקיטת פעולות לצמצום הרעש. 11. תנאי להפקדת התכנית ולאישור התכנית יהיה תיאום עם תכנית הקו הסגול, המצויה בימים אלה בשלב ההתנגדויות. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בטווח של עד 130 מטר מגבול התכנית ולמסור הודעות אישיות למנהל הקהילתי של השכונות הכלולות בתכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 14. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לעת הפקדת התכנית יש לבחון מה הסטטוס של תכנית 800771 הקו הסגול של הרכבת הקלה ובהתאם לסטטוס (מאושרת או לא) יש לסמן במסמכי התכנית את ייעודי הקרקע בהתאם וזאת מכיוון שהתכנית מתבססת על הפקעות וסימונים נוספים שמוצעים במסגרת הקו הסגול. יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון ו/או הרשאות לפריצה דרכים ו/או הנחת תשתיות יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה לטיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות. יש לבצע ניטור אחת לחצי שנה למשך 3 שנים גם לאחר סיום עבודות הבינוי והפיתוח. יש להתאים את שיטת הטיפול וההדברה למינים הספציפיים שאותרו בשטח (לדוגמא מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012, "הצמחים הפולשים בישראל", דופור-דרור 2010, בהוצאת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה, או כל פרסום עדכני יותר).	06/09/2023

לקבוע בהוראות התכנית כי טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום. יש לקבל הנחיות והיתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות והצגת אישור העתקה למחלקת קיימות.

יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה, הבנייה והסטות התנועה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

אין צורך ברישום תלת מימדי במסגרת התכנית, יש לכלול סעיף הפקעה במסגרת תקנון התכנית:

" השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".

יש להוסיף לנספח הבינוי ופיתוח חתך העובר בתא שטח 400 ומציג את השטחים המבוקשים בהתייחס למפלסים הקיימים בשטחים הציבוריים שמצפון וממערב ולהציג פיתוח שטח הנלווה לבניה המוצעת כולל נגישות למקום.

יש להוסיף חתכים העוברים בפורטלים המוצעים ומציגים את המפלסים בהתייחס לסביבה.

יש לסמן את הגשר להולכי רגל שכלול במסגרת תכנית 800771 ומצוי בתחום התכנית.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הפורטלים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

יש לבחון הרחבה של השטח המיועד למנהרה בתחום הדרך לצורך שמירה על גמישות לשלב היתר הבניה.

יקבע בשלבי הביצוע כי תנאי לפתיחת הכביש יהיה גמר השיקום והפיתוח הנופי וגמר פתרונות לטיפול במי נגר.

יקבע בסעיף שלביות הביצוע בתכנית כי תנאי לטופס 4 יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה ואישור אדריכל העיר כי הפיתוח והשיקום הנופי בוצע בהתאם לתכנית ולשביעות רצון מהנדס העיר.

תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע בדיקת מאזן עודפי עפר וקביעת הוראות בתכנית לעניין טיפול בעודפי העפר, אשר יבטיחו כי עודפי העפר יטופלו במידת האפשר בתחום התכנית.

יקבע בתכנית כי פתרונות הניקוז יקבעו לעת מתן היתר בניה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

יש לקבוע בסעיף 7.2 – זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות הנמצאים בטווח של עד 130 מ' מגבול התכנית. כמו כן, יש למסור הודעות אישיות למנהל הקהילתי בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ

סעיף 86 ד' לחוק התנה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישת התכנית כדי לתת פתרון תחבורתי לצומת	14/06/2023

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית ממוקמת על דרך מרח' גולומב דרך כיכר הח"י לדרך חיים קולין. <u>התכנית החלה בשטח המגרש:</u> • תכנית 1998א תכנית המתאר של שכונת מלחה שאושרה בשנת 1991. • תכנית 2935ב שאושרה בשנת 1991 וקבעה את ההתוויה של הכביש. • תכנית 800771 – תכנית ציר רק"ל - הקו הסגול. תכנית הקו הסגול כוללת סימון של עקירת עצים ברוב שטח התכנית, התוויה מחודשת של גשר להולכי רגל מכל רחוב גולומב והרחבת דרכים לצורך ביצוע הכבישים רצועת המתען וטיפול במרחב הציבורי. <u>תאור מצב קיים:</u> שטח המשמש בפועל כדרך בייעוד דרך או שטח לטיפול נופי. <u>התכנית מציעה:</u> קביעת תוואי תת קרקעי עבור מנהרה דו כיוונית לרכב. בנייה מתחת לכיכר הח"י (צומת שרת-גולומב-קולין) שמתחילה ברח' גולומב ומסתיימת ברח' דרך חיים ע.קולין. 1. קביעת בינוי ופיתוח להקמת שני פורטלים משני צידי המנהרה המוצעת, ולהקמת מתקנים הנדסיים ומבנים לצורכי חירום והצלה, עבור המנהרה, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח. 2. קביעת הוראות להקמה ולהפעלה של שטחי התארגנות זמניים, לעת הקמת המנהרה ולשיקומם בסיום העבודות. 3. קביעת הוראות למניעת/צימצום מטרדים סביבתיים בעת הקמת המנהרה ובעת הפעלתה. 4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה והוראות לביצוע המנהרה. 5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה. התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

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

לתוכנית הוגשו 25 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

נאמני האילנות ירושלים ע"י רינת דוויק סיקסק וכ-60 תושבים נוספים

עיקרי ההתנגדויות:

1. תוואי הרק"ל גורם לעקירה של כמות רבה מאוד של עצים שונים, חלקם עתיקים מאוד. תכנית דנן מציעה גם כן עקירת עצים רבים המוסיפה על הפגיעה. 186 עצים מוצעים לכרייה מתוך 265 עצים (179 עצים בוגרים מוצעים לעקירה, 12 להעתקה ו-48 עצים נוספים לא בוגרים מוצעים לעקירה). חלק מהעצים בעלי ערכיות גבוהה מאוד (17 ומעלה) וגובהם מעל 12 מטרים. קוראים למצוא חלופה ולהימנע מכרייה.

התנגדות מספר 2-17:

תושבים ונציגי ועדי בתים ברמת שרת, רמת דניה, מלחה רבתי, מלחה, רמת שרת ורחובות בוליביה/שטרן

עיקרי ההתנגדויות:

2. פקיעת החלטת ההפקדה – לפי סעיף 86(ד) לחוק התכנון והבנייה, החלטת ההפקדה מיום 1.1.2024 קבעה תנאי סף (תיקוני ניסוח) שהיה על היזם למלא תוך 7 חודשים. התנאים לא מולאו במועד, ולכן ההפקדה בטלה ומבוטלת מאליה, והתוכנית כלל אינה תקפה.
3. הבקשה לדחיית מועד ("השלמות") שהוגשה חודשיים לאחר המועד, ללא סמכות חוקית, אינה יכולה להחיות הליך שכבר פקע.
4. גם דיון נוסף שהתקיים ב-3.11.2025 והחלטה מ-5.11.2025 (המוסיפה שטחים נוספים לתכנית) אינם יכולים "להחיות" תוכנית שכבר בטלה – אלא רק לפתוח הליך חדש.
5. התוכנית מבטלת את הפנייה הישירה מכביש הרכבת הקלה (רח' שרת) למלחה, ומחליפה אותה בצומת חדש/הפרדה מפולסת רחוקה – מה שיאריך משמעותית את זמני הנסיעה לתושבי רמת שרת, רמת דניה, מלחה רבתי ורחובות בוליביה/שטרן.
6. הצומת אינה נדרשת תחבורתית, אלא נועדה "לסייע לפתרון עומס קיים" במנהרה – כלומר פתרון בעיה שלא נוצרה על ידי התושבים. מדובר ברכיב יקר ופוגעני שאינו נדרש כלל.
7. צומת חדשה נוספת (כ-70 מ' ממערב לצומת הקיים) תגרום להידחקות זרימת תנועה נוספת לאותו אזור, ותיצור בפועל שלוש צמתים בכיוון אחד.
8. קיימת חלופה מזרחית (חלופה 1, פורטל ליד רח' מיכאל בן חן) שנבחנה כפחות פוגענית בסביבה, אך נדחתה ללא נימוק מספק.
9. הריסת הגשר הקיים אינה הכרחית – הצעת התוכנית להרוס גשר ולבנות גשר חדש במקומו כרוכה בעלויות עתק, פגיעה בתשתיות, ופגיעה נופית/סביבתית מיותרת. קיימת חלופה לשימור הגשר הקיים.
10. ההיוועדויות הציבוריות (שיתוף הציבור) שהתקיימו (3.4.2024, 9.4.2024) התנהלו באופן לא אמיתי, ללא מענה ענייני לשאלות התושבים, ותוך הצגת מצג מטעה כאילו מדובר בתכנית "לשיפור משמעותי לתפקוד הצומת" בלבד – בעוד בפועל מדובר בביטול פנייה קיימת ובהריסת גשר.

11. נציגי המינהל הקהילתי (יובלים) שהשתתפו בדיונים לא היו מוסמכים ולא ידעו במלואם על ההשלכות התכנוניות, נוצר מצג מטעה כאילו המנהל הקהילתי מייצג את השכונה.
12. פגיעה מהותית בזכויות הגישה לבתים, איכות חיים, בטיחות, זמן, קניין ויכולת מכירה עתידית של הנכסים (פגיעה כלכלית-נזיקית בשווי הנכסים).
13. העברת יתרון תחבורתי מקבוצת משתמשים אחת (מנהרה) לקבוצה אחרת (תושבי השכונות) מבלי לפצות את הנפגעים ויצירת אפליה שלא כדין במתן קדימות לזמן ואיכות חיי תושבים על חשבון חיי תושבים אחרים.
14. לקבוע כי החלטת ההפקדה פקעה ואין נפקות לתוכנית כלל או לחלופין – לבטל את ההפקדה ולהחזיר את התוכנית לבחינה מחודשת, תוך שקילת כל השיקולים הרלוונטיים (חלופות פחות פוגעניות, ביטול הריסת הגשר, ביטול הפנייה הישירה למלחה).

התנגדות מספר 18:

אהוד קפלן
תושב בשכונת מלחה רח' עמשא

עיקרי ההתנגדויות:

15. מימוש התכנית ייצור בעיות תחבורה קשות בכניסה בצומת כיכר הח"י ובגישה לשכ' רמת שרת ובמיוחד עקב גידול האוכלוסיה בשכ' קרית יובל.
16. ביצוע המנהרה עלול ליצור מפגעי בטיחות ולסכן את המבנים העתיקים בשכ' מלחה.
17. מדובר במנהרה דו נתיבית בלבד, דבר המייצר סכנה לרכבי חירום.
18. ביצוע התכנית תחמיר את בעיית החניה ברחוב עמשא באופן משמעותי.

התנגדות מספר 19:

אברהם אהרן
בעל דירה ברח' חכם אברהם 4 (חזית בקו ראשון לתכנית)

עיקרי ההתנגדויות:

19. פגיעה באיכות החיים: שעות העבודה יהיו גם ביום וגם בלילה. העבודות ייגרמו למפגעי רעש, קרינה, אבק וזיהום אוויר כבד עקב פליטת גזים רעילים.
20. הסדרי התנועה וחסימות הצירים לא יאפשרו תנועה סדורה לכניסה ויציאה מהבית.
21. דרכי הגישה לרחוב חכם אברהם בזמן העבודות אינן ברורות ממסמכי התכנית.
22. לא ברור תוואי הכביש לגישה לרחוב חכם אברהם הצר ממילא.
23. העבודות ייצרו מפגע של מזיקים בדירה.
24. העבודות עלולות ליצור בולענים – דבר שייצר סכנה בטיחותית למבנים השכנים ולקרקע.
25. במסמך הסביבתי נטען כי העבודות לא יחמירו את זיהום האוויר והרעש הקיים מהכביש אך העבודות מותרות בכל שעות היממה לעומת מס' שעות עומס במהלך היום.

26. מיקום חדרי המכונות והאזור המוצע ייצור מפגע רעש וזיהום בלתי פוסק.

27. סכנת הקרינה לא ברורה עקב הצורך באנטנות סלולריות.

28. השימוש במנהרה בנוסף לציר הרק"ל ייצר פגיעה באיכות החיים.

29. מימוש ייצור פגיעה כלכלית בערך הדירה.

התנגדות מספר 20:

אסף מנפורד

בעל מגרש מסחרי מס' 128 בתשריט התכנית ("משתלת אבי")

עיקרי ההתנגדויות:

30. ביטול הפנייה הקיימת מגולומב לקוליץ תיצור הארכה משמעותית של זמן הנסיעה לרחוב חכם אברהם.

31. הגשר המוצע ומיקום המעלית יבטל את את מפרץ ההסתובבות היחידי ברחובות חכם אברהם וקדושי סטרומה,

דבר הייצור קטסטרופה תעבורתית עקב הפיכת השכונה לרחוב חד נתיבי.

32. קיימת מצוקת חניה משמעותית, מימוש התכנית תחמיר את הבעיה.

33. פגיעה אנושה בעסק עקב חוסר היכולת לקבל סחורה.

התנגדות מספר 21:

עו"ד יניב רז מטעם חברי ועל הפעולה

תושבי מלחה, רמת שרת, כיכר דניה ושכונות נוספות

עיקרי ההתנגדויות:

34. התכנית לא קודמה כחוק- הפקדת התכנית בטלה בשל חוסר בעמידת התנאים הכפופים לחוק (סעיפים 86 א' ו-86 ב' לחוק התכנון והבניה), מסמכי התכנית לאחר הדיון בהפקדה והתנאים להפקדה לא הושלמו בזמן ע"פ

החוק.

35. מסמכי התכנית המעודכנים לאחר ההחלטה להפקדת התכנית מחייבים דיון בהפקדה נוסף בשל שינוי תכנוני

מהותי (כגון מיקום חדרי טכניים) ותוספת תאי שטח חדשים.

36. מסמכי התכנית התשתית המקצועית שהונחה בפני הוועדה לא הייתה מלאה מספיק כדי לקבל החלטה

מושכלת.

37. לאחר איחוד פרוטוקול הדיון מ-1.1.2024 עם חומרי הדיון מ-3.11.2025, השתנה מספור העמודים. הפניות

בתצהירי ההתנגדות לעמודים 89, 90, 95 – יש לקרוא כעת כהפניות לעמודים 114, 115, 120 בהתאמה.

38. לקבוע שהחלטת ההפקדה מ-1.1.2024 בטלה מעצמה לפי סעיף 86(ד) – ולכן אין להמשיך לקדם את התכנית

על בסיסה או לחלופין להמשיך קידום דרך הפקדה חדשה ומפורשת, עם דיון מחודש שמבוסס על כל המסמכים

העדכניים והשינויים שנעשו, ולא כ"תיקון" להחלטה ישנה שלטענת המתנגדים כבר לא בתוקף.

התנגדות מספר 22:

עו"ד עוזי עמית כהן מ.ר. 11080
תושבי שכונות מלחה, רמת שרת ורמת דניה

עיקרי ההתנגדויות:

39. פרשנות שגויה של הוראות תכנית 80071 הקו הסגול סעיף 6.12: ההוראה בדבר הפעלת רכבת הקלה בצומת הקו הסגול קובעת תנאי בטרם אישור תכנית הנוגעת להסדרת השיקוע/הפרדה מפלסית.
40. לקבוע כי ההפרדה המפלסית המוצעת עולה בגדר "הוראות בהפעלת הקו הסגול" בצומת גולומב/קוליץ, ואין להתיר את פתיחת התכנית לפני שינוי/עדכון פרוצדורלי בהתאם.
41. החלופות לבניית המנהרה לא נבחנו כראוי: הסימולציה שנערכה הראתה כי משמעי חד באופן ההפרדה המפלסית מאפשרת שינוי משמעותי בתנועה מול השארת הצמתים במפלס אחד – ולא נבדק אם שינוי פונקציונלי/גיאומטרי פשוט (ביטול חציה ישירה, הסטת תנועה) יכול להשיג תוצאה דומה ללא הקמת מנהרה יקרה וללא בחינה של פתרונות מקומיים זולים יותר.
42. המנהרה משרתת תנועה שאינה חוצה את האזור אלא רק כ-500 מ' מהמקטע, בעוד חלופת "מודעי" משרתת גם את תושבי קוליץ. לבחון מחדש חלופת מודעי כפתרון עדיף.
43. ביצוע התכנית עלול לפגוע בבתי המגורים הקרובים ולהוסיף מטרידים ללא כל הצדקה תעבורתית.
44. יש לספק מענה לבעיית התחבורה הציבורית: תחזיות התכנית מציגות כי 0% מהנסיעות במנהרה יהיו של אוטובוסים או משאיות (לא ברור אם גודל המנהרה עצמו מגביל זאת או שמדובר בנתונים שגויים) – אם אכן אין תיירות ציבורית שבנסיעה במנהרה, זה יפגע בפתרונות תחבורה ציבורית עתידיים לרבות שירות עתידי לאזורים שבהם ישנם בתי ספר, אולם כדורסל עירוני, אולם מלחה (בשטח) ואתרי תיירות ארציים (גן החיות).
45. יש להציג פתרון חנייה לכ-35 רכבים בכניסה לרחוב עמשא והרב נוראל.
46. יש להציג התייחסות מפורשת לנושא ההפקעות הנדרש עבור המנהרה ומדוע לא ניתן להימנע מהן: מבנים במלחה (רחוב אברהם חכם/הישנה) נמצאים בתוך הקו הכחול של התכנית ולכאורה מיועדים להפקעה. מדובר במבנים שנמצאים כ-13 מ' ומטה ממפלס המנהרה, ואין פירוט התייחסות לגבי הפקעות אלו במסמכי התכנית.
47. נדרש לבצע בחינה של כל המבנים במלחה הישנה בטווח 100 מ' מהתכנית ובחינת השפעת הבנייה עליהם.
48. גמישות יתר בהוצאת הפורטל: ההוראות מתירות הזזת מיקום הפורטל עד 20 מ' לכל כיוון "לעת מתן היתר הבנייה", ובלבד שהינו בתחום ייעוד דרך או "טיפול נוף" – בעוד המנהרה עוברת כבר כעת קרוב מאוד לבתי מגורים. יש לצמצם את האפשרות להזזת הפורטל/המנהרה למקסימום 5 מטרים בלבד.
49. הוראות הביסוס (סעיפים 6.2 ו-4.4) מתירות החדרת עוגני קרקע זמניים ללא הגבלת תחום (בלבד שלא תהיה פגיעה או הסרה של עוגני קרקע זמניים "כל עוד לא ניתן אישור סופי לתכנית"). חדירה לחלקות סמוכות בהן מבנים ישנים והיסטוריים עלולה לייצר רעש, רעידות ולסכן את המבנים והדיירים. יש להגביל את האפשרות של היקף המנהרה ועוגני הקרקע.

50. בית החולים הדסה עין כרם הינו מוקד תנועה רבה באזור. במקרים של עומס תנועה מנהרה חד-נתיבית עלולה ליצור מצבים מסכני חיים (לעומת זאת חלופת בביש מודעי יכול להכיל לאורך כל הדרך שני נתיבים בלתי תלויים, ללא מפרדה, שיאפשר קשיחות ועקיפה לרכבי חירום).
51. מסמך הרעש לוקה בחסר: אין כתובות בהן הוצבו הקולטנים והמפה שגויה כך שלא ניתן לעזור להבין באיזה פרט מיקום הקולטנים ואת אופן החישובים.
52. לא הוגדרו איזורי התארגנות ופינוי עפר במסמכי התכנית. יש להגדיר בשלב התכנון את אזור ההתארגנות של הקבלן, היכן יערמו כל עודפי העפר ומה יהיה אופן הטיפול בהם.
53. דורשים איסור על הצבת מכונת ריסוק סלעים.
54. החדר הטכני מופיע במסמכים במספר מיקומים שונים. לא ניתן לדעת לאיזה מהמסמכים יש להתייחס כאשר מדובר על השפעות סביבתיות בין נושאי רעידות, רעש, כריתה ועוד. יש לעדכן את כל מסמכי התכנית כך שמיקום חדר הטכני יופיע באופן אחיד לבחינת ההשפעות הסביבתיות.
55. בעקבות שינוי מיקום החדר הטכני, המיקום החדש דורש כריתה של עשרות עצי ברוש וארזים ותיקים. יש להציג אישור לכריתה לכמות העצים הנדרשת למיקום החדש של חדר המכונות.
56. מסמך הסביבה לוקה בחסר: אינו מציג מתחם גני ילדים ומעון לקשיש, גן ילדים ברחוב עמשא, בית ספר "אלישר" ועוד.
57. שגיאה טכנית במסמך ההידרוגיאולוגי: תיאור המצב הקיים בהיבט ההידרוגיאולוגי שגוי. הערכת ההשפעות על התכנית בהיבט זה לא ברורה.
58. דורשים לבטל את התכנית ולהפסיק את קידומה או לחלופין מתן מענה מפורט לכלל הטענות.

התנגדות מספר 23:

זהר קפלן

עיקרי ההתנגדויות:

59. פגם בהוראת "זמן הפעלת הקו הסגול" (סעיף 6.12):
- ההוראה שמתנה חלק מהפעלת הקו הסגול באישור תכנית הנוגעת להסדרת שיקוע/הפרדה מפלסית בצומת גולומב/שרת/קוליץ נכתבה באופן עמום וסותר, ואינה מפרטת דיה מהי אותה תכנית עתידית, מה קורה אם לא תאושר, ומהו לוח הזמנים. הדבר משאיר את התוכנית פרוצה לשינויים עתידיים בלתי ודאיים.
60. ישנן מס' חלופות תכנוניות במקום המהנהרה המוצעת שלא נבחנו כראוי:
- ביטול חציית הצומת בין רמת שרת וקוליץ, עם חלוקת התנועה בין מספר רחובות קיימים (הרחבה נקודתית של כ-2-1.2 ק"מ רחובות קיימים) – לא נבחנה.
 - שדרוג הצומת הקיים במקום מנהרה.
 - הפרדה מפלסית בצומת בלבד.
61. תוספת תנועה כבדה ברחובות מגורים: התוכנית תגרום לתוספת תנועה משמעותית ברחובות מלחה (רח' האייל, אברהם וחתווע השועל) שאינם מיועדים לכך – שכונה עם כניסות מוגבלות (3 כניסות בלבד) ורחובות תת-תקניים.

62. נתוני תנועה בלתי אמינים / סתירות בין מסמכים: מספרי הרכבים החזויים בטבלאות שונות אינם עקביים (למשל טבלה 15 מול נספח). לפי הנתונים המתוקנים, יתרון המנהרה בשעת שיא הוא שיפור של כ-5% בלבד ביכולת קליטת התנועה (535 רכבים נוספים בלבד בשעת בוקר) – יקר מדי ביחס לתועלת. צפי תנועה במנהרה אינו תואם צרכי אוטובוסים ומשאיות; אין נתונים על נסיעות משאית כלל, ואין ודאות אם קיימת מגבלת גובה/משקל במנהרה.
63. פתרון חניה חסר: כ-25 מקומות חניה ציבוריים קיימים יבוטלו עקב הפינוי לצורך המנהרה, בעוד שכ-350 רכבים של תושבים תלויים בהם. נדרש פתרון חניה ל-35 רכבים לפחות.
64. לא ברור אילו מבנים ברח' חכם אברהם/קוליץ יופקעו וכמה שטח בפועל, למרות שהתוכנית של "הקו הכחול" חוצה אותם.
65. חציבה סמוכה למבנים עתיקים: נדרשת בדיקת יציבות והשפעת הבנייה על מבנים ישנים בשכונה המיועדים לשימור, במרחק 13 מ' בלבד מפני הקרקע.
66. גמישות יתר במיקום הפורטל: נדרש לצמצם את טווח ההזזה ל-5 מ' בלבד, שכן פורטל המנהרה קרוב מאוד לבתי מגורים.
67. אישור להחדרת עוגני קרקע ללא הגבלה: ההוראות מתירות החדרת עוגנים וביסוס ללא הגבלת זמן עד הקמת המנהרה במלואה – נדרשת הגבלה.
68. ציר מרכזי לאמבולנסים אל בית החולים חסום פוטנציאלית: אם המנהרה תיסגר (רכב חירום/כיבוי אש) לא יהיה נתיב חלופי – מסוכן.
69. טעויות בהגדרת הקולטנים (Culverts) ומפה שגויה: פירוט שמות קולטנים לא תואם בין מסמכים (למשל דגם R1/R2), ואין תרשים ברור.
70. לא צוינו מיקומים סופיים לאתרי ההתארגנות והובלת עפר; נדרש להגדיר מסלול, שעות פעילות ואיסור פיצוץ סלעים ליד אזור מגורים.
71. מיקום חדר טכני מופיע במיקומים שונים במסמכי התכנית.
72. לא נבחנה כריתת עצים עבור החדר הטכני במסמכי התכנית הראשוניים, נדרש אישור כמות עצים ומיקום.
73. השפעת רעש/זיהום לא נבחנה עבור מוסדות חינוך וציבור בטווח 100 מ' שלא נבדקו כולל גני ילדים ברח' עמשה ורח' חכם אברהם, אולפנה ברח' דישון, בית ספר אלישר.
74. הדו"ח ההידרוגיאולוגי חסר (מקור ההפניה בנספח 7 לא נמצא).

התנגדות מספר 24: התנגדות עצמית

צחי ויטלזון עבור תכנית אב לתחבורה

עיקרי ההתנגדויות:

75. הצוות שקידם בעבר את ההפרדה המפלסית עשה זאת בהתאם לתפיסת התכנון ולמדיניות המקצועית שהיו מקובלות באותה עת. עם זאת, מאז חלו שינויים משמעותיים במדיניות משרד התחבורה, ביעדי מערכת התחבורה, בתפיסת התכנון העירונית ובכלי הניתוח התחבורתיים. הבדיקות המעודכנות מראות כי ההפרדה המפלסית אינה תנאי להפעלת הקו הסגול, כי ניתן לספק מענה ניידות איכותי גם ללא השיקוע, וכי המשך

הרכבת מערכת הדרכים עבור רכב פרטי אינו מהווה פתרון מספק למערכת התחבורה במרחב. לפיכך, ההמלצה המקצועית כיום היא לבטל את ההתניה המחייבת את ביצוע ההפרדה המפלסית כתנאי להפעלת הקו הסגול, ולהמשיך לקדם פתרונות המבוססים על תחבורה ציבורית, הליכה, רכיבה וניידות מקיימת, בהתאם למדיניות התחבורתית העדכנית של משרד התחבורה ועיריית ירושלים.

76. מבקשים לבטל את ההתניה שנרשמה בתכנית הקו הסגול כך שלא ידרש להפעלת הרכבת הקלה בקו הסגול אישור והקמה של תכנית מנהרת גולומב / קוליץ/שרת. זאת משום שבבדיקות תנועתיות מפורטות נוספות שנערכו בשנים האחרונות, נראה שאין צורך מהותי בהתניה זו וניתן לבטל אותה.

77. מציעים שבתקנון התוכנית, בסעיף 1.6 (יחס בין תוכניות), בהערה לטבלה יתווסף משפט "התוכנית מבטלת את סעיף 6.12 בתכנית 101-0800771".

התנגדות מספר 25: תצהיר משלים כמענה להתנגדות העצמית של צתא"ל

עו"ד יניב רז

עיקרי ההתנגדויות:

78. לעבור על ההתנגדות יחד עם מורן / אמי:

79. ביטול הקשר בין הקו הסגול למנהרה מערער את ההצדקה לתוכנית:

במשך שנים הוצגה המנהרה כחלק הכרחי מפרויקט הקו הסגול. כעת, כאשר מגישי התוכנית עצמם מבקשים לבטל את ההתניה, הם למעשה מודים שהמנהרה אינה תנאי להפעלת הקו הסגול. לא ניתן מצד אחד לנתק את הרכבת הקלה מהמנהרה, ומצד שני להמשיך לקדם את המנהרה כתוכנית עצמאית.

80. סתירה למדיניות משרד התחבורה

לטענת המתנגדת, מגישי התוכנית מסתמכים על מדיניות משרד התחבורה משנת 2022 המעודדת תחבורה ציבורית, הליכה ורכיבה על אופניים. מדיניות זו הייתה ידועה עוד לפני קידום תוכנית המנהרה. לכן, לשיטתה, אם המדיניות אינה מצדיקה התניה של הקו הסגול במנהרה לרכב פרטי, היא גם אינה מצדיקה את המשך קידום המנהרה עצמה.

81. יצירת מצג של "כשל תחבורתי":

82. המתנגדת טוענת כי בפני הוועדה הוצג בעבר כאילו קיים כשל תחבורתי בצומת גולומב-קוליץ המחייב פתרון בדמות מנהרה. לדבריה, ההתנגדות העצמית חושפת שהמנהרה אינה הכרחית להפעלת הקו הסגול ולכן מערערת את ההצדקה המקורית לקידומה.

83. התנגדות להריסת הגשר ולרכיבים הנלווים

- המסמך מביע התנגדות לא רק למנהרה אלא גם ל:
- הריסת הגשר הקיים.
- הקמת גשר חדש.
- הקמת מעליות ומתקנים נלווים.

- הפקעות קרקע לצורך רכיבים אלה.
- 84. לטענת המתנגדת, מסמכי התוכנית אינם מבהירים באופן חד-משמעי שרכיבים אלו בוטלו, ולכן קיים חשש שיוקדמו בעתיד במסגרת אחרת.
- 85. פגיעה ציבורית וכלכלית:
- 86. לטענת ההתנגדות, המנהרה כרוכה ב:
 - עבודות תשתית ממושכות.
 - שיבושי תנועה.
 - פגיעה בנגישות לשכונות מלחה, רמת שרת ודניה.
 - פגיעה בעסקים ובאיכות החיים.
 - עלויות ציבוריות גבוהות של תכנון, ביצוע ותחזוקה.
- המתנגדת סבורה כי אם המנהרה אינה הכרחית לקו הסגול, מדובר בבזבז משאבים ציבוריים.
- 87. טענה לחוסר בשלות תכנונית
המתנגדת טוענת כי לאחר ביטול הקשר בין המנהרה לקו הסגול אין עוד הצדקה תכנונית עדכנית ומנומקת להמשך קידום המנהרה, ולכן התוכנית אינה בשלה לאישור.
- 88. ועד הפעולה אינו מתנגד לביטול סעיף 6.12ב' כשלעצמו, אך מציב תנאי ברור:
- 89. אם מבטלים את הסעיף, יש לבטל גם את תוכנית המנהרה וכל רכיביה הנלווים (הפרדה מפלסית, גשר חדש, מעליות, הפקעות ותקציבים נלווים).
- 90. המתנגדים מבקשים מהוועדה:
 - לקבוע שאין עוד הצדקה להמשך קידום תוכנית המנהרה.
 - לחלופין, לדרוש ממגישי התוכנית להסביר כיצד המשך קידום המנהרה מתיישב עם בקשתם לבטל את סעיף 6.12ב'.
 - לדרוש הסבר כיצד מנהרה המעודדת תנועת כלי רכב פרטיים תואמת את מדיניות משרד התחבורה שעליה הם עצמם מסתמכים.
 - להפסיק את קידום התוכנית עד לקבלת הבהרות אלו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. לקבל את כל ההתנגדויות הנוגעות להקמת המנהרה המוצעת בתכנית - , לאחר בחינה משותפת נוספת של אגף תושיה ותכנית לאב לתחבורה עולה כי אין צורך בשלב זה בביצוע המנהרה ולכן מבקשים לבטל את המנהרה המוצעת בתכנית- כל מסמכי התכנית יצומצמו בהתאם.
2. התכנית תכלול לאחר ביטול המנהרה רק את השינויים הנוספים שהתבקשו במסגרת התכנית :

- א. חדרים טכניים תת-קרקעיים.
- ב. זכויות בניה בתחנת בוליביה והתאמת מעבר מצרני לתכנית התחדשות עירונית באזור רחוב שטרן.
3. לדחות את ההתנגדות ששינוי מיקום החדר הטכני מצריך כריתת עצים - הוועדה השתכנעה כי השינויים המבוקשים אינם צפויים לגרום להשפעות סביבתיות נוספות, לרבות בתחום הרעש, איכות האוויר והנוף, וזאת בהתאם לממצאי חוות הדעת הסביבתית שצורפה לתכנית וכי הם חשובים לצורך תמיכה בקו המאושר של הרק"ל.
4. לקבל את ההתנגדות העצמית לביטול ההתניה שנקבעה בתכנית הקו הסגול: לאור הבחינה של הצורך במנהרה וההחלטה כי אין בשלב זה יתרון משמעותי לביצוע המנהרה, מבקשים לתקן את שלביות הביצוע הקבועה בתכנית הקו הסגול המתנה את ביצוע המנהרה כתנאי לביצוע של הקו הסגול ולבטל התניה זו.
5. להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המוצעים ובכפוף לבדיקת הצורך בפרסום נוסף של התכנית לציבור.

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1258680
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אגף מבני ציבור
עורך התכנית:	אלבויס אהרון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	ישראל זנוויל 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
	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.
25/11/2024	

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 מגישת התוכנית.

יש לקבוע בשלכיות 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 ימצא 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 חוו"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 ביעוד 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

התוכנית הופקדה בתאריך 31/10/2025 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 30/12/2025 .

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
3. התכנית מחסלת חצרות טבעיות ומחליפה אותן בחצר גג, בניגוד לעקרונות תכנון מוסדות חינוך.
4. פגיעה בנכס בעל ערך לשימור
5. מבנה בית הספר אגרון הוא בעל ערך היסטורי וקהילתי, מתפקד היטב וראוי לשימור.
6. פגיעה בעצים ובשטח ירוק
7. התכנית כוללת עקירת עצים רבים, רובם בוגרים, ללא הצדקה תכנונית אמיתית.
8. אי-עמידה בעקרונות תכנון בר-קיימא
9. מבנה רב-קומות לילדים צעירים פוגע באוויר טבעי, הצללה, שטחי משחק ובנייה ירוקה.
10. פגיעה בבטיחות התלמידים
11. מבנה בן 6 קומות מקשה על השגחה על ילדים צעירים ועל שמירה על ביטחונם.
12. פגיעה בעבודת הצוות החינוכי
13. פיזור הצוות בין קומות רבות יפגע בלכידות, בתיאום וביכולת לתפקד כצוות.
14. פגיעה בציבור המקומי ובשיתוף הציבור
15. התכנית משנה מהותית את המתחם אך לא לווה בשיתוף ציבור אמיתי – פגם מנהלי.
16. פגיעה בעקרון טובת הילד
17. החלפת חצרות טבעיות במבנה דחוס ורב-קומות מנוגדת לטובת הילד.
18. פגיעה בבריאות התלמידים
19. בנייה סמוכה למוסד פעיל תחשוף ילדים לרעש, זיהום אוויר ומפגעים בריאותיים.
20. פגיעה ברציפות הלימודית
21. הורים עלולים להעביר את ילדיהם לבית ספר אחר, מה שיפגע ברצף הלימודי והחברתי.
22. פגיעה בהרכב השכונתי ובמרקם הבינוי
23. 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 בצביון 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 הלמידה: 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 ביטוחות 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 בסמיכות לקווי הסגול של הרכבת הקלה.
29. שילוב אלמנטים אלה יבטיח שבית הספר ישתלב באופן מיטבי במרחב העירוני ויתרום לאיכות החיים בשכונת קריית היובל.

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 1190537-101. 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 האוכלסיה 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 התמרוך 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 בתכנון 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 הקוו הכחול על חלקה 124 כדי לייצר רציפות למרכז המסחרי. לא ניתן להרחיב את הקוו 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 מהקו 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: 4

101 פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1013143
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	נור אלקודס
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/04/2025
כתובת	2 , ראס אל עמוד רח' אלמדארס ארס אלעמוד

גוש	חלקה	בשלמות
29987	66	לא
29989	128	כן
29989	125	לא
29989	133	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/06/2026	1. ביום 19.4.2026 החליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית לפי סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), לאחר שלא הוגשו התנגדויות בעניינה. 2. כנגד החלטה זו הוגשה עתירה מנהלית (עת"מ (מינהליים י-ם) 27168-05-26 שעבאן ואח' נ' משרד הפנים ואח' (נבו 8.6.2026), במסגרתה טענו העותרים כי הסיבה לכך שלא הוגשו התנגדויות היא שנפלו פגמים בהליכי הפרסום, אשר מנעו מהציבור לדעת על הפקדת התכנית. 3. בהמשך לכך ובמסגרת תשובתה לבית משפט, הודיעה הוועדה בתאריך 26.5.2026 כי אינה מתנגדת להשיב את התכנית לדיון, תוך הארכת המועד להגשת התנגדויות. 4. בהתאם להודעתה זו לבית המשפט, נקבע בפסק הדין מיום 8.6.2026 כי העתירה תימחק בכפוף לביצוע הליך כאמור. 5. לאור האמור, בהתאם לאמור בפסק הדין, קובעת בזאת הוועדה על ביטול החלטתה הקודמת מיום 19.4.2026 למתן תוקף לתכנית, ומורה כי התכנית תופקד מחדש וכי יתבצע פרסום מחודש בדבר הפקדת התכנית ובדבר האפשרות להגשת התנגדויות, בהתאם להליך הגשת ההתנגדויות כקבוע בחוק. 6. הוועדה קובעת כי הליך הפרסום החדש יבוצע בהתאם להוראות החוק הנוגעות להפקדת תכנית, ויכלול הצבת שלטים ומשלוח הודעות אישיות לתיבות הדואר בתחום התכנית ובחלקות הגובלות עמה. למעוניינים בדבר, תינתן אפשרות להגשת התנגדויות וטענות כנגד התכנית במשך 30 ימים, אשר ייספרו החל ממועד הפרסום האחרון שיבוצע בפועל.
19/04/2026	מתן תוקף לפי סעיף 108 ג'
26/10/2025	לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. לאור חשיבות התכנית המהווה פתרון למאות תלמידים בשכונה, הוועדה התרשמה שניתן

לקבוע יעוד משולב אשר יאפשר הסדרת השימוש הציבורי במבנה מגורים קיימים, בתנאים הבאים: 2. תנאי להפקדה יהיה הצטרפות הוועדה המקומית כמגישה לתכנית. 3. עבור המבנים בתא שטח אשר סומן ביעוד משולב למגורים, מסחר ומוסדות ציבור, תותר הגדלת אחוזי בניה עד 180% שטחים מירביים מעל הקרקע, עד 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, זאת בהתאם למדיניות הוועדה בשכונת ראס אל עמוד. 4. עבור המבנה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תותר תוספת בניה עד 4 קומות מעל הקרקע ושטחי בניה בהתאם למתקבל, במטרה למקסם את המגרש. יקבעו שימושי חינוך, קהילה וחברה. 5. קווי הבניין יקבעו על פי קונטור קיים, למעט למבנה ביעוד ציבורי, תיבחן המרחק המוצע ביחס להרחבת הדרך שתתבקש בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. 6. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התכנון של השימושים הציבוריים עם המחלקה לתכנון מבני ציבור. 7. תנאי להפקדה יהיה עריכת נספח התנועה המציג תכנון הסדרי תנועה בממקש עם המתחם, פתרון חניה בהתאם לפרוגרמה המוצעת ביעוד משולב וביעוד הציבורי, הוספת מפרצי העלאה והורדה לטובת גני הילדים והבית ספר, פריקה וטעינה למסחר. כמו כן, תיבחן הרחבת מדרכה והדרך המשולבת, הכל בתיאום ולאישור יועץ התחבורה של הוועדה. 8. יש לקבל התייחסות ממחלקת תושי"ה ומחלקת מבנה ציבור לתכנית ולהטמיע את הערותיהן במסמכי התכנית. ככל שלא יתקבל מענה בתוך 30 יום ממועד שליחת המסמכים, הדבר ייחשב כחובת היועצות. 9. כל עבירות הבניה שלא ניתן להכשירן, יסומנו להריסה. תנאי לטופס איכלוס יהיה הריסת הבניה המסומנת להריסה בפועל. 10. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות, גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' וייבנה בדירוג ובמרחקי נטיעות ככל הניתן. לא תותר הצבת גדר מול החזית המסחרית, היא תישאר נגישה ורציפה בממשק עם הרחוב. 11. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום התכנית ובחזית הפונה לרחוב בתאום עם אגף שפ"ע. www.iplan.gov.il jer-tichnun@iplan.gov.il 02-6290293 723 ד"ת 9100701, מיקוד, ירושלים, 1 המלכה שלומציון רחוב מסמך החלטות ועדת משנה נקודתית מיום 26/10/2025 11 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון. 13. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהנחיית לשכת התכנון. 14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהגה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.	12/11/2025
הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:	

הוועדה המקומית תצטרף לתכנית כמגישת תכנית לעניין המגרש הציבורי הכלול בתכנית. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : חריגה ממדיניות המגרש נמצא בתחום אגן העיר העתיקה בשכונת ראס אל עמוד. עפ"י תכנית אב לשכונה באזור מגורים בתחום אגן העיר ניתן לבנות 4 קומות ו-180%. לאחר ההחלטה על דחיית התכנית נערכה ישיבה עם מגישי התכנית ובה הובהר כי התכנית אומנם מציעה הכשרת עבירות בניה רבות אך הם אינן משפיעות על גובה הבניינים שאושרו במסגרת היתרי הבניה. בנוסף התברר כי החניה הקיימת משתרעת על כל המגרש כולל מתחת למגרש הציבורי נמצאת אומנם מעל מפלס הרחוב אבל לחזית הרחוב קיימת חזית מסחרית והחניה מוצעת ע לידי ניתול של הפרשי הטופוגרפיה לחזית האחורית ולכן ניתן לחשב אותה כשטחים שהם אינם מעל לקרקע. יש להציג חישוב שטחים מתוקן כפי שהוצג שלא כולל את שטחי החנייה ולהציג אחוזי בניה של עד 180 אחוז מעל לקרקע בהתאם למדיניות. יש להציג בברור את עברות הבניה הקיימות במסמכים , להציג עברות בנייה להכשרה בהתאם למבוקש. יש לסמן עברות בניה שלא מבוקשות להכשרה בתכנית להריסה כגון עברות בניה על גגות הבניינים ועל החצרות כולל בקו בניין אפס אחורי. תנאי לתחילת עבודות בכל בניין יהיה הריסת עברות הבנייה המסומנות בנספחים ובתשריט התכנית. המעבר הציבורי בתא שטח 6 במצב המוצע אינו תואם למצב המאושר- יש לבדוק ולתקן בהתאם. יש לסמן להריסה את הסככה הקיימת בין המגרש הציבורי למגרש הפרטי בחריגה מגבולות המגרשים. יש לקבוע במגרש לצורכי ציבור בינוי של 4 קומות מעל לקרקע ושטחי בניה בהתאם במטרה למקסם את המגרש. יש לקבוע את השימושים במגרש הציבורי לשימושי חינוך קהילה וחברה. יש לשמור על גדול המגרש הציבורי בהתאם לשטח המגרש בתכנית המאושרת. יש כמה סוגיות שיש להבהיר לגבי הנתונים המוצגים במסמכי התכנית. בין השאר יש לברר כמה יח"ד סה"כ מוצעות בתכנית, מכיוון שקיימת סתירה בין נתוני יח"ד במסמכי התכנית לעומת הנתונים שהוזנו במערכת המידע – לפיהם מדובר בתוספת 11 יח"ד על 17 יח"ד מאושרות והגעה ל-28 יח"ד סה"כ. לפי טבלה 5 מוצעות סה"כ	28/09/2025

19 יח"ד, מהן 2 בתא שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. ולפי נספח הבינוי נראה כי מוצעות 17 יח"ד בלבד, ללא דירות בתא שטח 2. – יש להתאים בין כל המסמכים. יש להבהיר במסמכי התכנית את היקף השטחים והשימושים המוצעים עבור שימוש ציבורי- בפועל בניין מספר 4 וחצי מבניין מספר 3 משמשים כבית ספר פרטי ולאור זאת מוצעים חדרי המדרגות הנוספים בשני הבניינים כמענה לשימוש הציבורי. יש לקבוע כי עם הפסקת השימוש במבנים כשטח לבית הספר יפורקו המדרגות המוצעות כמילוט בעקבות השימוש הציבורי. התכנית מציעה סגירה של הארקדה המסחרית והגדלת המסחר, דבר שמקובל \ יחד עם זאת אין מדרכה בחזית המגרש ופועל חונים בחזית המסחר עד הבניין עצמו- יש לצרף נספח תנועה ולתכנן מדרכה ברוחב של 3 מטרים בחזית החנויות וככול ונין חניה ניצבת מעבר למדרכה. 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 הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות לתכנית.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית, ושמיעת תושבים המגוררים בתחום התכנית, ושמיעת בהמלצת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.	20/07/2025
להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים : חריגה ממדיניות המגרש נמצא בתחום אגן העיר העתיקה בשכונת ראס אל עמוד. עפ"י תכנית אב לשכונה באזור מגורים בתחום אגן העיר ניתן לבנות 4 קומות ו180%. התכנית מציעה הכשרת עבירות בניה רבות, כך שסך השטח המירבי במגרש ביעוד מגורים מעורב עומד על כ – 238%. מדובר בחריגה משמעותית מזכויות הבניה המותרות. בנוסף, המבנה המערבי חורג ממדיניות לעניין גובה, ומציע בניין של 5 קומות במקום 4 קומות. עבירות בניה במקום קיימת תכנית מאושרת 6702 משנת 2005 אשר קובעת בינוי עבור 3 מבני מגורים בני 4 קומות ומבנה גן ילדים בן 3 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות. יצא היתר עבור מבני מגורים בלבד בשנת 2008.	18/06/2025

בפועל הבניה שבוצעה בחריגה משמעותית מההיתר כדלקמן: נבנה גן ילדים ללא היתר בתא שטח 2 הכולל קירוי נרחב של חצר הגן החורג למגרש ביעוד מגורים. מבנה מגורים מערבי בתא שטח 1 נבנה 5 קומות במקום 4. בשני מבנים מערבי ודרומי מוצע הכשרה של חדרי מדרגות חירום. בכל מבנה מגורים מוצעת הכשרת עבירות בניה כגון סגירת מרפסות. במבנים המזרחיים מוצעת הכשרה של סגירת ארקדה. מתבצע שימוש חורג בשני מבני מגורים לבית ספר פרטי. קיימות עבירות נוספות שלא ניתנה עבורם התייחסות בנספח הבינוי כגון הגדלת שטח מחסנים במבנה המערבי, שינוי מפלסי גובה הבניין המערבי כך שמתקבל מבנה בן 5 קומות מעל הקרקע. הצגת מסמכי התכנית מסמכי התכנית אינם בהירים לעניין קבלת מידע מספק והבנת התכנית. לא צוינו כל עבירות הבנייה שקיימות במקום. בדברי הסבר לא פורט הרקע לתכנית ולא צוין כי קיים הליך משפטי של גן הילדים. המעבר הציבורי בתא שטח 6 במצב המוצע אינו תואם למצב המאושר. לאור האמור, ועם כל הרצון להגדיל אפשרות שימושים למבנים ומוסדות ציבור בשכונה אין הצדקה בקידום תכנית לשינוי יעוד התכנית לשימוש מעורב עבור מגורים/ מסחר/ מבנים ומוסדות ציבור כאשר יש ריבוי עבירות כמפורט וחריגה ממדיניות האזור.	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים 4 מבני מגורים – מתוכם 2 מבנים בשימוש לבית ספר פרטי מבנה 1 גן עירוני תכניות מאושרות תכנית 2668 משנת 1998 – תכנית מתאר לשכונה אשר קבעה במקום אזור מגורים 5 מיוחד 50% זכויות בניה ושטח לבניין ציבורי. תכנית 6702 משנת 2005 אשר החליפה מיקום שטח גן ילדים עם מגורים, קובעת בינוי להקמת מבני מגורים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה, מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות. שטחי בניה מירביים בשטח מגורים 3,658 מ"ר - 142% בינוי מירבי, ובשטח לבניין ציבורי 405 מ"ר מירבי. מס' יח"ד

מירבי 28 ו8 חנויות גובה, בינוי 4 קומות.

היתרים

ת.ב. 2006/637 משנת 2008 להקמת מבנים חדשים הכוללים 28 יח"ד

חניה

תקן נמוך 1:3 בתוספות

מצב מוצע

שינוי יעוד ממגורים לעירוב שימושים - מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור על מנת להכשיר שימוש לבית ספר פרטי במבני מגורים בתא שטח 1.
הכשרת עבירות בניה.
שינוי קו בניין עבור מבנה גן ילדים בתא שטח 2.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/07/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 14/04/2026 .

לתוכנית הוגשו 2 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 מאת וופא עבאסי דייר בבית מס' 5 בתחום התכנית

עיקרי ההתנגדויות:

- הקמת מעבר הולכי רגל לתלמידים מעורר חששות בטיחותיים חמורים. מתן אפשרות לתלמידים לנוע רגלית באזור בו מתקיימת תנועת כלי רכב פעילה עלול לסכן אותם ואינו מהווה פתרון בטוח או מתאים.
- פעילות בתי ספר הסמוכים גורמת לרעש רב במהלך שעות הלימודים דבר הפוגע באופן משמעותי בפרטיות ובאיכות חיי הדיירים.
- אוטובוסים וכלי רכב המגיעים לצורך הורדה ואיסוף תלמידים חוסמים דרכי גישה לבתים וגורמים להפרעה ממושכת ולתסכול בקרב דיירים.

התנגדות מספר 2 מאת עו"ד עמאד עווידה בשם 59 מתוכם 28 בעלי הדירות שנבנו מכוח תכנית 6702 והיתר תושבים המתגוררים בסביבת התכנית.

עיקרי ההתנגדויות:

- קיום בית ספר פרטי בתוך מבנה מגורים. לצורך הרחבת שטחי בית הספר נבנתה קומה נוספת ללא היתר מעל 2 קומות תת קרקעיות כך שהבניין עומד על 5 קומות. השתלטות על רכוש משותף כגון בקומת החניונים והפך לכיתות לימוד. נבנו מתקנים חיצוניים לטובת בית הספר בתחום התכנית.

חלק מהבעלים והמחזיקים הגישו תביעות אשר ממשיכות עד היום. הוצאו מספרי צווי מניעה במסגרת ההליכים המשפטיים לפיהם נאסר לעשות שימוש של בית הספר במקום היות והשימוש אסור ואף פוגע בשכנים. אך הצווים לא כובדו באף שלב.

- הגשת דיווח שקרי אודות בעלי הזכויות במקרקעין כאילו היזם היה בעלים יחיד, כאשר קיימים 28 בעלי דירות לא ברור כיצד התכנית עמדה בתנאי סף, כאשר לא נבדק הנושא הקנייני.

- בניה בלתי חוקית

דירות מגורים לא מיועדות לשימוש בית ספר

על מנת להתאים את המבנה לבית הספר ולייצר עוד שטחים בנו קומה 5 ללא היתר, סגרו מרפסות והרסו גדרות וחצי מהחניון של הבניין הפכו לכיתות לימוד, השתלטו על רכוש המשותף. נפתח הליך משפטי בבית משפט לעניינים מקומיים ע"י עיריית ירושלים, הוגש כתב אישום אך התיק נסגר מ"חוסר מעש", הוגשה תלונה למבקרת העירייה.

- הגשת מסמכי תכנית שאינם תואמים למצב הקיים בשטח במסגרת בקשה לשימוש חורג בתיק 06/637.2. בנוסף ניסה היזם לטעון בועדה המחוזית כי הבניין הוא בן 4 קומות ולא 5.

לא סתם הועדה המקומית קבעה "לדחות" את התכנית. לא הוכח מקור הזכויות עבור חריגות הבניה, בנוסף הוחלט לקבל דו"ח פיקוח לעניין החרגות. בהתאם לדוח פיקוח נמצא כי קיים בינוי השונה מהמאושר.

עם כל זאת לא ברור כיצד התכנית חזרה לדיון נוסף לאחר דחיית התכנית.

- עומס על הכביש ע"י יותר מ-500 תלמידים שההורים שלהם חייבים לעבור דרכו בבוקר והן צוהריים וחוגים אחרי הצהריים. הריי המדיניות במקום לא לאשר פרויקטים גדולים בגלל עומסי תנועה במקום. בית ספר פרטי איננו שימוש שולי או נלווה למגורים. מדובר בשימוש אינטנסיבי, יומיומי, רב - משתמשים ורב-תנועה, שמביא עמו מאות תלמידים, הורים, רכבים, הסעות, רעש, עומס וחסירת גישות. הכנסת שימוש כזה לתוך מתחם מגורים קיים משנה את נשמת המקום ופוגעת בזכות התושבים לסביבת מגורים סבירה.

אין לאשר בית ספר פרטי בלב לבדו של מרקם מגורים צפוף, ללא חוות דעת תחבורתית מלאה, ללא אזורי הורדה וקליטה, ללא פתרון לאוטובוסים, ללא חניה מספקת, וללא בחינה של בטיחות ילדים, הולכי רגל ודיירים.

- זיהום קולי – נערכה חו"ד ע"י מומחה קול שמוכיחה שיש רעש לא חוקי כתוצאה מהשימוש שעושים במקום כבית הספר.

- ראוי היה שוועדות התכנון ובניה יעצרו את הטיפול בתוכנית הנדונה ויתנו את המשך הטיפול בה בכך שהיזם קודם כל יקיים את ההוראות הקודמות וההתחייבויות שנחתמו במסגרת אישור התוכנית הנ"ל

6702 והיתר הבניה ושלפיהם התחייבו למסור את השטחים הציבוריים לשימוש וחזקת העירייה. נוצר מצב שהיזם פונה בחוסר תום לב ובידיים לא נקיות ועם עבירות בניה רבות.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שהקמת מעבר הולכי רגל לתלמידים מעורר חששות בטיחותיים חמורים. מתן אפשרות לתלמידים לנוע רגלית באזור בו מתקיימת תנועת כלי רכב פעילה עלול לסכן אותם ואינו מהווה פתרון בטוח או מתאים - התכנית לא מציעה מעברים חדשים ובכל מקרה מדובר על הסדרי תנועה שייבחנו לעומק בשלב התכנון המפורט כדי שלא תהיה סכנה לתלמידים.
2. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שפעילות בתי ספר הסמוכים גורמת לרעש רב במהלך שעות הלימודים דבר הפוגע באופן משמעותי בפרטיות ובאיכות חיי הדיירים. - בתי ספר הם חלק בלתי נפרד משכונת מגורים והמקום הנכון למקם אותם כדי שישרתו באופן מיטבי את המגורים בשכונה, אין בפעילות של בית הספר כדי לגרום להפרעות שהם בלתי סבירות באזור מגורים.
3. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שאוטובוסים וכלי רכב המגיעים לצורך הורדה ואיסוף תלמידים חוסמים דרכי גישה לבתים וגורמים להפרעה ממושכת ולתסכול בקרב דיירים - מדובר על נושאים של הסדרי תנועה שלא נקבעים במסגרת תכניות בדר"כ, התכנית מצויה על כבישים רחבים יחסית ומצורף לתכנית נספח תנועה שאושר על ידי יועץ התנועה של הוועדה המחוזית והוא כולל גם הסדרה של מפרצי העלאה והורדה לשימושים הציבוריים.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שחלק מהבעלים והמחזיקים הגישו תביעות אשר ממשיכות עד היום. הוצאו מספרי צווי מניעה במסגרת ההליכים המשפטיים לפיהם נאסר לעשות שימוש של בית הספר במקום היות והשימוש אסור ואף פוגע בשכנים. אך הצווים לא כובדו באף שלב. - מבלי להיכנס לכל ההליכים המשפטיים הקודמים והתוצאות שלהם, יובהר כי מדובר על תכנית חדשה בסמכות הוועד המחוזית שיכולה להציע שינוי של התכנית המאושרת ולאפשר שימוש של בית ספר בבניין, וזאת בניגוד להליכים הקודמים שעסקו בשימוש חורג על פי התכנית המאושרת שבמסגרתה נטענו הטענות המשפטיות.
5. **לקבל** חלקית את ההתנגדות בעניין הגשת דיווח שקרי אודות בעלי הזכויות במקרקעין כאילו היזם היה בעלים יחיד, כאשר קיימים 28 בעלי דירות לא ברור כיצד התכנית עמדה בתנאי סף, כאשר לא נבדק הנושא הקנייני. - יש לבחון את נושא ההסכמות לתכנית על ידי היועץ המשפטי של הוועד

ההמחויזת שיבדוק את הטענות המשפטיות בעניין זה.

6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שדירות מגורים לא מיועדות לשימוש בית ספר, על מנת להתאים את המבנה לבית הספר ולייצר עוד שטחים בנו קומה 5 ללא היתר, סגרו מרפסות והרסו גדרות וחצי מהחניון של הבניין הפכו לכיתות לימוד, השתלטו על רכוש המשותף. הוועדה הייתה מודעת לעברות הבניה שבוצעו בשטח התכנית וחלקם גם סומנו להריסה בנספחים, יחד עם זאת הוועדה מעודדת עירוב שימושים בכל רחבי העיר ותומכת בתוספת של שימושים ציבורים מבונים בבנייני מגורים, מדובר על דרך מקובלת לתת מענה לחוסרים גדולים מאוד בשטחים לצורכי ציבור בעיר, במקרה זה שבעלים של בניין מבקש תוספת ל שימוש ציבורי בבניין מגורים -הוועדות בהחלט תומכות בכך.

7. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שנפתח הליך משפטי בבית משפט לעניינים מקומיים ע"י עיריית ירושלים, הוגש כתב אישום אך התיק נסגר מ"חוסר מעש", הוגשה תלונה למבקר העירייה- מדובר בהליכים שאינם קשורים לתכנית זו.

8. **לדחות** את ההתנגדות בעניין הגשת מסמכי תכנית שאינם תואמים למצב הקיים בשטח במסגרת בקשה לשימוש חורג בתיק 06/637.2. בנוסף ניסה היזם לטעון בועדה המחוזית כי הבניין הוא בן 4 קומות ולא 5. הוועדה מודעת לכך שהבניין הוא 5 קומות ולא 4 ולאחר בחינה של הגובה הכללי של הבניין ביחס לתכנית המאושרת והיתרי בניה סברה הוועדה כי יש מקום לאשר את ההגבה המוצעת.

9. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא סתם הועדה המקומית קבעה "לדחות" את התכנית. לא הוכח מקור הזכויות עבור חריגות הבניה, בנוסף הוחלט לקבל דו"ח פיקוח לעניין החרגות. בהתאם לדוח פיקוח נמצא כי קיים בינוי השונה מהמאושר.

עם כל זאת לא ברור כיצד התכנית חזרה לדיון נוסף לאחר דחיית התכנית. לאחר ההחלטה לדחיית התכנית בוועדה המקומית נערכה ישיבה עם מגישי התכנית והובהרו הפערים המוצעים בהתייחס לתכנית המאושרת ומטרות התכנית ומהנדס העיר והן וועדות התכנון השתכנעו כי התכנית ראויה וניתן לקדם אותה להפקדה.

10. **לדחות** את התנגדות בעניין עומס על הכביש ע"י יותר מ-500 תלמידים שההורים שלהם חייבים לעבור דרכו בבוקר והן צוהריים וחוגים אחרי הצהריים. הריי המדיניות במקום לא לאשר פרויקטים גדולים בגלל עומסי תנועה במקום. שטחים לצורכי ציבור הם שימוש שמשרת את השכונה הסובבת ולא אמור לייצר עומס בלתי סביר על השכונה או על הרחובות הסמוכים

11. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שבית ספר פרטי איננו שימוש שולי או נלווה למגורים. מדובר בשימוש אינטנסיבי, יומיומי, רב - משתמשים ורב-תנועה, שמביא עמו מאות תלמידים, הורים, רכבים, הסעות, רעש, עומס וחסירת גישות. הכנסת שימוש כזה לתוך מתחם מגורים קיים משנה את נשמת המקום ופוגעת בזכות התושבים לסביבת מגורים סבירה - שכונת ראס אל עמוד סובלת

ממחוסר בשטחים ציבוריים ובפעילות ציבורית. הועדה רואה בחיוב הקמת מוסד ציבורי אשר נותן מענה למחסור הקיים, על כן השימוש הציבורי מבורך והמיקום הנכון לשלב בתי ספר הוא בשכונות המגורים כפי שקיים בכל רחבי העיר.

12. לדחות את ההתנגדות בעניין שראוי היה שוועדות התכנון ובניה יעצרו את הטיפול בתוכנית הנדונה ויתנו את המשך הטיפול בה בכך שהיזם קודם כל יקיים את ההוראות הקודמות וההתחייבויות שנחתמו במסגרת אישור התוכנית הנ"ל 6702 והיתר הבניה ושלפיהם התחייבו למסור את השטחים הציבוריים לשימוש וחזקת העירייה. נוצר מצב שהיזם פונה בחוסר תום לב ובידיים לא נקיות ועם עבירות בניה רבות. הוועדות בוחנות את כל מרכיבי התכנית ומחליטות בהתאם, התכנית לא באה לשנות את ההתחייבויות הקודמות הקיימות ואף מגדילה את היקף השטח הציבורי במגרש לצורכי צבור.

13. יש להפריד בתקנון בסעיף 5 וביתר הסעיפים את שטחי הבניה לשימוש הציבורי בשטח החום משטחי המגורים והן את השטח המוצע לשימוש מותר של בית ספר פרטי.

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

מספר סידורי: 5

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1443126
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שוסטר עליזה
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	31/12/2025
כתובת	טלביה/המוגרבים בין הרחובות דוד המלך וושינגטון.

גוש	חלקה	בשלמות
30028	136	לא
30028	135	לא
30028	139	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
19/05/2026	לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, מחלקת מדיניות תכנון וכן אגף נכסים, הוועדה מאמצת את החלטת הוועדה המקומית לאפשר את החלפת השטחים בהתאם למבוקש. 2. ייקבע בהוראות התכנית כי השימושים הציבוריים יהיו לקהילה, חברה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים. 3. יש להטמיע את הוראות מח' נכסים בנוגע להפרשה המבונה. 4. מדרגות החירום המוצעות יהיו במיקום חלופי ובצמידות למבנה, כך שתוואי זיקת ההנאה המאושר יהיה ללא שינוי ככל הניתן ובתיאום לשכת התכנון. 5. ייקבע יחס של שינוי לתכנית מס' 101-0779546 לעניין מיקום ההפרשה המבונה בלבד יתר הוראות התכנית ימשיכו לחול. פריסת השימושים המוצעים בתחום תכנית מס' 101-0779546 חלף ההפרשה המבונה יהיו בתיאום לשכת התכנון. 6. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון. 7. 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. 8. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכול בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 9. 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.
15/03/2026	** התוכנית ירדה מסדר היום.
18/02/2026	להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים: נראה על פי מטרות התכנית כי מדובר על תכנית בסמכות הוועדה המקומית. ככול ויוחלט כך בוועדה המחוזית החלטה זו תהיה החלטה להפקדה בסמכות הוועדה המקומית. החלפת השטחים מתואמת מול מחלקת מדיניות התכנון ואגף הנכסים ונמצאה

מקובלת.

יש לקבוע בהוראות התכנית בסעיף 4 כי השימושים הציבוריים הם לקהילה, חברה, תרבות, פנאי ומשרדים עירוניים.

נכסים :

יש לבצע התאמות בנוסח הוראות התכנית בנוגע להפרשה המבונה כמפורט מטה :

בכותרת סעיף 4.2 מגורים יש לציין גם "מבני ציבור".

ב. סעיף 4.2.2 יוחלף בנוסח הסעיף מטה :

בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של המבנה הדרומי בתא שטח 2 והיקפו אשר לא יופחת מ 100 מ"ר, יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד. אשר ישמש עבור חברה , קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים. בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון.

ג. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה להפרשה המבונה תתוכנן כניסה נפרדת המנותקת מן השטחים המשותפים בבניין.

ד. שטח זה יירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי : חברה , קהילה, תרבות פנאי ומשרדים עירוניים, 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 כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף

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

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

יש להחליף נוסח סעיף הפקעה בסעיף 6.1.1 בנוסח :

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

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.

יש לקבוע זמן למימוש התכנית ל-7 שנים.

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 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.	
** התוכנית ירדה מסדר היום.	

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: העברת שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 1 לתא שטח 2. להלן הוראותיה: 1. העברת שטח של 100 מ"ר עיקרי המאוסר בתכנית 779546 בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 1 לתא שטח 2. מצב קיים: התכנית ממוקמת בין הרחובות דוד המלך וג'ורג' ושינגטון 8-12, בשכונת טלביה במתחם כתר דוד (ימק"א). בחלק הצפוני השטח ריק מבינוי והיעודים בו הם לפי תכנית 779546 אשר קבעה את היעוד למגורים ותיירות עם זיקת הנאה למעבר רגלי בחלק מתא השטח. התכנית קבעה הפרשה מבונה לשימוש ציבורי בגודל של 100 מ"ר בקומת הקרקע והפונה אל הרחוב. בחלק הדרומי היעודים הם לפי תכנית 4715 אשר קבעה את היעוד לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית. תכניות מאושרות בשטח התכנית: תכנית מתאר 62 קבעה החלקה ביעוד "שטח פרטי פתוח" תכנית 2097 משנת 1990 לאתרים לשמור - חובת הגשת תב"ע מפורטת לתוספות. תכנית 4715 משנת 1996 שינתה את היעוד ל"מלונאות ומוסד" ו"מגורים 2 מיוחד" כחלק מתכנית למתחם ימק"א. תא שטח 6 ביעוד מגורים ותא שטח 2 ביעוד מוסד ומלונאות. תכנית 4715 משנת 2003 קבעה שינויים בבניה תת קרקעית. תכנית 4715 ג (בסמכות מקומית) בתחום מגרש 1 בטלה את האפשרות להקמת מגרש טניס בגג הבניין, ביטול מעבר לרכב לטובת מגרש 5. במסגרת תכנית זו הוגדלו שטחי הבניה תא שטח 2, שטח למלונאות ומוסד בנין A1) זהו הבניין הממוקם בתחום הקו הכחול של תכנית זו (779546) תכנית 4715 אינה משנה לעניין השטחים הללו. תכנית 779546 משנת 2023 לכתר דוד - מלונאות ומגורים (מתחם ימק"א), להקמת מבנה בן 8 קומות עבור שימושי מגורים ומלונאות, סה"כ 160 חדרי מלון ו30 יח"ד למגורים, ושטח של 100 מ"ר מבונה לצרכי ציבור. שטחים מאושרים - שטח עיקרי של 6300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ושטח עיקרי של 1340 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, שטחי שרות 1700 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו7000 - מתחת לכניסה הקובעת התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1:

אדר' רונית לומברוזו בשם מנהל קהילתי גינות העיר:

עיקרי ההתנגדויות:

1. טענה כי 100 מ' המוצעים עבור קהילה של 5000 תושבים אינם מספקים ולכן מבקשים להגדיל את השטח.
2. המתנגדים מבקשים להגדיר את השטח רק לשימוש הקהילה ולתת מענה למשרדי העירייה בתכנית אחרת.
3. מבקשים להבטיח את זמינות השטח לפני סגירת מתחם מלון הנשיא וסגירת השלוחה הקיימת הנותנת מענה לצורכי הקהילה בטלביה.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי 100 מ' המוצעים לטובת הפרשות מבונות בתכנית אינם מספקים את צורכי השכונה וכי יש להכפיל את השטח המוצע וכי יש להגדיר כי השטח הנ"ל יהיה לשימוש קהילה בלבד, ולתלות את סגירת מתחם מלון הנשיא ושלוחות טלביה הקיימות בזמינות השטח המוצע:** התכנית שבנידון מטרתה הינה לנייד את שטחי הציבור שהופרשו בתכנית מאושרת מס' 779546 בין שתי תאי שטח, ללא שינוי או תוספת שטחים. בנוסף, שטחים אלו נבחנו ואושרו ע"י הוועדות בתכנית המאושרת כאמור, על כן ההתנגדות אינה נוגעת באופן ישיר למטרת התכנית שבנידון, מכיוון שהתכנית אינה מוסיפה שטחי בניה או יחידות דיור אין הצדקה להגדיל את היקף ההפרשה לצורכי ציבור שנקבעו בתכניות קודמות.
2. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

מספר סידורי: 6

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1250570
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אשכול 2 בע"מ טרא פרויקטים
עורך התכנית:	ברוך - הרשטיק חגית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	14/08/2024
כתובת	קולומביה 7, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	15	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי בהתאם לתיקונים בהחלטה זו מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית האב יובלים גנים, בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את חלופות הבינוי, לרבות את המלצת הוועדה המקומית, והתרשמה כי החלופה המציעה שני מבנים בני 10 קומות ומבנה רב קומות אחד בגובה של כ-20 קומות, היא חלופה המאפשרת שילוב של בניה מרקמית יחד עם בניה גבוהה תוך הבטחת ישימות התכנית. המבנה רב הקומות ימוקם בחלק המערבי של התכנית. תכנית המבנה המזרחי תצומצם כלפי מזרח, על מנת לייצר מפתח גדול יותר כלפי ציר הרכסים והרחוב. כמו כן על מנת לחזק את ציר הרכסים הכניסה לחניון תיקבע בצד המערבי של התכנית ולא בצד המזרחי. 2. היקף הבינוי המדויק ומספר הקומות במגדל יתואם עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס לשימויות התכנית, לרבות קביעת זכויות ויח"ד מותנות בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח עבור המגדל המוצע בתכנית בהיקף של כ-3.5 מלש"ח. יש לבטל את סעיף א' לטבלה 5 בהוראות. 3. על מנת לשמור על דופן פעילה כלפי הרחוב יקבע כי השימושים במפלס קומת הקרקע כלפי רחוב קולומביה יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, כניסות למבנה המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. 4. הרחבות המוצעות בין המבנים יסומנו בזיקת הנאה בהנחיית לשכת התכנון. 5. יקבע בהוראות התכנית כי 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר ו-10% עד 80 מ"ר. 6. יקבעו הוראות להבטחת מרחק של 8 מ' בין המבנים. קווי הבניין כלפי המרחב הציבורי יקבעו בתיאום עם לשכת התכנון. 7. על מנת לשמור על הגישה למתחם הציבורי הנמצא מדרום, יקבע תא שטח בייעוד דרך או שביל בגבול המזרחי של התכנית ברוחב של לפחות שישה מטרים בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה. 8. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות התכנון התכנית תציע הפרשות מבונות עבור שני גני ילדים בשטח בנוי 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כ"א וכן 350

מ"ר עבור צרכי חברה קהילה תרבות ופנאי. 9. לא תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע או בקומות המגורים, יש לעדכן הוראות בהתאם. 10. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה והטמעת הערותיו במסמכי התכנית לרבות בחינת הצורך בהרחבת זכות הדרך ברוחב קולומביה, להבטחת מדרכה ברוחב 3.5 מטר לפחות ותקן החניה. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התאום עם אגף לעבודה חברתית בעיריית ירושלים. 12. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיה במסמכי התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים. 13. 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 14. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם להחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים והתאמה לעקרונות תכנון חושב רישוי בהנחיית לשכת התכנון. 15. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, הוועדה קובעת כי 16. תיקבע בתכנית הוראת פקיעת תוקף לפיה פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. 17. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 18. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 19. 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 : התכנית מציעה שלושה בניינים הכוללים 13 קומות כל אחד דבר שהופך את כולם לבניינים גבוהים על פי התקנות על מנת ליעל ולהקטין שטחי שרות ולחסוך בעלויות תחזוקה יש להציע בינוי של 2 מבנים של עד 10 קומות שלא יוגדרו כבניינים גבוהים ומבנה רב קומות בגובה של 91 קומות.	30/10/2024

התוכנית נמצאת בסמוך לתוכנית קרית חינוך גואטמלה המקודמת ע"י עיריית ירושלים תוכנית מס' 1234459. תוכנית לתוספת שטחי ציבור מבונים ופתוחים משמעותיים. התוכנית קובעת בתא שטח 2 בצמוד לתוכנית המוצעת בית ספר בגובה חמש קומות בקו בניין 5 לתוכנית המוצעת. יש לבטל דירות גן הפונות דרומה לשב"צ.

יש לקבוע מרחק מימלי בין הבניינים ל- 8 מ'

התוכנית מוסיפה 146 יח"ד ללא הפרשות ציבוריות כנדרש. יש לקבוע הפרשות מבונות לפי חו"ד מחלקת מדיניות תכנון יש לקבוע הפרשות מבונות לשני גני ילדים בשטח בנוי 130 מ"ר + 175 מ"ר חצר עבור כ"א ו- 350 מ"ר עבור צרכי חברה קהילה תרבות ופנאי

גני ילדים ימוקמו בחלק הדרום מערבי של התוכנית באופן המשכי לבית ספר המוצע בתוכנית הסמוכה מס' 1234459 ועם כניסה משביל ממערב לתוכנית המוצעת

על השטחים הציבוריים להיות במקומות מיטביים ואיכותיים בקומות שמעל פני הקרקע, בנגישות מלאה ועם כניסה נפרדת. תכנון ומיקום מבני הציבור יתואמו עם אגף מבני ציבור כתנאי לפתיחת תיק היתר בניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום בית משותף לשביעות רצון אגף מבני ציבור.

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

בחלק המזרח של החלקה קיימת דרך המובילה לחניה בצמוד לבית כנסת מדרום. יש לסמן בתא שטח נפרד ביעוד דרך כפי שמופיע בנספח הבינוי כדי לשמור על הנגישות הקיימת למתחם הציבורי.

יש לתאם הרחבת רחוב קולומביה עם תוכנית אב לתחבורה

יש לסמן מפרץ העלאה והורדה ברחוב בתיאום מחלקת תושי"ה.

יש להגדיל את הרוחב האפקטיבי של המדרכה לאורך כל המגרש ל- 3.5 מ' מינימום ולסמן בזכות דרך.

קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות המרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין ולגבול התכנית למעט מרפסות זיז עבור סוכה מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ'. לתקן סעיף 4.1.2 ב

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.

לא תותר הגדלת יח"ד (פרט ליח"ד עבור קרן תחזוקה) למחוק סעיף א בהוראות לטבלה 5

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

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

קווי הבניין המוצעים בתת הקרקע הינם בקו אפס לגבול החלקה, יש לצמצם קווי בניין ת"ק כך שיותירו רצועת גינון משמעותית עבור שטחי חלחול ועבור רצועה אפקטיבית לנטיעת עצים בוגרים.

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

תנאי להפקדה קבלת חוו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.

יש לקבל חוות דעת למניעת מטרדים מהמסחר. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק

מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

המבנה יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות

יש לקבוע כי גגות המבנה יהיו גגות מועילים שימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו' בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ עבור גגות חיים וירוקים

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.

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

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.

התכנית תקבע הוראה בדבר פקיעת תוקף התכנית של 7 שנים מיום אישורה, לצורך הבטחת מימושה.

השלמות חוו"ד של הגורמים הבאים: הרשות הארצית לכבאות והצלה, חברת הגיחון, חח"י, המחלקה לנגישות, אגף שפ"ע, המחלקה לעבודה קהילתית, מחלקת היטל השבחה.

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

בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש

כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	
הערה : לידיעתך : אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	

תיאור חדש להתנגדויות
מבנה להריסה ברחוב קולמביה 7, מבנה רכבת מלבני, בן 5 קומות בתוספת מרפסות. מצב נכנס של 63 יחידות דיור. ייעוד השטח של מבנה מגורים מיוחד. לפי תוכנית אב יובלים גנים – מתחם "כתום" לבניה עד 12 קומות. בצמוד לתחום התכנית קיים בית ספר גואטמלה מדרום מערב ובית כנסת מדרום. בחלק המזרחי של החלקה קיימת דרך המובילה לחניה וגישה נגישה לבית הכנסת. התכנית מציעה 3 מבנה מגורים 2 מבנים של 10 קומות בבנייה מקרמית, ומגדל אחד של 28 קומות. סה"כ מס' יחידות דיור 220. קומת הכניסה בחזית לקולמביה הינה חזית מסחרית, הפונקציות הפונות דרומה הינן ציבוריות עבור גני ילדים, מועדון דיירים בשאר שטח הפרשות.

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

לתוכנית הוגשו 4 התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1 – מרדכי ושרית ריחניאן

עיקרי ההתנגדויות

1. פגיעה במרפסת סוכה קיימת ובהיתר שניתן כדין

המתנגדים טוענים כי דירתם היא הדירה היחידה בבניין הכוללת מרפסת סוכה שנבנתה בהיתר כדין, וכי במסגרת תכנית הפינוי-בינוי לא ניתן מענה הולם לאובדן המרפסת ולמאפייניה הייחודיים. בנוסף נטען כי לא ניתנה תמורה הולמת בגין מרפסת הסוכה במסגרת ההסכמים שנחתמו .

2. פגיעה במאפייני הדירה הקיימת

לטענת המתנגדים, הדירה הקיימת נהנית משלושה כיווני אוויר וממיקום פינתי, בעוד שהתכנית אינה מבטיחה מאפיינים דומים בדירת התמורה. כתוצאה מכך נטענת פגיעה בתנאי המגורים ובאיכות החיים .

3. עומסי תנועה והשפעות מצטברות של התחדשות עירונית בשכונה נטען כי ריבוי פרויקטים של התחדשות עירונית בשכונה צפוי להחמיר את בעיות התחבורה, החניה והנגישות באזור, וכי גם מערכת התחבורה הציבורית הקיימת אינה מספקת כיום מענה מספק.
4. פגיעה באיכות החיים בתקופת הביצוע המתנגדים מעלים חשש ממטרדי רעש, אבק, עבודות חפירה, תנועת משאיות ואתרי בנייה פעילים אשר צפויים להימשך לאורך שנים ולהשפיע על דיירי הסביבה.
5. מצוקת חניה ובטיחות הולכי רגל בתקופת הבנייה נטען כי במהלך תקופת הביצוע צפויה החמרה במצוקת החניה באזור ועלייה בסיכון להולכי רגל, עקב תנועת כלי עבודה, משאיות ופועלי בנייה.
6. עומס על תשתיות ציבוריות ומבניות לטענת המתנגדים, תוספת יחידות הדיור במתחם צפויה להכביד על התשתיות הקיימות ועל השירותים הניתנים לדיירים.

התנגדות מס' 2 – המינהל הקהילתי קריית מנחם

עיקרי ההתנגדויות

1. היקף הבינוי ותוספת יחידות הדיור המוצעים אינם מלווים במענה ציבורי מספק, בפרט ביחס לשטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ותשתיות ציבוריות הנדרשות כתוצאה מתוספת האוכלוסייה.
2. מוצע לבחון חלופת בינוי של שני מגדלים במקום שלושה מבנים, באופן שיצמצם את תכסית הבינוי, יפנה שטחים משמעותיים יותר לצורכי ציבור וישפר את איכות המרחב הציבורי במתחם.
3. המעבר הציבורי המוצע במערב המתחם צר ואינו מספק, ואינו נותן מענה מספק לתנועת הולכי רגל הצפויה במרחב, בפרט לאור סמיכותו לקריית החינוך ולשימושים הציבוריים הקיימים והמתוכננים. התכנון מתעלם מהדרך הקיימת והשימושית מתחנת הרכבת הקלה אל קריית החינוך.
4. חצרות גני הילדים אינן מתוכננות באופן מיטבי, בשל גודלן, צורתן ומיקומן, ואינן מספקות סביבה איכותית מספקת לשימושי החינוך המוצעים.

5. התכנית פוגעת בנגישות ובמעבר לבית הכנסת "זכור לאברהם", ובתפקודו של מבנה ציבור קיים המשמש את תושבי השכונה.
6. לא ניתן מענה מספק לחניה ציבורית ולביקושים הנובעים ממבני הציבור, מוסדות החינוך והשימושים הקיימים במרחב, וקיים חשש למחסור במקומות חניה עבור משתמשי המתחם.
7. לא הוצג פתרון תפעולי מלא לפריקה וטעינה של שטחי המסחר, וקיים חשש כי פעילות זו תיעשה במרחב הציבורי ותפגע בתפקודו.
8. התכנית אינה ממצה את הפוטנציאל הציבורי של המתחם, ויש לשפר את היחס בין היקף הזכויות המבוקש לבין התרומה הציבורית המוצעת במסגרת התכנית.

התנגדות מס' 3 – יזם התכנית (התנגדות עצמית)

עיקרי ההתנגדויות

1. מבוקש להגדיל את מספר יחידות הדיור מ-220 יח"ד ל-248 יח"ד לפחות, בטענה שהתכנית במתכונתה הנוכחית אינה מציגה כדאיות כלכלית מספקת למימוש הפרויקט.
2. בהתאם לכך מבוקשת גם תוספת קומות והגדלת מעטפת הבינוי, ובפרט הגדלת גובה המגדל, לצורך מימוש יחידות הדיור הנוספות.
3. נטען כי שיעור הרווחיות המתקבל בתכנית המופקדת (כ-10.66% מעלויות ההקמה) נמוך משמעותית מהרווחיות המזערית המקובלת בפרויקטי פינוי-בינוי באזור ירושלים (כ-16%-17%).
4. מבוקש להפחית את דרישת הבנייה הירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לרמה נמוכה יותר, או לחלופין להוסיף זכויות בנייה נוספות שיאפשרו נשיאה בעלויות התקן.
5. מבוקשים תיקונים שונים בהוראות התכנית, לרבות:
 - הרחבת השימושים המותרים בחזית המסחרית.
 - הוספת מתקני אגירה.
 - תיקונים בהוראות המרפסות.
 - תיקוני תשתיות וגז.
 - תיקוני נוסח בטבלאות הזכויות.

- מתן אפשרות להארכת מועדי מימוש התכנית.

התנגדות מס' 4 – עמותת "אגודת קרית מלך רב" (בית הכנסת זכור לאברהם)

עיקרי ההתנגדויות

1. לטענת המתנגדת, לבית הכנסת קיים שביל גישה ומעבר רכב המשמשים את ציבור המתפללים מאז הקמתו, בהתאם להיתרים ולהסכמות שהושגו מול עיריית ירושלים ונציגות הבניין בשנת 1997.
2. נטען כי במסגרת התכנית המוצעת צפוי שביל הגישה לבית הכנסת להתבטל או להיפגע, באופן אשר יפגע בנגישות הציבור לבית הכנסת.
3. המתנגדת טוענת כי לאורך השנים הוקנתה לבית הכנסת זכות מעבר בפועל ואף בוצע תשלום כספי לבניין הסמוך במסגרת ההסכמות שנקבעו בין הצדדים.
4. לטענתה, שביל הגישה משמש גם לצורכי נגישות, מעבר רכבי חירום והגעה לאנשים עם מוגבלות, ולכן ביטולו צפוי לפגוע בתפקודו התקין של מבנה הציבור.
5. המתנגדת מבקשת להתאים את התכנית כך שתישמר דרך הגישה הקיימת לבית הכנסת ולא תיפגע במסגרת מימוש התכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות לגבי מיקום גני הילדים בתכנית:
מהסיבה שחצרות גני הילדים יהיו מגודרים ולא נתן לאפשר גישה חיצונית לחצרות בשעות הפעילות או אחרי שעות הפעילות מטעמי ביטחון ושמירה על החצר. לכן עניין מיקום החצרות הינו תלוי בשיקולים התכנוניים אשר נקבעים מגורמים בעדיפות יותר גבוהה, בכל מקרה המיקום הסופי של השימושים הציבוריים יתואם בשלב היתר הבניה עם אגף מבני ציבור.
2. **לדחות** את ההתנגדות לגבי היקף ההפרשות הציבוריות: השטחים לצורכי ציבור נקבעו בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון: 2 גני ילדים + 350 מ"ר מבונה עבור צרכי חברה, הקהילה, תרבות ופנאי – ובהתאם תקנון התכנית קובע את השימושים האלה כהפרשות מבונות לצורכי ציבור- יש לסמן שטחים אלה באופן ברור בנספח הבינוי.
3. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לחלופה של שני מגדלים:

במסגרת בחינה ראשונית של המתחם הוגשה תכנית שכללה 2 מגדלים והפרשה לצורכי ציבור בקרקע, מכיוון שמדובר על מתחם כתום בתכנית האב הוגשה תכנית מתוקנת שכללה 3 בניינים של 13 קומות בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית. במסגרת דיון להפקדה בוועדה המקומית הוחלט כי מקובל לקדם 3 בניינים אבל כי נכון לייצר 2 בניינים נמוכים של עד 10 קומות ומגדל אחד של 19 קומות כדי לייצר תמהיל מגוון של בניינים ולייצר בניינים שהם לא מגדלים. לא ברור כיצד התכנית המופקדת כוללת 2 בניינים של 9 קומות ומגדל של 28 קומות וזאת שלא בהתאמה לסיכומים הקודמים ולהחלטות הוועדה במתחים כתומים, בנוסף הוגשה התנגדות עצמית של יזם התכנית המבקש להוסיף זכויות ביה וקומות נוספות מכיוון שהתכנית אינה כלכלית-לאור ולאור ההתנגדויות בעניין הגובה וההתאמה למדיניות מומלץ לחזור ולבחון חלופה של שני מגדלים והפרשה של שטח ציבורי משמעותי יותר לצורכי ציבור ולתקן את כל המסמכים בהתאם.

4. **לקבל** את ההתנגדות בעניין פגעה במעבר הציבורי המערבי (הכוונה המעבר הדרומי בין בית הכנסת לתחום התכנית): כיום עוברת דרך המאפשרת נגישות וכניסה לחניה של בית הכנסת-יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שתשמור על המעבר הקיים ותבחן את הצורך בהרחבתו כחלק מהנגישות גם לרכב וגם להולכי רגל לכל המתחם הציבורי הסמוך.

5. **לקבל** את ההתנגדות של בית הכנסת זכור לאברהם, לגבי המעבר ממזרח: כמו שצוין בחוות הדעת הקודמת וכמו שהוזכר בהחלטת הוועדה המחוזית: "בחלק המזרחי של החלקה קיימת דרך המובילה לחניה בצמוד לבית כנסת מדרום. יש לסמן תא שטח נפרד בייעוד דרך כפי שמופיע בנספח הבינוי כדי לשמור על הנגישות הקיימת למתחם הציבורי."

יש להבטיח שמירה על נגישות מלאה של רכבים ורכבי חירום והולכי דרך, **ויש לתקן את ייעוד הקרקע לייעוד דרך** ולא שביל, ברוחב של 6 מטר לפחות.

6. **לדחות** את ההתנגדות של העמסת צורכי חניה על השכונה ללא מתן מענה במסגרת התכנית: התכנית נמצאת במרחב עירוני מתחדש ומציעה חניון תת קרקעי, כאשר המדיניות כיום היא להפחית תקני חניה ולעודד נסיעה בתחבורה ציבורית. לעניין הורדת נוסעים התכנית מציעה מפרץ העלאה והורדה של נוסעים בחזית עבור 7 כלי רכב, ותחנת אוטובוס אחת הכוללת רחבת הערכות לנכים.

7. **לקבל חלקית** את ההתנגדות לעניין פריקה וטעינה למסחר:

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

8. **לדחות** את ההתנגדות לעניין מרפסת סוכה של המתנגדת והתמורות שהציע לה היזם:

הוועדה אינה עוסקת בתמורות לדיירים מדובר בעסקה בין הדיירים ליזם בלבד.

9. **לדחות** את ההתנגדות לעניין דירה הכוללת שלושה כיווני אוויר:

מדובר בנושא קנייני ותמורות לדיירים במסגרת ההסכמים מול היזם ולא בסוגיה סטטוטורית המצדיקה שינוי התכנית.

10. **לדחות** את ההתנגדות של רעש, אבק ותקופות ביצוע:

מדובר בהשפעות זמניות של עבודות בנייה שייבחנו בשלב ההיתר. ותנאי לתחילת עבודה תהיה תכנית גידור עבודה ע"מ להפחית ומזער פגיעה בתנועה ובסביבה ככל הניתן.

11. **לקבל חלקית** את ההתנגדות היזם בהגדלת יחידות הדיר ל 248:

לעניין השמאות, שיעור הרווחיות וכדאיות כלכלית, הנתונים ייבדקו ע"י השמאי של העירייה.

12. **לדחות** את ההתנגדות של היזם להפחית את דרישת הבנייה הירוקה מרמה של ארבעה כוכבים

לרמה נמוכה יותר- הבקשה תואמת לכל התכניות המציעות בנייה גבוהה:

13. **לקבל חלקית** את ההתנגדות בנוגע לתיקונים משלימים בהוראות התכנית:

בהקשר לשינויים משלימים בהוראות התכנית הינם מקובלים למעט שני סעיפים:

- סעיף ג': בסעיף 4.1.2(5) – לא ברור מה הסתירה הפנימית הקיימת ומה מבקשים לעדכן בהוראות.

- סעיף ד': בסעיף 2.4.2.2 מבקשים לכלול תשתית פרטית של ג"פ שתעבור בתת קרקע בתחום שביל/ דרך שנחשבת לציבורי. – לא מקובל תשתיות פרטיות צריכות להיות ממוקמות במגרש הפרטי ולא תחום שטחים ציבורים.

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

מספר סידורי: 7

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1533025
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מא' ועד ת' ניהול פרויקטים
עורך התכנית :	פלינק נפתלי
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	03/08/26
כתובת	הטייסים 48, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	156	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 9 תשריט 3

מטרת התכנית :
התכנית מציעה תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד, במבנה אשר הופק היתר מס' 2024/0435.00 עבור 6 קומות בהליך של תמ"א תוספות,
עיקרי הוראות התכנית :
- שינוי במערך ייעודי הקרקע ממגורים 1 למגורים ג'. - הגדלת שטחי הבניה בשטח לסה"כ 1,306 מ"ר מתוכם 925 מ"ר עיקרי ו- 185 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 196 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. - הגדלת מספר הקומות מ-6 קומות מעל הקרקע, ל-7 קומות מעל הקרקע. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ד', לשם הרחבת יח"ד קיימת. - קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה שמתחתיה. - 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		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	8	471.59	100	מהווים כ- 277% בניה.
סה"כ		471.59	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן 4 קומות מספר עצים בוגרים. הופק הוצע היתר בניה עבור תמ"א 38 תוספות למבנה.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				

תוכנית מתאר 62 משנת 1959, התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים עירוני. תוכנית מס' 1298 משנת 1967, התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 כאשר הוראות וזכויות הבנייה לפי תכנית מתאר 62 ביחס לייעוד זה. ניתן לאפשר לפי התכנית המאושרת היקף זכויות בניה 75% ב-3 קומות.			
היתרים: 1967/0767.00 היתר בנייה מקורי משנת 1968, 6 יח"ד ב-3 קומות. 2024/0435.00 משנת 2026 עבור הרחבות יח"ד ותוספת יח"ד וקומות במסגרת תמ"א 38 תוספות.			
עבירות בניה: לא נמצאו עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שטח התכנית מצוי בעיר ההיסטורית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות. ב. תכנית אב רסקו: שטח התכנית ממוקם במתחם A המאפשר בניה של עד 6 קומות סה"כ, ב-240% בנייה מרבי. קווי בניין 3 מ' קדמי וצידיים ו-5 מ' קו בניין אחורי. ג. תקן חנייה עירוני - גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
המחלקה לאיכות הסביבה	התכנית נמצאת בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע אך לפי הנספח בינוי לא לראה שיש נגיע חדשה בקרקע. במידה ויהיה בינוי חדש בקרקע יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית.		
אגף תברואה	לא התקבל		
אגף רישוי	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1533025 – רח' הטייסים 48, גבעת הורדים		

כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית 1298 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלקה 156 בגוש 30185, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 156 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 598/1967 הרשומה מתאריך 24.01.1968. - בחלקה 61 הגובלת דרומית לחלקה 156 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2840/2019 הכשרה לרישום מתאריך 06/2021. המודדת הצהירה כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה באחוזי הבניה , קומות וקווי בניין ממדיניות.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר
לדחות את התכנית ולא להפקידה מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים: - בתחום התכנית אושרה בניה של תוספת קומה וחצי על מבנה קיים בן 4 קומות סה"כ 6 קומות בנסיגה ע"פ היתר מס' 2024/0435.00 בהליך תמ"א 38 תוספות. - התכנית שבנידון מציעה תוספת של קומה, סה"כ 7 קומות בחתך וכ- 277% בניה, כאשר מדיניות תכנית אב רסקו- גבעת הוורדים מאפשרת 240% בניה ב- 6 קומות בחתך. מדובר על חריגה של קומה וכ- 37% בנייה ממדיניות.

3. מעבר לחריגה הנ"ל, מאחר ומדובר בתכנית המוסיפה קומה על בניין אשר עובר חיזוק לפי תמ"א 38

תוספות. אין היגיון תכנוני לתוספת קומה נוספת - על כן תכנון זה אינו מקובל.

4. יש לציין כי תכנית הבניין וקווי הבניין כבר חורגים במסגרת היתר הבניה מקווי הבניין של המדיניות.

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1375641
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	תוסיה-כהן אלי
עורך התכנית :	סלם זניאל קלוד
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	22/07/2026
כתובת	דוד שמעוני 26 , גבעת הוורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	15	כן
30185	16	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף : הוראות 13 תשריט 11

מטרת התכנית :

התכנית מציעה התחדשות עירונית ברחוב שמעוני 26-28, הריסת 2 מבנים בני 3 קומות ו – 24 יח"ד והקמת 2 מבנים חדשים בני 10 קומות הכוללים 85 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת ומגורים ד'.
- קביעת שטחי בניה סה"כ 16,467 מ"ר. מתוכם 6,240 מ"ר עיקרי ו-2,850 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת, ו-127 מ"ר עיקרי, ו-7,250 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מספר הקומות, 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת כאשר 2 קומות מתוכן הינן מעל הקרקע – תוספת של 7 קומות ביחס לקיים.
- קביעת מס' יח"ד לסה"כ 85 יח"ד. - תוספת של 61 יח"ד ביחס לקיים (24 יח"ד) - מכפיל 3.54
- קביעת קווי בניין.
- קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
- קביעת הנחיות למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לעצים לשימור / העתקה / עקירה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

צפיפות הבינוי המתקבלת היא כ-52 יח"ד לדונם ברוטו, ו-57 יח"ד לדונם נטו . שטח דירה ממוצע הינו כ-75 מ"ר + ממ"ד

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'	85	1,499.63	90.80	9,217 מ"ר (מוצעות 2 – קומות עבור חניה ומחסנים מעל הקרקע).	מהווים כ – 615% בניה
דרך מוצעת		152	9.20		
סה"כ		1,651.64	100		
תיאור המצב הקיים					
קיימים 2 – מבנים בני 3 קומות ב-2 חלקות ומס גדול של עצים בוגרים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
• תכנית מתאר 62 – ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 75% בנייה ב – 3 קומות.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ברשימת שימור מאושרת. ע"פ נתוני GIS.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
ד. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ה. תכנית שכונתית- תכנית אב שכונת רסקו גבעת הוורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור D2- בתכנית שתכלול שני מבנים גובלים לפחות ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית לשכונה לכיוון ציר הרצוג והשטחים פתוחים לאורכו, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 10 קומות ממפלס הרחוב העליון, היקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) בדבר היקף הבינוי הדרוש לשימויות התכנית. ו. 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.			
אחרת		-			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	כן	לא	מוצעת הפקעת דרך.		
מבני ציבור	כן	לא			
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקת עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל	הרשות הארצית לכבאות והצלה
10/8/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1375641- רסקו 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 13 ולמונה תשריט 11 מתאריך 9/2/2026. 3. תכנית ברח' שמעוני 26-28 בשכונת רסקו. בשטח ביעוד אזור מגורים 1, סה"כ 24 יח"ד, שטח התכנית: 1.651 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד' ודרך מוצעת. התחדשות עירונית הריסה ובנייה מחדש, שני מבנים בני 10 קומות מעל כניסה קובעת, ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 85 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך ארז קפלן מחברת ארז קפלן תכנון נוף ליווי פרוקטים, מתאריך 25/12/2025. 5. הערות הרשות לתכנית 6. בסקר עצים 79% מהעצים מוצעים לכריתה ורבים מהם נמצאים קרוב לגבול שטח התכנית. יש צורך בצמצום קו בניין תחת/תת קרקעי וכך לשמר כמה שיותר עצים. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו העצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע ונמצאים בקרבת גבול התכנית. חשיבות זו בתקופה של שינויי אקלים שבה לכל עץ יש תרומה בצמצום החום העירוני ועוד, לכן יש צורך בצמצום קו הבניין תחת/תת קרקעי. 7. 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. 8. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 9. תנאי להפקדת התכנית 10. יש להגיש כתנאי להפקדה מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש ואיכות אוויר הבוחנים את תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל ותרומת התכנית לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש וזיהום אוויר ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך. 11. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 14. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 15. 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. 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. 17. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה אך ורק מעל גג המבנה. 18. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 19. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 20. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 21. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	המחלקה לאיכות הסביבה

	בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	חוו"ד תוכנית מס' – 1375641 מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 11 שם התכנית : התחדשות עירונית שמעוני, 26-28 ירושלים מטרת התכנית : הריסת מבנים קיימים בני 3 קומות 24 יח"ד ובניית מבנים חדשים בני 10 קומות 85 יח"ד מעל רחוב שמעוני התכנית כוללת הוראות ה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30185/15 רישום בית משותף 30185/16 רישום בית משותף לפי סעיף 3.2 היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר – אין במצב מוצע 152 מ"ר- דרך הערות הנכסים 1. במידה ותדרשנה הפרשות מבונות בהתאם לחוו"ד שתימסר ע"י מחלקת מדיניות התכנון הן תרשמנה ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה ולהוראות התכנית יתווספו סעיפים ע"פ הדוגמא מטה : 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 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. תחת סעיף חניה יצוין כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1375641 – רח' שמעוני 26,28, רסקו כללי - מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ע"י הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים בני 10 קומות. התכנית חלה בחלקות 15-16 בגוש 30185, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לערוך את התכנית בהתאם להנחיות הבאות: יש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן: - תא שטח 2 כולל מגרש תלת ממדי מספר y, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת ממדי. יעוד המגרש התלת ממדי יהיה למגורים/חניון/תעסוקה/תיירות/תחבורה (לבחור לפי העניין) ויותר/בו/הם השימושים עבור....	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תלת ממד : - התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת ממדית בהתאם להוראות הדין בתחום תא הקרקע של תא שטח מס' 2 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. במידה וכן מצוין בטבלאות ההקצאה נפח יש לציין כי הנפח הרשום אינו מחייב וכי הנפח הסופי יקבע במעמד תמ"ר הכשרה לרישום, הנפח יחושב במ"ק. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע. יש לצרף נספח תלת ממד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת ממד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה. תנאים בהליך הרישוי : - תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה רישום תצ"ר ותמ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקות 15-16 נוצרו במפת גוש סופית 30185. - בחלקה 136 הגובלת צפונית לחלקות 15-16 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1337/2010 הכשרה לרישום מתאריך 20.07.2011. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"ר ובמפת הגוש. יש לתקן בהצהרת המודד בתשריט המוצע כי המדידה הינה אנליטית ולא גרפית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1375641, פינוי בינוי - שמעוני 26-28, רסקו.	אגף תכנון העיר - המחלקה

[חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 1 מתאריך 05/01/2026 ולגרסת תשריט מוצע 10 מתאריך 05/01/2026] 1. מיקום: מדובר בחלקות 15-16, הממוקמת ברחוב שמעוני 26-28. גוש 30185. שטח התוכנית הנו: כ-1.65 דונם. 2. מצב סטטורי: ○ מצב מאושר: תב"ע זו משנה חלק מתוכנית מאושרת מס' 62 וכפופה לתב"ע 5166 ב'. ○ מצב קיים: בשטח ישנם 2 מבני מגורים בני 3 קומות, סך הכל 24 דירות. 3. תיאור התכנית: • מטרת התכנית היא הריסת מבני המגורים הקיימים וקביעת תנאים עבור בניית 2 מבני מגורים חדשים בני 10 קומות. • התכנית מציעה להגדיל את מספר היחידות על השטח ב-61 יחיד, סה"כ מדובר ב-85 יחיד. צפיפות בינוי של 51 יחיד לדונם. • התכנית מוסיפה לתא השטח 7 קומות. סך הכל 10 קומות מעל פני הקרקע ו-5 קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים. יחס הפינוי בינוי המוצע הנו מכפיל 3.5 והוא תואם למקובל באזור. • התכנית מציעה בינוי של 9,090 מ"ר סך הכל, מתוכם 6,240 מ"ר עיקרי והשאר שירות. • התכנית לא מציעה צרכי ציבור כלל. 4. חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון: • שכונת רסקו עתידה לגדול באלפי יחיד בשנים הבאות. על פי הפרוגרמה שהוכנה לשכונה על ידי מחלקת מדיניות התכנון, ובחינת הפרויקטור לשכונה, צפוי מחסור במעונות יום, בכיתות גני ילדים ושימושים ציבוריים. על כן כל תכנית נדרשת להפרשות ציבוריות אשר יתנו מענה הולם לצרכי השכונה. יתרה מזאת, עיריית ירושלים כמעט ואינה מקבלת כלל שטחים פנויים משמעותיים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) בתכנית להתחדשות עירונית, על מנת לתת מענה לצרכי הציבור העתידיים. • לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יחיד המבוקשת, המגבלות התכנוניות הקיימות ובהתחשב במצב המאושר בשטח, נדרשות הפרשות ציבוריות מבוטות כדלקמן: • 2 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל אחד וחצר בגודל של 175 מ"ר כל אחת או 350 מ"ר בנוי עבור שימושי רווחה וקהילה כגון מרכז קשר להורים וילדים. • השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבוטות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות. • 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. • יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. על השטחים הציבוריים להיות נגישים ובעלי כניסה נפרדת. • נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית. בברכה, נועם מלבאואר מתכנן ערים	למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מתכנן אזורי/שכונתי	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לעבודה קהילתית	לא התקבל
הרל"י - מינהלת להתחדשות עירונית	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות 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. 3. לאורך רחוב דוד שמעוני תשמר מדרכה רציפה.

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית ותוספת יח"ד.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		- מוצעת רמפה וקומות חנייה מעל הקרקע. - עקירת כלל העצים.
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית אב לשכונת רסקו גבעת הוורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור D2- באזור זה נקבע כי בתכנית שתכלול שני מבנים גובלים לפחות ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית לשכונה הבניה תהיה בגובה של עד 10 קומות בלבד מעל למפלס העליון וכי היקף הזכויות ייבחן בהתאם לתקן 21.
2. התכנית שמקודמת, מציעה הריסה ובניה מחדש של 2 מבני מגורים גובלים, עם זאת התכנית אינה מציעה שדרוג משמעותי של השלד הציבורי, תוך עקירת כלל העצים בחלקה . - כ-30 עצים ללא שימור כלל.
3. כמו כן, התכנית מציעה הקמה של 2 קומות חניה מתחת למפלס רחוב שמעוני ומעל פני הקרקע

- בגבול המגרש הצפון מערבי כלפי חלקה 136, מעבר לכך שהדבר מייצר קיר תמך של כ-10 מ' בגבול מגרש שכן, התכנון במגרש אינו יעיל. קומות אלו מעל פני הקרקע יכולות לשמש לשטחים עיקריים למגורים ובכך לצמצם את היקפי הבניה המירביים העומדים על כ- 615% בנייה תוך מתן מענה לצורכי ציבור משמעותיים יותר.
4. התכנית מציעה את הרחבת רחוב שמעוני ב-2 מ'. כאשר קו בניין מרפסות הינו מעל הדרך. מציעה בינוי בקו 0 לרחוב, וקווי בניין של 3 מ' בלבד למגרש ממזרח ו-2 מ' למעבר "מעלות שנהר" ממערב לתכנית. - תכנון זה אינו מקובל.
5. בהתאם לכך, וכן על מנת לצמצם את עומסי התנועה שקיימים בשכונה, ולאור ריבוי תכניות פינוי בינוי בשכונה ככלל. ובכדי לנצל את הפרשי הטופוגרפיה הקיימים במגרש כאמור, יש להציע חלופה תכנונית בה הכניסה לחנייה תהיה ממפלס רח' הרצוג הנמוך יותר בכ-8 מ' ממפלס רח' שמעוני, ובכך ניתן יהיה לצמצם את הצורך במיסעות רבות שגוזלות שטח רב מתכנית המגרש ומחייבת עקירה רבה של עצים. ולהחליפם בשטחים עיקריים מעל הקרקע לטובת מגורים.
6. התכנית תציע כניסה ויציאה אחת לחניה משותפת ל-2 המבנים המוצעים מתחום חלקה 136, מהחלק הדרום-מערבי של חלקה זו הפנוי מבינוי. (יש לציין כי בתחום חלקה זו מוצו ההליכים התכנוניים לאחר הקמת מבנים לפי תמ"א 38).
7. יש לקבוע זיקת הנאה בתחום חלקה 136 ברוחב מינימלי שיאפשר גישה עם רכב למגרש נשוא התכנית שבנידון, בתאום עם אגף תוש"ה. לצורך קביעת זיקת ההנאה למעבר רכב בתחום חלקה 136, הקו הכחול יכלול חלק מחלקה זו והועדה המקומית תצטרף כמגישה.
8. ככול ותיאום המעבר יצריך ביטול של צד אחד של חניות חיצוניות בחלקה זו, יינתנו מקומות חנייה חליפים בתחום החניון התת קרקעי באותו היקף.
9. התכנית מציעה את הרחבת הדרך ב-2 מ' בלבד. יש להרחיב את המדרכה ל 3.5 מטרים כפי שמקובל בבנייה חדשה, ובהתאם לתכנית האב הרחבת הדרך תהיה ביעוד דרך.
10. קווי הבניין כלפי שמעוני יהיו לאחר הרחבות הדרך המוצעות בתכנית. ויכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין והמגרש.
11. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
12. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.

בינוי ופיתוח:

13. הדרך המוצעת בתכנית תשמש בדרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה בלבד. בהתאם לכך, יש להסיר את סעי' 4.2.1.2. שבהוראות התכנית.
14. מרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.
15. תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות הפונות למרחב הציבורי. יש לקבוע על כך סעי' בהוראות התכנית.
16. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
17. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 8 מ'. יש לתקן את נספח הבינוי, ולתקן את סעי' 4.1.2. ב.5. בהוראות התכנית בהתאם.
18. גגות כלל המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. יש להורות בהוראות התכנית על ריכוז כלל

- המערכות הטכניות על גגות המבנים ולאפשר שטח משמעותי ונגיש לפיתוח גגות המבנים כגגות פעילים ומועילים) גג ירוק, כחול, חקלאי, קהילתי וכו' (המאפשרים מגוון פעילויות קהילתיות . בכל מקרה יש לשמור על גישה משותפת לכל הדיירים לחלק משטח הגג לטובת מערכות וכו'.
19. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע. יש לתקן את סעי' 3.ב.4.1.2. בהוראות התכנית בהתאם.
20. בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות – 10 אחוז מהדירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז דירות עד 80 מ"ר.
21. יש להציע את מיקום התשתיות בהתאם להנחיות המרחביות, ולתקן את נספח הבינוי ולקבוע בהוראות- כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבינוי.
22. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
23. 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
24. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי
25. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
26. 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.

פרוגרמה וצרכי ציבור :

27. בהתאם לחו"ד מח' מדיניות תכנון יש להציע בתחום התכנית אחת מ-2 האופציות הבאות :
- א. 2 גני ילדים בגודל של 130 מ"ר כל אחד, וחצר בגודל של 175 מ"ר כל אחת.
- ב. 350 מ"ר בנוי עבור שימושי רווחה וקהילה כגון מרכז קשר להורים וילדים.
28. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבנות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.
29. במידה ויוצעו גני ילדים 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.
30. במידה ויוצעו שימושי חברה רווחה וקהילה, התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.
31. בהערות לטבלה 5 שבהוראות התכנית, יש לציין כי שטחים המיועדים לשטחי ציבור ניתן יהיה לנייד משטח עיקרי לשטח שרות.
32. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור כתנאי להפקדה. מיקום השטחים הציבוריים יהיה במיקום איכותי מואר ומאוורר, מעל פני הקרקע בגישה נפרדת ונגישה. ולא מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. תשמר גמישות למיקום השטחים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. כל השטחים הציבוריים יועברו ע"ש העיריה בהליך איחוד וחלוקה, לרבות שטחי שרות וחניה בתת הקרקע.
33. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון ומיקום סופי של השטח הציבורי ואופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי בתאום אגף מבני ציבור, ומול הרשות לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם.
34. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.
35. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתאום עם האגף למבני ציבור. והעברתם של השטחים ע"ש עיריית ירושלים.

נכסים:

36. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערות אגף נכסים.
37. יש להוסיף סעיף הפקעה בנוסח מטה: לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית
38. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור, כולל המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
39. תנאי להוצאת היתר בניה- יהיה רישום תצ"ר.
40. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.
41. שלביות ביצוע: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.

עצים:

42. יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח החצרות ההיקפיות ורצועות הגינון הפונות לרחובות כולן יישמרו כשטח משותף ללא הצמדה ליח"ד.
43. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.
44. 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.
45. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב 1- מ' לעצים ובחצי מ' לגינון).

46. תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.

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

תנועה וחנייה:

48. יש להשלים את התיאום מול אגף תושי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית

תוך התייחסות להערות כמפורט לעיל.

49. יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים.

50. יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן. חניות אלו יהיו בעלי גישה חופשית

לציבור ללא מחסום. יש להוסיף על כך סעי' בהוראות התכנית.

איכות הסביבה:

51. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות

הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה,

התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

52. תנאי להפקדת התכנית 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.

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

54. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי

ליחידת דיור יהיה c.

55. 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,

בתכסית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

56. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון

יהיה אך ורק מעל גג המבנה.

57. 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.

58. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.

60. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים

סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

נגישות:

61. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא

הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה

הראשית לבניין.

62. יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות

בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל,

שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר.

63. יש לשמור על אורך מדרכה רצופה לאורכו של רחוב שמעוני.

כללי:

64. בטבלה 5 שבהוראות התכנית יש לציין את סך השטחים המוצעים בטבלה 5 כשטחים כוללים, עם חלוקה למעל או מתחת לכניסה הקובעת ללא הפרדה בין עיקרי לשירות.

65. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מח' מידע תכנוני.

66. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית יש לעגן בתקנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת.

67. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

68. שטחי המחסנים יהיו בתת"ק ובהתאם לתקנות.

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

70. לא יותר ניווד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.

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

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

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

74. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.

75. לאור החשיבות של הקמת ממ"דים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

76. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : כבאות, רשות העתיקות, תברואה, המחלקה להיטלי השבחה, הרל"י, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

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

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

הערה :

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

הערות טכניות

79. יש לציין בהוראות התכנית כי נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבינוי וגובה הבינוי.

80. לציין בהוראות התכנית בטבלה 5 מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת.

81. יש לתקן בהצהרת המודד בתשריט המוצע כי המדידה הינה אנליטית ולא גרפית.

מספר סידורי: 9

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1538511
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אייכלר יהודה
עורך התכנית:	
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	
כתובת	ניסן אברהם 14, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	261	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 5_ תשריט 3_.

<u>התכנית מציעה פיצול ותוספת יח"ד למבנה מגורים קיים כדלהלן:</u> 1. קביעת ייעוד למגורים ד'. 2. קביעת סך שטחי הבנייה במגרש ל- 1/770 מ"ר מירבי המהווים 339% אחוזי בניה מירביים. מתוכם 1,120 מ"ר מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 650 מ"ר שירות מתחת. 3. קביעת סך הקומות ל- 6 מעל הכניסה הקובעת ו- 3 מתחת. 4. קביעת מס' היח"ד במגרש ל- 26, תוספת 16 יח"ד ל- 10 קיימות. 5. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין חדשים. 6. קביעת שלביות ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

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'	26	521	100	1,770	339% אחוזי בניה מירביים
סה"כ	26	521	100%	1,770	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים על טופוגרפיה מדורגת בן 3 קומות מעל קומת הקרקע לכיוון רח' אברהם ניסן ו- 3 קומות מתחת בעלות שטחים עיקריים בחזית האחורית, המבנה נבנה עם 8 יח"ד ולהן נוספו 2 יח"ד בתכנית נקודתית בסמכות					

מקומית.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
66670 - הקמת בניין חדש למגורים ברח' אברהם ניסן 12 קרית יובל מפורטת תחילת תוקף 03/08/2013 987669 - תוספת קומה יח' דיור- רחוב אברהם ניסן 14 מפורטת תחילת תוקף 14/10/2022			
היתרים:			
24/07/2017 14 ניסן אברהם 14 בניה חדשה / בניין חדש הופק-הוצא היתר בניה 10/02/2019 יהודה דוד אייכלר			
09/11/2023 14 ניסן אברהם 14 תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה נדונה ברשות 02/05/2024 פנחס זלצמן הרישוי			
עבירות בניה:			
לא נמצאו נתונים במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ז. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עירוני ח. התייחסות לתכנית הבניה: במגרשים קטנים מדונם – עד 200 אחוזי בניה מרבים ועד 6 קומות ט. תכנית שכונתית: תכני אב יובלים גנים סימנה את החלקה באזור כחול המיועד לבניה של עד 4 קומות בכל חתך ועד 160 אחוזי בניה. י. 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/לא/ל"ר		
מבני ציבור	כן/לא/ל"ר		
עתודות / אחר	כן/לא/ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף תברואה	לא התקבל		
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת	לא התקבל		

המידע התכנוני	
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		חריגה משמעותית מתכנית אב יובלים-גנים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		ציפוף לא פרופורציונלי למגרש
תשתיות ותחבורה:		לא מוצע פתרון חניה ליח"ד מוצעות
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית ולא להפקידה מהנימוקים הבאים:

1. מדובר על מתחם שסומן כמתחם כחול במסגרת תכנית האב של יובלים גנים.
2. במסגרת עקרונות תכנית האב וגם עדכון תכנית האב שנעשה בשנים האחרונות ואושר הן בוועדה המקומית והוועדה המחוזית חוזק הצורך לשמור על המתחמים הכחולים שלא מיועדים לציפוף משמעותי בהתאם לעקרונות תכנית האב וזאת לצד ההתחדשות העירונית המשמעותית המתרחשת בשכונה במתחמים הכתומים והאדומים.
3. התכנית מציעה בינוי בהיקף של 339% כאשר המדיניות של תכנית האב הינה 160%.
4. התכנית מציעה תוספת של 16 יח"ד ללא בחינה פרוגרמטית לצרכים הציבוריים הנובעים ממנה וללא פתרונות חניה (על אף שמדובר ביח"ד קטנות) וזאת בהמשך לתוספת של 2 יחידות דיור במסגרת בתכנית נקודתית אשר אושרה בשנת 2022.
5. מדובר על חלקה בשטח של כ 520 מ"ר והצפיפות המוצעת צפיפות גבוה מאוד ובלתי סבירה

למיקום זה בשכונה.

6. למרות החשיבות של דירות להשכרה בעיר בכלל ובשכונה בפרט אין מקום לחרוג מהמדיניות במגרשים כחולים בשכונה שעוברת תהליך משמעותי של התחדשות עירונית – יש לשמור על המדיניות במגרשים הכחולים בשכונה.
7. הבניין המוצע חורג משמעותית מהמדיניות ומציע בנייה של 9 קומות בחזית האחורית הנצפת לכיוון הוואדי בחריגה משמעותית מהמדיניות שקובעת 4 קומות.

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1545052
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פריד זאב יהודה
עורך התכנית:	קאסוטו עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	0/08/2026
כתובת	משעול ההדס , רמות משעול ההדס 27 - 29

גוש	חלקה	בשלמות
30724	98	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 6

מטרת התכנית: הריסת מבנה קיים והקמת חדש בן 3 קומות כדלקמן: עיקרי התכנית: 1. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים וקביעתם ל- 526.15 מ"ר המהווים 64% בניה. 2. קביעת בינוי להקמת בניין חדש והגדלת מספר הקומות ל- 3 קומות מעל הכניסה, וקומה תת קרקעית. 3. קביעת קווי בנין לבנייה, כאמור. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח . קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה
--

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	822.78	100	526.15	4% בניה
סה"כ	1	822.78	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה בן 2 קומות וגג רעפים					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תכנית מס' 2644 משנת 1980 קבעה ייעוד של אזור מגורים 5 מיוחד. מס' קומות מקסימלי 2, גובה לא יעלה על 6.5 מ' + מעקה גג שטוח, 6.5 מ' עד לתחילת גג רעפים. שיא גג רעפים לא יעלה על 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת הצמודה. אחוזי בניה בבית חד משפחתי הם 40% משטח המגרש, או 300 מ"ר רצפה לשני המבנים גם יחד (הגבוה מבין השניים)			
היתרים:			
1981/0342.00 הופק היתר בניה בשנת 1981 לבניית בניין חדש יח"ד אחת , 2 קומות ומקלט בתת הקרקע. 1981/0342.01 הופק היתר בניה בשנת 2025 לשינויים בחזיתות והנמכת מפלס הקרקע, ללא תוספת שטחים			
עבירות בניה:			
2023/3055.00 נרשמה עבירה אך התיק נסגר. תאריך סטטוס 31/08/2023			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יא. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000- אזור מגורים עירוני , ללא ציפוף. יב. תכנית שכונתית - אין יג. תקן חנייה עירוני - תקן גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
			רשות העתיקות -

אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1545052 – רח' משעול ההדס 27-29, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הקמת בניין חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2644 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלקה 98 בגוש 30724, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לעדכן/לתקן את הוראות התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 98 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 101/1996 הרשומה מתאריך 22.01.1997. המודד הצהיר כי דיוק הקו הכחול והקדסטר הינו גרפי, לפי הנחיות מבא"ת על הקו הכחול להיות אנליטי כתנאי להפקדת התכנית. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
רשות הטבע והגנים הלאומיים	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	10/9/2026 אל: נורה שקור- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1545052- רמות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 9 ולמונה תשריט 6 מתאריך 2/7/2026. 3. תכנית ברח' משעול ההדס 27 בשכונת רמות. בשטח בייעוד מגורים 5 מיוחד, שטח התכנית: 0.823 דונם. מציעים שינוי לייעוד מגורים ב'. הריסה ובנייה מחדש, מבנה בן 3

קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 1 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הכניסה לעבודות תהיה מרח' משעור ההדס בלבד ולא מהשביל המערבי. 6. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר. 7. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 8. 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. 9. הוראות לבריכה: 10. 11. עקב סמיכות הבריכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים. 12. נבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הבריכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה. 13. 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
---	--

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. באזור ללא ציפוף ניתן להוסיף עד 50% משטחי הבניה העיקריים המאושרים. יש לצמצם את הבינוי המוצע במסגרת התכנית בהתאם למדיניות בתיאום מחלקת תכנון.
2. התכנית מציעה קומה חלקית בתת הקרקע עם חצרות אנגליות. מדובר בתכנון חדש אין הצדקה לתכנון חדרים בתת הקרקע ללא חלונות ועם חצרות אנגליות, לא יוצעו שטחים עיקריים בתת הקרקע בלי אור ואוויר. כל השטחים התת קרקעיים יהיו שטחי שירות.
3. בהוראות התכנית יש לקבוע כניסה ישירה מהרחוב אל המפלס הראשי לבניין.
4. קו בניין יהיה 3 מ' בכל הצדדים, יש לתקן בכל המסמכים.
5. נספח בינוי יהיה רקע וחייב רק לעניין מספר קומות וגובה בינוי.
6. התכנית מציעה הריסה ביתן אשפה בלי מתן פתרון חלופי, תנאי להיתר יהיה קבלת חו"ד תברואה ומתן פתרון חליפי.
7. איכות הסביבה: יש לקבוע בהוראות התכנית כי הכניסה לעבודות תהיה מרח' משעול ההדס בלבד ולא מהשביל המערבי.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
9. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
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. עקב סמיכות הברכה למגורים מבקשת הרשות שייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג יהיו מקורים על מנת למנוע מטרדי רעש למגורים.
12. 4.1.2 ד : בריכת השחייה ומקומה יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר .
13. בבקש להטמיע בהוראות התוכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון הברכה, חדר חומ"ס (במידה ויש) והמערכות הנלוות לה.
14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

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

16. 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.

17. לחלק הודעות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית

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.

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

הערות טכניות

הוראות תכנית:

19. לתקן סעיף 4.1.2: קווי בניין בהתאם לתשריט.

נספח בינוי:

20. יש לסמן את הבנוי המוצע במסגרת אדומה, ולא באפור.

21. יש לתקן גרפיקה ולהבהיר את הכניסות בגרפיקה יותר ברורה בתיאום מחלקת תכנון.

22. להשמיט "חתך עיקרוני"

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1606862
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שטוב יצחק
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	16/08/2026
כתובת	מזל אריה 16, פסגת זאב דרום

גוש	חלקה	בשלמות
30627	47	כן

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

מטרת התכנית:

הרחבת יחידות דיור ותוספת קומה ברח' מזל אריה 16, פסגת זאב, ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי בייעודי הקרקע- מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות כמפורט להלן:
* תוספות בניה ומרפסות במפלס +2.90 עבור הרחבת דיור, בהתאם לנספח הבינוי.
* תוספות קומה לבינוי ומרפסות במפלס +5.80 עבור הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת בינוי לתוספת דיורית, לטובת יח"ד מס' 4, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- הגדלת שטחי הבניה ל-753.15 מ"ר עיקרי ושירות.
- הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-4 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה והיתרי אכלוס.
- קביעת שלביות ביצוע להקמת הרחבות הבניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבית מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים	4	403.74	96.88	709.59	176% בניה
דרך מאושרת		13.02	3.12		
סה"כ	4	416.76	100	709.59	
תיאור המצב הקיים					
בניין מגורים קיים בן 3 קומות כאשר הכניסה לבניין הינה מקומה ב' וקומה א' קבורה בחלקה המערבי בתת הקרקע.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4430 א' תב"ע מאושרת משנת 2000. מגרש 7 ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד ושטח לדרך. סה"כ 990 מ"ר לכל הבניינים במגרש, 7 יח"ד, 3 קומות מעל פני דרך. 3340 ב' תכנית תקנונית מאושרת משנת 1991. אי הכללת חדרי גג במיון זכויות הבניה. 3340 א' תב"ע מאושרת משנת 1990. מגרש 455 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. סה"כ שטח בניה מירבי 50% משטח מגרש לכלל הבניינים. 3340 תב"ע מאושרת משנת 1985. מגרש 83 ביעוד אזור מגורים.					
היתרים: 2003/143 - הופק היתר בניה משנת 2003. בניין חדש, סה"כ 502.01 מ"ר, 3 קומות, 4 יח"ד. 2003/143.1 - הופק היתר בניה משנת 2005. תכנית שינויים ללא תוספת שטחים.					
עבירות בניה: לא אותר תיק פיקוח. בצילומים של הבניין ניתן לראות עברות בניה רבות כולל על גג הבניין					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
י.ד. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 - אזור מגורים עירוני עד 6 קומות. טו. תכנית שכונתית- אין טז. תקן חנייה עירוני- גבוה (התכנית לא מוסיפה יחידות דיור נוספות)					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					

תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	ל"ר
----------------------------------	-----

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מדיניות

התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות, ללא תוספת יחידות חדשות, עבור שתי דירות בקומה 3, כאשר שתי הדירות התחתונות בנות 2 קומות כל אחת. מוצעת תוספת לקומה קיימת ובינוי של קומה נוספת סה"כ 4 קומות- בהתאם למדיניות ותוך שמירה על חזית אחידה.

2. גבול תכנית
יש לבחון התאמה של הקוו הכחול לחלקה בחלק צפוני -הגדר נבנתה כנראש שלא בגבול המגרש.
3. קווי בניין
מוצעת הגדלת קווי בניין עבור מרפסות מוצעות. בדירה מס' 3 מוצע מעקה דמי למרפסת. פתרון זה איננו מקובל, יש להציע פתרון מרפסות אחיד לשתי הדירות הסמוכות (3 ו-4).
4. דיורית- מוצעת דיורית בקומה 2 עבור דירה 4, יש לקבוע הוראות להקמת דיורית בהתאם לנוהל דיורית.
5. יש לבטל את המרפסות המוצעות בחזיתות הצידיות, היות ומתוכננת בצמוד לגבול המגרש ולא שומרות על קו בניין מהבניינים השכנים. – ניתן להציע מרפסת גג על ידי נסיגה בבנין בצורה סימטרית בשני צידי הבניין.
6. חניה
מוצעת סגירה חזיתית לחניה בבעלות דירה 4, סגירה זו איננה חוקית ויש לבטלה- קיים שער חשמלי בכל החניות ואין צורך לסמנם בתכנית.
7. טבלה 5- לא יותר ניוד שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך- יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
8. סעיף 7.1- שלביות ביצוע- תותר בניה לכל קומה בנפרד, ובהינף אחד.
9. יש לתקן בטבלה 5 - מרפסות מקורות ניתן להציע עד 12 מ"ר בלבד לדירה ובכל מקרה יש לסמן אותם בנספח הבינוי.
10. יש לתקן בטבלה 5 את גודל המגרש למגורים בהתאם לסעיף 32. - 403.74 מ"ר ולא 417 מ"ר.
11. מכיוון ששטח הדרך טרם הופקע והוא חלק מהחלקה יש להוסיף סעיף הפקעה בתיאום עם מחלקת נכסים ולקבוע כי תנאי להיתר ראשון יהיה רישום תצ"ר.
12. סעיף 7.2- מימוש התכנית- יש לתקן, זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-5 שנים מיום אישורה.
13. 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.
14. יש להשלים חו"ד מידע תכנוני.
15. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
16. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התו"ב.

הערה:

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

הערות טכניות

תשריט:

17. יש לסמן מידות קווי בניין בצורה ברורה.

מספר סידורי: 13

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. - קביעת הנחיות למתן היתר בניה.

12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת שלביות פיתוח.
14. קביעת השימושים המותרים בייעודי 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 בנייה 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 אזרחים 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 ויחידות 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 בניה 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 יחשב 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 פיננסי בוני 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 מציעה 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 לשימוותה 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.

אחרי הגשת התכנית ועמידה בתנאי סף נערכו כמה פגישות עם יזם התכנית בכדי להבין את מסלול קידום התכנית – פינוי בינוי או מדיניות רקל. יזם התכנית מעוניין לקדם את התכנית על פי תקן 21 כתכנית פינוי בינוי.

הוגשו מסמכים מתוקנים הכוללים את השינויים הבאים:

1. התכנית לא ביטלה שטח בנייני ציבור עבור רמפת החניה.

2. התכנית מציעה הפרשה עבור שטח ציבורי משמעותי המחבר בין רחוב דוב יוסף לפני השכונה.

3. התכנית מציעה שני מגדלים – 30 ו 20 קומות

4. התכנית מציעה 195 יחידות דיור (מצב נכנס 32) מכפיל מוצע של 6.1 ביחידות דיור.

5. שטח לבנייני ציבור- 720 מ"ר.

6. שטח למסחר- 300 מ"ר

7. שטח לתעסוקה – 2000 מ"ר

8. שטח למגורים – 26325 מ"ר מעל לקרקע

9. שטח למגורים עבור יחידות דיור מותנות – 2700 מ"ר

10. שטח ממוצע של יחידת דיור כ 135 מ"ר.			
11. בוטלו יחידות הדיור להשכרה.			
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			
יז. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עד 6 קומות ובחלקה היא בייעוד של בית קברות. יח. 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). יט. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		לי"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	כללי הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 12 ולמונה תשריט 12 מתאריך 13/7/2026. תכנית ברח' אריה בעהם 3,4 בשכונת פת. בשטח בייעוד אזור מגורים מיוחד, שטח לבניין

ציבורי, דרך קיימת או מאושרת ודרך מוצעת, סה"כ 32 יח"ד, שטח התכנית : 5.224 דונם. מציעים ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, דרך משולבת ודרך/או טיפול נופי. התחדשות עירונית הריסה ובנייה מחדש, שני מבנים, אחד בן 36 קומות מעל כניסה קובעת והשני בן 27 קומות מעל כניסה קובעת, ו-6 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 340 יח"ד (מותנה עוד 40). השימושים בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה : מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים ושטח מבונה לצרכי ציבור. השימושים למבנים ומוסדות ציבור : חינוך, תרבות, קהילה, דת ומעבר תשתיות. דו"חות ותסקירים : סקר סביבתי - עורך אלון טופציק מחברת אגוטי איכות סביבה מתאריך מאי 2026 גרסה 1. תשריט סקר עצים (ללא הסקר עצמו) - עורך נמרוד שיינר מחברת אדמה ייעוץ אגרונומי, מתאריך 24/6/2026.

הערות הרשות לתכנית

תא שטח 402 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ישמש בפועל ככניסה/יציאה לחניה למתחם המוצע. בסעיף 4.2 כתוב שיתרת השטח יפותח כמעבר להולכי רגל לפארק המסילה, דבר זה יוצר מצב שכל השטח לא ישמש כמבנים ומוסדות ציבור. יש להותיר את השטח החום פנוי מבינוי לטובת השטח הצמוד אליו והמשרת אותו.

בנוסף בהתאם לנספח הבינוי חצרות גני הילדים ממוקמים מעל הכניסה/יציאה לחניה דבר הייצור זיהום אוויר ורעש, הרשות מתנגדת למיקום זה של החצרות וגני הילדים ולכן יש צורך לשנות את מיקומם.

התכנית חלה בשטח לחילחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבינוי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

בתשריט סקר עצים ישנם עצים (24,106) הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו העצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע ונמצאים בקרבת גבול התכנית. חשיבות זו בתקופה של שינויי אקלים שבה לכל עץ יש תרומה על החום העירוני ועוד, לכן יש צורך בצמצום קו הבינוי תחתית/תת קרקעי.

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.

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

תנאי להפקדת התכנית

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.

כתנאי להפקדה ובהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר.

כתנאי להפקדה יש להגיש את סקר העצים המלא ולא רק את התשריט. יש לדאוג שהסקר והתשריט מצב מוצע תואמים.

סקר סביבתי : כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 1 יש לשם לב כי נדרשות השלמות מהותיות ויש להשלימן ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

התקבלו מסמכים סביבתיים :

סקר סביבתי :

איכות אוויר :

לא מוצג תשריט התנועה עתידי שנת 2040 למערך הדרכים במקום המשולב עם הבינוי המוצע להבנת מקטעי הכבישים (כולל דרך בנבנישתי) שנלקחו והקולטים שנלקחו. מוצגים רק תשריטים סכמטיים מתוך מפות רקע (שבכלל מציגות מצב קיים). בנוסף, תחזיות התנועה אינן לפי הנדרש (מתוך חוות דעת סביבתית של פרויקט גובל) ואינן תואמות את תחזיות צתא"ל 2040 וכן אינן מתייחסות כלל לדרך החדשה הנוצרת ע"י התכנית בחלק הצפוני (חיבור לרח' ברל לוקר וגישה לתכנית).

ספירות התנועה על פיהן נלקחו נפחי תנועה ופילוג תנועה הם משנת 2018 ואינם מתאימים לשנת היעד. במקום צפויה תנועה ערה של אוטובוסים ורכבים מסחריים (בשל הפעילות בחניון בנבנישתי ובדפו מלחה המתוכננים).

נתוני התנועה אינם כוללים את תרומת התכנית. בכלל אין התייחסות של יועץ תנועה ותשריט תנועה.

מודל החיזוי אינו מקובל. יש לערוך חישובי איכות אוויר עם מודל AERMOD המתאים לטופוגרפיה בירושלים.

אין התייחסות למקורות פליטה נייחים מתוכננים בחניון בנבנישתי (מערכות אוורור) ובדפו

מלחה (תא צביעה). מקורות אלו מתוכננים בגגות המתקנים, בגובה מעל מפלס הכבישים, ויש לכך השפעה על איכות האוויר באזור. יש לקבל את המידע ע"פ התכנון המפורט המקודם בימים אלו ולהזין את המקורות הנייחים עם המודל. ריכוזי הרקע אינם לפי ההנחיות. יש להציג נתוני רקע לפי 3 שנים של ניטור בתחנה מייצגת. המטאורולוגיה המוצגת אינה מקובלת. יש לקחת קובץ מטאורולוגי מתחנות מטאורולוגיות בלבד. נתוני התנועה למודל אינם מוצגים לפי ההנחיות (השתנות יממתית, עומסי תנועה, סוג הכביש). יש להציג תוצאות חיזוי מתוך המודל ולא באמצעות מקדמי תיקון. לכל ההערות הרבות הרשות מבקשת כי יוכן נספח איכות אוויר לתכנון המוצע אשר יבחן את השימושים המוצעים במסגרת התכנית והשפעת כלל המקורות בסביבה על התכנית עד רדיוס 300 מטר מהתכנית. הבדיקה תערך בתיאום מוקדם עם הרשות לאיכות הסביבה. רעש : אין התייחסות למתקנים מתוכננים בגג חניון בנבנישתי והשפעתם. נתוני התנועה שנלקחו – ראה הערות לעיל לנושא תחזיות התנועה ותרומת התכנית, וחיבור לרח' ברל לוקר ולחניון התכנית. מיקום הקולטים על רקע תכניות התנועה והבינוי המוצע מוצגות באופן סכמתי שאין תואם תכנון בנספח בינוי. מה הקולטים מייצגים בתכנון? האם נלקחו קולטים לשימושי ציבור (להם הקריטריון נמוך). יש להקצות שטחים ציבוריים בעורף התכנית ובהתאם למיקומם לערוך את הבחינה על פי הקריטריון המחמיר. אין התייחסות לרעש רכבת בשעות הלילה. הפתרון המוצע של מיגון דירתי במבנים הוא פתרון נחות שפוגע באופן מהותי באיכות החיים של התושבים העתידיים במתחם, אשר לא יוכלו לפתוח חלון לאוויר הבית או לשבת במרפסות בביתם. כמו כן אינו מספק מענה למבני ציבור על חצרותיהם. נדרש להציע פתרונות הנדסיים ותכנוניים להקטנת מטרדי הרעש, בהתחשב בשימושים השונים במבנים, ולהוכיח את יעילות הפתרונות. קרינה : אין התייחסות לקרינה מקווי הרק"ל ותנועת הרכבות הרבה הצפויה במקום המתוכננים. רוח : חסרות תכניות רבות מאושרות במודל הרוח, כדוגמת תכנית קדמת גוון 101-1131192 והתחדשות עירונית בר יוחאי 101-0855585. כמו כן, חסרים מבנים קיימים שיש להם השפעה על מיתון הרוח המערבית והצפון מערבית כגון הארנה, טדי, חניון בנבנישתי, תחנת הרכבת. ההצגה אינה מתמקדת באזורי החריגות בצורה מפורטת ועל רקע הבינוי. התוצאות מלמדות על חריגות משמעותיות ביותר במשטר הרוח בעיקר בין המבנים ובין לבין מבנים קיימים סמוכים, ובשטח המעבר הציבורי בין המבנים המתוכנן כאזור שהיה במצב זה יש להציג פתרונות אדריכליים מבונים והוכחת יעילותם בתכנון ואף שינוי תכנון אדריכלי על מנת לאפשר משטר רוח תקין. במפלסי הגגות מתוכננת שהיית אנשים. על אף האמצעים המבונים שהוטמעו ניתן לראות כי בשטחי הגגות צפויות חריגות שאינן מאפשרות שהייה. לא הוצעו פתרונות נוספים, לרבות התאמת התכנון לצורך הבטחת השימוש בגגות. הצללה : הטלי הצל מוצגים על מפה אילמת ללא מבנים ולא ניתן לתקף כך את המבנים בתחום חותם הצל של התכנית. יש להציג תוצאות רק בהתייחס למבנים בתחום חותם הצל. לא ברור מה מוצג באיורים בעמוד 35 והקשר שלהם לתוצאות המוצגות בטבלה בעמודים 36-37. התוצאות תמוהות למשל איך יתכן שמבנה 7 מושפע מהתכנית בגג המבנה אולם לא בחזית? אין התייחסות להצללה בתחום השטח הציבורי המתוכנן בין המבנים ולחצרות גני ילדים או מעונות יום מתוכננים בתכנית. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה B והדירוג	
--	--

המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. לבנייה ירוקה למוסדות חינוך: יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי A. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 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 בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. יש לתקן את סעיף 6.1.1 ג. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה אך ורק מעל גג המבנה. יש לתקן את סעיף 6.1.2 המדבר על מיקום חדרי השנאים גם בשצ"פים ושטחים פתוחים. 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 כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 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
- 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.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- 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 (z1, z2) 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 שפ"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 : -15,13,16, וחלקות בחלקן : 53,55,65. שטח התוכנית : 4.800 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חלות התכניות : 8687, 4566, 1599, 178129 . 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 ביעוד 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 : 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.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

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 מתני"ס/ספרייה/מועדון נוער בגודל 500 מ"ר. 11. יש לפרט את השטחים הנ"ל בהוראות התכנית. 12. בנינו 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 בתכנון התכנית, סעיף פקיעת תוקף לתכנית. לאחר התייעצות עם אגף ייעוץ וחקיקה יש להוסיף בסעיף 7.2 - לאחר 7 שנים יבוטלו זכויות הבנייה מתוקף תב"ע זו ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. 18. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכנית 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, וביניהם שינוי במספר יחידות דיוור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אדריכל העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

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) ב2 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 נכנס 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 מבוזגים 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 /	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
--	---

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.	
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' לפחות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות, לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. 4. לאורכו של רחוב דב יוסף, תהא מדרכה רציפה. 5. 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. 6. יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
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	אגף נכסי עיריה

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 כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף תנאי טופס 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 ואו 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		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	התחדשות עירונית	מוצעים 2 מגדלים ומוצעים שטחי שרות רבים מעל לקרקע בעקבות הצגת 2 מגדלים
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:	חניון תת"ק	
סביבה ונוף:	מוצע שצ"פ בשטח התכנית	שצ"פ מעל חניון תת קרקעי
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אחרי הגשת התכנית ועמידה בתנאי סף נערכו כמה פגישות עם יזם התכנית בכדי להבין את מסלול קידום התכנית – פינוי בינוי או מדיניות רקל .
2. יזם הודיע כי הוא מעונין לקדם את התכנית על פי תקן 21 כתכנית פינוי בינוי.
3. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לעקרונות הכלולים בתכנית החדשה שהוגשה :
 - א. יש לתקן את הקוו הכחול ולגרוע ממנו את תחום השטח לבנייני ציבור.
 - ב. ייעודי הקרקע יתוקנו בהתאם להצעה המתוקנת.
 - ג. התכנית תציע שטח ציבורי פתוח משמעותי המחבר בין רחוב דוב יוסף לפני השכונה.
 - ד. התכנית מציעה שני מגדלים .
 - ה.

4. התכנית מציעה מכפיל גבוה של 6.1 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 ויחידות הדיור המוצעים בהתאם.
5. שטח ממוצע של יחידת דיור בהצעה החדשה הוא כ 135 מ"ר – ממוצע גבוה ולא אופייני בתכניות בירושלים – יש לצמצם את הגודל הממוצע כמקובל ל עד 105 מ"ר פלדלת ולהציע תמהיל מגוון של יחידות דיור הכולל 10 אחוז דירות עד 55 מ"ר ועוד 10 אחוז דירות עד 80 מ"ר. יש לתקן את כל המסמכים בהתאם ולחשב זאת בתקן השמאי.
6. בתכניות פינוי בינוי לא מקובל לבקש דירות להשכרה מעבר לזכויות הבניה שקובע התקן השמאי בגלל ההשפעה על התקן, ככול ויש רצון של היזם להציע דירות להשכרה- ניתן להוסיף על המגדל הנמוך קומות עבור דירות להשכרה לתקופה של 20 שנה, וזאת לאור הצורך בדירות להשכרה בשכונה, הדירות להשכרה לא יחושבו במסגרת התקן השמאי.
7. התכנית לא תחייב את בנייתם של הדירות להשכרה וההחלטה תהיה של יזם התכנית בשלב היתר הבניה.
8. יש לערוך תיאום בין התכנית לתכנית שאושרה מצפון מספר 1121920.
9. במסגרת תכנית 1121920 אושר שטח לבנייני ציבור עבור בית ספר ושימושים נוספים, יש לבחון צמצום של הכביש המוצע בתכנית כדי להגדיל את מגרש בית הספר ככול הניתן, בהתאם יש לבטל את השטח המסומן כשטח לטיפול נופי ולשנות את ייעודו למגרש לבנייני ציבור.
10. לא ברור הצורך בתכנית בדרך משולבת המוצעת- יש לבטלה ולשנות את הייעוד לשטח ציבורי פתוח – יש להציע את הכניסה לחניה באמצעות שימוש בזכות הדרך הקיימת כיום ולא כפי שמוצע בחציה של השצ"פ המרכזי והמעבר הראשי להולכי רגל.
11. אין להציג פיתוח שטח בתחום הדרך הציבורית בנספח הבינוי מעבר לקוו הכחול.
12. יש להציע הרחבה של הפתיחה של השצ"פ לכיוון מערב לציר הרק"ל ככול הניתן כדי לייצר כניסה מזמינה וראשית מהציר הראשי לשכונה וזאת על ידי הזזה של הביניים צפונה ודרומה ככול הניתן וצמצום נקודתי של קומות המסד.
13. יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה.
14. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור.
15. 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:

1. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה ביחס לרחוב החדש, תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תכנית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו-80% בתת הקרקע.
3. קווי הבינוי יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות ניתן להציע מרפסות סוכה שיבלטו מעבר לקו הבינוי בעומק של 1.5 מטר עבור מרפסות סוכה בלבד.
4. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד.
5. גובה הקומות יוצעו בהתאם להנחיות מרחביות לרבות גובה קומת המסחר.
6. 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.
7. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבורים אלא בשילוב הבניה המוצעת ובתת

הקרקע, לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, תקבע על כך סעיף סטיה נכרת.

מבני ציבור:

16. בהתאם לחוות דעת מח' מדיניות תכנון יש להקצאות שטח ציבורי בנוי בהיקף של 720 מ"ר עבור:

- א. 2 כיתות גני ילדים 260 מ"ר בנוי וחצרות 400 מ"ר, כל כיתה 130 מ"ר בנוי וחצר 200 מ"ר.
- ב. שטח עבור קהילה/חברה/רווחה/תרבות ופנאי: כגון שלוחת מתנ"ס/ספרייה/ מועדון נוער בגודל 500 מ"ר.

17. 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.

איכות סביבה

18. בהתאם לנספח הבינוי חצרות גני הילדים ממוקמים מעל הכניסה/יציאה לחניה דבר הייצור זיהום אוויר ורעש, הרשות מתנגדת למיקום זה של החצרות וגני הילדים ולכן יש צורך לשנות את מיקומם.

19. התכנית חלה בשטח לחילחול לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.

20. בתשריט סקר עצים ישנם עצים (24,106) הנמצאים בגבול שטח התכנית ויש לשמרם. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו העצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע ונמצאים בקרבת גבול התכנית. חשיבות זו בתקופה של שינוי אקלים שבה לכל עץ יש תרומה על החום העירוני ועוד, לכן יש צורך בצמצום קו הבניין תחת/תת קרקעי.

21. 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.

22. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים.

23. 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.

24. כתנאי להפקדה ובהתאם לתמ"א 1/8 התכנית נדרשת לנספח ניהול נגר.

25. כתנאי להפקדה יש להגיש את סקר העצים המלא ולא רק את התשריט. יש לדאוג שהסקר והתשריט מצב מוצע תואמים.

26. סקר סביבתי: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 1 יש לשם לב כי נדרשות השלמות מהותיות ויש להשלימן ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

איכות אוויר:

28. לא מוצג תשריט התנועה עתידי שנת 2040 למערך הדרכים במקום המשולב עם הבינוי המוצע להבנת מקטעי הכבישים (כולל דרך בנבנישתי) שנלקחו והקולטים שנלקחו. מוצגים רק תשריטים סכמטיים מתוך מפות רקע (שבכלל מציגות מצב קיים). בנוסף, תחזיות התנועה אינן לפי הנדרש (מתוך חוות דעת סביבתית של פרויקט גובל) ואינן תואמות את תחזיות צתא"ל 2040 וכן אינן מתייחסות כלל לדרך החדשה הנוצרת ע"י התכנית בחלק הצפוני (חיבור לרח' ברל לוקר וגישה לתכנית).

29. ספירות התנועה על פיהן נלקחו נפחי תנועה ופילוג תנועה הם משנת 2018 ואינם מתאימים לשנת היעד.

- במקום צפויה תנועה ערה של אוטובוסים ורכבים מסחריים (בשל הפעילות בחניון בננישתי ובדפו מלחה המתוכננים).
30. נתוני התנועה אינם כוללים את תרומת התכנית. בכלל אין התייחסות של יועץ תנועה ותשריט תנועה.
31. מודל החיזוי אינו מקובל. יש לערוך חישובי איכות אוויר עם מודל AERMOD המתאים לטופוגרפיה בירושלים.
32. אין התייחסות למקורות פליטה נייחים מתוכננים בחניון בננישתי (מערכות אוורור) ובדפו מלחה (תא צביעה). מקורות אלו מתוכננים בגגות המתקנים, בגובה מעל מפלס הכבישים, ויש לכך השפעה על איכות האוויר באזור. יש לקבל את המידע ע"פ התכנון המפורט המקודם בימים אלו ולהזין את המקורות הנייחים עם המודל.
33. ריכוזי הרקע אינם לפי ההנחיות. יש להציג נתוני רקע לפי 3 שנים של ניטור בתחנה מייצגת. המטאורולוגיה המוצגת אינה מקובלת. יש לקחת קובץ מטאורולוגי מתחנות מטאורולוגיות בלבד. נתוני התנועה למודל אינם מוצגים לפי ההנחיות (השתנות יממתית, עומסי תנועה, סוג הכביש).
34. יש להציג תוצאות חיזוי מתוך המודל ולא באמצעות מקדמי תיקון.
35. לכל ההערות הרבות הרשות מבקשת כי יוכן נספח איכות אוויר לתכנון המוצע אשר יבחן את השימושים המוצעים במסגרת התכנית והשפעת כלל המקורות בסביבה על התכנית עד רדיוס 300 מטר מהתכנית. הבדיקה תערך בתיאום מוקדם עם הרשות לאיכות הסביבה.
36. **רעש:**
37. אין התייחסות למתקנים מתוכננים בגג חניון בננישתי והשפעתם.
38. נתוני התנועה שנלקחו – ראה הערות לעיל לנושא תחזיות התנועה ותרומת התכנית, וחיבור לרח' ברל לוקר ולחניון התכנית.
39. מיקום הקולטים על רקע תכניות התנועה והבינוי המוצע מוצגות באופן סכמתי שאין תואם תכנון בנספח בינוי. מה הקולטים מייצגים בתכנון? האם נלקחו קולטים לשימושי ציבור (להם הקריטריון נמוך). יש להקצות שטחים ציבוריים בעורף התכנית ובהתאם למיקומם לערוך את הבחינה על פי הקריטריון המחמיר.
40. אין התייחסות לרעש רכבת בשעות הלילה.
41. הפתרון המוצע של מיגון דירתי במבנים הוא פתרון נחות שפוגע באופן מהותי באיכות החיים של התושבים העתידיים במתחם, אשר לא יוכלו לפתוח חלון לאוורור הבית או לשבת במרפסות בביתם. כמו כן אינו מספק מענה למבני ציבור על חצרותיהם.
42. נדרש להציע פתרונות הנדסיים ותכנוניים להקטנת מטרדי הרעש, בהתחשב בשימושים השונים במבנים, ולהוכיח את יעילות הפתרונות.
43. **קרינה:**
44. אין התייחסות לקרינה מקווי הרק"ל ותנועת הרכבות הרבה הצפויה במקום המתוכננים.
45. **רוח:**
46. חסרות תכניות רבות מאושרות במודל הרוח, כדוגמת תכנית קדמת גון 101-1131192 והתחדשות עירונית בר יוחאי 101-0855585. כמו כן, חסרים מבנים קיימים שיש להם השפעה על מיתון הרוח המערבית והצפון מערבית כגון הארנה, טדי, חניון בננישתי, תחנת הרכבת.
47. ההצגה אינה מתמקדת באזורי החריגות בצורה מפורטת ועל רקע הבינוי.
48. התוצאות מלמדות על חריגות משמעותיות ביותר במשטר הרוח בעיקר בין המבנים ובינם לבין מבנים קיימים סמוכים, ובשטח המעבר הציבורי בין המבנים המתוכנן כאזור שהיה. במצב זה יש להציג פתרונות אדריכליים מבונים והוכחת יעילותם בתכנון ואף שינוי תכנון אדריכלי על מנת לאפשר משטר רוח תקין.
49. במפלסי הגגות מתוכננת שהיית אנשים. על אף האמצעים המבונים שהוטמעו ניתן לראות כי בשטחי

הגגות צפויים חריגות שאינן מאפשרות שהייה. לא הוצעו פתרונות נוספים, לרבות התאמת התכנון לצורך הבטחת השימוש בגגות.

50. **הצללה:**

51. הטלי הצל מוצגים על מפה אילמת ללא מבנים ולא ניתן לתקף כך את המבנים בתחום חותם הצל של התכנית.

52. יש להציג תוצאות רק בהתייחס למבנים בתחום חותם הצל. לא ברור מה מוצג באיורים בעמוד 35 והקשר שלהם לתוצאות המוצגות בטבלה בעמודים 36-37.

53. התוצאות תמוהות למשל איך יתכן שמבנה 7 מושפע מהתכנית בגג המבנה אולם לא בחזית?

54. אין התייחסות להצללה בתחום השטח הציבורי המתוכנן בין המבנים ולחצרות גני ילדים או מעונות יום מתוכננים בתכנית.

55. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

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

58. לבנייה ירוקה למוסדות חינוך:

59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

60. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי A.

61. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

63. 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,

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

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

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

67. יש לתקן את סעיף 6.1.1.g הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה אך ורק מעל גג המבנה.

68. יש לתקן את סעיף 6.1.2 המדבר על מיקום חדרי השנאים גם בשצ"פים ושטחים פתוחים. 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.

69. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

70. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.

71. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

72. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.

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

תנועה וחניה:

74. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולהטמיע את הערות האגף במסמכי התכנית כתנאי

להפקדת התכנית.

75. יש להציע כניסה לחניה בתוך מסת הבינוי ולא כרמפה פתוחה. פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא.

76. 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.

77. 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:

78. יש לקבל את אישור אגף נכסים כתנאי להפקדת התכנית.

79. יש להבהיר במסמכי התכנית ולוודא כי היקף השטח הנכנס יוצא כשטח ציבורי נקי ללא רישום תלת מימד.

80. 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).

81. 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.

82. השטחים לצורכי ציבור - קרקע ושטחים מבונים יירשמו על שם העירייה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

83. יש להוסיף סעיפי רישום השטחים והפקעה בהתאם לחוות דעת אגף נכסים.

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

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

עצים:

86. יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע ולקבל את אישור המחלקה כתנאי להפקדת התכנית.

87. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש לצמצם כריתה עצים ככל הניתן ולקבוע לשימור את העצים בעלי הערכיות הגבוהה הנמצאים בגבולות התכנית.

88. 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.

89. בחלקים בהם יש רישום תלת מימד ושצ"פ מעל, יש לקבוע כי עומק אדמה גננית יהיה של מטר וחצי.

נגישות:

90. 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.

91. 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.

92. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר,

ברוחב של 1.30 מ' לפחות.

93. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.

כללי:

94. שלביות ביצוע:

א. 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.

95. יש להוסיף כפיפות לתכנית 209593 (רק"ל – קו ירוק) ולהשלים יחס של החלפה לתוכניות קודמות.

96. יש להציע חדר דיירים לטובת חיזוק הקהילתיות כמפורט להלן:

- א. גודל החדר יהיה 100 מ"ר.
- ב. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע.
- ג. חדר הדיירים יהיה עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש.
- ד. לחדר הדיירים תהיה זיקה ישירה לשצ"פ במידת האפשר.
- ה. דר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
- ו. חדר הדיירים יימסר ברמת גימור, טיח, ריצוף, תאורה, חדר שירותים ומטבחון בסיסי הכולל שטח שיש, כיור פעיל, ושקעי שרות.

97. יש להציע חדר לאנשי תחזוקה:

- א. יוקצה מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה.
- ב. החדר לא יהיה מרחב מוגן.
- ג. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים.
- ד. יש להציע תכנון חדר עגלות/אופניים:
- ה. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
- ו. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
- ז. לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
- ח. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
- ט. חדר זה יחשב כשטח שירות.

98. יש לקבוע כי הבינוי המוצע להריסה בתכנית יהא כתנאי לתחילת עבודות.

99. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.

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

101. יש להציע את שטחי הבנייה בטבלה שבסעיף 5 כשטחי בנייה כוללים ללא חלוקה של עיקרי ושירות.

102. יש לקבוע הנחיות לעניין לקרן תחזוקה ארוכת טווח עבור שבר ומנע.

103. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

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

105. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור.

106. לאור החשיבות של הקמת ממדים, גם לאחר אישור התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לתוספת ממ"דים עבור המבנים הקיימים עד להקמת הפרויקט.

107. 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.

108. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר

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

הערה:

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

הערות טכניות

1. גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבמפת הגוש.
2. בדיקה מול תקנון התכנית:
3. סעיף 1.2 שטח התכנית - אינו תואם לשטח המדוד שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן.
4. סעיף 1.7.1 נדרש להוסיף בסוג מסמך: טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
5. - סעיף 3.2 יש לתקן בשטח מצב מאושר מגורים מיוחד - בהתאם לרשום בנסח: 3786 מ"ר.
6. סעיף 6.3.1 נדרש להכניס לתקנון:
7. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
8. סעיף 4 נדרש להכניס את ההוראות הבאות בפרק 4 לתקנון תחת 'הנחיות מיוחדות' בהתאם למפורט להלן:
9. 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 ויותר בהם השימושים עבור....
10. סעיף 6.2.1 תנאים בהליך הרישוי:
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
12. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר
13. סעיף 6.3.2 נדרש להכניס לתקנון:
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. בטבלת ההקצאה יש לציין את יעוד מגרש התלת ממד ולא היעוד של המגרש הראשי ממנו הוא נגרע.
18. בדיקה מול תשריט התכנית:
19. 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).

20. 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).
21. התכנית היא לאיחוד וחלוקה -נדרש לסמן בגוף המפה ובמקרא את תחום השטח לאיחוד וחלוקה כמצורף מטה :
22. התכנית כוללת תלת מימד – בתשריט יש התייחסות לשלושה תאי שטח תלת מימדיים ומצורף נספח רק לאחד מהם.
23. יש לתקן בהתאמה.
24. בדיקה מול קבצים דיגיטליים :
25. יש לדייק את הקו הכחול שקובץ parcel יהיה תואם לגבולות החלקות שבמפת הגוש.
26. יש לדייק את הקו הכחול שקובץ plan ו gvul יהיו חופפים אחד לשני ולקובץ parcel.
27. הערות לגבי מסמכים חסרים :
28. יש לצרף נספח תלת מימד מחייב הכולל איזומטריה, בנספח התלת מימד יש לנסות לקחת בחשבון בגריעה את חישוב יסודות המבנה וכן לרדת לפחות 2 מטר ממפלס פני הקרקע לשם תשתיות עירוניות שלא יכללו כחלק מהגריעה.
29. (הנספח המצורף מתייחס רק לתא שטח 671 ואינו ערוך בהתאם לפורמט החדש המכיל איזומטריה וטבלה המגדירה יעוד נפרד למגרש התלת מימד.)
30. יש לתקן את הקו הכחול במצב המאושר בהתאם לתשריט מצב מוצע.
31. בסעיף 4.5 בכותרת יש לציין גם את מבני הציבור.
32. בסעיף 4.5.1 יש לפרט את שימושים לצרכי ציבור בהתאם לחו"ד מדיניות התכנון.
33. יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
34. קיים נספח תלת מימד רק ביחס למגרש 671, יש להשלים נספח תלת מימד ליתר המגרשים בתכנית בהם נכללות הוראות הרישום התלת מימדי.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1313998
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עיריית ירושלים, אבו עסב ראמי
עורך התכנית:	עבד אל קדר חסן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	26/06/2026
כתובת	רח' אבו בכר א-צדיק 67, שכונת שיין גראח

גוש	חלקה	בשלמות
30132	2113	לא
30514	59	כן
30514	85	לא

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

מטרת התוכנית:

הכשרת קומת מרתף, שתי קומות וקומת גג רעפים מוגבה. הריסת בנייה לא חוקית בשצ"פ הצמוד לחלקה 59 והסדרת ייעוד של חלקה 85 לדרך. רח' אבו בכר א-צדיק 67, שכונת שיין גראח.

עיקרי הוראותיה:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לדרך לחלק מחלקה 85.
- קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה בשצ"פ.
- קביעת בינוי לתוספות בניה עבור הכשרת קומות מרתף/ב'ג'ג, בהתאם לנספח בינוי, ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת סך שטחי הבנייה ל-1,440 מ"ר מירבי מתוכם:
 - 1000 מ"ר שטח עיקרי ו-200 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - 240 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
- הגדלת מס' קומות ל-5 קומות וגג רעפים מוגבה.
- קביעת הוראות לעצים 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	%		
דרך משולבת	ל"ר	470.02	34.02	1,440	158% אחוזי בנייה מרביים
מגורים ג'	4	911.59	65.98		
סה"כ	4	1,381.61	100		
תיאור המצב הקיים					
מבנה קיים בן 5 קומות וגג רעפים, בו נעשתה עבירת בניה בחריגה משמעותית של בניית גינה/חניה פרטית וגישה לחניה ע"ח שצ"פ ממזרח ובחלקות מצרניות לחלקה של המבנה הנ"ל, ופלישה לחלקת מגורים מדרום. ובנייה של שתי קומות ללא היתר בבניין עצמו					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תוכנית 2591 משנת 1984 – יעוד הקרקע אזור מגורים 5 לפי תכנית מתאר 62. תותר בניה לא יותר מ- 2 קומות, עד 9 מ', 50% בניה משטח המגרש. תוכנית 1018548 משנת 2023 – נגנזה - נידונה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.22 והמלצת הוועדה הייתה לדחות את התכנית ולא להפקידה עקב מצג שווא אשר לא שיקף את המציאות והתעלם מהפלישה בצד המזרחי בשטח שמעל דונם המשמשת כחצר מרוצפת, ביתנים, פרגולות, דרך גישה ושער כניסה במגרש שביעוד מאושר של שצ"פ – מדובר בחריגות משמעותיות ובהשתלטות על שטחים ציבוריים ופרטיים בהיקף נרחב ומשמעותי.					
היתרים:					
היתר 1986/0148.02 משנת 2011 – לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים – בנין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית לחניה ומחסן, סה"כ 4 יח"ד.					
עבירות בניה:					
בנייה של שתי קומות וגג רעפים ללא היתר בנייה ופיתוח נרחב שתחום שטח ציבורי פתוח. 2013/4076.00 – ביצוע עבודה הטעון היתר לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1665 (להלן-"החוק") בלא היתר כאמור - עבירה לפי סעיפים 145(א) ו-204(א) לחוק					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					

כ. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – חלק מיועד לאזור מגורים עירוני, חלק לשטח פתוח.			
כא. תוכנית שכונתית – אין.			
כב. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	הריסת עבירות הבניה בשצ"פ ממזרח ובחלקות מצרניות לחלקה של המבנה.	
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			הסדרת ייעוד דרך לחלקה 85

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' 1313998 – שייח ג'ראח כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שתי קומות וגג רעפים מעל מבנה קיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2591 ואזור מגורים מיוחד שקבע בתכנית 8174 לאזור מגורים ג' ודרך משולבת. התכנית חלה בחלקות הבאות: גוש מוסדר 30514 – חלקה 59 וחלק מחלקה 85. בקו הכחול קיימים שתי גרסאות של גושים: גוש שומה 30132 – חלק מחלקה 21

גוש בהסדר ירדני 30515 – חלק מחלקה 20 יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - יש השמיט מטבלת החלקות וגושים שבתשריט התכנית ובטבלה 1.5.5 לתקנון את מס' חלקה 2113 בגוש 30132 ובמקומו לציין את חלק מחלקה 21. - בסעיף 1.5.6 לתקנון התכנית יש לציין את גוש 30515 כגוש לא מוסדר וחלק מחלקה 20. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש 30514: - חלקות 59 ו-85 נוצרו במפת גוש סופית 30514 מתאריך 01.03.2018. גוש 30132: - גבולות חלקה 21 מוצגות במפת גוש שומה 30132. - בחלקה 21 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 259/2009 הכשרה לרישום מתאריך 20.06.2010. גוש 30515: - גבולות חלקה 20 מוצגות במפת גוש ירדנית 30515. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש להקים את גבולות חלקה 21 מגוש 30132 בהתאם לתצ"ר 259/2009 ומפת גוש השומה. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת. הערה – לא ניתן לרשום את תא שטח 1 שנוצר בתכנית היות והינו מורכב משתי חלקות בשני גושים בעלי מעמד רישום שונה. לכן, לאחר הסדרת גוש 30132/30515 יהיה צורך בהכנת תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה ורישום התכנית.	
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושבייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
עברות בנייה רבות	•	התאמה לחזון העיר

		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	הסדרת ייעוד דרך לחלק מחלקה 85 לצורך יצירת גישה למגרש.	תשתיות ותחבורה:
	הריסת בינוי ללא היתר בשצ"פ.	סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
20/02/2025	הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את ייעוד הדרך הקיימת בפועל כהמשך לדרך המאושרת ממערב לתכנית ברחוב אבו בכר א-צדיק. תנאי להפקדת התכנית יהא הריסת עבירות הבנייה והפלישות הנ"ל לרבות בשטח השצ"פ והחלקות המצרניות ותוספת גדר בנויה להפרדת החלקות וגידור תחום החלקה הפרטית והפרדתה מהשטחים הציבוריים והפרטים שאינם בבעלותו.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- בשטח התוכנית הוגשה תוכנית מס' **1018548** שהומלצה לדחייה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.22, עקב מצג שווא אשר לא שיקף את המציאות והתעלם מהפלישה בצד המזרחי בשטח שמעל דונם במגרש שבייעוד מאושר של שצ"פ – מדובר בחריגות משמעותיות ובהשתלטות על שטחים ביייעוד ציבורי ופרטיים בהיקף נרחב ומשמעותי.
- כעת הוגשה תוכנית שמסמנת את כל הפלישות הקיימות לשצ"פ להריסה ומבקשת להכשיר את 2 הקומות העליונות שנבנו בניגוד להיתר המאושר.
- בתאריך 20.02.2025 הוועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתוכנית זו על מנת להסדיר את הדרך הקיימת בפועל כהמשך לדרך המאושרת ממערב לתוכנית ברחוב אבו בכר א-צדיק.
- בתיאום עם עורך התוכנית נקבע כי תנאי להפקדה יהיה **הריסת חריגות הבנייה** הרבות בחלקות המצרניות בצד המזרחי בשטח, לרבות בשטח השצ"פ והחלקות המצרניות. יש לקבל אישור מאגף

- פיקוח על הבנייה על ביצוע ההריסות בפועל.
5. בהתאם לכך, יש להרחיב את גבול התוכנית באופן שיכלול את השצ"פ הקיים ממזרח לשטח התוכנית ולכלול הוראות להריסה בתקנון. מסמכי התוכנית ייתקנו בהתאם.
 6. יש לסמן להריסה את כל הבינוי בשצ"פ לרבות: חנייה פרטית, שערי כניסה בצד הצפוני ומזרחי, ופרגולה קיימת.
 7. תנאי להיתר יהיה תיאום תוכנית פיתוח השצ"פ ושתילת עצים חדשים מול אגף שפ"ע.
 8. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע פיתוח השצ"פ בפועל.
 9. הגדר הקיימת של הבניין הקיים מדרום לא תסומן להריסה, שטח זה יוצא מתחום התוכנית. גבול התוכנית יכלול את כל השטח עד לגדר הקיימת ולא מדרום לקיר
 10. תנאי להפקדת התוכנית יהיה **בניית גדר** בין מגרש מגורים בו מוצע בניין להכשרה לבין השצ"פ, להפרדת החלקות וגידור תחום החלקה הפרטית והפרדתה מהשטחים הציבוריים
 11. בהיתר אחרון **1986/0148.02** מוצעת קומת מרתף (מפלס -3.00) עבור מחסן וחניון הכולל 6 מקומות חניה. בפועל, קומה זו לא קיימת. במסגרת התוכנית מוצעת להכשיר אותה כקומת מגורים עבור יח"ד אחת. יש להציג את קומה זו בהתאם למאושר בהיתר עבור חניה ושטחי אחסון.
 12. בהמשך לנ"ל, יש לבטל את ה2 מקומות "מכפיל חניה" במפלס +0.00 המוצעות.
 13. לא תותר תוספת יח"ד בתוכנית, לכן יש לבטל את יח"ד החדשה המוצעת להכשרה בקומת המרתף.
 14. יש להבהיר בנספח הבינוי את מספר יח"ד והגישה אליהם, ובהתאם למצוין בהוראות התוכנית.
 15. במסגרת התוכנית מוצעת הכשרת קומת גג רעפים (מפלס +12.40), יש להציג בתוכנית, ולא רק בחתך.
 16. לאחר תיקון גבולות התוכנית, יש לקבל ח"ד מעודכנת ממח' מידע תכנוני ולתקן את הנתונים בהוראות התוכנית בהתאם.
- כללי**
17. לא ניתן לרשום את תא שטח 1 שנוצר בתכנית היות והינו מורכב משתי חלקות בשני גושים בעלי מעמד רישום שונה. לכן, לאחר הסדרת גוש 30132/30515 יהיה צורך בהכנת תכנית חדשה לאיחוד וחלוקה ורישום התכנית.
 18. יקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
 19. 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.
 20. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך

הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

הערות טכניות

הוראות התכנית

21. יש לקבוע בהוראות בסעיף 7.2 כי מימוש התוכנית יהיה 5 שנים.

נספח בינוי

22. יש לתקן את הגרפיקה של מדרגות/מעלית כי מסומנים כתוספת/הכשרה בנספח (מסומן באדום). יש לסמן את הבינוי המאושר בשחור.

23. יש להציג את הקומות המאושרות בהיתר ואת מס' היתר בנספח בינוי.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1412360
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אלבוס שמחה
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	06/08/2026
כתובת	בינת יששכר 3 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	28	כן

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

מטרת התוכנית:
תוספות 3 קומות מעל בניין קיים בן 6 קומות (כולל קומת עמודים) , תוספת 14 יח"ד חדשות ל-15 יח"ד קיימות כך שסה"כ מתקבלות , 9 קומות, ו-29 יח"ד.
עיקרי הוראותיה:
- הגדלת שטחי הבניה סה"כ ל-3,800 מ"ר מירבי. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - קביעת מס' יח"ד ל-29. - קביעת מס' קומות ל-9 קומות. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית. - 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'	29	904	100	3800	420%
סה"כ		904	100		
תיאור המצב הקיים					
בניין קיים בן 5 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
5091א' - משנת 2008, ייעדה את החלקה לאזור מגורים ג' וקבעה 241.5%, 6 קומות ו-15 יח"ד. 5091 - משנת 1996, ייעדה את החלקה באזור מגורים 2 מיוחד, קבעה תוספת של 363 מ"ר, 4 קומות ו-12 יח"ד. 1144 - תכנית מתאר לשכונה משנת 75, ייעדה את החלקה באזור מגורים 2 בהתאם לתוכנית מתאר. מתאר 62 - אזור מגורים 2.			
היתרים: 82-644 משנת 85, היתר מקורי של הבניין עבור 3 קומות מעל קומת עמודים. 82-644.3 משנת 96 עבור תוספת קומה רביעית. 82-644.5 משנת 2006 עבור מרפסות 2008/642 משנת 2010, עבור תוספת קומה חמישית מעל קומת עמודים וקומת יציאה לגג עבור מרפסות גג. 11/566 משנת 2012, היתר שינויים.			
עבירות בניה: לא קיימים תיקים פעילים במערכת			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שימור - המנה אינו מסומן לשימור בברטסת העירונית או בתוכנית מאשרת ולא נמצא במתחם לשימור. עיר הסטורית - המגרש אינו נמצא בתחום העיר ההיסטורית			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כג. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מגורים עירוני. כד. התייחסות לתכנית הבנייה - מגורים עד 6 קומות, 240%. כה. תכנית שכונתית - מתאר 2000, בינוי עד 6 קומות. כו. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
אזור פיתוח עירוני			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	ל"ר		
תמ"א 1	ל"ר		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		
מבני ציבור	ל"ר		

עבודות / אחר	נדרש	לא מוצע	נדרש דירה לצורכי ציבור
--------------	------	---------	------------------------

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1412360- הקריות החסידיות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 8 ולמונה תשריט 8 מתאריך 1/1/2026. 3. תכנית ברח' בינת יששכר 3 בשכונת הקריות החסידיות. בשטח ביעוד מגורים ג', סה"כ 15 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 0.904 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג', הרחבה ותוספת קומות, מבנה בן 8 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 29 יח"ד. השימושים: מגורים. 4. תנאי להפקדת התכנית 5. התכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התכנית. 6. כתנאי להפקדת התכנית יש לערוך סקר עצים ולהגישו לרשות לאיכות הסביבה. 7. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לתוספות הקומות בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 12. במידה ויידרש שנאי 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. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
אגף תברואה	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1412360 – רח' בינת יששכר 3, הקריות החסידיות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות יח"ד קיימות ותוספת קומות ויח"ד חדשות. התכנית חלה על חלקה 28 בגוש 30299, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות:

- יש לתקן בסעיף 1.2 את שטח התכנית ובטבלה 5 לתקנון את גודל המגרש ל902 מ"ר בהתאם לשטח החלקה הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 28 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 262/1979 הרשומה מתאריך 19.01.1982. - בחלקה 88 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 793/2012 הרשומה מתאריך 14.04.2015 הקבעה את הגבולות הצפון מערבים של חלקה 28. - בחלקה 89 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 474/2012 הרשומה מתאריך 01.02.2017 הקבעה את הגבולות הדרום מערבים של חלקה 28. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"רים. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
הנדון : חוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1412360 – הקריות החסידיות מונה תדפיס : הוראות 8, תשריט 8 1. מיקום : רחוב בינת יששכר 3, הקריות החסידיות גוש : 30299 , חלקה : 28 שטח : כ-0.9 דונם 2. מצב סטטוטורי 5091 א: • מצב מאושר : תכנית 5091 א מגדירה את ייעוד הקרקע בשטח התכנית כ'מגורים ג'. • מותר לבנות 15 יח"ד ועד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ שטחי הבניה העיקריים למגורים המותרים הם 1,583 מ"ר. • מצב קיים : בשטח התכנית קיים מבנה מגורים בן 6 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מציעה תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים והרחבת יחידות דיור קיימות. סה"כ מוצעות 29 יח"ד ב-8 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת. סך שטחי הבניה העיקריים למגורים המוצעים הם כ-3,200 מ"ר שזה כ-1,617 מ"ר מעבר למאושר. התכנית לא מציעה הפרשה ציבורית וגם בעבר לא הופרש שטח עבור צרכי ציבור. בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן:	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

1. סה"כ 29 יח"ד (תוספת 14 יח"ד) 2. כ-3,200 מ"ר עיקרי למגורים (תוספת של כ-1,617 מ"ר) 3. קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת 4. לא מוצעת הפרשה לצרכי ציבור 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון : ○ התכנית מבקשת להוסיף 14 יח"ד לצד הכפלה של שטחי הבנייה המאושרים. זו תוספת משמעותית ביחס למצב הקיים והמאושר שמעמיסה על המערך הציבורי הקיים וזאת מבלי לתת מענה לצרכי הציבור הנדרשים מתוספת זו. לאור זאת, אנו מתנגדים לתכנית במתכונתה הנוכחית וממליצים לצמצם את היקף הבינוי המוצע. ○ במידה והתכנית בכל זאת תקודם במתכונתה הנוכחית, אנו מבקשים הפרשה מבונה בגודל 80 מ"ר עיקרי עבור צרכי קהילה/רווחה כגון: דירה לבעלי מוגבלות וכיוב וזאת לאור היקפי הבנייה המוצעים, תוספת יח"ד המבוקשת וכפי שנדרש בתכנית סמוכה. (1360908) ○ 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	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
התוכנית מציעה בינוי בחריגה ממדיניות, מוצע 9 קומות, המדיניות מאפשרת בינוי של עד 6 קומות.		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
מוצע תוספת 14 יח"ד ותוספת 2 מק"ח בלבד.		תשתיות ותחבורה:
מוצעים עצים לעקירה לא הכל מוצדק, לא כל העצים אכן נמצאים בקרבת הבינוי המוצע.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה מהחוזית לדחות את התוכנית מהנימוקים הבאים:

1. מדיניות-

התוכנית מוצעת בתחום מדיניות מתאר 2,000 המאפשרת בינוי של עד 6 קומות ו-240% במגרשים הקטנים מ-1 דונם. בשנת 2008 אושרה תוכנית מס' 5091 לתוספת קומה 1 מעל בניין של 5 קומות ובכך מימשה את המדיניות במלואה. התוכנית הנוכחית מהווה חריגה משמעותית ממדיניות ומציעה בינוי של 9 קומות ו-420%, אין סיבה להוסיף עוד קומות וזכויות בניה במגרש כ"כ קטן ובכך ליצור עומס על החלקה.

2. קווי בניין-

- התוכנית אינה שומרת על קווי בניין המקובלים של 3 מ' כלפי חלקות השכנות באופן הבא:
- עמודות ממ"דים מוצעות בקו אפס כלפי חזית צפונית ודרומית. למרות שמדובר בממ"דים לכאורה הצורך בהקמת ממ"דים מובן יחד עם זאת ניתן לצמצם למינימום את רוחב הממ"ד על מנת למזער פגיעה בפרטיות החלקות הגובלות.
 - מרפסות זיז מוצעות בקו אפס כלפי חזית צפונית ודרומית ובכך פוגעות באופן בוטה בפרטיות החלקות השכנות.
 - מרפסות זיז נוספות בקרבה יתרה כלפי חזית צפונית, דרומית ומערבית ופוגעות בפרטיות החלקות השכנות.

3. תכנון-

- מוצע תוספת של 14 יח"ד בנוסף ל-15 מאושרות, מס' יח"ד המוצעות אינו מידתי וחריג לקיים.
- תכנון יח"ד בכל קומה מוגזם מוצע 6 ואף 7 יח"ד במקום 3 יח"ד מאושרות כיום, כך מתקבלת צפיפות דירות לא ראויה תוך יצירת מעברים לא תקינים בכניסה ליח"ד.
- הכשרת בינוי בעמודה בחזית דרומית לא מקובל תכנונית.
- חצרות מוגבהות מעל הקרקע והצמדתן ליח"ד לא מקובלות, החצרות אמורות להישאר משותפות לכלל הדיירים.
- שטחי מחסנים מוצעים מעבר ל 20 מ"ר ברוטו.
- מוצעת חצר אנגלית בשטח עצום למחסנים אשר אינה מקובלת.

4. חניה-

התכנית מציעה רק 2 מק"ח עבור תוספת של 14 יח"ד, תוספת חניות אלו אינה נותנת מענה חניה ליח"ד

המוצעות בהתאם לתקן הנדרש.

5. הצגת מסמכי התוכנית-

מסמכי התכנית אינם בהירים ואף אין ביניהם התאמה מלאה כדלקמן:

- א. תשריט מצב המוצע אינו כולל מידות כנדרש על מנת להבין את חומרת הקרבה של המרפסות והבינוי לחלקות הגובלות.
- ב. תשריט מצב מוצע אינו תואם לעצים המופיעים בנספח בינוי ותנועה ואף מתעלם מעצים המוצעים לעקירה בנספח הבינוי.
- ג. טבלה 5 בהוראות התכנית מציגה מס' קומות לא נכון, מדובר ב-9 קומות ולא 8.
- ד. כמן בן, מס' יח"ד המופיע בטבלה 5 אינו תואם לנספחי התוכנית, בהם מופיע סה"כ 35 יח"ד ולא 29 כפי המופיע בטבלה 5.

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1205459
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עו"אד נאדיה
עורך התכנית:	קופרשטוק ירון יונה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/06/2026
כתובת	רחוב שמעון הצדיק 31, שכונת שי"ן גראח

גוש	חלקה	בשלמות
30514	41	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10 תשריט 8

מטרת התוכנית: תוספת קומת חניון תת-קרקעי ו-4 קומות מגורים חדשות במבנה מגורים לשימור. רחוב שמעון הצדיק 31, שכונת שי"ן גראח. עיקרי הוראותיה: - קביעת בינוי לתוספות בנייה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח כמפורט להלן: - קביעת בינוי לתוספת 4 קומות חדשות מעל הבניין לשם תוספת יח"ד חדשות. - קביעת בינוי להרחבת קומת מרתף קיימת לכיוון הצפוני ותוספת קומת מרתף ומעלית רכב עבור חניה. - קביעת בינוי לתוספת ממ"דים בקומות הקיימות. - תוספת 4 קומות מגורים חדשות מעל 2 קומות קיימות, סה"כ 7 קומות. - הגדלת סך שטחי הבנייה ל-1,600 מ"ר מירבי מתוכם: 800 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. 200 מ"ר שטח עיקרי ו-350 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. - תוספת קומת מרתף עבור חניון. - הגדלת מס' יח"ד ל-5 יח"ד. - קביעת קווי בניין. - קביעת הוראות לשימור. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור. - קביעת הוראות בגין מבנים/אלמנטים להריסה. - קביעת הוראות וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
--

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

	מגורים ג'	6	596.47	100	מרבית מעל לקרקע	210% אחוזי בנייה מרבית מעל הקרקע
	סה"כ		596.47	100		
תיאור המצב הקיים						
מבנה בן 2 קומות, קומה אחת מעל הרחוב וקומה אחת מתחת לרחוב. ממוקם בשכונת שיח' ג'ראח, מהשכונות המבוססות והעשירות של הבנייה הערבית מחוץ לחומות. הקומה התחתונה של המבנה נבנתה ככל הנראה בשנות ה-30 והקומה העליונה בשנות ה-40. הקומה התחתונה נבנתה כדיוואן. המבנה בעל אדריכלות ערבית קלאסית וכולל עיטורים מקושטים ודמויי אבלק.						
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית						
תכנית 2591 משנת 1984 – יעוד הקרקע אזור מגורים 5 לפי תכנית מתאר 62. תותר בניה לא יותר מ-2 קומות, עד 9 מ', 50% בניה משטח המגרש. הבניין מסומן כבניין לשימור באזור לשימור. בביש פנורמה - מסומן בחזית הצפונית, קדמית, לאורך הדרך הגובלת בחלקה.						
היתרים:						
- היתר 2015/0008.00 משנת 2016 – ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו. רמפה לחניה – חידוש הטיפול (ביצוע עדכונים מנהליים פנימיים). - היתר 2015/0008.01 משנת 2016 – רמפה לחניה – הבקשה נסגרה (עפ"י דוח הפקוח על הבניה התכנית אינה משקפת את המציאות). - היתר 2015/0008.02 משנת 2023 – התקנת מכפיל חניה – הבקשה נסגרה (פג תוקף החלטת ועדה / רשות).						
עבירות בניה: לא נמצא תיק במערכת.						
התייחסות למבנים ואתרים לשימור						
- התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית. - שימור סטטוטורי – כן. ע"פ תכנית 2591. - רשימת שימור – מסומן כמבנה לשימור ברשימה הטנטטיבית. - מבנה היסטורי – כן. נבנה בשנות ה-30 וה-40 של המאה ה-20. - תיק תיעוד – קיים.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות						
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים עירוני, אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות. ב. תכנית שכונתית – אין. ג. תקן חנייה עירוני – תקן בינוני.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1						
תואם						
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית						
תמ"א 35	תואם					
תמ"א 1	ל"ר					
תמ"א 18	ל"ר					

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1205459- ואדי ג'וז-שייח ג'ראח 1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 10 ולמונה תשריט 8 מתאריך 16/6/2026. 2. תכנית ברח' שמעון הצדיק 29,31 בשכונת ואדי ג'וז- שייח ג'ראח. בשטח ביעוד אזור מגורים 5, סה"כ 4 יח"ד, שטח התכנית: 0.600 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. תוספת קומות במבנה לשימור קיים והריסת מבנה נוסף, מבנה בן 4 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 6 יח"ד. השימושים: מגורים. 3. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך רון פרומקין ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי, מתאריך 6/7/202 2. הערות הרשות לתכנית 1. התכנית חלה בתחום הזה של מעיינות ואזור מחלחל לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין תחתי/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 2. בסקר עצים ישנם עצים (2,6,12) אשר מסומנים בצבע כחול וישנה חשיבות גם לשמרם. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו העצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע. חשיבות זו בתקופה של שינויי אקלים שבה לכל עץ יש תרומה על החום העירוני ועוד. לכן יש צורך בצמצום קו הבניין תחתי/תת קרקעי. 3. ישנה סתירה בהוראות התכנית אשר כתוב בסעיף 4.12.א.ב כי יש מסחר ואילו בשאר הוראות התכנית ובנספח בינוי אין לכך שום ציון. יש לערוך את ההוראות מחדש. 3. תנאי להפקדת התכנית 1. חלק משטח התכנית חלה בפוליון 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 לתוספות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע לתוספות 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 הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור

גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 5. כיוון שהתכנית חלה באזור הזנה של מעיינות יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות בדבר החדרה וחילחול לתת הקרקע. 6. במידה ויש מסחר יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רעשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 7. במידה ויש מסחר תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 8. במידה ויהיה צורך בשנאי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1205459 – רח' שמעון הצדיק 31, שייח ג'ראח כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת קומות מגורים וקומת חניון תת קרקעית לבניין קיים לשימור, והריסת מבנה קיים לטובת תוספת למגורים בשטחו. התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2591 לאזור מגורים ג'. התכנית חלקה על חלקה 41 בגוש 30514, מדובר בגוש מוסדר, אין שינוי בגבולות ושטח 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'. - בטבלה שבס' 5 לתקנון יש לשנות את גודל המגרש ל598 מ"ר בהתאם לשטח הרשום של חלקה 41 בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 41 נוצרה במפת גוש סופית 30514 מתאריך 01.03.2018. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
המלצת מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים הבאים: א. גובה הבינוי:	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

הגובה המוצע הינו חריג לגובה הבינוי האופייני לאזור זה, ובנוסף יוצר מאסת בניה חדשה הפוגעת באופן ברור בנראות המבנה המקורי ובחזות המבנה בכללותו. ניתן לאשר תוספת של 2 קומות בלבד (עד לגובה 10.45 מ' ביחס לגובה הכניסה בחזית הצפונית) ללא קומת גג. יצוין כי בבחינת הדמיות שונות למבנה זה, תוספת בשיעור זה (ולא יותר!) תיצור הרמוניה צורנית המשתלבת עם מבנה המקורי (וזאת על אף הסגנון המודרני של הקומות החדשות) ב. יש לשמר את גדר האבן הבנויה בחזית הצפונית. ג. שינויים/הוספות במסמכי התכנית: <u>הוראות התכנית</u>: יש להוסיף להוראות התכנית: א. הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים." ב. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת תב"ע בתוקף. ג. יש לציין כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד). ד. יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת. ה. יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור. ו. יש להטמיע בבקשת ההיתר חוו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחוו"ד הנדסית זו. <u>נספח הבינוי</u>: יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם לתנאים שצויינו לעיל. ד. תנאים נוספים: יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוען של התכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור. ה. תנאים למתן היתר: תיק תיעוד ונספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חוו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית. תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. תנאים לקבלת טופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.	
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	לשכה משפטית
הנדון: חוות דעת לתכנית 1205459 בשכונת שייח ג'ארח (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 8 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית: התכנית ממוקמת בשכונת שייח ג'ארח ברחוב שמעון הצדיק 31, גוש: 30514 חלקה 41. שטח התכנית 0.600 דונם.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

2. מצב סטטוטורי מאושר: בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 2591 אשר קבעה את היעוד למגורים 5 עם הוראות של איזור לשימור (מגבלת גובה בנייה בהתאם לסביבה, מגבלת אופי בנייה ומגבלת חומרי בנייה) וכביש פנורמה (לא תותר בניה העולה על גובה מפלס הדרך הגובלת בתחום פנורמה). שטחי הבנייה המאושרים: 50% ומספר הקומות המאושר: 2 קומות. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת להוסיף 3 קומות לבניין קיים בן קומה אחת מעל מפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור תוספת של 2 יחידות דיור חדשות. סה"כ מוצע בניין בן 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (אחת מהן קומת מגורים) ו- 5 יחידות דיור. שטחי הבנייה המבוקשים: 1,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 600 מ"ר שטחי שרות. 4. התייחסות לתכנית המוצעת: - גבול התכנית - נמצאו שלוש גבולות שונים בשלושה מקורות: - גבול התכנית כפי שעולה מתשריט התכנית שעמד בתנאי סף. - גבול התכנית כפי שעולה מהתקנון (צווינה חלקה אחת בשלמותה). - גבול התכנית כפי שמופיע במערכת המידע הגיאוגרפית עם הקלדת מספר התכנית. 1. אין התאמה בין גבול התכנית כפי שמצויין בתשריט, לבין גבול התכנית כפי שעולה מהתקנון, על פי גוש וחלקה בשלמותה וגבול התכנית כפי שמופיע במערכת המידע הגיאוגרפית עם הקלדת מספר התכנית. 5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון: המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים: - בשל גודל הפרויקט לא נדרוש הפרשה לצורכי ציבור. - אין התאמה בן מספר הקומות ויח"ד המצויין בתקנון לבין המצויין בנספח הבינוי. בעוד שבתקנון צוינו 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 6 יח"ד, בנספח הבינוי צוינו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 5 יח"ד. - יש לתקן את מסמכי התכנית – להבנתנו מדובר ב- 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעות ו- 5 יח"ד, וכך גם התייחסותנו בכתיבת חוות הדעת הזו. - יש ליצור התאמה בגבול התכנית במקורות הבאים: תשריט התכנית, תקנון התכנית (לציין את כל החלקות והם הן בשלמותן או לא) ובמערכת המידע הגיאוגרפית. - תשומת לבך לכך כי מוצע גובה בינוי החורג מהבינוי בסביבה. בנוסף בשל מיקומו של המגרש והתצפית מהאזור אל העיר העתיקה נקבע בתבוע המאושרת כי לא תותר בניה העולה על גובה מפלס הדרך הגובלת בתחום פנורמה. יש לבחון צמצום מספר הקומות המתווספות. - בקשה זו עולה בקנה אחד עם חוות הדעת של יחידת השימור העירונית אשר התייחסה בין היתר להשתלבות הבנייה החדשה בבינוי הקיים וכן לגובה הבינוי המוצע. - יש לציין בסעיף 4.1.1 שימושים – מגורים. - יש לציין זמן מימוש התכנית 7 שנים מיום אישור התכנית. - 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.	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
מוצעות 4 קומות חדשות מעל מבנה לשימור שיוצרות מאסת בניה חדשה הפוגעת באופן ברור בנראות המבנה המקורי ובחזות המבנה בכללותו.	- תוספת יח"ד - תוספת מעלית שמאפשר יותר נגישות - תוספת ממ"דים	התאמה לחזון העיר

כלכלת היישוב/ הרשות:		ובניגוד למדיניות
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		גישה למעלית רכב שמובילה לקומת חניון תהיה דרך המדרכה.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

- מס' קומות והיקפי בינוי בבניין לשימור – התוכנית מציעה תוספת 4 קומות חדשות מעל 2 קומות קיימות וקומת חניון חדש מתח לבניין לשימור באזור לשימור ומגרש שהוגדר ככביש פנורמה בו לא תאושר בניה מעל מפלס הרחוב על מנת לאפשר מבטים אל העיר העתיקה מדרום, על פי התכנית החלה במקום. הגובה המוצע בתכנית הינו חריג לגובה הבינוי האופייני לאזור זה ויוצרת מאסת בניה חדשה הפוגעת באופן ברור בנראות המבנה המקורי ובחזות המבנה בכללותו ונצפות לכוון העיר העתיקה. לאחר בחינה של מחלקת השימור וסיור במקום, ומכיוון שהבניין הקיים כבר בנוי בקומה מעל מפלס הרחוב, ניתן לאשר תוספת של 2 קומות בלבד (עד לגובה 10.45 מ' ביחס לגובה הכניסה בחזית הצפונית).
- לאחר צמצום מספר הקומות התכנית תציע תוספת של שתי יח"ד בלבד.
- יש לשמר את גדר האבן הבנויה בחזית הצפונית.

חניה

- אין הצדקה לאשר הקמת חניון תת-קרקעית מתחת לבניין לשימור עבור תוספת שתי יח"ד בלבד, ובפרט שיש קושי לתת מענה לחניה בתחום החלקה. יש לבטל את קומת החניה התת-קרקעית המתוכננת עבור 9 מקומות חניה ואת מעלית הרכב המוצעת עבור הגישה. בפרט שהגישה למעלית הרכב מוצעת דרך המדרכה, בסמוך לכיכר. חיבור זה בעייתי ויוצר מפגע בטיחותי עבור הולכי רגל.
- לאור הנ"ל, יש לתת פטור מחניה עבור תוספת שתי יח"ד המוצעות.
- יש לסמן להריסה בתשריט את כל הבינוי הקיים ללא הסדרה בתחום החלקה – מחסנים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי.
- קו בניין – התכנית תציג קו בניין אחד עבור כל הבינוי, היות ולא תתווסף קומת חניה תת קרקעית. קו הבניין יסומן בהתאם לבינוי הקיים ותוספת הבינוי המוצעת בתכנית.

שימור

- יש לקבל אישור מח' שימור למיקום מוצע למערכות ע"ג תכנית פיתוח מפורטת.
- יש למנות אדריכל שימור מלווה, המופיע ברשימת אדריכלי השימור. הליווי האדריכלי

- ייעשה בהתאם להנחיות ולטופס הייעודי באתר מח' שימור.
9. יש למנות משמר המופיע ברשימת משמרי המורשת הבנויה, שינחה ויפקח על ביצוע של התוכניות ומפרטי השימור בהתאם להנחיות מח' השימור.
10. תנאי להיתר יהיה הטמעת חו"ד של מהנדס שימור (המופיע ברשימה באתר מח' השימור) המאושרת ע"י מח' שימור. יש לעדכן ולסמן בתכנון המוצע את האלמנטים ההנדסיים בהתאם לחו"ד הנדסית זו.
11. יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות מתאימות לסעיפי סטייה ניכרת: "עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום: לא תותר הריסתם של המבנים לשימור. לא תותר כל פגיעה באופיים וסגנונם המקורי ו/או באלמנטים המקוריים שבהם. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים במבנים לשימור לרבות סוגי האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים."
12. יש לעמוד בכל הוראות השימור ותנאי סטייה ניכרת החלים במסגרת התב"ע שבתוקף.
13. יש לציין בהוראות התכנית כי לא תותר הריסת מבנים לשימור או פגיעה באופיים, סגנונם או באלמנטים ובפרטי בניה מקוריים (כולל: סוג האבן, העיבוד והסיתות, פתחים, תבליטים, כתובות, חומרי מליטה וכיחול, מסגרות סורגים, גדרות ושערים ופרטי נגרות ועוד).
14. תנאי להיתר: תיק תיעוד ונספח פרטי שימור שיוכנו ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, תיק התיעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.
15. תנאי לטופס 4: הריסת עבירות בניה, אישור מח' שימור בכתב, הסרת תשתיות מחזיתות, ביצוע כל פעולות השימור הנדרשות.

איכות הסביבה

16. סקר עצים – בסקר עצים ישנם עצים (2,6,12) אשר מסומנים בצבע כחול וישנה חשיבות גם לשמרם. ישנה חשיבות רבה לכך שיישארו העצים מפותחים וגם הצעירים שכבר נקלטו בקרקע. יש לסמן אותם לשימור במסמכים (נספח/תשריט) ולקבוע בהוראות הנחיות לשמירתם. יש לבטל בהוראות כל סעיפים שמציעים עקירת עצים. הבינוי לא פוגע בעצים ולכם אין הצדקה לאשר את עקירתם.
17. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי התוכנית תחויב לתוספות בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
18. הדרוג האנרגטי הממוצע לתוספות למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
19. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התוכנית בזמן העבודות.
20. הגג בתוכנית: יהיה גג מועיל וישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גג חי וירוק,
21. כיוון שהתוכנית חלה באזור הזנה של מעיינות יש לקבוע בהוראות התוכנית הנחיות בדבר החדרה וחילחול לתת הקרקע.
22. במידה ויהיה צורך בשנאי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
23. תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
24. חלק משטח התוכנית חלה בפולגון הנדרש לבדיקות קרקע, יש לערוך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדת התוכנית.
25. בהוראות התכנית כתוב בסעיף 4.1.2 א.ב. כי יש מסחר ואילו בשאר הוראות התוכנית ובנספח בינוי אין לכך שום ציון. יש לתקן בהתאם למוצע במסמכי התכנית.

כללי

26. בטבלה 5 בהוראות התכנית יש לתקן ולציין את מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, מס' יח"ד. יש לציין מספר תא השטח.
1. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.
2. יש להשלים חו"ד גורמים כמפורט להלן: רשות הכבאות והצלה, רשות העתיקות, אגף תושי"ה, חברת החשמל ישראל.
3. 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.
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 .
- הערה: לידיעתך: אם עקב אישור התכנית יעלה שווי הנכס, תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה

הערות טכניות הוראות התוכנית

5. סעיף 1.5.5 – יש לשנות את סוג הגוש מ'לא מוסדר' ל'מוסדר'.
6. סעיף 3.2 וטבלה 5 – יש לשנות את גודל המגרש ל-598 מ"ר בהתאם לשטח הרשום של חלקה 41 בפנקסי המקרקעין. יש לתקן את יעוד הקרקע במצב המאושר.
7. סעיף 4.1.1 שימושים – לכתוב מגורים.
8. יש לקבוע בסעיף 7.2 זמן משוער למימוש התוכנית יהיה 7 שנים.

נספח בינוי

9. יש להציג בנספח הבינוי את כל הבינוי הקיים ומיועד לשימור בהתאם למקובל. יש לתחם את תוספת הבינוי המוצעת המוצעת בקו אדום רצוף, כמקובל.

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1451400
סוג דיון:	מתן תוקף לתכנית
מגיש התכנית:	מקור חיים 47 דיור ויזמות בוטיק בע"מ
עורך התכנית:	מולכו יואב
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	06/07/25
כתובת	מקור חיים , מקור חיים רחוב מקור חיים 47, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
	20	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל 8 קומות מאושרות בתכנית 101-057425.

קומה אחת עבור דירות להשכרה לטווח ארוך

וקומה אחת של דירות רגילות

מצב קיים:

שטח התכנית ריק מבינוי, המבנה לשימור שהיה במגרש וסומן לשימור על פי התכנית המאושרת נהרס ולא קיים.

התקבל אישור לפירוק והרכבה בשלב הרישוי.

התכניות החלות במקום הינם –

תכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מספר 574251 שאושרה בשנת 2019 - התכנית קבעה הקמת בניין של 8 קומות בצורת ריש סביב בניין לשימור הכולל קומה וגג רעפים.

התכנית קבעה 8 קומות ולא 6 בהתאם למדיניות כדי לאפשר את צמצום תכנית הבניין ולשמר את הבניין הקיים.

התכנית קבעה שימוש למסחר במבנה לשימור

1740 מ"ר עיקרי ו 400 מ"ר שרות.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/06/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבנייה מחליטים לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי אין הצדקה תכנונית לתכנית המאושרת הקיימת בחלקה מכיוון שהיא התבססה על הערך השימורי הקיים, אך מבנה השימור נהרס ולכן אין סיבה להתבסס על טענה זו: התכנית המאושרת החלה על החלקה תכנית מס 574251, מאפשרת בנייה של 8 קומות בכפוף לשימור המבנה. בהיתר מס' 2021/0481.0 שהופק ב- 23/04/2025 הוחלט כי המבנה לשימור אשר בתחום התכנית יישמר באופן של פירוק והרכבה מחדש בכפוף לחו"ד הנדסית. תוך שמירה על מיקומו הקיים ובתחום קווי הבניין. ההגיון של התכנית המאושרת הייתה לשמר את הבניין ולא לבנות מעליו ולכן לאחר החזרת המבנה עדיין לא ייבנה מעליו הבניין החדש. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי קו הבניין המוצע בתכנית שבנידון, קטן ועומד על 3 מטרים: התכנית הנדונה מציעה תוספת של שתי קומות מעל קונטור המבנה המאושר בתכנית 101-0574251, ללא כל שינוי בקווי הבניין. קו בניין צידי של 3 מ' מגבול המגרש מקובל תכנונית. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי תוספת שתי קומות תביא לחסימת אור, שמש אויר ופרטיות למבנה המתנגד וכי התכנית תיפגע ישירות בערך הנכס של המתנגד: התכנית נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה ראויים כאמור לעיל. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיצוי טענותיו לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי התכנית תעמיס על התשתיות הקיימות ותגרום לעומסי תנועה ומצוקת חנייה: הנושא התנועתי ייבחן במסגרת הליך הרישוי וייתנו פתרונות בהתאם לצורך ובתיאום מול אגף תושייה. אין בתוספת המוצעת העמסה משמעותית על התנועה בשכונה. לדחות את ייתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: בהחלטת הוועדה מתאריך 10.09.25 עלתה דרישה לסקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים. לאחר בדיקה מול מח' איכות הסביבה מכיוון שהתכנית המאושרת קיבלה תוקף לפני פרסום מפת הדרישה לבדיקות קרקע והתקבל היתר בנייה שלא ניתנה בו התייחסות לנושא, לא ניתן לדרוש סקר היסטורי לתכנית בנדון, תוספת שאינה נוגעת בקרקע. על כן, הדרישות הנ"ל יוסרו. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10.09.25 ומתאריך 04.08.25 ימשיכו לחול.	28/09/2025
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: נדרש סקר היסטורי והגשת תכנית דיגומים.	10/09/2025

התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 14 באופן שקומה אחת נוספת תהיה מכוח סעיף 16 וקומה נוספת תהיה מכוח סעיף קטן 14 והדירות לשכירות יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק – לתקופה של 20 שנה – סעיפים מתאימים יכנסו לתקנון ושטחי הבניה המוצעים יקבעו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול. על מנת לעשות שימוש בקרקע עירונית יש צורך באישור אגף הנכסים ובהסכם רשות שימוש תנאי זה אינו מוגבל לתוכניות חדשות אלה גם לתוכניות שאושרו בעבר. הסכם זה מוגבל בזמן ודורש אישור פורום נכסים, אישור וועדת כספים, אישור מועצת העיר ולבסוף אישור שר הפנים. יש להוסיף לתנאים בתהליך : תנאי למתן היתר בניה אישור אגף הנכסים. יש לעדכן את הוראות התוכנית לכך שלא תחליף את תוכנית 574251 אלה רק תשנה את אשר מצויין בה והוראות 574251 ימשיכו לכול. מכיוון שהיא מבטלת הוראות הפקעה של שטח ציבורי שלא הושלם. תנאי להוצאת היתר בניה – רישום תצ"ר. 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.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 אא לחוק התכנון והבניה מחליטים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לתקן את סעיף 1.4.1.2 לעניין משך השכירות ל 15 שנה . קומה אחת ושלוש יחידות דיור ייקבעו להשכרה לא ישונו הוראות השימור של התכנית המאושרת . יש לפרט בסעיף 2.2 את מטרות התכנית בצורה מפורטת ולא בצורה כללית כפי שרשום .	04/08/2025

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	
---	--

תיאור למתן תוקף

בתקופת ההפקדה התכנית נקבעה כטעונה אישור שר .
נערכו מספר פגישות של האדריכל עם מתכנן המחוז כדי לשנות החלטה זו .
לבקשת מתכנן המחוז נעשו שינויים קלים בקווי הבניין
ובהמשך לשינויים וההסברים על מטרות התכנית התקבלה הסכמה לקדם את התכנית למתן תוקף.

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התכנית למתן תוקף

מאחר והתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים **לקבל** את התיקונים בתכני שתואמו עם מתכנן המחוז ולתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים אלה.

מדובר על שינויים פנימיים בין הבניין החדש לבניין לשימור שאין להם כל השפעה על בניינים שכנים ולכן אין צורך בתהליך נוסף בעקבות שינויים אלה.

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1478601
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	קבוצת ISA
עורך התכנית:	אבוהצירא מרים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/02/2026
כתובת	בתי פרבשטיין , קרית משה מתחם טחנת הקמח לשעבר בקריית משה, ממערב לרחוב פרבשטיין ומדרום לרחוב בית הדפוס.

גוש	חלקה	בשלמות
	183	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הפרוייקט המוצע ממוקם בשכונת קריית משה, במגרש שישמש בעבר כמתחם טחנת הקמח וגובל בין הרחובות, פרבשטיין (ממזרח) ובית הדפוס (מצפון).
 כמו כן הפרוייקט גובל בצפון לדרך המחברת את האזור לכביש מס' 16.
 בתוכנית מס' 101-0888388 אושר הקמת מתחם אינטנסיבי ובו עירוב שימושים עבור תעסוקה, מסחר ומגורים.
 כמו גם שימושים ציבוריים ושטחים פתוחים.
 מטרת הבקשה המוצעת:

מגדל המשרדים/ תא שטח +500+100200A:

1. להוסיף 5 קומות במגדל המשרדים, כך שסך קומות המגדל יהיה 30 קומות לא כולל קומות טכניות.
2. תוספת שטחי בניה עבור תעסוקה.
3. תכנון 3 קומות פרימיום בגובה כפול של עד 7 מטר בתא שטח A100 ולרבות בגשר של המשרדים מעל תא שטח מס' 500.
4. הגדלת קונטור הקומות 6+7+8 במגדל המשרדים בתוך המעטפת הקיימת שמעל תא שטח 200.
5. בקשה להגדלת שטחי תעסוקה (משרדים) בתא שטח 200 בקומות 6+7+8 בתוך מעטפת הקיימת של המחבר שבין מגדל המשרדים לבית ספר.
6. בקשה להגבהת הלוואים בתוך המעטפת הקיימת בקומת הקרקע של מגדל המשרדים.
7. בתא שטח, 200 התרת שימוש בשטחי שירות בתת הקרקע עבור המסחר.
8. תוספת של 8155 מ"ר עיקרי משרדים.
 מגדל מגורים/תא שטח +100500B:

1. בקשה להסבה קומות 11+22 במגדל המגורים מקומות טכניות לקומות מגורים.
2. בקשה להגבהת הלוואים בקומת הקרקע עבור הלוואים.
3. שינוי גבולות של מגרשים 500 B-1001 עבור הבלטת מבנה המגורים בכ-1.45 מטר. במסגרת התכנון האדריכלי מול אדריכל העיר, דייקנו את הפרופורציות של הכיכר כניסה מצומת כביש 16 ע"י הגדלת התכנית של מגדל המגורים- באופן שהאונה המזרחית של מגדל המגורים גדלה בכ- 145 ס"מ מזרחה תוספת של 23410 מ"ר למגורים.
4. התכנית לא מציעה תוספת יחידות דיור חדשות.
5. הגדלת שטח ממוצע לדירה מ 87 מ"ר עיקרי ל 95 מ"ר עיקרי.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/04/2026	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנית מציעה תוספת של משרדים בפרויקט המצוי בתהליכי בנייה- לאור החשיבות של

תוספת משרדים בעיר בכלל ובאזור בפרט ולאור העובדה שהפרויקט מצוי בבנייה – ניתן לאפשר את תוספת המשרדים המוצעים.

גם תוספת שטחי מגורים ללא שינוי בבינוי על ידי ביטול קומות טכניות מאושרות וללא שינוי בגובה הבניין – מקובלת.

לאור ההגדלה של שטחי המגורים המוצעים בתכנית יש להגדיל בהתאם את השטח הציבורי המאושר בתכנית ולכן יש להגדיל את ההפרשה הבנויה המוצעת מ 2000 מ"ר ל 2200 מ"ר באותם שימושים, יש לקבוע את כל שטחי הבניה כשטחים עיקריים ללא חלקה לעיקרי ושרות

יש להוסיף סעיפים מתאימים לתקנון התכנית.

יש לבטל את סעיף : תמהיל השימושים שיבוצע בפועל, ייקבע על-ידי מגיש הבקשה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה- התכנית קובעת את חלוקת שטחי הבניה בין השימושים השונים בצורה ברורה.

יש לבטל את סעיף 11.4.1.2- לעניין קומות טכניות, מטרת התכנית היא לבטל את הקומות הטכניות ולשנות אותם לקומות מגורים- יש להבהיר מה הכוונה.

יש להרחיב את הגישה לשטח בית הספר בתיאום עם אגף מבני ציבור ומחלקת נכסים, שטחי המסחר בקומת הקרקע יצומצמו בהתאם.

התכנית מציעה שינוי בגבולות של המגרשים ללא איחוד וחלוקה -לא ברור כיצד ניתן להציע זאת, ככול ומוצע שינוי במגרשים המאושרים יש לקבוע הוראות איחוד וחלוקה ולכלול סעיפים מתאימים ומסמכים מתאימים במסמכי התכנית.

סעיף 4.3.2-א- "תחזוקת השטח הציבורי הפתוח תהיה באחריות בעלי הזכות בתאי השטח המיועדים לעירוני – יבוטל, מדובר בסעיף שלא צריך להיקבע במסגרת תכנית ואין לכלול אותו בהוראות התכנית ויש לבטל אותו גם בכפיפות לתכנית המאושרת מאותם נימוקים.

לתכנית הוגש מסמך סביבתי ע"י יוזמות המוצג כמו המסמך הסביבתי מהתכנית המאושרת מס' 888388 הרשות מבקשת לערוך מסמך סביבתי עדכני המתייחס לשינויים המוצעים והשפעתם. להלן הפירוט :

תנאים להפקדת התכנית ולתיקון המסמך הסביבתי :

אין התייחסות להשפעות תוספת השטחים ושינוי התמהיל על גודל החניון הנדרש ועל התנועה שמייצרת התכנית. יש להציג את משעות השינויים המוצעים על החניון והתנועה בהשוואה לנתוני התב"ע המאושרת. באם תוספת התנועה היא משמעותית יש להציג את ההשפעות הנלוות של תוספת הרעש ותוספת איכות האוויר הנגזרת משינויים אלו.

יש להציג פרק מיקרואקלימי המציג את השינויים בהבטים של הצללה ומשטר רוח ביחס לתב"ע המאושרת. במסגרת היתרי הבניה למבנים מתוקף התכנית המאושרת נקבעו אלמנטים פיזיים בתכנון השטחים הציבוריים לטובת הקטנת מטרדי הרוח. יש לכלול אלמנטים אלו בבדיקה ולהוכיח כי הם יעילים גם בהתייחס לתוספת הקומות המוצעת בבינוי. ככל שיש צורך יש לתכנן פתרונות נוספים.

יש להתייחס להיתר המקודם להעתקת תשתיות תחנת הדלק גבעת שאול והשפעת

השינוי בתחנת הדלק על מרחקי ההפרדה בתכנית, בדגש על השינויים המוצעים בתמהיל השימושים במבנים. הוראות התכנית צריכות לכלול הוראות מגבילות לשינויים בשימושים המוצעים על מנת למנוע מצב של אי-עמידה במרחקי הבטיחות הנגזרים מתמ"א 18/4/2 לתחנות דלק. יש לעדכן בהתאם גם את תשריט מצב מוצע כך שיציג את מרחקי הבטיחות העדכניים.

תנאי נוסף להפקדת התכנית

יש להגיש דוח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תידרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי לכל מבנה יהיה b וליחידת דיור חדשה (בבנייני מגורים) יהיה c.

בהמשך לסעיף 4.1.2 ג' המתיר הקמת גגות ירוקים, מבקשת הרשות לקבוע חיוב של גגות מועילים לכלל הגגות התכנית אשר ישמשו עבור גגות חיים, ירוקים, כחולים (עבור השהיית נגר), פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'.

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

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

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.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובמגרשים 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.

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.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית, החלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים**

יזם התכנית ביקש לערוך מספר שינויים בתכנית על פי הפירוט הבא:

1. לבטל את הבקשות שהיו לפני הוועדה בדיון הקודם:

- א. הוספת שטחים במבנה גשר בית הספר בהיקף של 690 מ"ר.
- ב. תכנון 3 קומות פרימיום בגובה כפול עד 8 מ' לרבות במבנה גשר המשרדים.
- ג. הגבהת לובאים בקומת הקרקע

2. להוסיף את הנושאים הבאים:

- א. הוספת שטחים בחזית המגדל להתיישר עם קו בית הספר- שטח של כ- 480 מ"ר
- ב. הוספת שימוש "דיור תומך תעסוקה" במגדל המשרדים.
- ג. שינוי סה"כ שטחי תעסוקה מוצעים מ 11,344 מ"ר שטח של 10,213 מ"ר.
- ד. שינוי קומת גלריה לקומה מלאה והוספה למניין הקומות בבניין המגורים.
- ה. תוספת קומת גלריה בק"ק ללא תוספת למניין הקומות בבניין המשרדים.
- ו. תוספת 2 קומות טיפוסיות למגורים במגדל המגורים.
- ז. הגדלת שטחי המגורים המוצעים מ 3,190 מ"ר לשטח 7,100 מ"ר מגורים.
- ח. אין שינוי במספר יחידות הדיור ביחס לתכנית המאושרת שקבעה 360. (בהיתר הבניה ניתן 300 יחידות דיור וסה"כ בתכנית המוצעת יהיו בפועל 340 יחידות).
- ט. שינוי בדרישת הדב"י בתקופה ההשכרה – הקטנה מ 20 שנה ל 15 שנה.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

הוועדה המקומית מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאחר בחינת הבקשות לשינויים בתכנית ובהתחשב בעובדה כי הפרוייקט נמצא בביצוע ואין משמעות משמעותית של הבינויים המוצעים על הבינוי מהנדס העיר ממליץ על קבלה חלקית של הנושאים על פי הפירוט הבא:

2. לקבל את הנושאים הבאים ולתקן בהתאם את המסמכים

א. הוספת שטחים במבנה גשר בית הספר בהיקף של 690 מ"ר.

ב. תכנון 3 קומות פרימיום בגובה כפול עד 8 מ' לרבות במבנה גשר המשרדים .

ג. הגבהת לובאים בקומת הקרקע.

3. לקבל את הנושאים הבאים:

א. הוספת שטחים בחזית המגדל להתיישר עם קו בית הספר- שטח של כ- 480 מ"ר

ב. הוספת שימוש "דיור תומך תעסוקה" במגדל המשרדים- בהיקף של עד 15 אחוז משטחי הבניה.

ג. שינוי סה"כ שטחי תעסוקה מוצעים מ 11,344 מ"ר שטח של 10,213 מ"ר.

ד. שינוי קומת גלריה לקומה מלאה והוספה למניין הקומות בבניין המגורים.

- ה. תוספת קומת גלריה בק"ק ללא תוספת למניין הקומות בבניין המשרדים.
- ו. תוספת 2 קומות טיפוסיות למגורים במגדל המגורים.
- ז. הגדלת שטחי המגורים המוצעים מ 3,190 מ"ר לשטח 7,100 מ"ר מגורים.
- ח. אין שינוי במספר יחידות הדיור ביחס לתכנית המאושרת שקבעה 360. (בהיתר הבניה ניתנו 300 יחידות דיור וסה"כ בתכנית המוצעת יהיו בפועל 340 יחידות).
4. לדחות את הבקשה לשינוי בדרישת הדב"י לעניין משך התקופה להשכרה ולהותיר בהתאם לתכנית המאושרת
5. לאחר התייעצות עם מחלקת נכסים ואופי השטח הפנימי בין הבניינים יש לשנות את השטח המוגדר בתכנית כשטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
6. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 19

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1428457
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	קפלן חיים יצחק
עורך התכנית:	זוננפלד נעמי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	שלמה זלמן דרוק 91 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
	43	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת קומות לשם תוספת יח"ד ודירות והרחבות יח"ד בכל הקומות ברח' דרוק 91.

1. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל-1,843.31 מ"ר. מהם 1,651.55 מ"ר שטח עיקרי, 161.76 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת ו-30 מ"ר שרות מתחת הכניסה הקובעת. בנוסף, 330.54 מ"ר שטח למרפסות.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. תוספת בניה בקומות קרקע, ראשונה ושניה לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה.

ב. תוספת בניה בקומה שלישית לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד ודירות.

ג. תוספת בניה בקומות רביעית וחמישית לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד ודירות.

3. הגדלת מספר יח"ד ל-10, תוספת של 2 יחידות

4. הגדלת מספר מ 4 קומות ל-6.

5. קביעת קווי בנין.

6. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

8. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/10/2025	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

קו הבניין יהיה בקונטור המבנה הקיים, קו הבניין לבנייה המוצעת לא יהיה פחות מ 3 מ' מגבול המגרש.

לאשר את פתרון החניה המבוקש מאחר ומוצע 2 מקומות חנייה בתחום החלקה ובמקביל מוצעת תוספת של 2 מקומות חנייה ברחוב.

יש להוסיף הוראות לתקנון בעניין דיורית בהתאם להנחיות של מנהל התכנון בעניין ולהציג מיקום בנספח הבינוי.

יש להשמיט מהתקנון סעיפים : 4.1.2 א (4), (5), (7), המאפשרים ניווד שטחי בניה, יח"ד ודיוריות.

יש לציין בטבלה 5 בהוראות התכנית את מספר יח"ד, מספר הקומות ודיוריות.

לא תותר הרחבת יח"ד המתפרסת על 3 קומות.

לא תותר הרחבת יח"ד ללא פתרון אור ואוויר בהתאם לתקנות . התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון

העתקת המתקנים המשותפים אל קומת הגג תהיה על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר. תישמר גישה חופשית באמצעות המשך חדר המדרגות המשותף אל המתקנים על הגג עבור כלל הדיירים ויתווספו הוראות לתקנון. יש לתקן סעיף 4.1.2 ג' בהוראות התכנית.

בהמשך לנ"ל, יש להגדיל את השטח המשותף על הגג ולהציג בנספח הבינוי את הגישה אל המתקנים. התכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

יש לבטל 3 גישות לגג, ולהשאיר גישה אחת לכל דירי הבניין. בתיאום עם מחלקת תכנון.

לא תותר שימוש בגג למרפסות עבור דירות 7 ו-8.

שלבי הביצוע יהיו בהתאם למאושר בתכנית 1132786.

הקמת מרפסות זיז תהיה בהתאם למאושר בתכנית 1132786.

יש לקבל אישור אגף שפ"ע לעצים הקיימים בחלקה ולהוסיף הוראות בתקנון.

יש לוודא בנספח הבינוי התאמה מלאה בין תכנית 14000 המאושרת, היתרים מאושרים והמצב הקיים והמוצע בתכנית, ולתקן בתיאום מחלקת תכנון.

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

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

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

בשים לב לכך שמדובר בתוכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התוכנית, הועדה מחליטה

לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה . הערה: לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליו חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה. הערות טכניות תשריט יש לסמן מידות קו בניין בצורה ברורה. תקנון סעיף 2.1 – יש להוסיף למטרות התכנית ותוספת שתי דיוריות. סעיף 4.1.1 – לציין שימוש למגורים. טבלה 5 – יש לציין מספר יח"ד וקומות. סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים. נספח בינוי יש למספר מחסנים. יש לתחם ולציין מילולית את השטחים המאושרים בהתאם לתב"ע 14000 ולהיתרים באופן ברור. יש לדייק ולתקן חתכים.	
התכנית ירדה מסדר היום לצורך תאום תכנון	10/09/2025

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית, החלטת הועדה הייתה להפקיד את התכנית בתנאים

קיימת סתירה לעניין קווי בניין בהחלטה מכיוון שהוועדה אישרה תוספת שמהנדס העיר המליץ שלא לאשר ולסמן להריסה.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הועדה 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: 1. קוו הבניין יהיה בהתאם לתכנית שהוגשה ולהחלטות הוועדה בתיאום עם מחלקת התכנון . 2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה ימשיכו לחול.	

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1372556
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	הדסה הסתדרות מדיצינית
עורך התכנית:	ספקטור ארתור מאיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	שד צ'רצ'יל , הר הצופים בית החולים הדסה הר הצופים, בין שדרות צ'רצ'יל ורחוב יסקי

גוש	חלקה	בשלמות
	34	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

שינוי קווי בניין לטובת שינוי מיקום של המגדל אשפוז המאושר בתכנית 594663 בתא שטח 1 (בניין 3) לחלק הדרום מערבי של התכנית בתא שטח 2 על דופן הרחוב שד' צ'רצ'יל (בניין 9).
ניוד שטחים מבניין 3 לבניין 9 בתכנית המאושרת 594663, כך שסה"כ שטחי בניה ללא שינוי.

עיקרי הוראותיה

1. קביעת מקום של המגדל אשפוז על רח' צ'רצ'יל.
2. שינוי קווי בניין בהתאם למקום חדש של המגדל אשפוז.
3. קביעת הוראות לגובה בניין אשפוז חדש – 16 קומות.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
6. קביעת הוראות בגין מבני להריסה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/02/2026	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: קווי בניין התכנית מציעה הזזת מגדל אשפוז מאושר בתכנית 594663 ממזרח למערב ולמקמו על חזית רחוב צ'רצ'יל. התכנית תציע קו בניין אפס כלפי רחוב צ'רצ'יל עם חזית מסחרית המלווה את הרחוב. קו בניין אחורי בחלק הדרום מזרחי מוצע בקרבה יתרה למבנה הקיים, יש לשמור

על קו בניין סביר בתיאום עם מחלקת התכנון.

עצים

העצים בחזית הקדמית לכיוון רחוב צ'רצ'יל יסומנו להעתקה / עקירה בהתאם לסקר עצים אשר יבחן בשלב ההיתר.

יש לקבוע הוראות בגין שמירת עצים בתחום בהתכנית: הבינוי ישמור על מרחק ל 3 מ' לכל הפחות מעצים לשימור.

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).

כללי

מאחר והתכנית אינה משנה שטחי בניה, יש לציין בסעיף 5 כי זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרת וגובה הבינוי של מגדל האשפוז יהיה 16 קומות והינו מחייב.

לציין בהוראות התכנית כי מיקום חדר טראפו יהיה בתת הקרקע ככל הניתן וייבחן בשלב היתר בניה.

לסמן בתשריט מצב המוצע את מתקן החניה להריסה.

קווי בניין בנספחי הבינוי יהיו תואמים למקרא שבנספחים.

הוראות התכנית בסעיף 4.1.1, כמו ההוראות המאושרות מתכנית 594663, מאפשרות כיתות מעון ילדים. יש לקחת בחשבון כי הקמת כיתות מעון, גן וכדומה תטיל מגבלות על שימושי בית החולים בשל רגישות הילדים.

תנאי להפקדת התכנית

בשל שינוי במיקום מגדל האשפוז, יש להגיש מסמך מיקרו-אקלימי מעודכן.

חו"ד גורמים

יש להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: שפ"ע תחזוקה וגננות, כיבוי אש, איכות הסביבה, רשות עתיקות, שימור, מידע תכנוני תוש"ה.

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 ופיקוח – המחלקה להיטל השבחה.
--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 18/02/2026, החלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בין היתר נקבע לעניין העצים כי העצים בחזית הקדמית יסומנו להעתקה/ עקירה בהתאם לסקר עצים אשר יבחן בשלב ההיתר, בנוסף נקבע כי תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור שפ"ע גננות.

מאחר ונקבע כי העתקה/ עקירה של העצים יבחן בשלב ההיתר אין צורך בקבלת אישור אגף שפ"ע גננות כתנאי להפקדה, על כן יש להסיר דרישה לאישור אגף שפ"ע גננות אשר דרשו סקר עצים מעודכן, מה שעלול לעכב את התכנית.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. להסיר דרישה של קבלת חו"ד אגף שפ"ע גננות כתנאי להפקדה, יירשם כי בחינה של העתקה/ עקירה של העצים תהיה בשלב ההיתר.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18/02/2026 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1543610
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	חדד נירית
עורך התכנית:	תאודור יובל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	עין כרם 90, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
	34	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

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.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/08/2026	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: יש לשנות את תחולת נספח הבינוי למנחה בלבד. יש להרחיב את רצועת הגינון המוצעת כלפי רחוב עין כרם ולהרחיבה על חשבון צמצום של שטח החניון. נמצא חוסר דיוק בין תחום פוליגון התכנית לבין החלקות הקיימות, תנאי הפקדת

התכנית יהיה דיוק הגבולות של התכנית.

גובה הגדרות לא יהיה מעל ל-2.1 כפי שמקובל בתקנות – יש לתקן בהוראות התכנית.

שימור

חזית מערבית מוצעת להריסה על אף שמדובר בחזית היסטורית, תינתן אפשרות להעתקה ושחזור של החזית הקיימת לחזית החדשה.

פתחים מקוריים ישמרו, פתחים שהורחבו ונפתחו ואינם מקוריים ניתן להציע שינוי בתיאום המחלקה לשימור והוראות 2610.

פתחים מקוריים ביתר החזיתות ישמרו במתכונתן הקיימת, ניתן יהיה להוסיף פתחים נוספים בקירות בחזית ההיסטורית, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור מול מח' השימור.

חזית הטרסות המקורית הפונה כלפי הכביש תשומר ותצבע בסגול בהתאם בנספח הבינוי.

על המבנים ההיסטוריים המופיעים בתכנית 2610 כמבנים לשימור להיות מסומנים כמקובל בסגול.

יש להציע נטיעות המתאימות לאופי השכונה בחלקים הפנויים מבינוי (עצי פרי כרוח השכונה : רימון תאנה שקד וכו').

מוצע גגון זכוכית להכנסת אור מעל מהלכי המדרגות, הגגון אינו פוגע במרקם אד' 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.

גובה המעקה חורג מהמותר בתכנית 2610 יש להיצמד להוראות התכנית סעיף 7' : "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 באיזור רגיש ונצפה.

דודי השמש על גג המבנה והמסתורים עליהם מייצאים פגיעה ויזואלית – יש לבחון פתרון שונה לעת מתן היתר בהתאם להוראות 2610.

ביחידה 1 מוצע גגון זיז מעל הכניסה, סעיף 7'ט' "לא תותר בנית גגוני זיז מעל המבנה, תותר כניסה מקורה ע"י הקומה העליונה" יש להתאים את התכנון להוראות.

יש להציע פתרון לחדר אשפה ומערכות טכניות בתחום הבינוי החדש ע"פ מדיניות מהנדס העיר.

בהוראות התכנית יש להוסיף את ההוראות הבאות :

בסעיף 6.1.2.4 יש להוסיף הוראה על שיקום טרסות בתחום החלקה ו/או שייפגעו במהלך העבודות.

תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור תיק תעוד, אדריכל שימור מלווה, ערבות בנקאית וכתב התחייבות למחלקת השימור ונספח פרטים כחלק ממסמכי ההיתר.

איכות הסביבה

התכנית חלה באזור מחלחל וחלקה בתחום הזנה של מעיינות לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין תחתית/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 בצמצום קו הבניין תחתית/תת קרקעי.

בשטח התכנית ישנם עצים יש להגיש סקר עצים.

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 ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים

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

שליחת הודעות לחלקות המצרניות ולכל בעלי העניין שבשטח התוכנית.

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

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.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 12.08.2026, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

בהחלט הוועדה נכתב כי תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר, אך התכנית

נמצאת מחוץ לגבולות מודל העיר.

על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לתקן את התכנית 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. הסעיף תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל. - יבוטל
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 12.08.2026 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 22

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1002062
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	פירו גבי
עורך התכנית:	ניסן ארז
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/04/26
כתובת	לייב יפה 6, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
	84	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

תוספת אחוזי בניה לשם השלמת קומת גג וכן תוספת קומת מחסנים והרחבת מרפסות.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד ממגורים 1 למגורים ב'.
- קביעת שטחי בניה לסה"כ 1,528 מ"ר, מתוכם 1,465 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 63 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- תוספת מחסנים בקומת המרתף.
- הרחבת יח"ד קיימות.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
10/06/2026	מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה השלמת קומה שישית וכן תוספת מרפסות ומחסנים בתת הקרקע, בהמשך לתמ"א 38/1 תוספות אשר אושרה בשטח התכנית ומאפשרת 5.5 קומות מעל הקרקע. – לאור העובדה שאחוזי הבניה והגובה תואמים למדיניות, ניתן לקדם. בחזית מזרחית מוצע מחסן ללא גישה ונפרד מיתר המחסנים בקומה, לא ניתן לאפשר מחסן זה, יש להסירו מנספח הבינוי ולהציג את החלל שנוצר כאדמה, ניתן להרחיב את שטח המחסנים המוצע במרוכז עבור מחסן נוסף. יש להציע חלוקה של שטח המחסנים בהתאם למספר הדירות בבניין. בנספח הבינוי מופיעים שטחים מוצעים אשר מאושרים בהיתר מס' 2022/0060.00. וכן שטחים לא מאושרים אשר אינם מופיעים כשטח מוצע, בהתאם לכך יש לסמן

בפולגון אדום רק את השטחים המוצעים בתכנית שבנידון. בנספח הבינוי בחזית מזרחית הפונה לרחוב מוצג שטח שהופקע מהחלקה והוסדר, יש לסמן את את כל הגדרות והפיתוח בתחום הדרך להריסה ובנייה של גדר חדשה בתחום מגרש המגורים. תנאי לתחילת עבודות יהיה פינוי שטח הדרך והגדרתו כמדרכה בתיאום עם עיריית ירושלים. בחלק הצפוני הגדרות של הבניין חורגות מתחום החלקה יש לסמן אותם להריסה במסמכים, ותנאי לתחילת עבודות יהיה ביצוע של גדר חדשה בגבול החלקה והריסה של הגדר הקיימת. אין לאשר הרחבות דיור שהם פחות משלושה מטרים מגבול החלקה לכיוון צפון, החריגה בקו בניין ניתנה עבור ממד בלבד, אין מקום להציע בינוי בקרבה כזאת לכיוון חלקת מגורים סמוכה. יש לבחון מול מחלקת מידע את טבלה 3.2 ואת הפער בשטח בין מצב גודל החלקה במצב מאושר לגודל החלקה במצב מוצע ולתקן בהתאם לתיאום. יש לבטל את סעיף 4.1.2 ג. בנושא חניה – התכנית אינה מצריכה חניה. יש לבטל את הערה שניה מתחת לטבלה – שטחי מרפסות אינן מחושבים ממילא. יש לתקן את סעיף 7.2 – לזמן משוער לביצוע התכנית יהיה 10 שנים השלמת חוות דעת מחלקת המידע התכנוני כתנאי להפקדת התכנית ותיקון התכנית בהתאם להערות ככל שיתקבלו. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה. 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. 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.	
---	--

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 10/06/26.

החלטת הוועדה הייתה ביחס לסעיף 3 הייתה כי יש להציע חלוקה של שטח המחסנים בהתאם למספר הדירות בבניין.

לאחר בחינה נוספת של התכנית, ובהתחשב בכך שבתחום החלקה מקודמת כיום בניה ע"פ היתר תמ"א 38 - תוספות מס' 2022/0060.00, וכי לא ניתן מבחינה הנדסית לבצע חפירה מתחת לבניין הקיים לטובת בניית מחסנים לכלל יח"ד המוצעות והקיימות ולכן הוחלט כי יוצעו מחסנים בתת הקרקע תחת התוספות המוצעות מכח התמ"א כאמור. מספר המחסנים יהיה בהתאם לשטח המצורף ייקבעו בשלב הרישוי.

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

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. סעיף 3 בהחלטת הוועדה מיום 10/06/26 יעודכן בעניין ניסוח הסעיף כי יש להציע חלוקה של שטח המחסנים לסך המחסנים המתאפשר בשטח הניתן לחפירה בתת הקרקע, תוך גישה פנימית מהמבנה.
2. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/26 ימשיכו לחול.

