

תאריך: 6/10/2026

סדר יום לוועדת משנה - תב"ע	
מספר ועדה	2026/20
שתתקיים בתאריך	14/10/2026 - ג חשוון תשפ"ז
שעת דיון	09:30
מקום ועדה	אולם הנהלה 2 – בניין 1, קומה 6

על סדר היום:

מס'	שעה	תכנית	שכונה	סוג דיון	מהות	מבקש	סמכות
1	11:00	1298678	<u>גבעת מרדכי</u>	התנגדויות	תוספות בניה לשם מסחר ולשם הרחבת יח"ד קיימות, רחוב חיים הלר 20	יגאל יוסף וויס	ועדה מקומית
2	11:30	1274927	<u>רמת שלמה</u>	התנגדויות	תוספת לבניין קיים בצומת חזון איש והרבי מלובוויטש	אגף מבני דת עיריית ירושלים	ועדה מקומית
3	12:30	1291202	<u>רמות</u>	התנגדויות	תוספת בניה לשם תוספת מחסנים והרחבת יח"ד - מורגנטאו 411	אלכסנדר שטיינברך	ועדה מקומית
4	14:00	1326552	<u>הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה</u>	התנגדויות	הריסה והקמת בתי ספר במקום הידוע כביה"ס דקלים בגבעה הצרפתית	חברת מוריה עריית ירושלים	ועדה מקומית
5		1115484	<u>גוננים</u>	התנגדויות	מתחם מבני חינוך וציבור, גוננים, ירושלים	אוריאל מנח"י אלבז	ועדה מחוזית
6		1575943	<u>טלביה/המוגרבים</u>	התנגדויות	תוספת קומה ושטחי בניה המערבים 8	אבי אבוחצירא	ועדה מחוזית
7		995829	<u>ארנונה</u>	התנגדויות	התחדשות עירונית בית הערבה 22-24	בראזני	ועדה מחוזית
8		1491299	<u>נחלאות, שערי חסד</u>	התנגדויות	נחלת צדוק-8	ג'פרי וייסקופף	ועדה מחוזית
9		1549476	<u>גילה</u>	הפקדה	הרחבות בינוי בקומה ז' וקומה חלקית ברח' מבוא הדודאים 3	משה עדיקה	ועדה מקומית

10		<u>1543669</u>	<u>גוננים</u>	הפקדה	הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה ברח' חננאל 17	יהודה רביבו	ועדה מקומית
11		<u>1582451</u>	<u>בית צפפה</u>	הפקדה	הקמת בניין מגורים חדש	פתחי עליאן	ועדה מחוזית
12		<u>1544519</u>	<u>מקור ברוך</u>	הפקדה	תוספת קומות רחוב אלפנדרי 15	שלמה שרשבסקי	ועדה מחוזית
13		<u>1623784</u>	<u>מרכז העיר</u>	הפקדה	תוספת קומות למלון אריסטובולוס	יואל פייגין	ועדה מחוזית
14		<u>1371368</u>	<u>גוננים</u>	הפקדה	פינוי בינוי ברח' רשב"ג 4 בן זכאי		ועדה מחוזית
15		<u>1509538</u>	<u>קטמון הישנה</u>	הפקדה	השומר 13 הכשרת עבירת בניה	מרים חכם	ועדה מקומית
16		<u>1567510</u>	<u>בית ישראל</u>	הפקדה	תוספת יחידת דיור חדשה ושינוי בבינוי ברחוב רפפורט 21	עזרא כהן	ועדה מקומית
17		<u>1619949</u>	<u>בית ישראל</u>	הפקדה	יוסף קארו 16	שולמית דהן	ועדה מקומית
18		<u>1448224</u>	<u>רמות</u>	הפקדה	תוספת בניה לבית ברח' מעלה אורנים 14 ירושלים	אילה לוי	ועדה מקומית
19		<u>1631068</u>	<u>נוה יעקב</u>	הפקדה	תוספות בניה הרב אברהם רביץ 34	משה ברמן	ועדה מקומית
20		<u>1561513</u>	<u>גבעת המטוס</u>	הפקדה	נופי גבעת המטוס - מתחם מגורים ומסחר	גבעת המטוס בע"מ א.ס.	ועדה מחוזית
21		<u>1182468</u>	<u>רמות</u>	הפקדה	הרחבות דיור ברח פליקס פרנקפורטר-11 13	עדנה זליקוביץ	ועדה מחוזית
22		<u>1294412</u>	<u>קרית היובל</u>	הפקדה	ניידץ 9-15, פינוי בינוי	עופר אנגל	ועדה מחוזית
23		<u>969568</u>	<u>מושבה גרמנית</u>	הפקדה	שיר חדש תוספת קומת מרתף	חיים פאר	ועדה מקומית
24		<u>1551530</u>	<u>גבעת הורדים</u>	הפקדה	הרחבת יח"ד טשרניחובסקי 72	צבי אלגביש	ועדה מקומית
25		<u>1442318</u>	<u>רמות</u>	הפקדה	תוספות בניה ברח' קדימה 53	רבקה פינקל	ועדה מחוזית

26	<u>1389568</u>	<u>מושבה גרמנית</u>	הפקדה	מתחם מגורים ברח' דובנוב 16	ועדה מחוזית
27	<u>1493477</u>	<u>בית צפפה</u>	הפקדה	תוספת בנייה מעל בניין קיים	ועדה מחוזית
28	<u>1556547</u>	<u>רמות</u>	הפקדה	תוספת קומות ובינוי למוסד שיח סוד, רחוב הרב דוד זריצקי 2	ועדה מקומית
29	<u>1136035</u>	<u>בית חנינה</u>	הפקדה	שינוי יעוד בחי אל-עקבה	ועדה מחוזית
30	<u>1308014</u>	<u>קרית היובל</u>	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה	רחי טור סיני - התחדשות עירונית	ועדה מחוזית
31	<u>1373216</u>	<u>מקור ברור</u>	הארכת מועד להתנגדויות	תוספת יח"ד בקומת מרתף והרחבת יח"ד קיימות, רח תשבץ 9	ועדה מקומית
32	<u>1278902</u>	<u>בית צפפה</u>	בקשה לשינוי שלביות ביצוע	תוספת שתי יח"ד, הרחבת יח"ד ושינוי גובה	ועדה מקומית
33	<u>1493428</u>	<u>רמת אשכול</u>	תיקון החלטה להפקדה	הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מחסנים רח' מבוא חצרות 1	ועדה מקומית
34	<u>1491687</u>	<u>נוה יעקב</u>	תיקון החלטה להפקדה	תוספת יח"ד והרחבות לבניין ברח' כף החיים 1,2,3,5	ועדה מקומית
35	<u>1534601</u>	<u>הר נוף</u>	תיקון החלטה להפקדה	הרחבת 2 יח"ד ופיצול יח"ד, רחוב שאולזון 44	ועדה מקומית
36	<u>1509959</u>	<u>רמת שלמה</u>	תיקון החלטה להפקדה	תוספת בינוי ומרפסות ברח' דרוק 68	ועדה מקומית

מספר סידורי: 1

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1298678
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	גיא ציונה
עורך התכנית:	גנסיה חגית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	6/10/2024
כתובת	הרב חיים הלר 20 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	62	כן
30184	95	לא
30184	102	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
12/08/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה , הוועדה מחליטה על הארכת תקופת ההתנגדויות ב 30 יום מתום המועד בהתאם סמכות בחוק.
20/02/2025	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יתווסף לתקנון התכנית סעיף הפקעה סטנדרטי. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה ימשיכו לחול.
22/01/2025	

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

התכנית תקודם מכוח סעיף 62 א א 16 ו 11 לחוק – הרחבות דיור עד 140 מ"ר לכל דירה בלבד עבור שטחים מרביים לכל דירה וחזית מסחרית בתיאום עם מחלקת התכנון.

השימושים המותרים בחלקה יהיו מגורים ומסחר.

יש להפריד בטבלה 5 בין שטחי המגורים ושטחי המסחר.

כל מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם מחלקת התכנון.

החזית המסחרית המוצעת אינה אפקטיבית ואינה מייצרת אפשרות אמיתית למסחר – יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

התוספת המוצעת לדירה 2 במפלס נמוך מהדירה אינו סביר תכנונית – יש לבטל שטח זה ולהציע הרבה בתיאום עם מחלקת התכנון במפלס הדירה.

המרפסות מעל למסחר בחזית הרחוב אינן תואמות לבינוי המוצע של המסחר מתחת יש לתקן בתיאום עם מחלקת התכנון.

יש להתאים את החתכים לתכניות בתיאום עם מחלקת התכנון.

הגדרות של החצרות בבניין פולשות לתחום דרך מאושרת – יש לסמן את כל הפיתוח והגדרות הקיימות בתחום הדרך להריסה במסמכי התכנית.

תנאי לתחילת עבודות של היתר הבניה הראשון יהיה הריסת כל הפיתוח והגדרות בתחום הדרך ופיתוח מדרכה בשטח זה.

היתר הבניה הראשון יכלול גם את המסחר המוצע בחזית הרחוב.

קוו הבניין בתשריט יותאם לתוספות המתוקנות.

לא ברור מדוע יש לעקור שני עצים שהינם מחוץ לקו הבניין. יש לשמר בשטח התכנית על 3 עצים בוגרי, או על ידי שתילה של עצים חדשים או על ידי שמירה של העצים המוצעים לעקירה.

בהתאם להערות של רישוי ופיקוח בטבלה שבס' 1.6: יש לצרף את תכנית 1348 וסוג היחס יהיה 'כפיפות'. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.

בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה,

אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב

שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש

להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניין ובחלקות מצרניות לתכנית. הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
התכנית המופקדת מציעה הרחבות לשלוש יחידות דיור מתוך 4 בבנין וויצירת חזית מסחרית לחזית הרחוב

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת :

התנגדות מספר 1 : עו"ד דניאל חסין בשם חנן וטל אהרן בעלי דירה 4 בבנין

עיקרי ההתנגדויות:

1. כבר בפתח הדברים יודגש: אין מדובר בהתנגדות לעצם הרחבתן של יחידות הדיור בבנין, להקמת ממ"דים, לתוספת מרפסות או לקידומו של תכנון המשפר את הבנין ואת תנאי המגורים בו. ההתנגדות מכוונת לתוצאה התכנונית שנוצרה במתכונתה הנוכחית של התכנית – תכנית המעניקה הרחבות ותועלות תכנוניות לשלוש מתוך ארבע יחידות הדיור בבנין, בעוד דירת המתנגדים נותרת מחוץ למהלך התכנוני .
2. יודגש כי המתנגדים אינם מייחסים למגישי התכנית כוונה פסולה. טענתם היא תכנונית ותוצאתית: במבחן המעשה, התכנון נערך בלעדיהם; צוריהם לא שולבו בו; והאפשרות לכלול את דירתם במהלך הכולל לא נבחנה כחלק מהכנת התכנית. זאת, אף שמדובר בתכנית נקודתית אחת החלה על בנין אחד, שבמסגרתה מתבקש מוסד התכנון להסדיר מחדש את היקפי הבנייה, הבינוי, החזיתות והשימושים במגרש .

4. המתנגדים אינם מבקשים לגרוע מן ההרחבות או מן הממ"דים המוצעים ליתר יחידות הדיור. מבוקשם מצומצם והוגן: לבחון, לפני קיבוע התכנית, חלופה אדריכלית מכלילה אשר תשמר, ככל הניתן, את התועלות המוצעות למגישי התכנית, ובה בעת תאפשר גם למתנגדים תוספת בנייה ופתרון של ממ"ד תקני – ולא חדר מחוזק בלבד.
5. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שעל פי מסמכי התכנית, עמודת הממ"דים המוצעת עתידה להיבנות דווקא בתחום הגינה העורפית המשמשת את דירת המתנגדים באופן פרטי ובלעדי זה עשרות שנים. במובן זה, אין התכנית מסתפקת בהותרת המתנגדים מחוץ למעגל הנהנים ממנה, אלא מבקשת לעשות שימוש בשטח המצוי בחזקתם ובהנאתם הבלעדית לשם הקניית תועלת תכנונית לאחרים.
6. לקראת הגשת התנגדות זו לא הסתפקו המתנגדים בטענה עקרונית בדבר הדרתם. הם בחנו אפשרויות אדריכליות והכינו סקיצה ראשונית, המצורפת להתנגדות, הממחישה לכאורה כי ניתן לבחון תכנון כולל לארבע יחידות הדיור. הסקיצה אינה תכנית סטטוטורית מלאה ואינה מוצגת כפתרון סופי; תפקידה להראות כי הותרת הדירה הרביעית מחוץ לתכנון אינה בהכרח תוצאה מתחייבת, וכי קיים כיוון תכנוני ממשי נוסף הראוי לבדיקה.
7. ככל שהוועדה תמצא היתכנות עקרונית לכיוון המוצע, המתנגדים נכונים להעמיד בתוך פרק זמן שייקבע תכנון מפורט יותר, ברזולוציה שתידרש ובתיאום עם גורמי המקצוע. זהו בדיוק תפקידו של שלב ההתנגדויות: לחשוף בפני מוסד התכנון נתון או חלופה שלא נבחנו קודם לכן, ולבחון אם ניתן לשפר באמצעותם את התוצר התכנוני.
8. בבניין קיימות ארבע יחידות דיור. ואולם, התכנית עוסקת בהרחבת שלוש יחידות בלבד. דירת המתנגדים – דירה 4 – אינה זוכה במסגרת התכנית לתוספת בנייה ממשית או לממ"ד תקני. הטעם המעשי לכך, כפי שהובן מן החומר המקצועי, הוא ששטח הדירה הקיים עומד כבר על כ- 140 מ"ר, ועל כן במסגרת המסלול המקומי שנבחר הוצע לה פתרון של חדר מחוזק בלבד.
9. כך נוצרה תוצאה חריגה: תכנית שמטרתה שיפור והרחבת הבינוי בבניין מעניקה לשלוש דירות הרחבות וממ"דים תקינים, אך מותירה את הדירה הרביעית מחוץ למהלך, עם פתרון מיגון נחות יותר. אין מדובר בפער שולי. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית עלול לקבע את מעטפת הבינוי, את החזיתות ואת חלוקת הזכויות באופן שיקשה, ואולי אף יסכל, את שילובה העתידי של דירת המתנגדים.
10. לא הוצג בפני המתנגדים אילוץ הנדסי או אדריכלי הכרחי המחייב תוצאה זו. ההסבר שניתן הוא בעיקרו תולדה של מסלול הסמכות ושל גבול 140 המ"ר שנבחר לצורך קידום התכנית. ואולם, מסלול סטטוטורי הוא אמצעי לקידום תכנון ראוי; אין הוא תכלית עצמאית המצדיקה קיבוע של תכנון חלקי, אם קיימת חלופה טובה ומכלילה יותר.
11. הפגיעה בגינת המתנגדים ובהסדר השימוש רב-השנים

12. המתנגדים מתגוררים בבניין מזה כ- 25 שנים. במשך כל התקופה, וככל הידוע להם גם קודם לכן, מתקיימת בבניין חלוקת שימוש ברורה, גלויה ועקבית בגינות המקיפות אותו: הגינות שבעורף הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה השנייה, ואילו הגינות שבחזית הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה הראשונה .
13. אין מדובר בשימוש מזדמן או בחלוקה רעיונית בלבד. לכל אחת מן הגינות קיימת גישה נפרדת ובלעדית מן הדירה שאותה היא משמשת; כל משפחה מחזיקה ומשתמשת בגינה הצמודה אליה הלכה למעשה; וכך נהגו כלל בעלי הדירות לאורך שנים רבות, בידיעתם ובהסכמתם, מבלי שבעל דירה אחר עשה שימוש באותה גינה או טען לזכות שימוש מקבילה בה. התמונות המצורפות להתנגדות ממחישות את הגישה הבלעדית לכל גינה ואת חלוקת השימוש הקיימת בפועל .
14. אף אם הגינות אינן רשומות כהצמדות פורמליות בתשריט הבית המשותף, אין בכך כדי לאיין את המציאות הקניינית והעובדתית שנוצרה ואת ההסתמכות רבת-השנים עליה. לכל הפחות מדובר בהסדר חלוקת שימוש מוסכם, ממושך וגלוי ברכוש המשותף, שלפיו כל אחת מן הגינות יוחדה בפועל לשימושה של דירה מסוימת .
15. בכפוף לבדיקת מסמכי הבית המשותף, הסכמות הבעלים והיסטוריית השימוש, עשוי הסדר זה לעורר גם טענות לזכות קניינית או מעין-קניינית, לרבות זיקת הנאה או רשות שאינה ניתנת לביטול חד-צדדי. שאלות אלה אינן מוכרעות במסגרת ההליך התכנוני, אך מוסד התכנון אינו רשאי להתעלם מהן או להניח כי מדובר בשטח פנוי וחסר זיקה לדירה מסוימת .
16. על פי התכנית שהופקדה, עמודת הממ"דים המיועדת לשרת את הדירות האחרות יוצאת אל תוך הגינה העורפית המשמשת את דירת המתנגדים. בכך נוצרת פגיעה כפולה: מחד גיסא, דירת המתנגדים מודרת מן ההרחבות ומן הממ"דים התקניים שמעניקה התכנית; ומאידך גיסא, שטח גינתם, המוחזק ומשמש אותם באופן בלעדי זה עשרות שנים, ניטל או מצומצם לצורך הקמת אותם ממ"דים ממש .
17. לא הוצגה בחינה סדורה של חלופות למיקומה של עמודת הממ"דים, ולא הובהר אם נבדקו אפשרויות להקמתה במיקום אחר, לשילובה במסגרת בינוי כולל לארבע הדירות, לצמצום טביעת הרגל שלה או למתן פתרון אשר ימנע את הפגיעה בגינה. בטרם תאושר התכנית, על הוועדה לדרוש בחינה אמיתית של חלופות תכנוניות פוגעניות פחות ולהשתכנע, על יסוד תשתית מקצועית, כי המיקום המוצע הוא אכן הכרחי ומידתי .
18. יובהר כי המתנגדים אינם מבקשים מן הוועדה להכריע במחלוקת קניינית או לקבוע במסגרת ההליך התכנוני כי הגינה מוצמדת להם מבחינה רישומית. מבוקשם הוא שהוועדה תיתן משקל למציאות השימוש הקיימת, להסכמה רבת-השנים ולהשלכות המעשיות של התכנון; תימנע מיצירת עובדות בלתי הפיכות בשטח הטעון בירור קנייני; ותבחן חלופה המאפשרת מיגון ראוי לכלל הדירות, תוך צמצום הפגיעה בזכויות ובשימושים הקיימים .

19. אין מדובר בהתנגדות לבנייה, אלא בבקשה לתכנון מכליל ומאוזן.
20. התכנית אינה עוסקת רק בהרחבת יחידות הדיור, אלא מבקשת גם לשנות את ייעוד הקרקע ממגורים 5 למגורים ומסחר ולהוסיף 139 מ"ר של שטח מסחר עיקרי. מדובר בתועלת תכנונית וכלכלית משמעותית הנוצרת מכוחה של תכנית נקודתית החלה על החלקה ועל הבניין המשותף בכללותם.
21. גם בהיבט זה אין מקום לקבע, באמצעות הוראות הבינוי, המיקום, הגישה או אפשרויות המימוש, תוצאה שבה מלוא התועלת משטחי המסחר תיוחד למגישי התכנית, בעוד המתנגדים – שהם בעלי זכויות בבניין ובחלקה – נותרים מחוץ לה. חלוקת הזכויות הקנייניות אינה מוכרעת בתכנית, אך על הוועדה לוודא שהוראותיה אינן יוצרות מראש עובדות תכנוניות המונעות חלוקה הוגנת או מייחדות בפועל את מלוא פוטנציאל המסחר לחלק מבעלי הזכויות בלבד.
22. לפיכך, יש לבחון גם את שטחי המסחר במבט כולל ושוויוני ככל הניתן, בכפוף לזכויות הרשומות ולהסכמות שבין בעלי הדירות. למצער, יש להבטיח כי התכנית אינה גורעת מזכויות המתנגדים בשטחים ובזכויות הנובעים מן הרכוש המשותף, אינה מכריעה במחלוקת קניינית במסווה של הוראת בינוי ואינה חוסמת אפשרות לחלוקה יחסית, מוסכמת והוגנת של התועלת הכלכלית הנוצרת מכוחה.
23. לקראת הגשת ההתנגדות בחנו המתנגדים אפשרויות אדריכליות לשילוב דירתם בתכנון הכולל.
24. בעקבות בחינה זו נערכה סקיצה ראשונית הממחישה אפשרות לתוספות בנייה ולמרפסות לכלל יחידות הדיור, לרבות דירת המתנגדים, תוך שמירת עיקרי ההרחבות והממ"דים המוצעים ליתר הדירות. במסגרת המשך הבדיקה יהיה מקום לבחון גם את מיקום עמודת הממ"דים ואת האפשרות להקימה באופן שאינו גורע מן הגינה העורפית המשמשת את המתנגדים או, למצער, מצמצם את הפגיעה בה ככל האפשר.
25. במסגרת הבדיקה הראשונית נבחנה, בגישה שמרנית ועל בסיס שטח חלקה רלוונטי לחישוב שנאמד בשלב זה בכ- 557 מ"ר, אפשרות לתוספת בשיעור של כ- 20% – כ- 111.4 מ"ר – ולחלוקתה היחסית בין ארבע הדירות, באופן המשקף תוספת רעיונית של כ- 27.85 מ"ר לכל דירה. נתונים אלה הם נתוני בדיקה ראשוניים בלבד וטעונים אימות מול המדידה, הוראות התכנית וטבלת הזכויות.
26. הסקיצה בוחנת גם אפשרות להעניק לדירת המתנגדים תוספת משמעותית, ממ"ד תקני ומרפסת, וכן לבחון את הטיפול בחלל הגג כחלק מן התכנון הכולל. אין המתנגדים עומדים בשלב זה על תצורה סופית או על מימושו של כל רכיב בסקיצה; הם מבקשים שהוועדה תבחן את העיקרון התכנוני ואת היתכנותו.
27. הסקיצה אינה מתיימרת להחליף תכנית מפורטת, תשריט, נספח בינוי או בדיקה הנדסית. תכליתה להמחיש שתי נקודות: ראשית, שהותרת דירת המתנגדים מחוץ לתכנון אינה בהכרח כורח אדריכלי; ושנית, שניתן לכאורה לשלב אותה בלי לשלול את ההרחבות ואת הממ"דים המוצעים

ליתר הדירות .

28. ככל שהוועדה תמצא כי הכיוון ראוי וכי קיימת לו היתכנות עקרונית, המתנגדים יפעלו להכנת

תכנון מפורט יותר, לרבות מדידה מעודכנת, טבלאות שטחים, חתכים, חזיתות והתייחסות

הנדסית – הכול בהתאם להנחיות הוועדה וגורמי המקצוע.

29. ככל שיתברר כי מיצוי החלופה חורג מסמכותה של הוועדה המקומית ומחייב תכנית בסמכות

הוועדה המחוזית, אין בכך כדי להפוך את החלופה לבלתי ראויה. שאלת הסמכות קובעת את

המסלול שבו יש לקדם את התכנון; היא אינה משיבה על השאלה מהו התכנון הנכון לבניין .

30. במצב כזה מתבקשת הוועדה להימנע מקיבוע מיידי של תכנון חלקי העלול לחסום פתרון כולל,

ולאפשר פרק זמן סביר לבחינת המסלול המחוזי המתאים, לתיאום עם גורמי המקצוע ולהצגת

תכנון מפורט יותר. לחלופין, ניתן לקבוע הוראות בתכנית שיבטיחו כי מימושה לא יסכל בעתיד

את שילובה התכנוני של דירת המתנגדים .

31. הבחירה המעשית אינה בין אישור מיידי של התכנית לבין סיכול מוחלט שלה. קיימים פתרונות

ביניים מידתיים: דחייה קצרה של ההכרעה; הוראה להכנת חלופה מתוקנת; שמיעה משנית;

פיצול ההכרעה; קביעת שלביות; או קביעת הוראות שימנעו חסימה עתידית. על הוועדה לבחור

בכלי המתאים לאחר בחינה מקצועית, ולא לדחות את החלופה מטעמי פרוצדורה בלבד.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה בגינת המתנגדים ובהסדר השימוש רב־השנים

המתנגדים מתגוררים בבניין מזה כ־ 25 שנים. במשך כל התקופה, וככל הידוע להם גם קודם

לכן, מתקיימת בבניין חלוקת שימוש ברורה, גלויה ועקבית בגינות המקיפות אותו: הגינות

שבעורף הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה השנייה, ואילו הגינות

שבחזית הבניין משמשות באופן פרטי ובלעדי את הדירות שבקומה הראשונה – מדובר בנושא

קנייני שהוועדה אינה יכולה להתערב בו ויש להסדיר אותו בערכאות המתאימות, התכנית מציעה הרחבות סבירות ומקובלות תכנונית.

2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שלא הוצגה בחינה סדורה של חלופות למיקומה של עמודת הממ"דים, ולא הובהר אם נבדקו אפשרויות להקמתה במיקום אחר, לשילובה במסגרת בינוי כולל לארבע הדירות, לצמצום טביעת הרגל שלה או למתן פתרון אשר ימנע את הפגיעה בגינה. בטרם תאושר התכנית, על הוועדה לדרוש בחינה אמיתית של חלופות תכנוניות פוגעניות פחות ולהשתכנע, על יסוד תשתית מקצועית, כי המיקום המוצע הוא אכן הכרחי ומידיתי. - התוספות המוצעות כולל הממדים תואמו עם מחלקת התכנון והם מיטבים, בגלל החלוקה לשתי דירות בכל אגף אין מקום אחר שלא ייפגע לטענת המתנגדים בגינה הקיימת כי כל חלופה תמוקם באותה גינה, בנוסף יש לציין כי גם על פי הסקיצה של המתנגדים העמודה מוצעת באותו מיקום.

3. **לדחות** את ההתנגדות בעניין התכנית אינה עוסקת רק בהרחבת יחידות הדיור, אלא מבקשת גם לשנות את ייעוד הקרקע ממגורים 5 למגורים ומסחר ולהוסיף 139 מ"ר של שטח מסחר עיקרי. מדובר בתועלת תכנונית וכלכלית משמעותית הנוצרת מכוחה של תכנית נקודתית החלה על החלקה ועל הבניין המשותף בכללותם.

גם בהיבט זה אין מקום לקבע, באמצעות הוראות הבינוי, המיקום, הגישה או אפשרויות המימוש, תוצאה שבה מלוא התועלת משטחי המסחר תיוחד למגשי התכנית, בעוד המתנגדים – שהם בעלי זכויות בבניין ובחלקה – נותרים מחוץ לה. חלוקת הזכויות הקנייניות אינה מוכרעת בתכנית, אך על הוועדה לוודא שהוראותיה אינן יוצרות מראש עובדות תכנוניות המונעות חלוקה הוגנת או מייחדות בפועל את מלוא פוטנציאל המסחר לחלק מבעלי הזכויות בלבד. לפיכך, יש לבחון גם את שטחי המסחר במבט כולל ושוויוני ככל הניתן, בכפוף לזכויות הרשומות ולהסכמות שבין בעלי הדירות. למצער, יש להבטיח כי התכנית אינה גורעת מזכויות המתנגדים בשטחים ובזכויות הנובעים מן הרכוש המשותף, אינה מכריעה במחלוקת קניינית במסווה של הוראת בינוי ואינה חוסמת אפשרות לחלוקה יחסית, מוסכמת והוגנת של התועלת הכלכלית הנוצרת מכוחה. - התכנית אינה קובעת כל הוראה בעניין ההצמדה של המסחר המוצע לדירות בבניין ונושא זה יוסדר בין הדיירים בערכאות המתאימות או בהסכמה, התכנית הציעה דופן רחוב עבור מסחר בדומה לבניין סמוך כדי לתכנן טוב יותר את הבינוי ולהימנע מקירות תמך כלפי הרחוב.

4. **לדחות** את הסקיצה המוצעת להרחבות נוספות בחלקה הן עברו המתנגד והן עור הדיירים הסקיצה בוחנת גם אפשרות להעניק לדירת המתנגדים תוספת משמעותית- התכנית

מקודמת על פי סעיף 62 א א 12 לחוק התכנון והבניה ולא ניתן להציע תוספת זכויות בניה במסגרת תכנית זו, ככול והמתנגד מעוניין להרחיב את דירתו מעבר למה שכבר קיים הוא רשאי לקדם תכנית בהתאם לחוק.

התוספות המוצעות בתכנית אינן מונעות זאת.

5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שככל שיתברר כי מיצוי החלופה חורג מסמכותה של הוועדה המקומית ומחייב תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אין בכך כדי להפוך את החלופה לבלתי ראויה. שאלת הסמכות קובעת את המסלול שבו יש לקדם את התכנון; היא אינה משיבה על השאלה מהו התכנון הנכון לבניין - חלק בלתי נפרד מקידום תכנית הוא גם נושא סמכות התכנית ונראה כי בשלב זה לא ניתן להוסיף זכויות בניה נוספות לדירת המתנגד או לדירות שמקבלות הרחבה בתכנית.

נראה שאין מקום לעכב את התכנית בשלב זה ולשנות אותה מהותית הן תכנונית והן מבחינת סמכות הוועדה כדי למנוע משלושה דיירים להרחיב את דירותיהם כאשר המתנגד כבר הרחיב את דירתו בצורה דומה.

1. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 2

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1274927
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ועדה מקומית עיריית ירושלים
עורך התכנית:	אלרואי רועי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	חזון איש 31, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	8	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/05/2025	מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ומוגשת לפי סעיף 62 א א 18 לחוק התו"ב. יש לתקן את הסמכות במסמכי התכנית לסמכות מקומית. השימוש המדויק ייקבע לעת היתר בניה מול המחלקה למדיניות התכנון. תכנון מבני הציבור יתואם מול אגף למבני ציבור בשלב היתר הבניה. תנאי להיתר בניה לאגף בתי הכנסת יהיה תיאום התכנון עם אגף מבני דת. יש להוסיף את שטחי הבניה בקומה הקיימת, מתחת למפלס 0.00-, ושטחי בניה נוספים כדי לאפשר הרחבה של טיפת החלב בעתיד. יש לתקן את שטחי הבניה בהתאם בתיאום עם מחלקת תכנון. לתקן בטבלה 5 את השימוש לבתי כנסת, ולא מבנים ומוסדות ציבור לדת. מוצעים 2,350 מ"ר שטחי בניה מרביים לשני בתי כנסת. לאחר תיקון שטחי הבניה לשימושים הציבוריים הקיים והמוצעים בתכנית, יש לצמצם את השטחים המוצעים לבתי הכנסת באופן ששטחי הבניה המרביים לא יעברו 240% מרביים. יש להבהיר את הכניסות למבנה החדש המוצע, לרבות דרך גישה מהרחוב שאינה דרך החניה. החצר הפנימית של הבניין הקיים המשמש טיפת החלב, לא תיחסם. יש להוסיף הוראה בתקנון. גישה מהבניין המוצע לגג הבניין הקיים תתאפשר רק מהאגף המוצע לשימושים ציבוריים ולא מבתי הכנסת המתוכננים. פינת הבניין המוצע בחזית המזרחית מתוכננת עד לגבול המגרש הנושק לדרך

המאושרת ולא ברור אם הבינוי מוצע מחוץ למגרש. בנוסף, המפגש עם הרחוב והעמדה אינם מיטביים. יש לצמצם את הבינוי בחזית מזרחית, בתיאום מחלקת התכנון.

מוצעת תוספת בניה הרוכבת על הבניין הקיים אשר עוברת את קו הבינוי בחזית הדרומית והמערבית בכ – 3-3.5 מ', ומייצרת שטחים מקורים וצמצום חדירה של אור לחדרים הקיימים בטיפת החלב. יש לצמצם את הבינוי בחזיתות אלו ולקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר בניה מעבר ל – 2 מ' מקו הבניין הקיים בחזית זו (מעל לאולם רב תכליתי), או לחילופין להציע הרחבה של המבנה הקיים ותוספת בית הכנסת מעליו. יש לתקן בתיאום מחלקת התכנון.

במקרה של תכנון בניה זיזית, יש להראות את מיקום העמודים בקומה התחתונה ובקו מקוקו את היקף הבניה המוצעת מעל.

בסעיף 4.1.2 א' מצוין כי תותר תוספת של 5 קומות מעל הבניין הקיים. נספח הבינוי אינו מציג את הקומה החמישית. היות ונספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות שהוגדר כסטייה ניכרת, יש להציג את הקומה הנוספת בתכנית בנספח הבינוי.

נקבע קו בניין אפס בגבול המגרש. יש להשמיט סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין בהוראות התכנית.

נספח הבינוי אינו ברור. יש לשרטט את המבנה הקיים כמקובל ולציין במלל – מאושר בהיתר 96/913. לסמן בקו אדום רצוף את תוספת הבניה המוצעת בקונטור המוצע. להציג תכנית פיתוח ברורה, תכנון החניה וחיבור אל הרחוב. להוסיף מידות ומפלסים לציין מפלסים בקומות ובגגות. לוודא התאמה בין המאושר בקומת קרקע ותוספת הקומות. נספח הבינוי יתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

יש להשלים שלבי הביצוע בסעיף 7.2 בהוראות התכנית, באופן שניתן יהיה להקים את האגף המוצע לבתי כנסת בנפרד מתוספת הבניה למבנה הציבורי. תותר הרחבת טיפת החלב ללא תלות בהקמת בתי הכנסת או הרחבת מבנה הציבור מעל טיפת החלב.

יש לבחון חלופה אחרת למקומות החניה, שלא מבטלת מקום חניה ציבורי, עולה על מדרכה בצמוד למתקן אשפה מוטמן, בתיאום מחלקת התכנון.

יש לתאם מול אגף התברואה את הכניסה המוצעת לחניה בצמוד למתקן אשפה מוטמן.

תנאי להיתר בניה יהיה מתן חנייה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. מאחר ומשתמשי בית הכנסת צפויים להגיע מהסביבה הקרובה יש להמליץ לתת פטור מהתקנת מקומות חנייה עבור תוספת השטחים לבית כנסת. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות, פיתוח הרחוב, מפרצי העלאה והורדה ומספר חניות שיקבע ע"י אגף תוש"ה.

תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים.

להוסיף סעיף בהוראות הבינוי כי יותר לבנות על גבי גג הבניין מעל לגובה הבניין

המירבי מעקה גבוה לצורך הסתרת מערכות, גרעין העולה לגג לצורך תחזוקה.

בטבלה 1.5 יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'.

סעיף 4.1.2 ד' (4) – חיזוק מבנים תמ"א 38. יש להשמיט את הסעיף. היתר הבניה משנת 1996.

סעיף 4.1.2 ד' (9) – הריסה. יש להשמיט את הסעיף. לא מסומנים אלמנטים להריסה בתכנית.

סעיף 6.1.1 הפקעות לצרכי ציבור – להשמיט את הסעיף. מדובר במגרש ביעוד למבני ציבור בבעלות העירייה.

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

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

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

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

הערות טכניות

- הוראות התכנית-

סעיף 7.2 מימוש התכנית – להשמיט שלביות ביצוע מסעיף זה.

- נספח בינוי-

להשמיט קו אדום המסומן בהיקף המגרש. לא ברור מה מייצג.

יש אי התאמה בין המפלסים של גג הבניין הקיים והמצב הקיים בפועל, לתקן לפי המצב הקיים בשטח. לציין מפלסים ומעקות ומפלסי מעקות.

לסמן בקו אדום רצוף את הבניה החדשה המוצעת בקומת קרקע מעל תכנית 1-3.

החתכים וסימני החתכים לא מדויקים ולא נכונים, נא לתקן. לא קיים סימן חתך 3-3. לא ברור איפה הוא עובר.

להוסיף את הכותרות והמפלס האבסולוטי מתחת לכל תכנית ולתקן מפלסים שגויים.

לסמן פתחים בכל החזיתית, ולהראות את הבינוי הקיים ולכתוב במלל – מבנה קיים בהיתר 96/913. להוסיף מפלסים בכל התכניות והחזיתות והחתכים. לסמן מפלסים בחתכים הקיימים (אבסולוטיים) ומידות וגבהים של הקומות.	
הוועדה המקומית מחליטה להגיש את התכנית על מנת לקבוע תוספת שטחים, קומות ושימושים ציבוריים במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בבעלות עיריית ירושלים.	05/03/2025

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: קביעת בינוי לתוספת בניין בן חמש קומות לשימושים ציבוריים נוספים לאלו המאושרים, בצומת הרחובות חזון איש והרבי מלובוויטש, רמת שלמה. הוראות התכנית: 1. קביעת בינוי לתוספת בניין בן חמש קומות. בהתאם למפורט בנספח מספר 1 לשימושים ציבוריים בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תוספת שימושים בתא שטח מס' 1 מעבר לשימושים המאושרים בתכנית במ/1973' למועדון וטיפת חלב. 3. קביעת השימושים בשטח לקהילה חברה, רווחה, כגון: טיפת חלב, ספריה, מועדון, חינוך כגון שירות פסיכולוגי עירוני ובתי כנסת. 4. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 5. הגדלת שטחי בניה בתחום התוכנית. 6. קביעת מספר הקומות המותרות לבניה בתחום התכנית. 7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 8. קביעת שלביות ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור. 9. קביעת הוראות בגין עץ לשימור. התכנית הינה בסמכות מקומית.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/06/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/08/2026.
לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

תושבים מרחוב חזון איש 32, 38, 40, 42, 44, 46, 48 – מתגוררים ברחוב בו מוצעת התכנית בסמוך לשטח

התכנית מצפון, וממזרח מעבר לכביש.
ברוך טולידאנו, ת.ז. 02864122-3. חזון איש 32
אסתר טולידאנו, ת.ז. 017088036. חזון איש 38
רות מן, ת.ז. 06652825. חזון איש 40
יהודה מן, ת.ז. 039528302. חזון איש 40
נפתלי ליימן, ת.ז. 56718646. חזון איש 40/7
יעל ליימן, ת.ז. 59215939. חזון איש 40
רחל גליק, ת.ז. 01243292-5. חזון איש 44
יעקב רייך, ת.ז. 321558520. חזון איש 44/7
גננדל חיה רייך, ת.ז. 024815250. חזון איש 44/7
מרדכי כהן, ת.ז. 024941353. חזון איש 44
נסיה כהן, ת.ז. 029444494. חזון איש 44
חנה קראני, ת.ז. 332294925. חזון איש 44
חיה אריאלי, ת.ז. 023006752. חזון איש 44/5
שלמה אריאלי, ת.ז. 057063653. חזון איש 44
אריאלה לוי, ת.ז. 059208991. חזון איש 44/1
ברקוביץ' פאולה, ת.ז. 138076417. חזון איש 46
ברקוביץ' יהושע, ת.ז. 0948191. חזון איש 46
לפקו אלה חיה, ת.ז. 309075364. חזון איש 46/8
לפקו דניאל, ת.ז. 309075281. חזון איש 46/8
נתנאל נוימן, ת.ז. 025291147, חזון איש 46/12
רבקה נוימן, ת.ז. 025540501, חזון איש 46/12
פנחס פודרבינוק, ת.ז. 55557433, חזון איש 46
רבקה פודרבינוק, ת.ז. 055628416, חזון איש 46
פנחס פודרבינוק, ת.ז. 55557433, חזון איש 46
דוד הקר, ת.ז. 025001942, חזון איש 46
רות הקר, ת.ז. 02529037, חזון איש 46
אסתר אורנג', ת.ז. 032276180, חזון איש 46/13
יצחק אורנה, ת.ז. 313910465, חזון איש 46
רבקה לואיס, ת.ז. 011896693, חזון איש 48
שלמה לואיס, ת.ז. 011703493, חזון איש 48
אפרת שחר, ת.ז. 029727575, חזון איש 48
עידו שחר, ת.ז. 025130980, חזון איש 48
אריה רוב, ת.ז. 034340133, חזון איש 48
רחל רוב, ת.ז. 033776154, חזון איש 48
אסתר מגנוז, ת.ז. 302899232, חזון איש 48
שלמה מגנוז, ת.ז. 305595753, חזון איש 48
שמואל אברמוביץ', ת.ז. 024962847, חזון איש 48/6
רבקה אברמוביץ', ת.ז. 029725173, חזון איש 48
עדינה שרה גרודיצקר, ת.ז. 015347982, חזון איש 35/13
רחל פינקוס, ת.ז. 57358301, חזון איש 35
בתיה מרקוביץ', ת.ז. 028055515, חזון איש 35
דינה ולדמן, ת.ז. 057046500, חזון איש 35
יוסף ולדמן, ת.ז. 55097075, חזון איש 35

קמיל מיכל, ת.ז. 057064503, חזון איש 33/3
קמיל זאב, ת.ז. 055915037, חזון איש 33
דונה ריז'ו, ת.ז. 0532629259, חזון איש 33/5
רות מט-מזא"ה, ת.ז. 332296516, חזון איש 33
ישי דריק, ת.ז. 059170225, חזון איש 33
יעל דריק, ת.ז. 29510518, חזון איש 33
יצחק רפפורט, ת.ז. 1759260-1, חזון איש 33
עטיל רפפורט, ת.ז. 59810366, חזון איש 33
ישר ישראל, ת.ז. 6800075, חזון איש 33/1
ישר יהודית, ת.ז. 54745500, חזון איש 33/1
טיבוצ'ינסקי יהודית, ת.ז. 01503911, חזון איש 33/2
יעקב כהן, ת.ז. 052636511, חזון איש 42/9
חנה כהן, ת.ז. 054621834, חזון איש 42/9
דבורה בר ששת, ת.ז. 058799289, חזון איש 42/10
דוד בר ששת, ת.ז. 59097014, חזון איש 42/10
סופר יצחק זאב, ת.ז. 54909882, חזון איש 42
סופר לאה, ת.ז. 054341409, חזון איש 42
רפאל שלום רובין, ת.ז. 313747875, חזון איש 42
ברכה רובין, ת.ז. 033083833, חזון איש 42
לאה חזני, ת.ז. 024141152, חזון איש 42/8
עמיחי חזני, ת.ז. 024372138, חזון איש 42/8
טרוזמן אמה, ת.ז. 055543300, חזון איש 42
טרוזמן אברהם, ת.ז. 053623690, חזון איש 42/13
יחזקאל כהן, ת.ז. 025131327, חזון איש 42
מרים כהן, ת.ז. 025109141, חזון איש 42/14

עיקרי ההתנגדות:

אני החתום /ה מטה, תושב ובעל/ת זכויות בנכס במקרקעין הסמוך למגרש שבנדון, מתכבד/ת להגיש התנגדות מנומקת זו לאישור התכנית המבקשת להרחיב מבנה קיים בן קומה אחת למבנה ציבורי מאסיבי בן 6 קומות (תוספת של 5 קומות) עבור שימושים מעורבים (בתי כנסת, ספריה, מכון פסיכולוגי, יפת חלב ועוד).

אבקש מהועדה הנכבדה לדחות את התכנית, וזאת מן הנימוקים התכנוניים, המשפטיים והבטיחותיים הבאים:

- 1- **היעדר הצדקה פרוגרמטית וכפל שירותים** – התכנית מציעה פונקציות שונות ללא הצדקה פרוגרמטית מוכחת. במרחב הנדון קיים כבר כיום מענה מלא, הולם ומגוון לכלל הצרכים הדתיים והקהילתיים של תושבי השכונה, ובפרט ריבוי של בתי כנסת נגישים. הוספת שטחי בניה כה נרחבים אינה עונה על צורך ממשי, תייצר כפל שירותים מיותר ותפגע קשות ברווחת דיירי הסביבה.
- 2- **סכנה בטיחותית** – קיומו של מוסד "תלמוד תורה המסורה" מול המגרש, בו לומדים מאות תלמידים, הופך את הרחוב כולו לאזור בעל רגישות בטיחותית עליונה. כבר כיום, שעות פתיחת וסיום הלימודים מאופיינות בעומס כלי רכב כבדים, הסעות ורכבים פרטיים האוספים את הילדים. אישור תכנית לבניית

מבנה ציבורי מאסיבי בן 6 קומות יביא להזרמת תנועה ערה וקבועה של רכבים ומבקרים נוספים לאורך כל שעות היום. הוספת עומס זה על תשתית קיימת וצפופה ממילא תגרום ותהווה מפגע בטיחותי חמור.

3- **כשל תכנוני ומצוקת חניה חריפה** – תשתית החניה הציבורית באזור קורסת ממילא, בין היתר בשל המרכז המסחרי הפעיל ממול המושך מבקרים רבים, וכן בשל היעדר חניה פרטית בחלק מבנייני המגורים הסמוכים. מסמכי התכנית מודים בצורך של 49 מקומות חניה, אך מציעים פתרון דל של ובלתי סביר של 4 מקומות בלבד. פער זה מייצר גירעון מובנה של עשרות מקומות חניה, ויהווה פגיעה באיכות חייהם ובזכויותיהם הקנייניות של התושבים.

סיכום וסעדים מבוקשים – התכנית במתכונתה הנוכחית לוקה בחוסר סבירות קיצוני. אינה נשענת על תשתית עובדתית ותכנונית ראויה, ופוגעת באופן בלתי מידתי בבטיחות ובאינטרס הציבורי. אשר על כן, מתבקשת הוועדה להורות על דחייתה וביטולה המלא של התכנית.

לחילופין, ומבלי לגרוע מהסעד הראשי, ככל שהועדה תשקול להותיר או להרחיב באופן מינורי בלבד פעילות קיימת וחיונית (כגון תחנת טיפת חלב), הרי שאישור זה חייב להיות מותנה, ללא יוצא מן הכלל, בשני תנאים:

- **פתרון חניה מחייב ומלא בשטח המגרש** – מתן מענה שלם ומספק לגירעון החניה, לרבות הקמת חניון תת קרקעי, מבלי לגרוע מהמרחב הציבורי הקיים.
- **צמצום דראסטי של נפח הבינוי ושיתוף ציבור** – הפחתה משמעותית של גובה המבנה ומספר הקומות כדי שיהלום את אופי המגורים בסביבה, תוך קיום היוועצות ושיתוף ציבור אמיתי של התושבים.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1- **לדחות** את ההתנגדות של תושבים ברחוב והבקשה לדחות את התכנית בשל היעדר הצדקה פרוגרמטית וכפל שירותים לתוספת פונקציות שונות ללא הצדקה מוכחת. כבר היום קיים מענה מלא, הולם ומגוון לכל הצרכים הדתיים והקהילתיים של תושבי השכונה, ובפרט ריבוי של בתי כנסת נגישים. הוספת שטחי בניה כה נרחבים ללא צורך ממשי, תייצר כפל שירותים מיותר ותפגע קשות ברווחת דיירי הסביבה – התכנית יזומה ע"י אגף מבני דת במטרה להוסיף בתי כנסת במגרש בו קיימת טיפת חלב, במטרה לתת מענה לחוסר בבית כנסת לדיירי הסביבה הקרובה, לאחר שהוברר במסגרת תכנית בינוי למגרש 615 (תב"ע 1973 ב') כי בניגוד למתוכנן, ניתן לבנות בו רק

3 בתי כנסת במקום 4 כפי שתוכנן במקור. התכנית מאפשרת מיקסום של השימושים הציבוריים במגרש, בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון, אשר עורכת פרוגרמות לצרכי ציבור ובוחרת את הצרכים הציבוריים הקיימים וצרכים צפויים לאור גידול אוכלוסין בעתיד. התכנית תואמה מול מתכנת הרובע והמינהל הקהילתי. בנוסף, התכנית קובעת מסגרת תכנונית אשר מכוחה ניתן יהיה להקים חלק או כל השימושים הציבוריים, בהתאם לצרכים הציבוריים אשר יעלו בעת קידום בקשה להיתר בניה. השימוש המדויק ייקבע בשלב התכנון המפורט.

2- **לדחות** את ההתנגדות והדרישה להפחתה משמעותית של גובה המבנה ומספר הקומות כדי שיהלום את אופי המגורים בסביבה, תוך קיום היוועצות ושיתוף ציבור אמיתי של התושבים - במסגרת התכנית מוצע בניין בן 5-6 קומות ברחוב בו קיימים מבני מגורים בני 4-5 קומות. היקף הבינוי המוצע ומספר הקומות מתאימים לגובה הבניינים בסביבה. במסגרת התכנית מבוקש להוסיף צרכי ציבור עבור תושבי השכונה. מכוח התכנית ניתן יהיה להקים בעתיד חלק או כל השימושים הציבוריים, בהתאם לצרכים הציבוריים אשר יעלו בעת קידום בקשה להיתר בניה, ככל וימצא הצורך, ובהתייעצות עם גורמים עירוניים והמינהל הקהילתי. ולכן אין צורך לצמצם את הבינוי המוצע בתכנית. מעבר לכך יש לציין כי התכנית תואמת את המגמה לניצול יעיל יותר של שטחים לצורכי ציבור החסרים ברחבי העיר וצפויים בעתיד.

3- **לדחות** את ההתנגדות לתכנית כיוון שתוספת עומסי תנועת רכבי מבקרים תהווה סכנה בטיחותית למאות תלמידי מוסד "תלמוד תורה המסורה" הקיים מול המגרש, המייצר עומסי תנועה של כלי רכב כבדים, הסעות ורכבים פרטיים בשעות פתיחת וסיום הלימודים – במסגרת התכנית מוצעים 4 מקומות חניה בתחום המגרש עבור השימושים הציבוריים המתוכננים, זאת גם לאור הקושי להוסיף מקומות חניה בשל הטופוגרפיה במקום. תוספת חניה זו לא תייצר עומסי תנועה אשר יהוו סכנה בטיחותית להולכי הרגל ברחוב ולתלמידי מוסדות החינוך. יוער כי טיפת החלב קיימת במקום גם היום, ובתי הכנסת מיועדים לשימוש הקהילה המתגוררת בשכונה ואמורה להגיע ברגל ללא שימוש ברכב. בנוסף, נקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון החניה בהתאם לתקן התקף. על כן, נושא החניה ייבחן בשלב הוצאת היתר הבניה.

4- **לקבל חלקית** את ההתנגדות לתכנית בשל מצוקת חניה חריפה באזור, בין היתר בשל המרכז המסחרי הפעיל ממול, והיעדר חניה פרטית בחלק מבנייני המגורים הסמוכים. על פי מסמכי התכנית נדרשים 49 מקומות חניה, אך מוצעים 4 מקומות בלבד. פער המייצר גירעון של עשרות מקומות חניה, שיהווה פגיעה באיכות חייהם ובזכויותיהם הקנייניות של התושבים. מבוקש להתנות את אישור התכנית במתן פתרון חניה מחייב ומלא בשטח המגרש, לרבות הקמת חניון תת קרקעי, מבלי לגרוע מהמרחב הציבורי הקיים – נושא החניה ייבחן בשלב הוצאת היתר הבניה כפי שנקבע בהוראות התכנית, כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון החניה עבור השימושים המוצעים

בהתאם לתקן התקף. בהתאם להחלטה להפקדה, תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות, פיתוח הרחוב, מפרצי העלאה והורדה ומספר חניות שיקבע ע"י אגף תושי"ה. עם זאת, יודגש כי במסגרת התכנית לא מוצע חניון תת קרקעי.

יש לציין כי מאחר ומשתמשי בית הכנסת צפויים להגיע מהסביבה הקרובה הוועדה החליטה בשלב ההפקדה כי יש להמליץ לתת פטור מהתקנת מקומות חנייה עבור תוספת השטחים לבית כנסת

5- **לדחות** את ההתנגדות לעניין הפגיעה בזכויות הקנייניות של התושבים ברחוב - התכנית תואמת למדיניות לעניין ציפוף ועיבוי של מגרשים ציבורים. ככל והמתנגדים מעוניינים בכך, הם יכולים להגיש תביעה בהתאם לסעיף 197 לחוק התו"ב.

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

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	מנהלת צוות	28.9.26	

מספר סידורי: 3

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1291202
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	שטיינברג אלכסנדר
עורך התכנית:	ברלב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27.06.2024
כתובת	הנרי מורגנטאו 411, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	11	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
07/08/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: התכנית מציעה שינוי בינוי מאושר, ותוספת בינוי באגף הדרומי בלבד. תכנון חלקי זה מקובל כיוון שעבור יח"ד באגף הצפוני אושרה תכנית להרחבות דיור בשנת 2020. שטחי הבניה המוצעים בתכנית מצמצמים את שטחי הבניה המאושרים בתכנית 708628 בכ – 600 מ"ר, למרות שמוצעת תוספת בניה. יש להבהיר את הסוגייה ולתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית, בתיאום מחלקת התכנון. התכנית מבקשת להוסיף קומת מרתף במפלס 708.81 ובמפלס 710.21 באגף הדרומי של הבניין, עבור הקמת 6 מחסנים, כאשר הגישה מוצעת למחסנים ע"י גרמי מדרגות חיצוניים. חלק מהמחסנים המוצעים הם מעל הקרקע ועם חלונות. לא תותר הקמה של מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות (ראו חתך א-א, חזית מערבית). ככל ומוצעים מחסנים מעל הקרקע ועם חלונות, יש להסב אותם לשימוש של הרחבות דיור ליח"ד שמעליהם או לבטלם. הגישה תהיה במדרגות פנימיות מתוך הדירות. יש לתקן, בתיאום מחלקת התכנון. במקום המחסנים שבוטלו יש לתת מחסנים נוספים בתיאום עם מחלקת התכנון בתת הקרקע. יש למספר את כל המחסנים המוצעים בתכנית הקומה. במסגרת התכנית מוצעת תוספת בניה על הגג, לטובת הרחבת יח"ד בקומה שמתחת. יש להציג מיקום המתקנים המשותפים על הגג. יש להציע את הגישה אל הגג המשותף מתוך חדר המדרגות המוצע, ולא מהגג עצמו. יש לתקן את הבינוי

בתיאום מחלקת התכנון.

בהמשך לנ"ל, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף לעניין העתקת המתקנים המשותפים אל הגג ושמירה על הגישה אליהם.

יש לתקן את הבינוי המוצע על הגג להרחבת יח"ד מס' 11, בצד המערבי, באופן שהרחבת יח"ד תהיה בהמשך וצמודה לחדר המדרגות המוצע, ולא תייצר מרפסת פנימית. המרפסת תוצע בהיקף של הבניין. יש לתקן את התכנון בתיאום מחלקת התכנון.

בהמשך לנ"ל, יש לבטל מרפסת מוצעת על הגג בחזית מערבית לדירה 11 ברוחב 76 ס"מ, על גג עמודת הממ"דים. יש להציג בינוי של החדר בכל קונטור הממ"ד המוצע מתחת. יש לתקן את הבינוי, בתיאום מחלקת התכנון.

—

יש לודא התאמה מושלמת בין תכניות, חתכים וחזיתות ובהתאמה לכל היתרי הבניה המאושרים בכל הקומות. תוספת בניה מוצעת שאינה מאושרת, תסומן להכשרה בקו אדום מקוטע, או להריסה, בקו צהוב.

יש להעביר את חתך ג-ג דרך כל התוספת המבוקשת באגף הדרומי, ולהציג את כל הבינוי המוצע בתכנית ממזרח למערב בחתך זה על מנת להבהיר את היחס בין גובה פני הקרקע והמחסנים.

התכנית מציעה הרחבות בחזית דרומית בתחום שביל מעבר משותף. יש להציג בתכנית קומת הקרקע והפיתוח את החיבור אל המדרגות הקיימות מדרום בשטח השצ"פ.

עפ"י מערכת ה-gis נראה שקיימת בנייה ללא היתר באגף הצפון מערבי, שגובלת לכניסה הצפון מערבית של הבניין. יש לסמן להריסה כל בינוי קיים בתחום התכנית שאינו מאושר בהיתר בניה... תנאי לתחילת עבודות של כל מגיש בקשה להיתר יהיה הריסת עברות הבנייה של מבקש ההיתר.

תנאי להפקדה הוא ביצוע מדידה אנליטית ועדכון הצהרת המודד בתשריט המוצע וחתימה דיגיטלית.

התכנית תערך במחלקת בקרת תכניות.

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

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

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

לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית-

דברי ההסבר לתכנית – יש לציין גם תכנית 2263 מכוחה הוקם הבניין.

סעיף 1.5.5 טבלת גושים וחלקות בתכנית - יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר' בטבלה.

סעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות אחרות – יש להוסיף תכנית 2263 ולקבוע יחס כפיפות. יש להוסיף תכנית 4535 – יחס החלפה.

סעיף 1.7 – להשלים נתונים. לתקן תחולה לנספח הבינוי – מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מספר יח"ד, גובה הבניין.

סעיף 4.1.2ד – יש לציין תוספת מחסנים בקומת המרתף.

סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה - יש לתקן את שטחי הבניה המוצעים בתכנית. יש להשמיט את ההערה מתחת לטבלה לעניין שטחים בתכניות 4535, 708628. הטבלה תכלול כל השטחים המוצעים והמאושרים בתחום התכנית.

נספח הבינוי-

יש לציין על גבי התכנית באגף הדרום מערבי – שטחים מאושרים בתכניות 4535, 708628 לניוד (דירות 7,9,11). יש לציין גם במיקום המוצע בחזית המערבית. שטח זה יתוכם בקו כתום, כשטח מאושר לניוד. יש להוסיף סימן למקרא.

יש להסיר סימון של שטח מוצע, בקו אדום רצוף, בתחום בשביל המעבר.

יש לתקן מפלסים של יח"ד בקומות הגג, שכן מוצגים מפלסים זהים בשני האגפים למרות שהם אינם בגובה זהה.

יש לסמן בחץ על גבי התוכנית את הכניסות אל הבניין.

טבלת חישוב שטחים – יש לוודא התאמה בין השטחים המאושרים לדירות באגף הדרומי (7,9,11), לבין השטחים המאושרים בתכנית 708628. כרגע אין התאמה.

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית

תוספת בניה לשם תוספת מחסנים והרחבת יח"ד – מורגנטאו 411.

עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת מרתף, קומת קרקע, א' וב' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - 2- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - 3- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - 4- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 - 5- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - 6- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.**

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

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

מגישי ההתנגדות:

- 1- משפחת כהן, רחוב הנרי מורגנטאו בניין 411 דירה 1
- 2- משפחת לנדוי, רחוב הנרי מורגנטאו בניין 411 דירה 2
- 3- משפחת דרור, רחוב הנרי מורגנטאו בניין 411 דירה 3
- 4- משפחת ברגר, רחוב הנרי מורגנטאו בניין 411 דירה 4
- 5- משפחת בן גיגי, רחוב הנרי מורגנטאו בניין 411 דירה 6
- 6- משפחת קדמי, רחוב הנרי מורגנטאו בניין 411 דירה 5

עיקרי ההתנגדויות:

פתח דבר

אנו בעלי הדירות והדיירים ברחוב מורגנטאו המופיעים לעיל, מגישים בזאת את התנגדותנו המנומקת לתוכנית שבכותרת ומבקשים לדחותה על הסף או לחלופין לערוך בה שינויים יסודיים ונרחבים. זאת מהנימוקים התכנוניים, הקנייניים והאנושיים שייגרמו לנו, בעלי הדירות, ככל שתוכנית זו תאושר, ותפגע באופן בלתי סביר באורח חיינו ובקנייננו.

מטרת התוכנית

תוספת בנייה לשם תוספת מחסנים והרחבת יחידות דיור - מורגנטאו 411.
קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' וקומה ב' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
להלן הסיבות הנדרשות לצורך ביטול התוכנית או ביצוע שינויים מהותיים:

1. התוכנית גורמת נזק רב - היפוך חזית המבנה, חסימת נוף ופגיעה אנושה באור שמש ואוויר המצב הקיים
מצבו של הבניין ברחוב הנרי מורגנטאו נכון ליום הגשת בקשת התנגדות זו הוא כדלקמן:
הבניין בנוי לחזית הרחוב לכיוון דרום, כאשר הפתחים המרכזיים והמשמעותיים של הדירות הם לכיוון דרום. בנייה זו, שתוכננה בעבר בעת רכישת הדירות, אפשרה ומאפשרת כיום כניסת שמש בצורה מרבית לשטח הבית, הפיכת הבית לשטוף שמש במשך רוב שעות היממה וזרימת כיווני אוויר משמעותיים הנדרשים לצורך משבי רוח ואוויר הבית.
זאת ועוד, כיום, כאשר הבניין בנוי לכיוון דרום וכאשר הבניין נמצא במדרון, נשקף נוף פתוח מחלונות וממרפסות הבית, כאשר בימי ראות טובה ניתן לראות את מעיין ליפתא המצוי בכניסה לעיר.
הטיעון התכנוני
התוכנית המוצעת למעשה "קוברת" את דיירי הרחוב. כפי שניתן לראות, התוכנית פוגעת בכיווני האוויר המשמעותיים הנותנים אור ומשבי רוח, וכן בנוף הנשקף מהחלונות ומהמרפסות בחזית הבית,
ומאפשרת מצב בו הבניינים משנים את פניהם לכיוון עורפי מול קיר הבניה החדשה שהיא לכיוון מערב, אחר מאשר שאר הבניינים האחרים הקיימים ברחוב. פגיעה מוחלטת בפרטיות הדירות כאשר כיום אין בחזית הדירות בניינים הצופים אל הדירות, וסתימה מוחלטת של הנוף וכיווני האוויר, כפי שנאמר במקום נוף ואוויר התוכנית מציעה "קברי בטון".
הפגיעה : מדובר בפגיעה קשה בסטנדרטים בסיסיים של תכנון (זכות לאור שמש טבעי, קרינת שמש ואוויר (Light to Right) . לא יעלה על הדעת כי תוכנית חדשה תבטל לחלוטין את האינטרס המסתמך של דיירים, בפרט שדיירי הרחוב בחרו בכוונות מכוון לרכוש את הדירות הנ"ל הפונות לכיוון הנוף ושטופות השמש ע"פ התוכניות המקוריות.
2. ירידת ערך קיצונית ופגיעה בזכות הקניין
הטיעון
כידוע, במכירת דירות קיים רכיב משמעותי הנגזר ממיקום הדירה ומאפיוניה. דירות הפונות לנוף פתוח מוערכות יותר מדירות הפונות לבניינים סמוכים, דירות בעלות פרטיות מוערכות יותר מדירות ללא פרטיות, ודירות בעלות כיווני אוויר דרומיים, הנהנות מתאורה טבעית לאורך שעות היום, מוערכות בשווי גבוה יותר.
המצב כיום הוא שדירות הבנויות לכיוון הנוף נהנות מפרטיות, מאוויר טבעי ומבית שטוף שמש. התוכנית המוצעת פוגעת בכל אותם יתרונות וגורמת לנזק משמעותי לבעלי הדירות. המשמעות הכלכלית
אישור התוכנית יגרום נזק ישיר של מאות אלפי שקלים לבעלי הדירות שרכשו את דירותיהם במיטב כספם ואף שילמו תוספת בגין מיקומן הייחודי. כאמור הנזק מוערך בצורה ישירה ומיידית במאות אלפי שקלים וגורמת פגיעה מהותית בזכות הקניין של בעלי הדירות, וזאת בפרט שאין כל הצדקה לאשר את התוכנית המוגשת כיום למעט עשיית עושר של מגישי התוכנית וגרמית נזק לבעלי הדירות.
הערה: סעיף זה מהווה גם תשתית לתביעה עתידית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין ירידת ערך)
3. פגיעה מהותית בפרטיות
המצב כיום

כיום מיקום הבניינים מאפשר פרטיות לבעלי הדירות הן במרפסות והן בחלונות הדירה, כאשר מול הבניינים לא קיימים בניינים נוספים אלא כביש ונוף פתוח. הטיעון התכנוני

התוכנית המוצעת יוצרת מצבים של פגיעה בלתי סבירה בפרטיות. לדוגמה, מוצע בינוי הצמוד למרפסת הקיימת של דירה מספר 1 (משפחת מנחם כהן) במרחק זעום ובלתי סביר של כ-2.5 מטרים בלבד.

המרפסת של משפחת כהן בדוגמא דלעיל, אינה מרפסת שנבנתה בצורה לא חוקית ו/או מרפסת שהוגש לה ביתר במועד מאוחר, אלא מרפסת זו כפי שהיא נבנתה ונרכשה כפי שהיא כיום, ושולם עבורה כסף רב. בניית מרפסת סמוכה במרחק של 2.5 מ"ר בבניין החדש גורם פגיעה מהותית בפרטיות של המשפחה בבניין הקיים, ובבניין החדש, גורם נזקי רעש, אי נעימות, תחושת מחנק, ובסופו של יום גורם לכך שלאור הנזק שמגרם דיירים הבניין הקיים ישתמשו במרפסת ביתם תחת אונס מוחלטת וכך בעצם המהות של המרפסת הקיימת היום שהיא יציאה לשטח פתוח, מרגוע, נחת, שלוה, חמימות קרני השמש, ועוד יאבדו מהעולם לאור הנזק שיגרם.

4. פגיעה קשה בנגישות, פגיעה בציבור הולכי הרגל וביטול שביל ציבורי פעיל המצב כיום

כיום קיים שביל גישה המשמש עורק חיים מרכזי עבור תושבי הבניינים ותושבי השכונה, במעבר לגינה הציבורית ולבתי הכנסת באזור. השביל בנוי בצורה טובה ושטוחה ללא מדרגות, ומאפשר מעבר לעגלות ילדים, אופניים, כיסאות גלגלים והליכה נוחה. הנזק התכנוני והפרוגרמטי התוכנית המוצעת מסיטה את השביל הקיים עשרות מטרים ממיקומו הנוכחי. השביל החדש כולל כ-10 מדרגות ואינו נגיש לעגלות ילדים, לכיסאות גלגלים ואף מקשה על אוכלוסייה מבוגרת. בנוסף, השביל הקיים היווה עורק חיים ראשי, והשביל הקיים מרחיק את הדיירים מהמרחב הקיים ומנתק אותם פיזית מהגינה הציבורית ומבתי הכנסת. הפגיעה בקהילה: השביל המוצע בתוכנית פגוע לא רק בבעלי הדירות ברחוב אלא בכל הקהילה הנמצאת במרחב. כאמור השביל כיום מהווה עורק החיים המרכזי כאשר מדובר בשכונה חרדית עם משפחות ברוכות ילדים, אמהות המובילות עגלת תינוק הינו מראה שכיח, ילדים על אופניים, מבוגרים הצועדים בשביל. ביטול השביל הקיים ובניית "מחלף" עם מדרגות רבות מייצר חוסר נגישות חמור (חוסר נגישות ארכיטקטונית). יגרום לפגיעה יומיומית באוכלוסייה רבה בשכונה, ולא מן הנמנע שהשביל החדש לאור אי הנגישות שבו ייצר מפגעים רבים לעוברים בו בפרט לילדים ולמבוגרים.

5. יצירת מטרד תברואתי, חזותי ופגיעה בפרטיות ("סמטה חשוכה") המצב כיום

השביל הקיים נמצא במרחק ממבני המגורים ונהנה מחשיפה לאור טבעי ולקשר עין עם הסביבה, וכן מתאורה בשעות הערב. הטיעון התכנוני הפיכת שביל הגישה הפתוח והרחב למעבר צר וכלוא בין שני בניינים יוצרת מטרד אדריכלי קשה. השביל המתוכנן יעבור במרחק של מטר אחד בלבד מחלונות של חדרי שירותים, מחסנים וחדרי מגורים. הפגיעה: מצב זה ייצר פגיעה קשה בצנעת הפרט ובפרטיות (הן של הולכי הרגל והן של הדיירים בתוך ביתם), לצד מטרדי ריח, רעש וחוסר נעימות קיצוני שיפגעו באיכות החיים של כל העוברים והשבים.

סיכום וסעדים מבוקשים

לאור כל הנימוקים המפורטים לעיל, נראה כי התוכנית המוצעת מתחשבת אך ורק בתוספת יחידות דיור, תוך התעלמות מוחלטת מהבניינים הקיימים, מאופי השכונה, מזכויות יסוד של פרטיות

ומפגיעה אנושה במצבם הקנייני של בעלי הדירות. כאשר הנזק שיגרם עם אישור התוכנית מוערך במאות אלפי שקלים לכל בעל דירה. לפיכך, הוועדה הנכבדה מתבקשת:

1. לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחית.
2. לחלוטין, לזמן את המתנגדים לצורך בחינה מחודשת של התוכנית, תוך שינוי קווי הבניין, צמצום מספר יחידות הדיור והיקף הבנייה, ושמירה על מרחקים סבירים, פרטיות, אור שמש ואוורור.
3. לבטל את השביל המוצע בתוכנית החדשה ולהותיר את השביל הקיים על כנו.
4. לזמן את המתנגדים לכל דיון שיערך הן בנושא ההתנגדות והן בנושא התכנון החדש.
5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מטענותינו, ואנו שומרים על זכותנו להוסיף ולהעלות טענות נוספות בעת הצורך ו/או להסתייע בייצוג משפטי.

התנגדות מספר 2 :

1. נועם רופא ת.ז. 302514443 מתגוררים ברחוב מורגנטאו 411, בעלי המקרקעין בגוש/חלקה 30720/11.

עיקרי ההתנגדויות:

להלן התנגדות עצמית עבור דירה 12

1. אבקש תוספת מרפסת זיז ממטבח דירתי. ראו סימן ירוק בסקיצה.
2. אבקש להוסיף בתקנון סעיף גמישות העברת זכויות מהצד לגג (במידה ויוחלט בזמן ההיתר)

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

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

1. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בנוף, אור שמש ואוורור - התוספות המוצעות ממוקמות באגף הדרומי של המבנה בלבד ובמרחק של 6 מ' מהאגף הצפוני, ואינן סמוכות לדירות המתנגדים באגף הצפוני. לדירות המתנגדים ישנם 3-4 כיווני אוויר ולא נמצאה פגיעה תכנונית משמעותית בנוף, באוורור או בחשיפת הדירות לשמש.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה בפרטיות ובינוי הנצמד למרפסת שנבנתה בהיתר של דירה מס' 1 בכ- 2.5 מ' - התכנית מציעה הרחבה ליח"ד מס' 7 באגף הדרומי של המבנה באופן שנשמר מרחק של כ- 4 מ' בין התוספת המוצעת למרפסת הקיימת של דירה מס' 1 באגף הצפוני. זהו מרחק מקובל וסביר בין בניינים בעיר, ובפרט שמדובר בבניין אחד. מעבר לכך, נשמר מרחק של 6 מ' בין התוספת המוצעת באגף הדרומי, לקונטור הבנוי של האגף הצפוני.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך ופגיעה בזכות הקניין – מדובר בתכנית שמציעה תוספות בנייה להרחבות דיור ותוספת מחסנים בבניין קיים, שיש לה השפעה מצומצמת על הדירות של המתנגדים. ככל שסבורים המתנגדים שנגרמה להם פגיעה עקב אישור התכנית, באפשרותם לפעול בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין הפגיעה בנגישות, פגיעה בציבור וביטול שביל ציבורי פעיל בשל הסטה של השביל הקיים עשרות מטרים, המאפשר מעבר עגלות, כסא גלגלים, אופניים והליכה בצורה נוחה - המעבר הקיים בתחום החלקה כולל כבר כיום מדרגות והפרשי מפלסים ואינו שביל נגיש בהגדרה. הגישה אל השביל הקיים מהרחוב ומהבניין היא באמצעות מדרגות. במסגרת התכנית מוצעת הסטה של השביל בתחום החלקה, ותוספת של 3 מדרגות בכניסה אל האגף הדרומי של הבניין. התכנית אינה יוצרת פגיעה חדשה או הרעה תכנונית מהותית בנושא הנגישות. בנוסף, קיימים שבילים חלופיים מצפון ומדרום לבניין אשר מקשרים אל הגינה הציבורית ובית הכנסת. לכן, לא ברורה הטענה לפגיעה בציבור, בהולכי הרגל ובקהילה.
5. לדחות את ההתנגדות לעניין שתכנון השביל במרחק של כ- 1 מ' מחלונות מחסנים ושירותים, והמעבר בין שני בניינים יגרום ליצירת מטרד תברואתי, חזותי ו"סמטה חשוכה", מטרדי ריח, רעש, וחוסר נעימות קיצוני שיפגעו באיכות החיים של כל העוברים ושבים - המעבר המוצע פתוח ואינו מהווה מעבר סגור בין שני בניינים או "סמטה חשוכה", כנטען. המעבר מתוכנן בסמוך להרחבה המוצעת בצד המערבי, והמחסנים המוצעים בצד הדרומי של הבניין. אין בקומת המחסנים חלונות, ולא מופנים חדרי שירותים לכוון המעבר, כך שלא ברורה הטענה. יודגש כי מדובר במעבר בתחום חלקת מגורים פרטית אשר משמש גם את הציבור, אך יש לו חלופה מדרום לשטח התכנית בתחום שטח ציבורי פתוח המקשרת בין הרחוב, הגינה הציבורית ומבנה המינהל הקהילתי.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין צמצום נפח הבינוי, כמות יח"ד, שינוי קווי הבניין וזימון המתנגדים לחשיבה משותפת - בשנת 2020 אושרה תכנית להרחבות דיור אשר הרחיבה את הדירות באגף הצפוני של הבניין בצורה משמעותית והוסיפה מחסנים רק לאגף הצפוני. התוספת המאושרת באגף הצפוני היא מעבר להרחבה שקיבלו הדירות באגף הדרומי. במסגרת התכנית המוצעת כעת אין תוספת של יח"ד. ההרחבות המוצעות הן במרחק סביר מהאגף הצפוני ובהיקף בינוי דומה למה שאושר בעבר לאגף הצפוני.
7. לדחות את ההתנגדות העצמית של דירה 12 והבקשה לתוספת מרפסת בצד הצפוני - דירה 12 מקבלת תוספת של שתי מרפסות סוכה בחזית הדרומית ומרפסת גג גדולה בקומה שניה, אין הצדקה לאשר תוספת מרפסת שלישית בחזית הפונה לאגף הצפוני ופונה לחלונות של השכנים.
8. לדחות את ההתנגדות העצמית והבקשה להוסיף בתקנון סעיף גמישות העברת זכויות מהצד לגג במידה ויוחלט בזמן ההיתר - ככל ומדובר בתכנון שונה היה צריך להציג את השינוי המבוקש בנספח הבינוי. תוספת שטחי הבניה בתכנית לתוספות בניה והרחבת יח"ד היא על סמך התכנון המוצע בנספח הבינוי. לא יותר נידוד שטחים לקומת גג בשלב היתר הבניה.
9. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נורה שקור		13.08.2026	

מספר סידורי: 4

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1326552
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	עריית ירושלים, חברת מוריה
עורך התכנית:	בן חמו שחר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	21/07/2025
כתובת	בר כוכבא 34 , הגבעה הצרפתית / צמרת הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
31473	15	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
13/05/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : מאחר והמגרשים המצרניים לתכנית הנ"ל הם ציבוריים יש להסיר את הדרישה למסירת הודעות למגרשים המצרניים. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות ימשיכו לחול.
05/03/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : להסיר סעיף כי יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל (2024/260, 2024/160.1). להסיר סעיפים הקובעים עומק שתילה / עומק אדמה עבור נטיעת עצים בקומות שמעל הקרקע / מעל גגות ירוקים . להסיר את כל סעיפי החניה למעט הסעיף כי פתרון חניה ייבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטות הקודמות ימשיכו לחול.
04/02/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש להסיר חדר טראפו ממסמכי התכנית ולהוסיף בתקנון הוראה כי מיקומו של חדר הטראפו ייבחן בשלב ההיתר. להסיר דרישה לחוו"ד גורמים : כיבוי אש, אגף נכסים , חב' חשמל, רשות עתיקות וגננות ולקבוע מחלקות הנ"ל כתנאי להיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ו10/12/2025 ימשיכו לחול.

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : לאור אילוצים תכנוניים , עץ מס' 23 יסומן לעקירה. ירשם בהוראות התכנית, כי הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחזית הרחוב ייבחן בשלב ההיתר. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/09/2025 ימשיכו לחול.	10/12/2025
מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : קווי בניין: קו בניין מערבי הפונה לכיוון חלקה ביעוד מתקנים הנדסיים ישמור על 3 מ' לכל הפחות . קו בניין כלפי דרך , בתשריט מצב המוצע יש לסמן קו בניין אפס כלפי דרך בכל החזיתות . עצים: בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים רבים. התכנית מציעה לעקור את כל העצים בתחום המגרש לטובת הבינוי והפיתוח החדש. כריתה של כל העצים תפגע בסביבה ואינה הכרחית. יש להמנע ככל הניתן מכריתה של עצים. בנוסף, שינוי זה ישאיר שטח חלחול שנדרש וכרגע לא קיים בשטח התוכנית. יש לשמור על העצים הבוגרים הנמצאים על חזית הרחוב ובמרחק מספק מהבינוי. עץ מס' 23 בעל ערכיות גבוהה מאוד לסמן לשימור. יש לצמצם בינוי בחזית הצפון מערבית הסמוך לעצים בוגרים מס' 114, 115, 117 על מנת לאפשר שימורם ולסמנם בתשריט מצב המוצע. יש לסמן עץ מס' 8 להעתקה בהתאם לסקר עצים. יש לקבוע הוראות בגין עצים לשימור ובינוי במרחק של 3 מ' לכל הפחות מהעצים 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' לגינון). בינוי בנספח הבינוי יש להציג פריסת גדרות כלפי חזיתות הרחוב. חזיתות הפונות לרחוב לא יכללו חדרי טראפו ונישות למתקנים טכניים המופנים לרחוב. גדרות אבן כלפי הרחוב והחלקות הגובלות יהיו עד 1.2 מ' גובה.	10/09/2025

קירות תמך בתחום המגרש יהיו בגובה מקסימלי של 3 מ'. מעבר ל3 מ' יש לדרג קירות תמך ולהציע שתילת עצים בתחום הדירוג. תרשם הערה בגין גובה קירות תמך בהוראות התכנית.

יש לבדוק התאמה בין התכנית המוצעת לבין היתרי הבניה שמקודמים במקביל. (2024/160.1, 2024/260)

תשתיות

התכנית מציעה חדר טראפו על קרקעי בקו אפס כלפי חזית הרחוב, לא מקובל. לא יותר הקמה של חדר טראפו במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ככל הניתן ו/או משולב בתוך מבנה בלבד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. תירשם בגין כך הערה בהוראות התכנית.

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

יש לתכנן 2 מוטמנים ונקודת מחזור עבור פח כתום ונייר.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור אכף תברואה.

חניה

פתרון חניה יבחן בשלב ההיתר ועפ"י התקן התקף.

יש להציג מפרצי הורדה/העלאה לתלמידים.

הערות לנספח התנועה מה 1/12/2024 :

יש להוסיף בטבלת מאזן החניה ע"פ אילו היתרים החניות הקיימות.

יש להוסיף תרשים התמצאות.

שלב א' צריך להראות את השינוי ממצב קיים למצב מוצע ושלב ב' צריך להראות את השינוי ממצב מוצע א' למצב סופי (ב').

לקבל אישור תושי"ה מעודכן להערות שנדרשו.

הערות לתקנון :

סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 1566 ב' בכפיפות.

סעיף 1.7.2 יש להוסיף את נספח התנועה כ "רקע".

סעיף 1.8.4 יש להוסיף את פרטי יועץ התנועה

סעיף 4 יש להוסיף התייחסות לחניה ושלביות הביצוע המוצעת.

איכות הסביבה

יש לעמוד בתקן בנייה ירוקה 5281.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי המזערי למבנים בתכנית יהיה . c

בהתאם לנספח הבינוי יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים לטובת המוסדות וכו' עבור גגות חיים וירוקים יש לקבוע עומק שתילה של 30 ס"מ.

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

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

יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום כל פתחי האוורור (כולל ראדון) יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה.

כללי

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

להסיר סעיף 4.1.2 ג 3 "תותר בניית חדרי שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים". הסעיף אינו רלוונטי לתכנית אין בה שטחים פתוחים.

לתקן את סעיף 4.1.2 ג 4 , להסיר משפט כי חדר שנאים יוקם עד קו אפס וכי חדר שנאים המשולב בבניין ימוקם במפלס שאינו נמוך ממפלס מרתף 1- . לציון כי חדר שנאים ישולב בתוך הבינוי וימוקם בתת הקרקע ככל הניתן.

תנאי להיתר יהיה תיאום מול האגף למבני ציבור.

יש לשנות בסעיף 7.2 – מימוש התכנית ל "צפי 20 שנה מיום אישורה".

להסיר סעיף 6.1.2.7 כולל הוראות בגין שטחים פתוחים. התכנית לא כוללת שטחים פתוחים.

להסיר סעיף 6.1.2.8 את הסעיף בגין רחבות עירוניות פתוחות, התכנית לא כוללת רחבות עירוניות.

להסיר סעיף 6.1.2.9 בגין מגרשי חניה, התכנית אינה כוללת מגרש חניה.

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

תנאי לקבלת ההיתר יהיה חו"ד מח' נגישות.

תנאי לטופס 4 התקנת שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי.

חו"ד גורמים – להשלים חו"ד של המחלקות הבאות: כיבוי אש, אגף נכסים, חב'

חשמל, רשות עתיקות, שפי"ע גננות. 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. 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	
מאחר ומדובר בשטח בבעלות העירייה עם חשיבות ציבורית גבוהה להקמת 2 בתי ספר בשכונת הגבעה הצרפתית. הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.	25/09/2024

תיאור חדש להתנגדויות
מצב קיים: בית ספר קיים בן 3 קומות בחלק הצפוני ומבנה גני ילדים בחלק הדרומי של התכנית. תכניות מאושרות: <u>תכנית 1541 משנת 1983</u> - תכנית מתאר שכונתית הכפופה לתכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לשטח למבני ציבור. התכנית לא קובעת הוראות לעניין מס' קומות או קווי בניין אך קובעת שימושים ומס' יחידות כגון: 12 כיתות לימוד, 2 כיתות גן, בית כנסת 1 אך היא לא קובעת שטחי בניה עבור כל השימושים הללו. <u>תכנית 5061 משנת 2003</u> - מקצת שטח של מבני ציבור לטובת חלקה 14 ביעוד מתקן הנדסי. <u>תכנית בינוי 481-ב</u> - להריסת מבנה בית הספר קיים והקמת מבנה חדש בחלק הדרומי של התכנית היתרים: בקשה בת.ב. 24/260 בהתאם לתכנית בינוי 481 ב, טרם יצא היתר בניה תקן חניה: תקן גבוה 2:1 מצב מוצע: הגדלת זכויות בניה עבור בית ספר "דקלים" תוך הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי ספר חדשים המשולבים בטופוגרפיה תלולה. בנוסף לכיתות לימוד וחדרי הנהלה מציעה התכנית אולם ספורט, בריכה טיפולית, חדרי טיפול ועוד.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/06/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/08/2026 .

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1-3 דיירים מרחוב בר כוכבא הגובלים עם גבולות התכנית כדלקמן:

עדנה פולג,
דבורה סיגל,
ליאור סיגל

עיקרי ההתנגדויות:

- הגדלת היקף זכויות והפחתת מקומות חניה - התכנית מגדילה משמעותית את היקף הפעילות במתחם ומפחיתה את מקומות החניה הקיימים היום.
בנוסף, התכנית מבטלת חניון פנימי קיים עם 9 מקומות חניה, לא נותנת מענה במקומו בתחומי המגרש ובכך סותרת את הנחיות התכנון הארציות של הרלב"ד ומשרד התחבורה לפיהן יש להסדיר מקומות חניה לסגל בית הספר בתוך תחום המגרש.
- הפרת עקרון הפרדת תנועה בין תלמידים לכלי רכב - אזור העלאת והורדת תלמידים ממוקם ברחוב צר המשמש במקביל כתחבורה ציבורית, חניה לתושבים, תנועת הולכי רגל וכניסה לפארק ציבורי.
- היעדר פתרון ראוי להגעת תלמידים בעלי צרכים מיוחדים - תלמידים רבים בבי"ס דקלים אינם הולכי רגל עצמאיים ולכן יש לתת פתרון תכנוני ראוי ובטוח להגעת תלמידים ברכבים פרטיים ובמערך הסעות אשר מתאפיין בהגעה ועזיבה של עשרות כלי רכב בפרקי זמן קצרים ולא בתחבורה ציבורית.
- היעדר בחינת חלופות תכנוניות - התכנית מסתמכת על פתרון חניה והעלאת והורדת מרחוב בר כוכבא ואינה מציעה חלופות תכנוניות אשר עשויות למנוע פגיעה בתושבי רח' בר כוכבא כגון הקמת חניון בתחום המגרש.
- פגיעה ישירה בתושבי רח' בר כוכבא - מקטע רח' בר כוכבא 41-63 הינו רח' מגורים צר המאכלס כ-96 יח"ד כשבפועל כ-72 יח"ד מסתמכות על 80 חניות ברח' בר כוכבא. מדובר בבניינים מדורגים שאמנם יש להם חניה נוספת ברח' אבא ברדיצ'ב התחתון אך ישנו הפרש של 5 קומות בין הרחובות ללא מעלית כך שהחניה ברח' בר כוכבא היא החניה היחידה והבלעדית של התושבים שחלקם קשישים ובעלי מוגבלויות.
כמו כן, כבר כיום צוות ביה"ס משתמש בחניות ברח' ובמקום לתת מענה להגדלת השימושים במגרש התכנית מחריפה את המצב.
- עומס תחבורתי קיצוני ללא פתרון תכנוני - המתחם צפוי להכיל כ-850 תלמידים בשני בתי ספר, כ-200 אנשי צוות, הורים, ספקים, משתמשי בריכה טיפולית ומשתמשי מגרש ספורט ללא פתרון תחבורתי תואם ומציעה 15 מקומות חניה בלבד.
- הסתמכות בלתי מציאותית על הרכבת הקלה - תחנת גבעת המבתר נמצאת במרחק של כ-750 מ' ובהפרש גובה של 55 מ', וכן תחנת הקו הירוק ברח' לוחמי הגטאות נמצאת במרחק של כ-500 מ'

מהמתחם ובגישה דרך רחובות תלולים אשר לא מתאימים להגעת תלמידים צעירים, משפחות ומטופלי בריכה טיפולית.

- חסימת ציר תחבורה ציבורית - רח' בר כוכבא הינו רח' צר דו סטרי המשמש גם למעבר אוטובוסים ותחנת קו 77. ביטול החניון הקיים והסטת המערך התחבורתי של ביה"ס לרח' בר כוכבא צפוי לייצר עומס על הרחוב ועלול לפגוע ביכולת התנועה של כלל משתמשי הדרך כגון אוטובוסים ורכבי הצלה וחירום.
- פגיעה בבטיחות הציבור - בסמוך למתחם ישנו פארק ציבורי המשמש תושבים רבים. התכנית אינה מציעה הפרדה בטוחה בין הולכי רגל לתנועת כלי רכב. כמו כן, בשעות אחר הצהריים צפוי עומס משמעותי של הורים האוספים את ילדיהם, משתמשי בריכה טיפולית ומגרש הספורט, מבקרי הפארק הציבורי וכן תושבים החוזרים מעבודתם.
- מאזן החניה אינו משקף את המציאות - ספירת החניות שעליה מבוסס נספח התנועה אינה תואמת את המצב בפועל ואת מצוקת החניה הקיימת ובכך אינה יכולה לשמש בסיס תכנוני מספק.

התנגדות מס' 2- מאת רונן ירושלמי מרחוב בר כוכבא 51/6 :

עיקרי ההתנגדויות:

- מצוקת חניה - התכנית כוללת בניית מתחם בן 6 קומות עבור 42 כיתות, 850 תלמידים וכ-300 אנשי צוות ללא תוספת חניה ברח' צר שכבר כיום קיימת בו מצוקת חניה קשה.
- חסימות ברחוב, פגיעה בבטיחות ובאיכות חיי התושבים - התכנית צפויה לייצר חסימות קשות בשעות הבוקר ואחריה צ' אשר יהוו פגיעה בבטיחות הולכי הרגל ברחוב ובאיכות חיי התושבים ברחוב.

התנגדות מס' 3- מאת ניר ויסקוף בשם המנהל הקהילתי גבעה צרפתית:

עיקרי ההתנגדויות:

- מצוקת חניה ברח' בר כוכבא - התושבים ברח' בר כוכבא משתמשים בחניות לאורך הרחוב בלבד. כבר כיום קיימת מצוקת חניה גדולה לתושבים ברח' במיוחד כשמגיעים אנשי צוות בי"ס דקלים ומבקרים לפארק הסמוך ומשתמשים בחניות התושבים.
- היעדר פתרון חניה ראוי - בתכנית המוצעת מתוכננים שני בתי ספר בנפח של 42 כיתות, בריכה טיפולית ומגרש ספורט, המהווים הגדלה של פי 3 מהמצב כיום ללא חניון או חניה ראויה למתקנים המתוכננים בתחום מגרש בתי הספר.
- תקן חניה מופחת - תקן חניה מינימלי נדרש לבתי ספר הינו חניה אחת לכל כיתה לימוד, משמע 42 כיתות. התכנית המבוקשת מסתמכת על תקן חניה מופחת באופן קיצוני המאפשר 11 מקומות חניה

בלבד ומהווה כרבע מתקן חניה מינימלי. על אף סעיף 14.6.3 המאפשר לוועדה המקומית לתת תקן מופחת, הוועדה צריכה לשקול את כלל הנתונים לפני שמפחיתה תקן חניה.

- הגדלת מצוקת חניה ופגיעה בבטיחות – לאור האמור לעיל, מבקשים לעמוד בתקן הקיים ומתנגדים למתן תקן חניה מופחת מרבי. כמו כן, דורשים לספק בתחום מגרש בתי הספר כמות חניות ציבוריות ותפעוליות מספקות, עבור צוותי בתי הספר, ומתן פתרון תנועתי בטוח לאורך הרחוב.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

- 1. לדחות את ההתנגדות לעניין עומס תחבורתי ברחוב, מחסור חמור בחניה לתושבים, חסימות רחוב ופגיעה באיכות חיים של התושבים באזור** – רחוב בר כוכבא הינו רחוב ראשי בשכונת הגבעה הצרפתית, רחוב רחב דו סטרי ולאורכו חניות ציבוריות מסודרות רבות. המגרש נשוא התכנית נמצא בשולי השכונה ובקצה רחוב בר כוכבא, כך שכל המגיע למגרש אינו מפריע לתנועה בתוך השכונה ולא צפויים להיות עומסים חריגים בתחום הרחוב. המגרש נמצא בסמוך לפארק ציבורי פתוח, לכן היחידים שמשתמשים ביום יום בחניות לאורך אותו קטע רחוב בנוסף לבית הספר הוא מתחם מגורים שממול אשר קיימות עבורו חניות במפלס התחתון של המתחם. יצוין כי נספח התנועה נבחן ואושר באופן עקרוני בכפוף לתנאים בשלב ההיתר ע"י אגף תושי"ה.
- 2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הגדלת זכויות בניה לצד הפחתת מקומות חניה והעדר פתרון חניה ראוי** – הליך תב"ע הינו הליך של מסגרת תכנונית אשר נותנת מענה להיקפי בינוי תוך הגדלת זכויות בניה, קביעת קווי בניין, בחינה להתכנות תכנונית של הבינוי וכו'. נקבע בהחלטת הוועדה כי פתרון החניה יבחן בשלב ההיתר הן לעניין התקן התקף בעת קבלת ההיתר והן לעניין מענה ראוי למקומות חניה.
- 3. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין פגיעה בבטיחות והפרת עקרון הפרדת תנועה בין כלי רכב והולכי רגל** – נושא החניה והבטיחות ייבחן בשלב היתר הבניה, יש לבחון בשלב ההיתר בשנית את נושא מפרץ ההורדה לרכבי הסעות תלמידים אשר הגישה אליו מתבצעת דרך חצייה של המדרכה, ללא מעבר חציה מסודר.
- 4. לדחות את ההתנגדות לעניין הסתמכות בלתי מציאותית על הרק"ל כי חלק מהפתרון התחבורתי כנראה נשען על הקרבה לתחנות הרכבת הקלה** – לא צויין במסמכי התכנית, בחו"ד תושי"ה ובהחלטות הוועדה כי התכנון מסתמך על קרבה לציר רק"ל. פתרון החניה ייבחן בהתאם לתקן התקף בעת קבלת ההיתר.

יש לציין כי באופן כללי המדיניות בעיר היא הגברת השימוש בתחבורה ציבורית בכלל וברכבת קלה בפרט והקטנת השימוש ברכב פרטי. בנוסף במסגרת תכנית התחדשות עירונית למתחם שלם המקודמת ברחוב בר כוכבא, מוצע מעבר ציבורי שינגיש את הרכבת הקלה לשכונה בצורה מיטבית ויוכל להוות פתרון גישה ראוי גם למתחם זה.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין חסימת ציר תחבורה ציבורית- רחוב בר כוכבא הינו רחוב ראשי בשכונה ואכן עובר בו קו אוטובוס מאסוף, יחד עם זאת לא ברור מקור הטענה כי יחסם ציר תחבורה ציבורית נושא התנועה יבחן בשלב היתר הבניה.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מאזן חניות לא סביר ולא משקף את המציאות- המתנגדים טוענים כי התכנית נשענת על החניות ברחוב בר כוכבא כ"משאב פנוי". תכנית התנועה אינה מסתמכת על החניות הקיימות ברחוב בר כוכבא אשר נמצאות בצד השני של הרחוב. התכנית מסדירה חניות ומפרצי הורדה עבור המתחם המתוכנן בדופן המתחם בלבד. יחד עם זאת, כאמור בסעיף 1, נושא החניות ייבחן ויאושר בשלב ההיתר ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר וללא מתן הקלה בסמכות וועדה מקומית.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אלומה קלר			

מספר סידורי: 5

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1115484
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	מנח"י אלבז אוריאל
עורך התכנית:	אפריל יצחק
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	17/04/2024
כתובת	ברניקי, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30123	2	כן
30123	106	לא
30171	63	כן
30171	139	כן
30171	226	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
28/04/2025	1. ביום 31.03.2025 החליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים. בהחלטתה זו נפלה טעות סופר ועל כן התכנית מובאת בשנית בפני הוועדה. 2. בסעיף 2 בהחלטה מיום 31.03.2025 נקבע: "תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת תחום התכנית כך שיכלול את השביל שממערב לתא שטח 1, על מנת להסדיר מעבר כלי רכב בדומה לתכנון המוצג בתכנית אב גוננים, זאת על מנת להסדיר מעבר לטובת המגורים שממערב לתכנית וגישת רכבי חירום..." 3. מתמליל הדיון שהתקיים בוועדה טרם קבלת ההחלטה עולה כי כוונת הוועדה הייתה לבחון את נושא הסדרת מעבר כלי הרכב ואת הצורך בהרחבת תחום התכנית לצורך כך. במהלך הדיון נמסר לוועדה כי הנושא טרם נבחן במלואו, ויש צורך להשלים את הבחינה על מנת לוודא שישנו פתרון לנושא התנועתי בטרם יקבע הצורך בהרחבת תחום התכנית. 4. לפיכך קובעת הוועדה כי במקום סעיף 2 יבוא הסעיף הבא: 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת פתרון תנועתי למעבר כלי רכב בשביל שממערב לתא שטח 1, בדומה לתכנון המוצג בתכנית אב גוננים, לרבות באמצעות הרחבת תחום התכנית. זאת על מנת להסדיר מעבר כלי רכב לטובת המגורים שממערב לתכנית וגישת רכבי חירום. תיבחן אפשרות לסימון השביל כדרך משולבת המשכית ולקביעת רוחב מינימלי המאפשר את תפקוד השביל כמעבר רכבים. הבחינה תהיה בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה. יתר סעיפי ההחלטה מיום 31.03.2025 יוותרו בעינם.
31/03/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מצאה כי התכנית ראויה ומחליטה על הפקדתה כדלקמן: 1. יש להציג בנספח הבינוי בינוי התואם להיקף שטחי הבניה המוצעים תכנית. 2. תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת תחום התכנית כך שיכלול את השביל

שממערב לתא שטח 1, על מנת להסדיר מעבר כלי רכב בדומה לתכנון המוצג בתכנית אב גוננים, זאת על מנת להסדיר מעבר לטובת המגורים שממערב לתכנית וגישת רכבי חירום. ככל האפשר, השביל יסומן כדרך משולבת המשכית ברוחב 8 מטר, תתאפשר הצרה נקודתית בתיאום עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון עד לרוחב 6 מטר. הבחינה תהיה בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה. 3. יש לסמן את השטח המוצע ברוחב הורקניה לחניה, הורדה והעלאה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובסימון הנחיות מיוחדות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בשטח זה יותר שימוש רק לצרכים התחבורתיים של מבני הציבור (חניה והורדה והעלאה). 4. יש להציג פתרון חניה בהתאם לתקן התקף עבור שטחי הבניה הכלולים בתכנית בהתאם לשימושים המותרים בה וצפי ההגעה בכלי רכב. 5. יש להציג מפרץ הורדה והעלאה גם עבור המבנה שבתא שטח 2. 6. השטח המסומן בתכנית כזכות מעבר להולכי רגל יקבע בייעוד שביל. נספחי התכנית יציגו פיתוח נגיש של השבילים שבתחום התכנית באופן המשכי לשבילים ולדרכים שמחוץ לתחום התכנית. 7. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח שתכלול את פתרונות החניה, העלאה והורדה, וממשק בין השבילים בתכנית לשבילים ודרכים שמחוץ לתכנית. תנאי להיתר אכלוס יהיה ביצוע השבילים הציבוריים. 8. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות אגף תושבי"ה והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה. 9. בתא שטח 2 קיים בית כנסת, תנאי בהליך הוצאת היתר בניה בתא שטח 2 יהיה תיאום עם אגף מבנה דת. 10. יקבע בהוראות כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום חדר השנאים בתחום התכנית. 11. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 12. 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. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	17/03/2025
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	23/12/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :	29/05/2024

כל השטח המוצע בחזית רחוב הורקניה ומוצעת בו חניה ישונה לייעוד דרך לצורך הסדרת החניה וההעלאה והורדה למבני הציבור.

המעבר המוצע בחזית הצפונית ולאחר מכן במערבית יסומן בייעוד שביל ולא בזיקת הנאה וזאת לאור ביטול השביל במרכזו והרצון לשמור על רציפות השבילים להולכי רגל במתחם.

יש להתאים את זכויות הבניה לבינוי המוצג בנספח הבינוי .

לנושא חדר שנאים בקו 0 כמופיע בהוראות בסעיף 4.1.2 א ס"ק 3. יש לתקן - נושא זה יבחן ע"י המחלקה לאיכות סביבה בהליך הרישוי.

יש לתאם נספח תנועה שהוגש ולקבל את הסכמת אגף תושבי"ה בנושא ואת חוות דעתם.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. יש להסיר את סעיף 6.4.1 (ג).

העצים מחוץ לקו הכחול לא יסומנו .

יש להציג בנספח התנועה מפרצי העלאה והורדה גם בחזית המערבית.

תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מספר 2 יהיה אישור תכנית בינוי בקני"מ 500:1 על ידי הוועדה המקומית. בתכנית הבינוי יפורטו האלמנטים הבאים : העמדת הבניינים במגרש, השימושים בהם, חתכים, פיתוח שטח סכמטי, פתרונות חניה, שבילים לתנועת הולכי רגל, גבהים ומפלסים של כניסות הבניינים ביחס לרחובות.

בנכס 3511 (מרכז צדק) הנמצא בתחום התכנית יש שימוש לבית כנסת. יש לגבש בשלב היתר הבניה פתרון מוסכם לבית הכנסת בשיתוף אגף הנכסים, אגף מבני דת.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה חדשה, יש לבחון את הנושא מול מחלקת נכסים ולקבוע אם יש צורך בכך.

בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים בחלקות המצרניות.

הערות טכניות

הוראות התכנית :

סעיף 6.4.3 תנאים למתן היתר בנייה מופיע בכפילות. נא לתן

סעיף 4.1 ס"ק ה' – זיקת הנאה – מופיע בכפילות. יש לתקן

סעיף 4.3 ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת – יש למלא פרטים

סעיף 6.2 מקרקעין – ל"ר – יש להסיר

הוועדה המקומית מחליטה להיות מגישה לתכנית לצורך הסדרת מסגרת תכנונית למתחם למוסדות חינוך ומבני ציבור הכוללת תוספת זכויות, שימושים והסדרת ייעודי קרקע לשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.	
הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מצאה כי התכנית ראויה ומחליטה על הפקדתה כדלקמן: - יש להציג בנספח הבינוי בינוי התואם להיקף שטחי הבניה המוצעים תכנית. - תנאי להפקדת התכנית יהיה הרחבת תחום התכנית כך שיכלול את השביל שממערב לתא שטח 1, על מנת להסדיר מעבר כלי רכב בדומה לתכנון המוצג בתכנית אב גוננים, זאת על מנת להסדיר מעבר לטובת המגורים שממערב לתכנית וגישת רכבי חירום. ככל האפשר, השביל יסומן כדרך משולבת המשכית ברוחב 8 מטר, תתאפשר הצרה נקודתית בתיאום עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון עד לרוחב 6 מטר. הבחינה תהיה בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה לוועדה. - יש לסמן את השטח המוצע ברוחב הורקניה לחניה, הורדה והעלאה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובסימון הנחיות מיוחדות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בשטח זה יותר שימוש רק לצרכים התחבורתיים של מבני הציבור (חניה והורדה והעלאה). - יש להציג פתרון חניה בהתאם לתקן התקף עבור שטחי הבניה הכלולים בתכנית בהתאם לשימושים המותרים בה וצפי ההגעה בכלי רכב. - יש להציג מפרץ הורדה והעלאה גם עבור המבנה שבתא שטח 2. - השטח המסומן בתכנית כזכות מעבר להולכי רגל יקבע בייעוד שביל. נספחי התכנית יציגו פיתוח נגיש של השבילים שבתחום התכנית באופן המשכי לשבילים ולדרכים שמחוץ לתחום התכנית. - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח שתכלול את פתרונות החניה, העלאה והורדה, וממשק בין השבילים בתכנית לשבילים ודרכים שמחוץ לתכנית. תנאי להיתר אכלוס יהיה ביצוע השבילים הציבוריים. - תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת התייחסות אגף תושבי"ה והטמעת הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה. - בתא שטח 2 קיים בית כנסת, תנאי בהליך הוצאת היתר בניה בתא שטח 2 יהיה תיאום עם אגף מבנה דת. - יקבע בהוראות כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום חדר השנאים בתחום התכנית. - תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. - 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.	
13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	

תיאור חדש להתנגדויות

מטרת התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית והוראות בינוי ופיתוח להקמת מוסדות חינוך וציבור במתחם הידוע כמתחם ב"ס אילנות וב"ס גוננים, בין רחובות הורקניה וברניקי, ובמתחם גני הילדים ברח' ברניקי, שכונת גוננים, ירושלים

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע כמפורט להלן:
 - א. שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
 - ב. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשביל.
 - ג. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
 - ד. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשביל
2. קביעת השימושים המותרים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור שבתכנית למבני ציבור לחינוך תרבות וספורט.
3. קביעת גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי.
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת שטחי הבניה המירביים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת שטחים עם זיקות הנאה למעבר רגלי והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור זכויות.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

תכנית 1766 משנת 1972 אשר ייעדה את השטח לשטח לבניין ציבורי.
במסגרת תכנית 1766 המאושרת סעיף 8 להלן (הפנייה לתכנית מתאר 62): שטח להקמת בנין ציבורי: בשטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה מהווה שטח להקמת בנין ציבורי ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים 62 לגבי שטח להקמת בנין ציבורי.

תכנית בינוי 450ב': אושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 28/8/23
התכנית הציעה בינוי על 2 המבנים הדרומיים (מבנה ג' ומבנה ד') במסגרת התב"ע נשואת התכנון.
מבנה ג' בלב המתחם: אולם ספורט 6,000 מ"ר 3 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 מתחת לכניסה קובעת.
מבנה ד' בדרום המתחם: ב"ס ממד גוננים 24 כיתות+ 6 חינוך מיוחד 6,000 מ"ר מעל כניסה קובעת – 400 מ"ר תת קרקעי. 4 קומות מעל כניסה קובעת – 2 תחת כניסה קובעת.

התכנית הינה בסמכות מחוזית

לתוכנית הוגשו 14 התנגדויות, מתוכם קיימות התנגדויות זהות, המיוצגים ע"י מס' עו"ד כדלהלן:

התנגדות מספר 1 :

דיירי בניין הורקניה 17, 19, מיוצגים ע"י עו"ד שני רחמים.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הוגשה ללא בחינת הנגישות של רח' ברניקי ממערב לתחום התכנית אשר הינו רחוב צר וללא אפשרות גישה לרכבי כבאות וחירום. ע"כ נדרשת תכנון מיטבי של גישה סבירה לסמטה.
2. הבנייה המתוכננת הינה בנייה לגובה אשר תעפיל על בנייני המגורים ותפגע בפרטיותם.
3. חסימת נוף פתוח וזרימת אוויר מהדירות.
4. ירידת ערך הדירות.

התנגדות מספר 2 :

דיירי בניין ברניקי 8א', 12א', 14א', 16א', ובניין הורקניה 5, 7, 13, מיוצגים ע"י עו"ד שילה ימיני.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית הוגשה ללא בחינת הנגישות של רח' ברניקי ממערב לתחום התכנית אשר הינו רחוב צר וללא אפשרות גישה לרכבי כבאות וחירום. ע"כ נדרשת תכנון מיטבי של גישה סבירה לסמטה.
2. הבנייה המתוכננת הינה בנייה לגובה אשר תעפיל על בנייני המגורים ותפגע בפרטיותם.
3. חסימת נוף פתוח וזרימת אוויר מהדירות.
4. ירידת ערך הדירות.
5. דרישה כי חצר בניין הורקניה 13 שטופלה לאחרונה ונשתלו בה עצי פרי, -לא תהרס בעת העבודות.
6. לפי התכנון נראה כי שביל הגישה לבתי הספר ייעשה מתוך חלקת הורקניה 13, שביל שאינו מתאים למעבר תלמידים ובנוסף ייגרום לרעש ומטרד לא סביר.
7. לדאוג להגבהת הגדרות של בתי הספר, ובכך למנוע פגיעת תלמידים בפרטיות הדיירים ובנקיון הבניינים.
8. הגישה המרכזית עומדת בנקודה הצרה ברחוב, עמדת חנה וסע לתלמידים רק יפריעו לחניות ויעמיסו בתנועה.
9. חוסר חניות ברחוב לדיירים וחשש מהעמסה נוספת על החניות עקב הגדלת נפחי מבני הציבור.

התנגדות מספר 3 :

דיירים מבניין הורקניה 7, 11, 13, 19, מיוצגים ע"י עו"ד אדם יציב

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית לא נותנת מענה מלא לפתרונות הנגישות, תנועת הולכי הרגל, מערך תחבורה ובטיחות.
 2. התכנית משנה את אופי מרקם השכונה בכך שמתוכנן לעלות לגובה של 6 קומות בחריגה מגובה האזור.
 3. ספק באם התכנית מאזנת בין צרכי הציבור שהיא מציעה לבין זכויות התושבים מסביב לתכנית.
 4. התכנית מביאה מאות תלמידים למתחם. דבר שייפגע בפרטיות התושבים, עומסי תנועה, ריבוי תנועת הולכי רגל, ועוד.
 5. לבחון שוב חלופה שהוגשה על עיבוי בית הספר הקיים בלבד ללא הקמת אגפים חדשים.
 6. פגיעה בערך הדירות, נוף, אוויר, מטרדי רעש ועוד.
 7. טענה כי התכנית אינה בשלה לאישור מכך שחסר פתרון לסוגיות משמעותיות כגון, גישה לרכבי חירום, נגישות, ועוד.
 8. דרכי הגישה לבתי הספר ליקויים בחוסר נגישות ראוי.
- דרישה לבדיקה יסודית של מיקום מעבר הקו הכחול של התכנית וכי אינו פוגע בזכויות הקנייניות.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית הוגשה ללא בחינת המעבר הצר מרחוב ברניקי לתחום התכנית:** התכנית נבחנה לנושא התנועה ע"י אגף תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית. בנוסף, נבחנו מעל 5 חלופות תנועה לתכנית. חלופת התנועה שהוצגה על ידי המתנגדים נבחנה ג"כ ונפסלה, מאחר והשיפוע באזור אינו תקני. כמו"כ, הכביש המגיע מהורקניה אינו תקני וכדי להופכו לתקני יש להרוס פלישות. בכל מקרה, נושא הסדרי התנועה ייבחנו בשלב הרישוי.
2. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית אינה נותנת מענה מספק בעניין הנגישות, תנועת הולכי הרגל והתלמידים וכי מסכנת את בטיחותם:** לכל המבנים בשטח התכנית תוכנן מעבר נגיש. התכנון החדש משפר משמעותית את הנגישות. הגישה הנוכחית לבית ספר אילנות היא בשיפוע בעייתי של 13% ואינה נגישה, בעוד שהפתרון העתידי עומד בתקן הנגישות במלואו.
3. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי לא קיימת גישה לרכבי כבאות וחירום:** הבינוי המוצע אינו משנה או מחמיר את נגישות רכבי החירום הקיימת כיום למתחם. יצויין, כי הוצגו כל אישורי הכבאות וההצלה הנדרשים וכי תכנית ההיתר לבית ספר גוננים הוגשה לרשויות התכנון וקיבלה אישור כבאות. כמו"כ, לא נדרשת רחבת כיבוי אש מיוחדת מאחר שיותקנו אמצעי כיבוי בתוך המבנה עצמו.
4. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי גובה הבינוי ייפגע בנוף ופרטיות ויוביל לפגיעה בערך הדירה ועוד:** גובה המבנה סביר ותואם את הבנייה הציבורית והסביבתית באזור. כמו"כ,

התוכנית תואמת את הצרכים הפרוגרמטיים של עיריית ירושלים ומדיניות הוועדה המחוזית לגבי ניצול הקרקע במגרשים חומים ונמצא ברף הצפיפות המינימלי לציפוף מגרשים חומים קיימים. ככל וסבור מתנגד כזה או אחר כי בכל זאת נפגע מהתכנית, יכול לפעול למיציא טענות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

5. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית משנה את אופי השכונה וכי השכונה מתבגרת ולא נדרשת למענה כה גדול למבני חינוך:** השכונה עוברת הליך התחדשות עירונית רחב, וצפויה כניסה של משפחות צעירות, כדוגמת שכונות רבות בעיר.

6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש חשש שגינות הבתים בחלקות הסמוכות ייפגעו במהלך העבודות:** לאחר אישורה של התכנית ולאחר קבלת ההיתרים כדן, ביצוע העבודות ושינוי הסדרי התנועה ברחובות הסמוכים לתכנית, וכן נושא הבטיחות יבוצע כנדרש עפ"י התקנות. ובכל מקרה הנושאים הנ"ל ייבחנו בשלב הרישוי.

7. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש להגביה את הגדרות מסביב תחום מבני הציבור:** התכנון המיטבי לא מייצר קירות תמך או גדרות גבוהות ולכן לא מקובל.

8. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי קיים חוסר בחניות ברחוב כיום וכי מבני הציבור עלולים להעמיס בנוסף למצב העכשווי:** בשטח למבני ציבור הקיימים כיום בתחום התכנית, לא קיים פתרון חניה. התכנית נותנת מענה לפתרון החנייה בתחום המגרש בתת"ק לטובת מבני הציבור, ע"כ התכנית לא צפויה להעמיס על החניות הקיימות, אלא להיפך. בכל מקרה, נושא תקן החנייה ייבחן בשלב הרישוי ע"י אגף תוש"ה.

9. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מיקום מפרצי העלאה והורדה למבני ציבור ממוקמים בנקודה הצרה ברחוב, וכי אלו רק יעמיסו ויפריעו לתנועה:** כאמור לעיל, נושא התנועה נבחן במספר חלופות, וכי החלופה שנבחרה נמצאה ראויה ואושרה ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית והגורמים הרלוונטיים. בכל מקרה, נושא זה ייבחן בשלב הרישוי ע"י אגף תוש"ה בהתאם לתקנים הנדרשים.

10. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי ספק האם התכנית מאזנת בין צרכי הציבור לבין זכויות התושבים מסביב לתכנית:** התוכנית תואמת את הצרכים הפרוגרמטיים של עיריית ירושלים ומדיניות הוועדה המחוזית לגבי ניצול הקרקע במגרשים חומים ונמצא ברף הצפיפות המינימלי לציפוף מגרשים חומים קיימים.

11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי התכנית תביא מאות תלמידים לשכונה וכי תיפגע בפרטיות התושבים וריבוי תנועת הולכי רגל:** השכונה עוברת התחדשות עירונית רחבה, ע"כ מבני הציבור המוצעים ייתנו מענה בעיקר לילדי השכונה. כמו"כ התכנית מציעה מספר דרכי גישה למבני הציבור אשר בתחום החלקה ממספר רחובות.

12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי יש לבחון שוב חלופה שהוגשה על עיבוי בית הספר הקיים בלבד ללא הקמת אגפים חדשים:** כאמור לעיל, נבחנו מס' חלופות תכנוניות, התכנית המופקדת נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים וע"י ועדות התכנון ונמצאה ראויה תכנונית, תוך שמירה על מרווחי בניה, גובה בינוי. כמו"כ, העתקת בית הספר לחלק הדרומי בהליך של "בינוי-פינוי" נועדה להבטיח רציפות תפקודית ואושרה ע"י משרד החינוך. מעבר לכך המדיניות מעודדת הריסה של בניינים ישנים ובנייה של בניינים מודרניים המתאימים לעיר מצטופפת החסרה בשטחים לצורכי ציבור.

13. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה לבדיקה יסודית של מיקום מעבר הקו הכחול של**

התכנית ולוודאות שאינו פוגע בזכויות הקנייניות של התושבים: הקו הכחול של התכנית אינו פולש לחלקות שכנות, ומסומן אך ורק על חלקות בשטח חום ובבעלות העירייה.
14. **לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.**

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אזנקוט יוסף שלום	ראש צוות אזורי	06/10/2026	

מספר סידורי: 6

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1575943
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	אבו חצירא אבי
עורך התכנית:	אבו חצירא מרים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/03/2026
כתובת	המערבים 8, טלביה/המוגרים

גוש	חלקה	בשלמות
30036	44	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
14/06/2026	לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן: 1. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון הבינוי המוצע להכשרה. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום לשכת התכנון. 2. הוועדה קובעת כי בהתאם להמלצת ועדת שימור של הוועדה המקומית הוועדה מאשרת את הכשרת הבינוי המוצע להכשרה ואת התוספת המבוקשת. יש להוסיף להוראות התכנית סעיפי שימור בהתאם להמלצת מחלקת השימור. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם ובתאום מול לשכת התכנון. 3. יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות לטיפול במי נגר בהתאם להוראות שינוי 8 לתמא 1. 4. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. 5. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 6. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/במגרשים הכלולות בתחום התכנית ובחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 7. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 8. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
13/05/2026	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

מדובר בבניין בעל נצפות מרחוב אגרון אשר ממוקם בסמטה פנימית. התכנית מציעה להכשרה עבירת בנייה על בניין לשימור, ומציעה הרחבה על גג המבנה לשימור.

ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א'. יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי בחלונות-פתחים בחזית ראשית. וכן לאפשר גמר טייח בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן אשר ייתן הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר, בתיאום מול מח' שימור בשלב היתר הבניה.

בגג הרעפים מוצעת בליטה לגובה, כפי שניתן לראות בחזית מערבית בחלק השמאלי, שעל פניו נראה כי לא קיימת בבניין. ע"מ לשמור על אחידות במראה הגג, יש לבחון את הצורך בביטול של בליטה זו ויישור הגג.

יש להציע חדר מחוזה במבנה.

במידה וקיימת קומת מרתף, יש להציגה בנספח הבינוי, יש להציג תכנית גגות.

יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור. למעט קומת הקרקע בה ניתן לאשר הכשרת בניה של דייר בקומת הקרקע. כמו"כ, יש לסמן באדום את הבינוי המוצע ע"ג התשריט.

יש לתאם עם מחלקת השימור את מיקום המערכות הטכניות.

להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת.

כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור.

הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב אדריכלי פתחים, שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה – כנ"ל.

חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה. כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער.

יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע גמר הטיח.

יש להוסיף בסעי' 7.1. כי שלביות הביצוע תיעשה בהינף אחד.

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

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 יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע, יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות, חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית, יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות, יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044. יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית. יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית ממוקמת ברחוב המערביים 8, בשכונת טלביה.

התכנית מציעה הסדרת המגרש באמצעות שינוי ייעוד הקרקע לייעוד מגורים ג', עדכון קווי הבניין והתאמתם לתכנון המוצע.

התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במגרש, ולאפשר תוספת קומה מעל המבנה הקיים, כך שהמבנה יכלול סך של 3 קומות בהתאם להוראות התכנון המוצעים.

הגבהת גובה הבניין הקיים.

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאי למתן היתר בניה בשטח.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/06/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/08/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

הוגשה התנגדות באמצעות עו"ד עידו שוורץ בשם גב' דליה זומר ובשם בנה דן זומר בעל הדירה ובתה דפנה זומר המתגוררים במקרקעין הסמוכים ברחוב המערבים 10

עיקרי ההתנגדויות:

1. לא כל תכנית צריך לאשר או צריך וראוי להמליץ על קידומה.
2. בוודאי שלא תכנית שמקודמת במהירות שיא כאילו אין הועדה עסוקה בתוכניות גדולות, חשובות וראויות עשרות מונים יותר מזו.
3. מדובר בתכנית שלו תאפשר תשמש מודל בלתי מתקבל על הדעת של ביצוע עבירות בניה והכשרה בדיעבד חסרת תקדים.
4. התכנית נועדה להכשיר עבירת בניה שהחלו בחודש פברואר 2026 !!! תוך ניצול ימי הלחימה במבצע עם כלביא.
5. אין מדובר בהכשרת עבירות ישנות נוספות של מי שרכש נכס ומבקש להסדיר את בעיותיו או עבירות ותיקות שיש וראוי להסדיר בחלוף שנים ארוכות.
6. על הועדה לעצור את אישור התכנית ולהתנות את קידום התכנית בהריסת הבניה הבלתי חוקית שכנגדה כבר ניתנו צווי מניעה אזרחיים ומנהליים – דהיינו סגירת התיק והעמדת תנאי סף של הריסת הבניה החדשה בגינה מוגשת התכנית.
7. אישור תכנית זו בתנאים אלו על ידי הועדה הנכבדה, הוא כתם על עבודה בלתי רגילה וראויה לכל שבח של הועדה המחוזית בשנים האחרונות.
8. לא רק שמדובר בבניה בלתי חוקית אלא שמגיש התכנית מפר צווים שיפוטיים שניתנו זה עתה.
9. מהפך התכנוני מדובר בתכנית בלתי ראויה שאינה נותנת דעתה על השפעת התכנית על בניינים סמוכים, לרבות חסימת חלון היסטורי וללא תיאום מתחייב מבלי שניתנים פתרונות ראויים שניתן היה לתכנן אותם אך ורק בתכנון משותף.
10. כלומר לא רק שהתכנית פגומה באופן ובתנאים שבהם היא מוגשת אלא מדובר בתכנית שיוצרת פגיעה תכנונית בנכס גובל ומונעת תכנון עתידי ראוי לנכס המתנגדים.
11. המתנגדים מבקשים להבהיר כי התנגדותם אינה התנגדות לצורך ההתנגדות אלא מבקשים כי תכנית כזו אינה ראויה לקידום כאשר מדובר בעבירת בניה טריה, אינה ראויה לקידום כאשר יש לה השלכות

על בניינים צמודים לרבות הפרעה לקידום תכנית מקבילה, ואל מתקבל על הדעת כי קבלה על הבדיקה הראויה של כלל הגורמים לרבות ובעיקר מחלקת השימור במהירות שיא שאין לה כמעט תקדים.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שלא כל תכנית צריך לאשר או צריך וראוי להמליץ על קידומה. כל תכנית נבחנת לגופו של עניין בהתאם למדיניות הרלוונטית ובהתאם מתקבלות ההחלטות.
2. **לדחות** את ההתנגדות לעניין שהתכנית מקודמת במהירות שיא כאילו אין הוועדה עסוקה בתוכניות גדולות, חשובות וראויות עשרות מונים יותר מזו. הוועדה דנה בתכניות קטנות וגדולות בהתאם להוראות החוק, מדובר על תכנית קטנה יחסית ולכן באופן יחסי לא התעכבה בטיפול.
3. **לדחות** את ההתנגדות כי מדובר בתכנית שלו תאושר תשמש מודל בלתי מתקבל על הדעת של ביצוע עבירות בניה והכשרה בדיעבד חסרת תקדים. אין מניעה במסגרת תכנית להכשיר עברות בניה ככול והוועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית.
4. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שעל הוועדה לעצור את אישור התכנית ולהתנות את קידום התכנית בהריסת הבניה הבלתי חוקית שכנגדה כבר ניתנו צווי מניעה אזרחיים ומנהליים – דהיינו סגירת התיק והעמדת תנאי סף של הריסת הבניה החדשה בגינה מוגשת התכנית. אם הוועדה מחליטה כי תכנונית התכנית ראויה אין הגיון תכנוני להרוס את עברות הבניה ולבנות אותם שוב לאחר מכן, בכל מקרה יש להוציא היתר בניה לאחר אישור התכנית.
5. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שמהפך התכנוני מדובר בתכנית בלתי ראויה שאינה נותנת דעתה על השפעת התכנית על בניינים סמוכים, לרבות חסימת חלון היסטורי וללא תיאום מתחייב מבלי שניתנים פתרונות ראויים שניתן היה לתכנן אותם אך ורק בתכנון משותף. הוועדה שקלה את הבינוי המוצע, בין היתר בהתייחס לתכניות נוספות ברחוב והחליטה כי היא ראויה תכנונית ובנייני נוספים ברחוב יוכלו לקדם תכניות דומות בעתיד, נראה שהחלון שעליו מדובר לא נחסם על ידי התכנית.
6. **לדחות** את ההתנגדות בעניין שכלומר לא רק שהתכנית פגומה באופן ובתנאים שבהם היא מוגשת אלא מדובר בתכנית שיוצרת פגיעה תכנונית בנכס גובל ומונעת תכנון עתידי ראוי לנכס המתנגדים. התכנון מוצע כל גג החלקה הקיימת והוא לא מונע הגשת תכנית העל החלקה

הסמוכה באופן דומה.

.

מספר סידורי: 7

פירטי תוכנית	
מספר התכנית:	995829
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	בראזני
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	13/02/2024
כתובת	, ארנונה בן רחוב בית הערבה ממזרח לרחוב רבנו פוליטי ממערב ושדרות עין צורים מדרום

גוש	חלקה	בשלמות
30116	77	כן
30116	78	כן
30116	75	לא

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/06/2026	1. בהתאם להחלטת הוועדה להפקדת התכנית מיום 27.01.2025, הוצגו בפני הוועדה מסמכי התכנית המתוקנים, וכן טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, אשר אושרו על ידי שמאי הוועדה. הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות ההקצאה והאיזון. 2. הוועדה מורה כי היקף הבינוי ומספר הקומות בתכנית יעמוד על 169 יח"ד בארבעה מבנים בני 8-10 קומות ובהתאם למפלסי הקרקע השונים, היקפים אלו נקבעו בשים לב לכושר הנשיאה של המתחם ולהיקף הזכויות הנדרש לשימוש התכנית. 3. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 27.01.2025 ולהחלטה זו.
27/01/2025	לאחר בחינת מסמכי התכנית ולאחר בחינת חלופות הבינוי העדכניות שהוצגו לוועדה, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי לאחר השינויים המוצעים בהחלטתה מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את חלופות הבינוי שהוצגו בהמשך להחלטת הוועדה מיום 01.10.2024, תוך התייחסות לתכנית האב אשר קבעה במתחם מסגרת לבינוי בגובה

של עד 10 קומות. בהמשך לאמור, ובהתייחס למיקום התכנית ולאחר בחינה של מכלול השיקולים התכנוניים, הוועדה סבורה כי החלופה המיטבית למתחם הינה החלופה הכוללת שני מבנים כלפי שדרות עין צורים ושני מבנים נמוכים יותר בחלקו הצפוני של המגרש, כפי שהוצגה בדיון.

2. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי גובה הבינוי למבנה המרקמי המוצע יהיה עד 8 קומות מבית הערבה ועד 10 קומות מרבינו פוליטי וכן 11-12 קומות כלפי שדרות עין צורים. יותר קו בניין 0 כלפי הדרכים המצרניות והשצ"פ. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון.

3. ייעודי הקרקע המוצעים ייוותרו בייעוד מגורים, למעט הרחבות דרך ככל שידרשו. שטחי מסחר בהיקף של עד 100 מ"ר וכן הפרשות מבונות ימוקמו בקומת הקרקע כלפי עין צורים ובתיאום לשכת התכנון.

4. הוועדה סבורה כי חלופה זו מאפשרת איזון בין גובה הבינוי המתאפשר במתחם בהתאם לתכנית האב תוך קביעת מסגרת להתחדשות הכוללת שיפור המרחב הציבורי וכן חיזוק ציר עין צורים וזאת על ידי יצירת דופן בינוי ושימושים ציבוריים וסמי ציבוריים בקומת הקרקע ובהתייחס לשצ"פ וכן תכניות עתידיות להתחדשות עירונית מצפון.

5. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס להיקף הנדרש לשימוות התכנית.

6. יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו בגודל של עד 55 מ"ר.

7. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והמרווחים המוצעים. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות בחינה של כניסה נוספת לחניון התת"ק מרחוב בית הערבה וכן בחינת הרחבת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של 2.5 מ' לפחות.

9. בהתאם לחוו"ד מחלקת מדיניות תכנון יקבעו הפרשות לצרכי ציבור עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בהיקף של 441 מ"ר, 147 מ"ר לכל כיתה, וכן חצרות

צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים וייצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

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

כללי

12. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, וטבלאות ההקצאה והאיזון והבדיקה הכלכלית אשר יאושרו ע"י שמאי הוועדה, בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף.

14. יבחן הצורך לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים ביעודים ציבוריים.

15. תנאי להפקדה יהיה תיאום מול המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים.

16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון.

17. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.

18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם

להנחיות לשכת התכנון. 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות הנהנה המרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ולאחר בחינת חלופות הבינוי העדכניות שהוצגו לוועדה, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי לאחר השינויים המוצעים בהחלטתה מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את חלופות הבינוי שהוצגו בהמשך להחלטת הוועדה מיום 01.10.2024, תוך התייחסות לתכנית האב אשר קבעה במתחם מסגרת לבינוי בגובה של עד 10 קומות. בהמשך לאמור, ובהתייחס למיקום התכנית ולאחר בחינה של מכלול השיקולים התכנוניים, הוועדה סבורה כי החלופה המיטבית למתחם הינה החלופה הכוללת שני מבנים כלפי שדרות עין צורים ושני מבנים נמוכים יותר בחלקו הצפוני של המגרש, כפי שהוצגה בדיון. 2. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי גובה הבינוי למבנה המרקמי המוצע יהיה עד 8 קומות מבית הערבה ועד 10 קומות מרבינו פוליטי וכן 11-12 קומות כלפי שדרות עין צורים. יותר קו בניין 0 כלפי הדרכים המצרניות והשצ"פ. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 3. ייעודי הקרקע המוצעים ייוותרו בייעוד מגורים, למעט הרחבות דרך ככל שידרשו. שטחי מסחר בהיקף של עד 100 מ"ר וכן הפרשות מבונות ימוקמו בקומת הקרקע כלפי עין צורים ובתיאום לשכת התכנון. 4. הוועדה סבורה כי חלופה זו מאפשרת איזון בין גובה הבינוי המתאפשר במתחם בהתאם לתכנית האב תוך קביעת מסגרת להתחדשות הכוללת שיפור המרחב הציבורי וכן חיזוק ציר עין צורים וזאת על ידי יצירת דופן בינוי ושימושים ציבוריים וסמי ציבוריים בקומת הקרקע ובהתייחס לשצ"פ וכן תכניות עתידיות להתחדשות עירונית מצפון. 5. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס להיקף הנדרש לשימושת התכנית.	13/01/2025

6. יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיחיד יהיו בגודל של עד 55 מ"ר.

7. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והמרווחים המוצעים. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות בחינה של כניסה נוספת לחניון התת"ק מרחוב בית הערבה וכן בחינת הרחבת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של 2.5 מ' לפחות.

9. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יקבעו הפרשות לצרכי ציבור עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בהיקף של 441 מ"ר, 147 מ"ר לכל כיתה, וכן חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים ויצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

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

כללי

12. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, וטבלאות ההקצאה והאיזון והבדיקה הכלכלית אשר יאושרו ע"י שמאי הוועדה, בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף.

14. יבחן הצורך לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים ביעודים ציבוריים.

15. תנאי להפקדה יהיה תיאום מול המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 17. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות הנהנה המרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ. החלטה: לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה כדלקמן: 1. הוועדה תציין כי בתכנית האב נקבעה מסגרת לבינוי למתחם בגובה של עד 10 קומות. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי יש להציע גובה בינוי ככל הניתן בהתאם לאמור תוך התייחסות לממשק עם המרחב הציבורי ולחזזוקו של ציר עין צורים כציר ירוק הליכתי. 2. בהמשך לאמור הוועדה מבקשת כי תוצג בפניה חלופת בינוי אשר תציע שני	01/10/2024

מבנים בני 10-12 קומות כלפי שדרות עין צורים ומבנה מרקמי בבניה טורית בחלקו הצפוני של המגרש בגובה של עד 8 קומות. שני המבנים ימוקמו בנסיגה בחזית עין צורים. כמו כן יבחן הצורך להציע מעבר רגלי ציבורי כחלק מהבינוי. ייעודי הקרקע המוצעים ייוותרו ביעוד מגורים למעט הרחבת השצ"פ הקיים/קביעת זיקת הנאה להולכי רגל כלפי ציר עין צורים וכן שילוב שטחי מסחר בהיקף של עד 100 מ"ר בקומת הקרקע כלפי עין צורים. 3. הוועדה סבורה כי העמדה זו תאפשר חיזוק של הציר ההליכתי הירוק תוך התאמת נפחי הבינוי המוצע למאפייני המרקם לאורך ציר עין צורים וכן תכניות עתידיות להתחדשות עירונית מצפון. 4. חלופה כאמור תועבר בתוך 30 יום מפרסום החלטה זו בתיאום עם לשכת התכנון, והוועדה תקיים דיון פומבי להצגתה.	
התכנית ירדה מסדר היום.	16/09/2024
החברים שנכחו : שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, ענת ישראלי, אדיר שוורץ, יצחק רביץ. החלטה : הוועדה מחליטה לשוב ולדון.	24/06/2024
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : יש לבחון תקן 21 שהוגש ובמידת הצורך לצמצם את זכויות הבניה ויחידות הדיור המוצעים. במסגרת הליך התכנון נבחנו חלופות רבות והחלופה המוצעת בתכנית בנדון מקובלת תכנונית מאחר שיפור המרחב הציבורי תוך יצירת קישוריות מעין צורים והגדלה של השצ"פ הקיים. ביחס לנושא הקישוריות המוצעת לעין צורים, יש לתאם זאת מול אדריכל העיר	15/05/2024

וצוות התכנון של המעבר המצרני בעין צורים. במסגרת התיאום, יש לוודא קישוריות ישירה מהשצ"פ המוצע לעין צורים.

האם לצרף את החלקות הצרות שמסביב לתחום התכנית?

הפרשות לצרכי ציבור:

התכנית מציעה שטח ציבורי בנוי בהיקף קטן מהנדרש. בהתאם למס' יח"ד המוצע, יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל של 441 מ"ר (147 מ"ר בנוי לכל כיתה), עם חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. השטח הציבורי הבנוי ישמש עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בתיאום עם מחל' מדיניות תכנון.

שטחי הציבור הניתנים כהפרשות מבונות ייחודו לרשות המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

ההפרשות המבונות בתחום יתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.

תנאי למתן היתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.

מאחר והתכנית כוללת הקצאת שטחים בנויים לשימוש ציבורי, נדרש לחתום על הסכם טרום תב"ע אשר יגדיר את התנאים לבניית שטחים אלה והעברתם לחזקת העירייה.

יש לפרט בהוראות התכנית את השטחים המוצעים לשימושים הציבוריים הנ"ל – שטח בנוי וחצרות, ולהציג אותם בנספח הבינוי, גם אם המיקום שלהם לא מחייב לתכנון המפורט הסופי אשר יאושר ע"י המח' לתכנון מבני ציבור

תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של הפקעה בהנחיית לשכת התכנון.

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' נכסים.

בינוי ופיתוח:

יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.

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

תכנית הבינוי מתחת לפני הקרקע תהיה 80%, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.

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

כמו"כ, 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.

על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי יקבע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי הרחובות והשצ"פ.

הבינוי המוצע להריסה בתחום התכנית ייקבע כתנאי לתחילת עבודות.

יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.

יש להוסיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבינוי.

בהתאם להוראות תיקון 4 לתמ"א 35, יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיר המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיר קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.

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

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

גגות 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'.

יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה אל האזור הציבורי (מסחר/מבנה ציבור) לבין הכניסה אל האזור הפרטי (מגורים).

מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 10 מ'. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

המרפסות יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', ובשטח של עד 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

תיאסר הקמת גינות פרטיות בדפנות למרחב הציבורי.

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

עצים :

בתיאום עם שפ"ע, יש לשמר את העצים בעלי הערכיות בשולי המגרש ברחוב קצנלסון ככל הניתן.

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.

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.

החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה נכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.

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

בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.

תנועה חנייה ומעברים :

יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי למתן היתר בנייה. במסגרת התיאום מול תושבי"ה נדרש לבחון את חתך הרחוב ולהציע הרחבות בהתאמה.

רחוב רבנו פוליטי הינו רחוב ללא מוצא, הכניסה המוצעת לחניון הינה מרחוב זה, כאשר מוצע חניון של מעל ל- 300 מקומות חנייה, בנוסף לכך פתרון פינוי האשפה והדחסניות הינם גם מרחוב זה, יש לתכנן את הכניסה לחניון מרחוב בית הערבה.

יש להציע פתרון למדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.

יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.

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

יש להציע פתרון להבחנה בין הכניסה לכלי רכב ובין הכניסה להולכי הרגל.

יש לקבוע במסמכי התוכנית (נספח בינוי, נספח תנועה והוראות התוכנית) מיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הציבורי (מסחר/מבני ציבור) ומיקומן של עמדות החניה הנגישות המשויכות לאזור הפרטי (מגורים) בחניון התת-קרקעי/העילי המוצע. המיקום כאמור, יהא מחייב.

יש להציע שטחי חניה גם להפרשה המבונה לפי תקן.

יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותרנה פליטות אל המרחב ציבורי.

נכסים :

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. כמו"כ, כתנאי להפקדת התכנית, יש לקבל טבלת שטחים ובעלויות המבהירה כי סך היקף שטח בבעלות עירייה במצב נכנס לא יפחת במצב יוצא ע"י תלת מימד.

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".

יש לקבוע בהוראות התוכנית כי, התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.

תנאי להוצאת היתר בניה- יהא רישום תצ"ר.

כללי :

שלביות ביצוע : הבנייה תבוצע בהינף אחד.

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

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

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

תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע

מכך.

תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפי"ע עצים. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפי"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.

יש לקבוע הוראות מחייבות כי הבינוי יעמוד בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281 בציון 3 כוכבים לפחות.

לא יותר ניוד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

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

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

בסעי' 1.7 בטבלה, יש לצרף את נספח התלת ממד ותחולתו תהיה 'מחייב'.

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה חתומה ע"י כל הבעלים וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.

יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה למשך 10 שנים כפי שמקובל בתכניות פינוי בינוי בעיר וכן להוסיף סעיפים בעניין הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח לשבר ומנע.

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

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

תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת אישור מח' נכסים.

תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.

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

השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות : הגיחון, כבאות, צוות בקרת תכנון פיזי, אגף מבני ציבור, אדריכל העיר, חח"י, איכות הסביבה, רשות העתיקות, מח' שימור, תברואה, צוות בקרת תכנון פיזי, צתא"ל, מנהלת הרכבת הקלה, המחלקה לעבודה

קהילתית, שפ"ע- מח' גננות ועצים, מנח"י, שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, הרל"י, המחלקה להיטלי השבחה, נגישות ומחלקת תועלות ציבוריות והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

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.

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

לא סומנו קווי זכות הדרך ברחוב הערבה , יש להשלים את קווי זכות הדרך ברחוב רבנו פוליטי, אינם נכונים ואינם תואמים את קווי התשריט במצב המאושר.

יש להראות את הסדרי תנועה קיימים ברחוב הערבה .

יש להציג מדרכות בצורה המשכית ורציפה בדופן מזרחית של הפרויקט על רחוב בית הערבה.

בטבלה שבס' 1.6 יש להשמיט את תכנית 101-0178129 היות ואינה חלה על שטח התכנית.

התכנית ירדה מסדר היום.	
לאחר בחינת מסמכי התכנית ולאחר בחינת חלופות הבינוי העדכניות שהוצגו לוועדה, ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי לאחר השינויים המוצעים בהחלטתה מדובר בתכנית אשר מציעה מתווה ראוי להתחדשות תוך שיפור המרחב הציבורי. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף לכל המפורט להלן: 1. הוועדה בחנה את חלופות הבינוי שהוצגו בהמשך להחלטת הוועדה מיום 01.10.2024, תוך התייחסות לתכנית האב אשר קבעה במתחם מסגרת לבינוי בגובה של עד 10 קומות. בהמשך לאמור, ובהתייחס למיקום התכנית ולאחר בחינה של מכלול השיקולים התכנוניים, הוועדה סבורה כי החלופה המיטבית למתחם הינה החלופה הכוללת שני מבנים כלפי שדרות עין צורים ושני מבנים נמוכים יותר בחלקו הצפוני של המגרש, כפי שהוצגה בדיון. 2. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי גובה הבינוי למבנה המרקמי המוצע יהיה עד 8 קומות מבית הערבה ועד 10 קומות מרבינו פוליטי וכן 11-12 קומות כלפי שדרות עין צורים. יותר קו בניין 0 כלפי הדרכים המצרניות והשצ"פ. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. 3. ייעודי הקרקע המוצעים ייוותרו בייעוד מגורים, למעט הרחבות דרך ככל שידרשו. שטחי מסחר בהיקף של עד 100 מ"ר וכן הפרשות מבונות ימוקמו בקומת הקרקע כלפי עין צורים ובתיאום לשכת התכנון. 4. הוועדה סבורה כי חלופה זו מאפשרת איזון בין גובה הבינוי המתאפשר במתחם בהתאם לתכנית האב תוך קביעת מסגרת להתחדשות הכוללת שיפור המרחב הציבורי וכן חיזוק ציר עין צורים וזאת על ידי יצירת דופן בינוי ושימושים ציבוריים וסמי ציבוריים בקומת הקרקע ובהתייחס לשצ"פ וכן תכניות עתידיות	

להתחדשות עירונית מצפון.

5. מספר יח"ד יתואמו עם לשכת התכנון ושמאי הוועדה בהתייחס להיקף הנדרש לשימוות התכנית.

6. יקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו בגודל של עד 55 מ"ר.

7. על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע, ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות, קווי הבניין והמרווחים המוצעים. בנוסף, ועל מנת להבטיח את תמהיל השימושים, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, ותיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.

תחבורה, צרכי ציבור וסביבה

8. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות בחינה של כניסה נוספת לחניון התת"ק מרחוב בית הערבה וכן בחינת הרחבת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של 2.5 מ' לפחות.

9. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון יקבעו הפרשות לצרכי ציבור עבור אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בהיקף של 441 מ"ר, 147 מ"ר לכל כיתה, וכן חצרות צמודות בשטח כולל בסך 305 מ"ר. שטחים אלו ישולבו בקומות המסד של המבנים וייצרו חזיתות פעילות כלפי השצ"פ או הרחוב.

10. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת ההפרשות המבונות בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראות בתכנית בנוגע להפרשה מבונה בדרך של איחוד וחלוקה בהנחיית לשכת התכנון.

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

כללי

12. התכנית תיערך כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית בהתאם לשינויים בהחלטה זו, ואישור היועץ השמאי של הוועדה.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה זו, וטבלאות ההקצאה והאיזון והבדיקה הכלכלית אשר יאושרו ע"י שמאי

הוועדה, בפני הוועדה בדיון פנימי נוסף. 14. יבחן הצורך לתכנון בתלת מימד, בהנחיית לשכת התכנון, וזאת על מנת לאפשר שימושים עבור חניה מתחת לחלק מהשטחים ביעודים ציבוריים. 15. תנאי להפקדה יהיה תיאום מול המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים. 16. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכתה בהתאם לשינויים המפורטים בהחלטה זו וכן עריכת תיקונים טכניים ועדכונה בהתאם לעקרונות תכנון חושב רישוי, בהנחיית לשכת התכנון. 17. בהתאם למדיניות התכנון המעודדת מימוש תכניות בפרקי זמן סבירים, ייקבע בהוראות התכנית כי תוקף התכנית יהא ל-7 שנים מיום אישורה. בסמכות יו"ר הוועדה יהיה להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בתוך פרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית. 18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית יש למסור הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות איחוד וחלוקה, ובנוסף לדרישות החוק, יש להניח הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות הנהנה המרכזי ממנה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק. 20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86(ד) לחוק, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית חלה במגרש של כ- 4.2 ד' ומהווה תכנית לפניו בינוי בין רחוב בית הערבה לרבינו פוליטי – בן גבריאל ושדרות עין צורים בשכונת ארנונה.

התכנית כוללת פינוי והריסה של שני בנייני רכבת הכוללים 48 יח"ד ובנית 4 מבנים הכוללים סה"כ 169 יח"ד, התכנית כוללת מסחר ושימוש ציבורי לטובת גני ילדים.

מטרת התכנית לשפר את איכות החיים של תושבי המתחם למשוך אוכלוסיה חזקה, לספק איכות חיים בתחום

הדירות בסביבת המגורים בדגש על שמירת המסגרת הקהילתית והחברתית.

עיקרי והוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד המקרקעין מהייעודים הבאים: אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 1, שצ"פ ודרך; לייעודים הבאים: מגורים ד', דרך.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לבינוי של ארבעה מבנים בגובה של 8/10/12 קומות + קומה טכנית.
6. קביעת מס' יחידות דיור ל-169 יח"ד.
7. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
8. קביעות זכויות עבור חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים והקמת 169 יחידות חדשות.
10. קביעת הוראות בניה, קביעת הוראות למתן היתר בניה והוראות שימור מי נגר עילי.
11. קביעת הוראות פיתוח.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת תנאים להליך הרישוי.
14. קביעת תנאים לתעודת גמר.
15. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.
16. קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
17. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.

תיאור המצב הקיים:

בתחום התכנית קיימות 2 חלקות, בכל חלקה מבנה רכבת עם 3 כניסות לבניין בכל כניסה 4 קומות בדירוג, בין המבנים קיימות חניות לדירי הבניינים. התכנית נמצאת בין הרחובות בית הערבה ממזרח ורח' בן גביראל ממערב שהינו רחוב ללא מוצא, בין רחובות אלו קיימת טופוגרפיה של בין 2 ל-3 מ'. השטח שמצפון לתכנית קיים בו שצ"פ.

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית:

תכנית מס' 1454 א' – משנת 1971, מייעדת את שטח התכנית לאזור מגורים 1 ועד 84% בניה מרביים.
תכנית 1721 – משנת 1976, קובעת את יעוד השטח לאזור מגורים 1 והרחבת דרך.

התכנית הינה בסמכות מחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 26/06/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 25/08/2026 .

לתוכנית הוגשו 38 התנגדויות:

התנגדות מספר 1 :

התנגדות עצמית

מיוצגים ע"י עו"ד בני גונניאן,

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי הוראות התכנית כך שזכויות הבניה יוגדרו כשטחים כוללים ללא חלוקה בין עיקרי לשירות.
2. גמישות בהוראות שימור העצים מאחר והדרישה לשימור חלק מהעצים עלולה לגרוע משטחי הבניה.
3. תוספת כניסה נוספת לחניון התת"ק גם מרחוב בית הערבה ע"מ לאפשר וויסות נכון של הכניסה לחניון ולהפחית עומסי תנועה על סמטת רבינו פוליטי.
4. מקודמת תכנית בהמשך הרחוב יש לבחון עיגון של סעיף המאפשר מעבר או חיבור באמצעות תחום התכנית המוקדמת לצורך חיבור לרחוב בית הערבה.

התנגדות מספר 2:

בשם דיירי הפרויקט

מיוצגים ע"י עו"ד תוסייה כהן,

עיקרי ההתנגדויות:

1. שינוי הוראות התכנית כך שזכויות הבניה יוגדרו כשטחים כוללים ללא חלוקה בין עיקרי לשירות.
2. גמישות בהוראות שימור העצים מאחר והדרישה לשימור חלק מהעצים עלולה לגרוע משטחי הבניה.
3. תוספת כניסה נוספת לחניון התת"ק גם מרחוב בית הערבה ע"מ לאפשר וויסות נכון של הכניסה לחניון ולהפחית עומסי תנועה על סמטת רבינו פוליטי.
4. מקודמת תכנית בהמשך הרחוב דן נדל"ן ???, יש לבחון עיגון של סעיף המאפשר מעבר או חיבור באמצעות תחום התכנית המוקדמת לצורך חיבור לרחוב בית הערבה.

התנגדות מספר 3:

המינהל הקהילתי – בקעה רבתי: גלית רגיואן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. חריגה מתכנית האב המאפשרת בנוי עד 10 קומות ואילו התכנית המוצעת מציעה עד 12 קומות.
2. חלק מחלקה 75 קיימים 51 מ"ר עבור שצ"פ, תכנית זו מבטלת את ייעוד קרקע זה ומציעה מגורים והרחבת דרכים בלבד דבר הגורם לגריעת שטח ירוק מהציבור. בנוסף, יש להציג את השטחים המגוונים המופיעים בתכנית כשצ"פ או זיקת הנאה.
3. הכניסה הרגלית היחידה לפרויקט הינה מרחוב בית הערבה ואינה נגישה דבר הגורם למגבלה עבור התושבים המתניידים רגלית, המעברים בין המבנים אינם מתחברים למרחב הסובב. ע"כ נדרש להסיט את הכניסה לחניון ולייצר מעבר נגיש בין בית הערבה לרחוב פוליטי. כמו"כ יש להראות חיבור למבני ציבור בבן גבריאל ולשדר' עין צורים.
4. הגישה למבני הציבור אינה דרך המבנים אלא רק דרך החצר אשר אינה מוגשת יש למצוא פתרון גישה עבור עגלות תינוק. כמו"כ יש להציג מפרצי העלאה והורדה.
5. החצרות אינן איכותיות ואינן עונות לצרכי הילדים מאחר ופונות כלפי חצר פנימית וכלפי הרחוב. יש לבחון את מיקום הגנים כלפי מפלס הרחוב או במקביל שטח הציבורי מצפון.
6. לייצר מעברים נגישים לכיוון הרק"ל.
7. להוסיף כניסה לחניון ע"מ למזער את העומס על רחוב פוליטי.
8. יש להציע את חניון האופניים במפלס רחוב פוליטי ולא בתת"ק אשר אינו פתרון יעיל.
9. יש להציג שטחי פריקה וטעינה למסחר המוצע.
10. כלל העצים מוצעים לכריתה כאשר מתוכנן קיימים 20 עצים בעלי ערכיות גובה, ואף עץ מס' 25 מרשים ובעל קוטר של 1 מ' ואינו בתחום בינוי מוצע בפרויקט.
11. יש להבהיר בהוראות התכנית כי כל מקום שתילה יחויב בעומק אדמה גננית של 1.5 מ' ולתקן בהתאם את הסעיפים ע"כ בהוראות התכנית.
12. יש להבהיר בנספחי התכנית מהי כוונת סעי' 4.1.2 ה. להוראות התכנית כי תתוכנן חזית פעילה כלפי מפלס שד' עין צורים, דבר שאינו מוצע בתכניות כיום.

התנגדות מספר 38-4:

דיירי רחוב פוליטי 1-17 ועין צורים 9 מיוצגים ע"י מספר עו"ד.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בדבר מיקום כניסה ויציאה לחניון תת קרקעי של הפרויקט מרחוב רבנו פוליטי מאחר והרחוב הינו צר וללא מוצא בעל מגבלות תנועתיות רבות ומשמעותיות, ותוספת של 294 מק"ח תהווה גידול משמעותי של התנועה ברחוב אשר תגרום למפגעים וחסימות תנועה ואיכות חיים ירודה ואף סכנה בזמן העלאת והורדת ילדים למבני ציבור שיבנו. יש לבחון

את התאמת הרחוב עפ"י תפקוד בתנאי אמת, ולכן גישה לחניון מרחוב בית הערבה הינה מועדפת מכל הבחינות.

2. לבחון אפשרות של הפחתת תקן חנייה עקב קרבה של 100 מ' לציר רק"ל.
3. לדרוש בחינה של כבאות והצלה לרוחב הדרך המתקבל.
4. לקבוע כי הגישה לאתר לא תתבצע מרחוב פוליטי בזמן העבודות.
5. לאפשר למתנגדים לעיין בנספח תנועה מלא.
6. לשקול את הגדרת המתחם כאזור לא לציפוף, ולא כחלק ממתחם עין צורים.

להלן כלל המתנגדים :

1. יצחק גד אפרים רחוב רבינו פוליטי 4 באמצעות עו"ד יניב שבו.
2. גינה לוי בוהרון – רחוב רבינו פוליטי 9. עו"ד משה טרספולסקי
3. התנגדות מאת יעל ומשה ביבי – רחוב רבינו פוליטי 1 באמצעות עו"ד דן שמואל בופמן.
4. גיל ברוכיאן -פוליטי 4 מיוצג ע"י עו"ד יניב שאבו
5. לורנס נאמי ברנהיים – פוליטי 16 ע"י עו"ד מיכאל מואיז.
6. נחום וגאולה גלצר – רחוב רבינו פוליטי 10 באמצעות עו"ד דן מיכאל מואיז.
7. דוד גמליאל – פוליטי 19, מיוצג ע"י עו"ד מיכאל מואיז.
8. עינת גרנות הרשקוביץ - רחוב רבינו פוליטי 3 באמצעות עו"ד אילן קמינצקי.
9. מתתיהו דוידוביץ -פוליט 14 מיוצג ע"י עו"ד משה טרספולסקי
10. יונתן אי המר-קאסוי – פוליטי 13. מיוצג ע"י עו"ד מיכאל מואיז.
11. מרדכי הרשקוביץ – פוליטי 3 מיוצג ע"י עו"ד אילן קמינצקי.
12. יונית אסתר ווינגרטן – פוליט 7, מיוצגת ע"י עינת פפר. -אותה התנגדות.
13. אביחי חובארה – פוליטי 1 -מיוצג ע"י עו"ד אלישבע שאבו.
14. יהודית טרספולסקי - רחוב רבינו פוליטי 7 באמצעות עו"ד אילן קמינצקי.
15. נילי יניר – פוליטי 8 מיוצגת ע"י עו"ד אילון ברכפלד -אותה התנגדות.
16. ישי יוסף לוי - רחוב רבינו פוליטי 1 באמצעות עו"ד טליה לוי.
17. מיכאל מואיז – פוליטי 13, מיוצג ע"י עו"ד קרול דדון. -אותה התנגדות.
18. שי מעוז – פוליטי 14, ע"י מיכאל מואיז.
19. מרלן סטוצינסקי – פוליטי 15, אלישבע שאבו.
20. גפרי דוד סייח – פוליטי 9 מיוצג ע"י יניב שאבו.
21. סטפן עאמק -פוליטי 6 מיוצג ע"י עו"ד מנשה קוגוט -אותה התנגדות.
22. דפנה עפרון- עין צורים 9
23. יוסף צוריה – פוליטי 14 מיוצג ע"י מיכאל מואיז.
24. מישאל יהודה – פוליטי 7, מיוצג ע"י רונית רוזנפלד.
25. מנשה קוגוט, - פוליטי 6, מיוצג עו"ד גולן בכריס.
26. סיגל קוגוט מיוצגת ע"י מנשה קוגוט
27. אילן קמינצקי – פוליטי 3 – עזריאל יעקוביץ
28. ליאל ועידית כרמי – פולדיט 11, מיוצג ע"י אלישבע שאבו.
29. מלינדה בת רזניק – פוליטי 17 יניב שאבו.
30. יניב שאבו פוליטי 11 אלישבע שאבו.

31. אלישבע שאבו 11 מיכאל מואיז.
32. אווה נעמי שטל – פוליטי 10 יניב שאבו.
33. אביה אלף פוליטי עו"ד אייל אלף
34. אייל עמנואל אלף - רחוב רבינו פוליטי באמצעות עו"ד אביה אלף.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות

ולאשר מתן תוקף לתכנית

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

1. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לייצר כניסה נוספת לחניון התת"ק גם מרחוב בית הערבה בכדי לאפשר וויסות נכון של הכניסה לחניון ולהפחית עומסי תנועה על סמטת רבינו פוליטי אשר הינה צרה:** נושא זה היו בעל חשיבות גבוהה והמלצת הוועדה המקומית מתאריך 15/05/2024 **קבעה** כי מאחר ורח' רבנו פוליטי הינו רחוב צר וללא מוצא, וכי הכניסה המוצעת לחניון הינה מרחוב זה, כאשר מוצע חניון של מעל ל- 300 מקומות חנייה, בנוסף לכך פתרון פינוי האשפה והדחסניות הינם גם מרחוב זה, יש לתכנן את הכניסה לחניון מרחוב בית הערבה". כמו"כ החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 27/01/2025 הייתה כי **"תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם להערותיו, לרבות בחינה של כניסה נוספת לחניון התת"ק מרחוב בית הערבה וכן בחינת הרחבת זכות דרך אשר תבטיח מדרכות ברוחב של 2.5 מ' לפחות"**. ע"כ יש לבחון נושא זה שוב מול יועץ התנועה של הוועדה המחוזית לתיקון התכנית ולתכנון מיטבי של הכניסה והיציאה לחניון ושאר פתרונות המיטיבים עם הפרויקט.
2. **לקבל חלקית את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי מקודמת תכנית בהמשך הרחוב בכתובת בן גבריאל 7-9 אשר גם לה חזית מקבילה לבית הערבה וכי יש לבחון עיגון של סעיף המאפשר מעבר או חיבור באמצעות תחום התכנית המוקדמת לטובת חיבור לרחוב בית הערבה ובכדי לשמר רצף הליכתי ברחוב בית הערבה ללא ריבוי כניסות לחניונים:** בהמשך לאמור בסעי' לעיל, הוועדה מברכת על חיבור כניסות לחניונים ושמירה על רצף הליכתי ברחוב בית הערבה. מכיוון שהתכנית מצפון טרם נדונה לא ניתן להוסיף הערה בתכנית בשלב זה, הנושא ייבחן לעת הדיונים בתכנית מצפון.
3. **לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית בנוגע להגדרת כשטחים כוללים בין מעל למתחת לכניסה הקובעת וללא חלוקה בין עיקרי לשירות:** יש לתקן את החלוקה בטבלה 5 שבהוראות התכנית בעניין השטחים ולחלק בין שטחים אשר מעל ומתחת לכניסה הקובעת. יחד עם זאת, יש לציין בטבלה 5 את סך השטחים המוצעים עבור חנייה ומחסנים ובתת"ק בנפרד משטחי המגורים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. **לדחות את ההתנגדות העצמית בנוגע לבקשה על גמישות בהוראות שימור העצים מאחר והדרישה לשימור חלק מהעצים עלולה לגרוע משטחי הבניה:** נושא העצים ייבחן בשלב הרישוי

בתיאום עם מח' שפ"ע.

5. **לדחות את ההתנגדות לעניין חריגה מתכנית האב המאפשרת בינוי עד 10 קומות ואילו התכנית המוצעת מציעה עד 12 קומות. וכי יש לשקול להגדיר את המתחם כאזור לא לציפוף, ולא כחלק ממתחם עין צורים:** המדיניות אכן קבעה בניה של עד 10 קומות במתחם אבל לאחר בחינה של חלופות רבות הוחלט להגביה את הבניינים הדרומיים ולהנמיך את הבניינים הצפוניים משקולים של תכנון וגיוון הבניינים.
6. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לכך שחלק מחלקה 75 קיימים 51 מ"ר עבור שצ"פ, תכנית זו מבטלת את ייעוד קרקע זה ומציעה מגורים והרחבת דרכים בלבד דבר הגורם לגריעת שטח ירוק מהציבור. בנוסף, יש להציג את השטחים המגוונים המופיעים בתכנית כשצ"פ או זיקת הנאה:** ההיבט הפרוגרמטי לצרכי ציבור נבחן ע"י מח' מדיניות תכנון וזאת תוך ניתוח של שצ"פ הקיים בתחום התכנית ובשכונה בכלל. בהתאם לכך, במסגרת התכנית ניתן מענה פרוגרמטי למתחם, התכנית אומנם מציעה הקטנה של השטח הציבורי הפתוח אבל לא מקטינה את סה"כ השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית, עבור שביל ציבורי, הרחבת דרך, שטח ציבורי פתוח והפקעות מבונות לצרכי ציבור.
7. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי הכניסה הרגלית היחידה לפרויקט הינה מרחוב בית הערבה וללא מענה נגיש דבר הגורם למגבלה עבור התושבים המתניידים רגלית, המעברים בין המבנים אינם מתחברים למרחב הסובב. ע"כ נדרש להסיט את הכניסה לחניון ולייצר מעבר נגיש בין בית הערבה לרחוב פוליטי. כמו"כ יש להראות חיבור למבני ציבור בבן גבריאל ולשדר' עין צורים וכי לא ברור ממסמכי התכנית איפה ממוקמת הדופן הפעילה לעבר השדרה: החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 27/01/2025 הייתה כי יש לייצר דופן פעילה כלפי שד' עין צורים בכדי לחזק את ההליכתיות והנגישות בין התכנית לסביבה. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד בעניין זה. בכל מקרה, נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי מול הגורמים הרלוונטיים.**
8. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי החצרות של גני הילדים אינן איכותיות ואינן עונות לצרכי הילדים מאחר ופונות כלפי חצר פנימית וכלפי הרחוב. וכי יש לבחון את מיקום הגנים כלפי מפלס הרחוב או במקביל שטח הציבורי מצפון: מיקום הגנים והחצרות יבחן בשלב הרישוי מול מחלקת מבני ציבור.**
9. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש לייצר מעברים נגישים לכיוון הרק"ל: הנושא הנ"ל נבחן ברמת השכונה במסגרת עבודת הפרויקטור. כמו"כ, מקודמת תכנית עירונית לשדרוג שד' עין צורים ויצירת מעברים נגישים תוך פיתוח השטח.**
10. **לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש להציע את חניון האופניים במפלס רחוב פוליטי ולא בתת"ק אשר אינו פתרון יעיל. וכן להציג שטחי פריקה וטעינה למסחר המוצע. כמו"כ בחינת אפשרות של הפחתת התקן חניה עקב קרבה לרק"ל: נושאים אלו ייבחנו בשלב הרישוי מול מחלקת תושבי"ה.**
11. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לטענה כי יש לקבל חו"ד כבאות בעניין רוחב הדרך: התיאומים הנ"ל יבוצעו בשלב הרישוי.**
12. **לדחות את ההתנגדויות בנוגע לבקשה כי הגישה לאתר לא תתבצע מרחוב פוליטי בזמן העבודות: לאחר אישורה של התכנית ולאחר קבלת ההיתרים כדן, ביצוע העבודות ושינוי הסדרי התנועה ברחובות הסמוכים לתכנית, וכן נושא הבטיחות יבוצע כנדרש עפ"י התקנות. ובכל מקרה הנושאים הנ"ל ייבחנו בשלב הרישוי.**

13. לדחות את ההתנגדויות כי יש לאפשר למתנגדים לעיין בנספח התנועה המלא: כלל מסמכי התכנית ונספחיה מופיעים באתר תכנון זמין, וזמינים לציבור הרחב.
14. לדחות את ההתנגדות בנוגע לטענה כי כלל העצים מוצעים לכריתה כאשר מתוכנן קיימים 20 עצים בעלי ערכיות גובה, ואף עץ מס' 25 מרשים ובעל קוטר של 1 מ' ואינו בתחום בינוי מוצע בפרויקט: כאמור לעיל, נושא העצים ייבחן בשלב הרישוי בתיאום עם מח' שפ"ע.
15. לקבל את ההתנגדות בנוגע לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית כי כל מקום שתילה יחויב בעומק אדמה גננית של 1.5 מ' ולתקן בהתאם את הסעיפים ע"כ בהוראות התכנית: החלטת הוועדה המקומית מתאריך 19/05/2024 הייתה כי יש להבהיר בהוראות התכנית כי כל מקום שתילה יחויב בעומק אדמה גננית של 1.5 מ'. ע"כ יש לתקן בהתאם את הסעיפים הנ"ל בהוראות התכנית.
16. לדחות את יתר ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ליאורה מונסונגו	מובילת תכנון אזורי	06/10/2026	

מספר סידורי: 8

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1491299
סוג דיון:	התנגדויות
מגיש התכנית:	ויסקופף ג'פרי
עורך התכנית:	קלפר ארז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	23/10/2025
כתובת	, נחלאות, שערי חסד רחוב נחלת צדוק 8 שכונת שערי חסד.

גוש	חלקה	בשלמות
30041	27	כן

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
25/01/2026	לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת נציגת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן: 1. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית הוועדה קובעת כי יותר גובה בינוי בהתאם למאוסר במבנה המצרני ממערב בתכנית מס' 101-1176445. 2. יש לסמן להריסה את כל הבינוי ללא היתר שאינו מוצע להכשרה. 3. בחלק המערבי של החזית הצפונית קיימת חריגת בניה המוצעת להכשרה. יש לסמן את ההכשרה באופן ברור במסמכי התכנית. הוועדה סבורה כי ניתן להכשיר חריגת בניה זו מכיוון שהבינוי בה מאפיין את הבינוי הקיים לאורך המבנה הטורי. 4. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת הבניה המסומנת להריסה. 5. לא תותר תוספת יח"ד. 6. תנאי בהליך הרישוי יהיה חו"ד מהנדס שימור גם לעניין תוספת הבניה בקומת המרתף ולחפירה מתחת לבניין קיים, ללא פגיעה בחזיתות המסומנות לשימור. אישור מחלקת שימור לתיק התיעוד, נספח פרטי שימור ולמיקום המוצע למערכות הטכניות. 7. לא יותר הליך של 'פירוק והרכבה' לצורך הרחבת מפלס המרתף, יקבעו הוראות לעניין זה בהוראות התכנית. 8. יובהר, כי במידה ולא ניתן הנדסית להתקין את קומת המרתף מעבר לקו החזיתות המקוריות מבלי לפרקם, גבול שטח המרתף לא יחרוג מקו החזיתות כך שלא יידרש לפרקם בכל מקרה, יקבע הוראה לעניין זה בהוראות התכנית. 9. תנאי בהליך הרישוי יהיה מינוי אדריכל שימור מלווה. 10. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו וביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון. 11. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות/מגרשים מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון. 12. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יוגש לוועדה המקומית כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 כתנאי להפקדת התכנית. 13. בהתאם לסעיף 86(ד) לחוק, החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
24/12/2025	

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

ההמלצה הינה מתייחסת לנספח בינוי מתאריך 8.12.2025

יש לאשר קומה נוספת מכיוון שבבניין הסמוך יש הגבהה של כחצי קומה מעל המוצע בתכנית זו והוועדה סבורה כי אין להפלות ולכן ניתן לאשר קומה נוספת .

ניתן יהיה להכשיר את הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית בפינה המערבית, מאחר ומדובר על בינוי שמאפיין את הבינוי לאורך כל החזית הצפונית של המבן הטורי בו משולב המבנה שבנדון. יש לסמן במסמכי התכנית את הבינוי להכשרה.

יקבע סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר הקומות, גובה הבנייה, קווי הבניין, ומס' יח"ד (1).

עפ"י ה gis קיימת תוספת בניה מאוחרת שנבנתה ללא היתר ובצמידות לחזית דרומית שסומנה לשימור בתכנית התקפה, סומנה בנספח הבינוי להריסה, יש להוסיף על כך סעיף בהוראות התכנית.

יש לסמן את השטח המוצע בתת הקרקע כשטח עיקרי למגורים ולעמוד בתקנות לנושא האוורור. יש לקבוע כי קומת המרתף תהיה הרחבה ליח"ד הקיימת ולא יח"ד נפרדת. יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

יש לקבוע בהוראות שהתקנת מפלס המרתף (-3.05) מותנית בחוות דעת הנדסית הנוגעת להיתכנות הסדרת מפלס זה מבלי לפגוע בחזיתות המסומנות לשימור (הותרתם במקומן, ללא 'פירוק והרכבה'). יודגש, כי במידה ולא ניתן הנדסית להתקין את קומת המרתף מעבר לקו החזיתות המקוריות מבלי לפרקם, גבול שטח המרתף לא יחרוג מקו החזיתות כך שלא יידרש לפרקם בכל מקרה

יש להוסיף הנחיה בהוראות התכנית הנוגעת להתניית התקנת מפלס המרתף (כמתואר לעיל)

יש לקבוע סעיפי סטיה ניכרת כמפורט : "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."

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).

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.

תנאים למתן היתר : נספח פרטי שימור שיוכן ע"י אדר' בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, חו"ד מהנדס שימור, טופס אדר' שימור מלווה וערבות בנקאית.

תיק התייעוד ונספח הפרטים יאושרו ע"י מח' השימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו. יש להתאים את מידת הגבול המזרחי והמערבי של חלקה 27 לתצ"ר 299/1924. יש לתקן את הקבצים הדיגטליים וכן התשריט המוצע בהתאם. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חוו"ד : כבאות, שפ"ע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של כל בעלי העניין הקיימים בשטח התכנית ובמגרשים המצרניים. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה אך הנהנה העיקרי ממני צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הערה : לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.	
--	--

תיאור חדש להתנגדויות
מטרת התכנית: תוספת קומה למבנה היסטורי קיים והכשרת הרחבת בינוי ברחוב נחלת צדוק 8, שערי חסד, ירושלים. הוראות התכנית: - שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 מיוחד למגורים ב' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 652 מ"ר מתוכם 640 מ"ר שטח עיקרי (חלקו בתת הקרקע) ו- 12 מ"ר שטחי שירות המהווים 256% בניה. - הגדלת מס' קומות מ-2 וגג רעפים ל- 3 קומות (קומה שלישית בגג רעפים מוגבה) - קביעת קווי בניין מרביים חדשים

5. קביעת הוראות שימור

6. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.

התוכנית הופקדה בתאריך 03/07/2026 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/09/2026 .

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

ש. פרידמן, אברמזון ושות' בשם דניאל ברונבר, ונעמי דריזין. המתנגדים הינם בעלי זכויות בחלקה 26 הצמודה ממערב לתכנית דן.

עיקרי ההתנגדויות:

טענות המתנגדים הינם להביא לתכנון מיטבי התואם לסביבה השומר על ערכי השימור המשמעותיים של האזור ולהבטיח כי מימוש התכנית יותנה בביצוע עבודות למניעת נזקים למבנה שלהם. התכנית השכונתית מס' 2138 קבעה כי החזית הדרומית הינה לשימור, בשנת 2023 הופק היתר בניה להריסת הבינוי הקיים תוך סימון החזית הדרומית לשימור, ואינו כלל כל התייחסות לרבות הנדסית למבנים הצמודים החולקים בקיר משותף. היה על הוועדה המקומית לתת את הדעת ולקבוע בהיתר שיחייבו שמירה על יציבות המבנים הצמודים ומניעת נזקים להם. עבודות נכח ההיתר החלו לפני שנתיים ובמהלך עבודות ההריסה נגרמו נזקים לקיר המפריד ביניהם. לא בוצע קיר תומך ודיפון למבנה הקיים לפני תחילת העבודות והקיר החיצוני, הבנוי לבנים קטנות וכתוצאה מכך הקיר החיצוני של מבנה המתנגדים נחשף כולו. הקיר החשוף אינו אטום כלל למים, ולבית המתנגדים נגרמו נזקים בחורפים שחלפו, נזקים אלו מתעצמים עקב עצירת העבודות בשל הבקשה לתכנית, ללא איטום הקיר או הגנה מינימלית מפני חדירת גשמים דרך הקיר שלא נועד להיות קיר חיצוני.

1. העדר שמירה על הערכים האדריכליים

- שימור החזית הדרומית – המתנגדים טוענים כי החזית אותה יש לשמר היא החזית של קומת הקרקע בלבד, שכן הקומה הראשונה הינה תוספת מאוחרת. הבינוי בקומה הראשונה נעשה בלא התייחסות לפתחים המקוריים בקומת הקרקע, לא במיקום, בסגנון או בפרטי האבן וזאת בניגוד להוראות התכנית החלה במועד ביצועם.

התאמת הפרטים העיצוביים למבנה ההיסטורי הוא עניין מהותי ובלעדיו לא ניתן לשמור על הערכים האדריכליים של המבנה.

יש להורות על תיקון תכנית הבינוי ולקבוע כי החזית לשימור היא החזית הדרומית בקומת הקרקע בכל גובהה, ולחייב התאמת הבינוי בקומה הראשונה למבנה ההיסטורי בקומת הקרקע.

- הנמכת הקוקיות בעליית הגג – התכנית המופקדת מאפשרת הקמת קוקיות בגובה 3 מ' במסגור אבן בעליית הגג בחזית הדרומית. בינוי זה אינו תואם למדיניות שאושרה בתכנית מס' 2138 ומוביל להגבהה של עליית הגג ב- 2.33 מ' מעל ל- 3.2 מ' שנקבעו במדיניות.

- יש לקבוע כי גובה עליית הגג לא יעלה על 3.2 מ' וגובה המבנה יוגבל ל- 11.25 בהתאם להמלצת וועדת שימור.
- הקטנת התכנית – התכנית המאושרת בשערי חסד קבעו הגדלת אפשרות תוספת בינוי באמצעות הגדלה של עומק הבניין ב – 4 מ' מעבר למבנה ההיסטורי – 6.4 מ' (קיים) ועוד 4 מ' – סה"כ 10.4 מ' בתכנית המופקדת סומן חלק מהקיר הצפוני לשימור מה שיצר בינוי המגיע לעומק של 13 מ' תוך הגדלת התכנית בצורה חריגה ולכל גובה המבנה. הבינוי הינו חריג ויפגע בערכים האדריכליים שלו. לא ניתן לאשר הגדלת התכנית בלא הצדקה.
2. הוספת הוראות הנדסיות לצורך מניעת פגיעה במבנים הצמודים :
- א. התניית הגשת הבקשה להיתר מכוח התוכנית בהגשת בחוות דעת הנדסית הנוגעת ליציבות המבנים הסמוכים והאמצעים שיש לנקוט לצורך מניעת סיכונים, בדומה להוראה שנקבעה בסעיף 4.1.2.ג. להוראות התוכנית המופקדת.
- ב. הצגת פתרונות הנדסיים והתייחסות למבנים הסמוכים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה;
- ג. התניית ביצוע עבודות לפי ההיתר באיטום הקיר המפריד בין הבניינים.
- ד. ידוע בעלי הזכויות במבנים הצמודים, אשר להם קיר משותף עם המבנה מושא התוכנית בדבר הגשת הבקשה, ומתן זכות להגשת התייחסות מטעמם תוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.
- ה. להוסיף הוראה לפיה תיקון הנזקים שנגרמו עקב העבודות למבנים הסמוכים מהווים תנאי בהיתר ותנאי לקבלת תעודת גמר.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר מתן תוקף לתכנית

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית עפ"י הפירוט הבא:

- לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין בדיקה הנדסית**
יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- לדחות את ההתנגדות לעניין ידוע בעלי הזכויות במבנים הצמודים מתן זכות להגשת התייחסות מטעמם תוך 30 ימים**
החוק כבר דורש פרסום בהליך הוצאת היתר הבניה, אין צורך לקבוע בהוראות התכנית.
- לדחות את ההתנגדות לעניין הוספת הוראה לתיקון הנזקים**
תב"ע הינה מסגרת תכנית הבוחנת נושאי תכנון. לנושאים שקשורים לנזקים בשלב הביצוע ככל ויהיו ניתן יהיה לפנות לערכאות המתאימות.
- לדחות את ההתנגדות לעניין התאמת הפתחים בקומה ראשונה בחזית הדרומית**
מדובר על קומה וחזית שנבנתה בשנות ה- 30, שכבר נבחנה ע"י מח' שימור, נמצאה כבעלת ערכים לשימור וסומנה לשימור בהיתר הבניה שהופק בשנת 2024. על כן אין הצדקה להרוס אותה, לבנות אותה מחדש ולהתאימה לחזית שבקומת הקרקע.

5. לדחות את ההתנגדות לעניין גובה המבנה והקוקיות בגג

למרות שבינוי הקוקיות אינו חלק משפת השכונה במקור, הרי שבעשרות השנים האחרונות הנושא נבחן ואושרו קוקיות במבנים רבים בשכונה ובקרבת המגרש שבנדון, ולכן אין הצדקה להחריג את המבנה דנן. לעניין גובה המבנה, הנושא נבחן בוועדות לרבות וועדת שימור ולבסוף הוחלט כי גובה גג המבנה המתוכנן יותאם למפלס גג מבנה המתנגדים שאושר במגרש שלו תכנית בשנת 2025 ונקבע בה כי גובה הגג במצב החדש יגיע ל- 13.98 מ' ממפלס קומת הקרקע הקיימת (גובה אבסולוטי 806.78).

6. לדחות את ההתנגדות לעניין הקטנת התכסית

הקיר המדובר בחזית הצפונית שסומן לשימור הינו קיים היסטורית, נבחן ונמצא כי הינו בעל ערכים לשימור ועל כן סומן לשימור, לא מדובר על תוספת בינוי חדשה. ככל שהכוונה היא לשטח הבנוי בפועל בחזית הצפונית בהמשך לקיר המסומן לשימור וסומן להכשרה במסגרת התכנית, אז מדובר על בינוי שהוועדות בחנו ומצאו לנכון לאשרו מאחר ומדובר על בינוי האופייני לאורך המבן הטורי.

7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

מספר סידורי: 9

פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	1549476
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	טלקר סאני
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	06/09/2026
כתובת	מבוא הדודאים 3, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	31	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הרחבות בינוי בקומה 8 ותוספת קומה חלקית מעל להרחבה המוצעת בחלל כפול וחדר מדרגות נוסף ז"א הרחבה לקומה 9. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'. - קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה 8 (מפלס +20.05) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות. - קביעת בינוי מעל לתוספת בנייה בקומה 8, לשם הרחבת יחידות דיור המוצעות להרחבה בקומה מתחתיה. - קביעת קווי בנייה כאמור. - הגדלת שטחי לבניה, כאמור. - הגדלת מספר קומות מ-8 מעל כניסה קובעת ל-9 קומות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
337.2% שטחי בנייה מירבי	4,507.57	100	1,336.63	45	מגורים ג'
		100	1,336.63	45	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בניין קיים בן 7.5 קומות. שעבר תמ"א חיזוק ותוספת 2.5 קומות בשנת 2017.					

תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
תב"ע 503086- משנת 2019, תוספת 3 יח"ד חדשות בקומת המחסנים.			
תב"ע 14546- משנת 2017, חיזוק ותוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38.			
תב"ע 4150- משנת 1993, הרחבות דיור ותנאים למתן היתר בניה.			
תב"ע 1905- משנת 1977, תכנית מתאר לשכונה.			
היתרים:			
1. 1973/0671.00 בשנת 1974, הופק והוצא היתר בנייה מקורי לבניין.			
2. 2015/0123.00 בשנת 2016, הופק והוצא היתר בנייה מקורי לבניין -תמ"א 38 תוספות			
3. 2015/0123.01 בשנת 2018, תכנית שינויים, הופק והוצא היתר בנייה מקורי לבניין.			
4. 2015/0123.02 בשנת 2020, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, הופק והוצא היתר בנייה מקורי לבניין.			
עבירות בניה:			
ע"פ נתוני המערכת העירונית, קיימות מספר עבירות בניה. (קיימות 4 עבירות, שתיים בסטטוס נפתח תיק) ושתי העבירות שיש להן תיעוד בארכיב פיקוח			
1. הופק צו הריסה מנהלי מס' 2020/9274.00 בתאריך 06/01/2021, עבור בנייה לא חוקית בגג.			
2. עבירה מס' 2022/6587.00 עבור מבנה מחסן מגבס במפלס קומת הקרקע.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מרביים ועד 45% תכסית.			
ב. תכנית אב – תכנית אב גילה לא התייחסה למתחם זה באופן מפורש. אך בעיקרון התכנית תואמת לעקרונות תכנית האב.			
ג. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם, אזור פיתוח עירוני, מוטה תח"צ.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	ל"ר		מענה פרוגרמטי יינתן ברמת השכונה
מבני ציבור	ל"ר		
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון: חו"ד תכנית מס' 1549476 – רח' מבוא הדודאים 3, גילה כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות בינוי ותוספת קומה חלקית, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ב' שנקבע בתכנית 503086 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלקה 31 בגוש 28047, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית מושתף.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
---	---

אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - בסעיף 1.2 לתקנון יש לתקן את שטח התכנית ל 1.337 דונם בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. - בטבלה שבס' 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. - יש לתקן בטבלה 5 את גודל המגרש ל 1,337 מ"ר בהתאם לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 31 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 282/1985 הרשומה מתאריך 07.11.1986. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
תוספות נוספות והגבהה של הבניין אחרי תמא 38/1		התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ל"ר	השפעות חברתיות:
	ל"ר	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
	-	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62(א)(א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה המקומית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:
1. המבנה הקיים בתחום התכנית מיצה בשנים האחרונות את עיקר הפוטנציאל התכנוני הגלום בו. במסגרת מימוש תמ"א 38 אושרו למבנה זכויות בנייה בהיקף של כ- 3,717 מ"ר. בהמשך לכך אושרה תכנית בסמכות מקומית אשר אפשרה תוספת של 3 יח"ד במקום שטחי המחסנים בקומת הקרקע, כך שהיקף שטחי הבנייה הכולל במבנה גדל לכ- 4,162.5 מ"ר. 2. התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף שטחי בנייה נוספים בהיקף של כ- 241.37 מ"ר באמצעות הרחבת יחידות הדיור בקומה העליונה ובניית קומה נוספת (תשיעית) בחלל כפול. מדובר בתוספת זכויות נוספת למבנה אשר כבר נהנה מתוספות זכויות משמעותיות מכוח תמ"א 38 ומכוח תכנית מאוחרת שאושרה לאחר מכן. 3. התכנית אינה מלווה בהפרשות לצורכי ציבור, בהרחבת המרחב הציבורי או בתרומה ציבורית נוספת כלשהי. לאור העובדה כי מדובר בתוספת זכויות נקודתית למבנה בודד, אשר כבר מיצה היקף משמעותי של זכויות בנייה, לא נמצא כי קיימת הצדקה תכנונית להמשך הגדלת היקף הבינוי ללא מתן מענה מקביל

לצורכי הציבור הנובעים מהעצמת הבינוי. 4. מעבר לכך, התכנית מוגשת מכוח סמכות מקומית, כאשר תנאי להפעלת סמכות זו הוא כי לא בוצעו עבירות בנייה לאחר המועד הקבוע בהוראות החוק והתקנות הרלוונטיות. כך שהתכנית לא בסמכות הוועדה המקומית. 5. על אף שבטבלת השטחים ובמסמכי התכנית צוין כי לא קיימות עבירות בנייה במגרש, מבדיקת תיקי הפיקוח עולה כי קיימות שתי עבירות בנייה. ואף בשנת 2021 הוצא צו הריסה מנהלי בגין בנייה בלתי חוקית שבוצעה על גג המבנה. 6. מבדיקה שנערכה במחלקה, עולה כי לא הוכח בשלב זה שהעבירה טופלה במלואה, ואף קיים חשש כי היקף הבנייה הבלתי חוקית הורחב משמעותית מאז מועד הוצאת הצו. 7. לאור מיצוי הזכויות המשמעותי שכבר אושר במגרש, היעדר תרומה ציבורית הנובעת מהתוספת המבוקשת, והקושי לעמוד בתנאי הסמכות המקומית נוכח קיומן של עבירות בנייה לכאורה במקרקעין, לא נמצא כי קיימת הצדקה תכנונית לאישור התכנית. 8. בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ב' מאפשר תוספת דיורית לכל יחידת דיור. בפועל, הוראה זו עשויה להוביל להכפלה משמעותית של מספר משקי הבית במבנה, ללא בחינה תכנונית של השלכות הדבר על חניה, תשתיות, שטחים משותפים, מעליות, אשפה ותפקוד המבנה. ובניגוד למדיניות בנושא דיוריות.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אבו רומי נדין		04/10/2026	

מספר סידורי: 10

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1543669
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	רביבו יהודה
עורך התכנית :	קטורזה יצחק
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	02\09\26
כתובת	חננאל 17, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	8	כן

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

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'. - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית לסה"כ 333.8 מתוכם : 98.5 מ"ר עיקרי ו- 17.4 מ"ר שרות מעל הכניסה הקובעת. 200.5 מ"ר עיקרי ו- 17.4 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת בינוי של סה"כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר יח"ד. - קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה עבור הרחבת יח"ד כמפורט בנספח הבינוי. - קביעת בינוי כמפורט בנספח הבינוי. - קביעת קווי בנין מירבי. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	2	666.04	100	316.4	מהווים כ- 47% בניה.
סה"כ		666.04	100		
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה בן 5 קומות ושתי כניסות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מס' 2696 משנת 1980 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד וקבעה הוראות לתוספות בניה לכל הדירות בבניין.			
היתרים:			
1992/0536.00 משנת 1992 עבור תוספת בניה – הבקשה נסגרה.			
1992/0536.01 משנת 1993 עבור תוספת בניה מעל גג של דירה בקומה א' ומהווה דירת קוטג'. – הופק הוצע היתר בניה.			
1992/0536.02 משנת 2007 עבור תוספת בניה עבור 2 יח"ד – הופק הוצע היתר בניה.			
2010/0793.00 משנת 2010 עבור בניה פרגולה – ופק הוצע היתר בניה.			
1992/0536.03 משנת 2024 עבור תוספת שטחים עיקרים, מחסן, חדר הסקה, מרפסת וריצוף חצר – הבקשה נסגרה.			
עבירות בניה:			
קיימות שתי עבירות בניה במערכת העירונית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
ד. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עירוני עד 6 קומות.			
ה. תכנית שכונתית – תכנית אב גוננים 30007 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג עם חזית מסחרית 280% בניה ב- 7 קומות.			
ו. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוטה תחבורה ציבורית.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	כן	
מבני ציבור	לא	כן	
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה לתוכנית 1543669 1. כללי 2. התוכנית מציעה תוספת קומה והרחבת יח"ד קיימת בבניין בן 4 קומות ברחוב חננאל בגוננים. יש לציין כי הקומה המוצעת היא בתת הקרקע והחניות הקיימות צמודות לחלונות המגורים. 3. התוכנית מציעה שינוי בייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים א.	המחלקה לאיכות הסביבה

4. חוו"ד זו מתייחסת למונה תדפיס הוראות 3 ומונה תדפיס תשריט 3 מתאריך 24.3.26. 5. הערות להוראות התוכנית 6. יש לקבוע בהוראות התכנית שהבינוי בקומה 2 - יעמוד בתקן אוורור (תת"ק 6210). 7. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.	
לא התקבל	אגף תברואה
הנדון: חוו"ד תכנית מס' 1543669 – רח' חננאל 17, גוננים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2696 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 8 בגוש 30171, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - בסעיף 1.2 לתקנון יש לתקן את שטח התכנית ל 0.659 דונם. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 8 נוצרה במפת גוש סופית 30171. - בחלקה 27 הגובלת דרומית לחלקה 8 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2977/2018 הכשרה לרישום מתאריך 07/2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ושבתי"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1543669 - הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה ברח' חננאל 17 ירושלים להלן חוות הדעת: תכנית מס' 1543669 תואמת את המצב המאושר בשטח ולכן אין התנגדות לאישורה.	יחידת ממג באגף בתכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
תכנון הרחבות נקודתיות על ציר רק"ל		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:

		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

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

1. בתחום התכנית קיים מבנה משנות ה-80 עם תוספות מאוחרות ועבירות בנייה. התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה אשר חלקם בקו אפס לרחוב הרצוג, ותוספת שטחים לדירות קיימות, וכן תוספת יח"ד חדשה, באופן שאינו מייעל את תכנון המבנה ולא משפר את נראות הבניין כלל.
2. מעבר לכך החלקה שבנידון הינה על ציר רק"ל פעיל כאשר מדיניות רק"ל הינה נפחית + מגדלים, ואכן מקודמות בחלקות השכנות תכניות בהתאם למדיניות זו.
3. החלקה כלולה במסגרת תכנית אב גוננים שקבעה אפשרות להתחדשות עירונית לכל החלקות באופן נקודתי ואפשרה בנייה של עד 7 קומות ו 280 אחוזי בניה, התכנית קבעה כי לא יותרו הרחבות דיור נוספות בשכונה מעבר להרחבות דיור המאושרות.
4. על כן הוועדה ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. יש לציין, כי הוועדה תראה בחיוב קידום תכנית להתחדשות עירונית בהתאם למדיניות בחלקה שבנידון בתיאום מול מהנדס העיר.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מובשוביץ נועה	מובילת תכנון אזורי	06/10/2026	

מספר סידורי: 11

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1582451
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	עליאן פתחי
עורך התכנית:	לאפי מועתז
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	28/06/2026
כתובת	רח' אל קאש, בית צפאפא, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30281	14	לא

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

מטרת התכנית: הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו- 10 יח"ד על מגרש ריק מבינוי. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'. - קביעת שטחי הבניה לסה"כ 2,234 מ"ר. מתוכם, 1,003 מ"ר עיקרי, ו- 180 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 1,051 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מס' הקומות ל- 7 קומות מתוכם 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מס' יחידות הדיור לסה"כ 10 יח"ד חדשות. - קביעת קווי בניין מרביים. - קביעת הוראות בינוי למגורים. - קביעת תנאים בהליך רישוי ושלביות ביצוע. - קביעת שלביות ביצוע להקמת הבניין.

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

	מגורים ג'	10	656.67	100	1,183	מרהוים כ- 180% בניה.
	סה"כ		656.67	100		
תיאור המצב הקיים						
שטח החלקה ריק מבינוי. קיימים מספר עצים בחלקה. בשטח החלקה עוברת דרך אשר אינה סטטוטורית המשמשת כגישה לחלקה הגובלת ממזרח.						
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית						
תכנית מס' 3802 משנת 1992 - ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד, אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו, ב- 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף.						
היתרים:						
לא קיים היתר בניה במערכת העירונית.						
עבירות בניה:						
ל"ר.						
התייחסות למבנים ואתרים לשימור						
ל"ר.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות						
ז. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. ח. תכנית אב בית צפפה ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים א, 180% בניה ב- 5 קומות. ט. תקן חנייה עירוני – בינוני.						
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30						
תואם, אזור פיתוח עירוני.						
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות						
תמ"א 35	תואם					
תמ"א 1	תואם					
תמ"א 18	ל"ר					
אחרת						
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור						
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות			
שצ"פ	כן	לא				

מבני ציבור	כן	לא	מענה פרוגרמתי לתוספת יח"ד המוצעות בתכנית יינתן ברמת השכונה.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1582451 – בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת להקים בניין מגורים חדש, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3802 לאזור מגורים ג'. התכנית חלה בחלק מחלקה 14 בגוש 30281, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתחומה, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף נספח מחייב של טבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום בפנקסי המקרקעין ולא המדוד! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר:

• חלקה 14 נוצרה במפת גוש סופית 30281 מתאריך 16.05.2017. • בחלקה 14 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1979/2018 הכשרה לרישום מתאריך 05/2019. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה והחלק הדרומי של הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1582451- בית צפפא 1. כללי 1. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 3 ולמונה תשריט 3 מתאריך 3/5/2026. 2. תכנית ברח' אל קאש בשכונת בית צפפא. בשטח ביעוד מגורים 5 מיוחד, מאושר סה"כ 3 יח"ד, שטח התכנית: 0.650 דונם. מציעים ייעוד מגורים ג'. בנייה מחדש, מבנה בן 5 קומות מעל כניסה קובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 10 יח"ד. השימושים: מגורים. 3. התכנית ממוקמת באתר טבע עירוני "בוסתני בית צפפא". 4. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך תומר כהן מחברת תומר כהן סקר עצים מתאריך 29/4/2026. 2. הערות הרשות לתכנית 1. בשטח התכנית ישנה דרך (לא סטטוטורית) המשמשת להגעה לבית מספר 24 הקיים מחוץ לתכנית והתכנית המוצעת מבקשת להרוס דרך זאת ולמנוע גישה לבית. לפי ה-GIS-ביעודי קרקע נראה שיש דרך מוצעת שלא מומשה, במידה והתכנית תממש את הדרך ותגדיל את גבולות התכנית יש לערוך גם על השטח המוסף סקר טבע מקדמי ותמונות ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה כתנאי להפקדה. 3. תנאי להפקדת התכנית 1. התכנית חלה באתר טבע עירוני "בוסתני בית צפפא", לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי ותמונות כתנאי להפקדת התכנית. 2. סקר עצים- כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה. 4. התקבלו מסמכים סביבתיים: 1. סקר עצים- סקר העצים מציג את רוב העצים להעתקה ואילו בתשריט מצב מוצע כולם מוצגים לכריתה. יש לתקן את המסמכים כך שיהיו	אגף איכות הסביבה

תואמים ולהגיש מחדש לאישור הרשות לאיכות הסביבה. כמו כן, עץ מספר 9 מסומן להעתקה למרות שהוא מחוץ לגבולות התכנית, הרשות ממליצה לצמצם קו בניין תחתי/תת קרקעי ובכך לשמרו. 5. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 2. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C. 3. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גגות מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 5. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 6. 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. 7. יש לקבוע בהוראות התכנית לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד. 8. 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 תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד וקומות בהתאם למדיניות.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/

		הרשות:
		השפעות חברתיות:
חניה לא בתת"ק באופן מלא.		תשתיות ותחבורה:
עקירת כלל העצים בחלקה.		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
06/09/2026	לשוב ולדון.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות ו- 10 יח"ד בכ- 180% בניה, התכנון מקובל ועומד במדיניות תכנית האב בית צפאפא בעניין אחוזי הבנייה ומס' הקומות.
2. בשטח החלקה קיימת דרך שאינה סטטוטורית המשמשת כגישת כלי רכב לחלקה הגובלת מדרום-מזרח לתכנית. כאמור לעיל, התכנית מציעה הקמת מבנה חדש ומבטלת את הגישה לחלקה הנ"ל. יחד עם זאת, מצפון לתכנית קיימת דרך מאושרת המובילה גם לחלקה מדרום מזרח. אך לא מומשה בפועל.
3. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הדרך בתיאום עם אגף תושי"ה עד לכניסה לחניה של התכנית והסדרת גישה לבניין שמבטלים אליו את הגישה – יש לציין כי מדובר בחלקה אחת גדולה הכוללת את שני הבניינים וגם את הכביש הסטטוטורי.
4. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. בהתאם לכך יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 4.2.2 (א) 5.

איכות הסביבה:

1. התכנית חלה באתר טבע עירוני "בוסתני בית צפאפה", לכן יש להגיש סקר טבע מקדמי ותמונות כתנאי להפקדת התכנית.
2. סקר עצים- סקר העצים מציג את רוב העצים להעתקה ואילו בתשריט מצב מוצע כולם מוצגים לכריתה. יש לתקן את המסמכים כך שיהיו תואמים ולהגיש מחדש לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה.
4. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
5. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גגות מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול-

להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

6. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
7. 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.
8. יש לקבוע בהוראות התכנית לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

עצים:

10. התכנית מציעה עקירת עצים בצמוד לקו הכחול של התכנית. יש לשמרם ככל הניתן בכך שיצמצמו קו בניין תחתיתת קרקעי ובתיאום עם שפ"ע.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות יינטע עץ בוגר בעל ערכיות זהה במקומו.
12. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה נכרת ובתכנית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה. - יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
13. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינות). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
14. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
15. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים.
16. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה מחייבת של העצים הבוגרים בתחום המגרש.

תנועה וחניה:

17. מנספח הבינוי נראה כי החניון המוצע הינו בחלקו מעל הקרקע, יש להציע את החניון כך שיהיה בתת"ק באופן מלא. כמו"כ, יש לקרות ככל הניתן את רמפת החנייה ולהימנע ממופע גלוי.

כללי:

18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר.
19. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחל' מידע תכנוני.
20. לא יותר ניוד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
21. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטח עיקרי.
22. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות.
23. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: המחלקה למדניות התכנון, שפ"ע תחזוקת כבישים,

תברואה, רשות העתיקות, כבאות, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.

24. 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.

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

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

הערה :

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מובשוביץ נועה	מובילת תכנון אזורי	06/10/2026	

מספר סידורי: 12

פרטי תוכנית	
מספר התכנית:	1544519
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שרשבסקי שלמה
עורך התכנית:	סטפן קטורה
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	18/08/2026
כתובת	אלפנדרי 15, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	95	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 7 תשריט 3

מטרת התוכנית:

תוספת 2 קומות וקומת גג מוגבהת עבור תוספת 4 יח"ד חדשות במבנה מגורים.
רח' אלפנדרי 15, שכונת מקור ברוך.

עיקרי הוראותיה:

1. קביעת קווי בניין.
2. קביעת סך שטחי הבנייה ל-850 מ"ר מירבי מתוכם:
 - 760 מ"ר שטח עיקרי ו-90 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
3. הגדלת מס' קומות, מ-3 קומות וקומת גג מוגבה ל-5 קומות וקומת גג מוגבה.
4. הגדלת מס' יח"ד, מ-6 ל-10 יח"ד.
5. קביעת הוראות שימור.
6. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
מגורים ד'	335% אחוזי בנייה מרביים מעל לקרקע	100	253.57	10	
סה"כ		100	253.57	10	
תיאור המצב הקיים					
מבנה קיים בן 4 קומות וגג רעפים מוגבה בפינת הרחובות אלפנדרי ונבון. 2 קומות תחתונות היסטוריות ו-2 קומות עליונות מאוחרות. נבנה בין השנים 1926–1937 כחלק מהתפתחותה של שכונת מקור ברוך בתקופת המנדט הבריטי. המבנה בנוי אבן ירושלמית ומאופיין בסגנון המנדטורי הפשוט, הכולל מסה מלבנית, פתחים מלבניים וגג רעפים משופע.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
• תוכנית 4056 משנת 1990 – - יעוד הקרקע אזור מגורים 3 מיוחד. - 162% בניה במקום 90% המותרים. - תוספת קומה שלישית להרחבת יח"ד הקיימות. • תוכנית 4056 משנת 2004 - יעוד הקרקע אזור מגורים מיוחד. בהתאם למאושר בתכנית 4056 לאזור מגורים 3. - תוספת קומת גג רעפים מוגבה, סה"כ 4 קומות. - תוספת של 78.14 מ"ר בתכנית. סך שטח הבנייה המירבי: 489.58 מ"ר. - שינוי השימוש בשטח חלל הגג למגורים.					
היתרים:					
• היתר 1991/0201.00 משנת 1991 – תוספת קומה שלישית/הרחבת בינוי קיים – הופק-הוצא היתר בניה. • היתר 1991/0201.01 משנת 1992 – שינויים פנימיים – הופק-הוצא היתר בניה. • היתר 1991/0201.02 משנת 1999 – תוספת קומת גג מוגבה – הופק-הוצא היתר בניה.					
עבירות בניה:					
• 2020/5848.00 משנת 2020 – בניה ללא היתר (פרגולה בחצר המשותף) – נפתח תיק פיקוח. • 2021/9560.00 משנת 2021 – בניה ללא היתר (הרחבת יח"ד לא חוקית) – התקבלה תלונה.					

● 2022/5016.00 משנת 2022 – בנייה בסטייה מהיתר – תיק נסגר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
● התייחסות למבנים ואתרים לשימור: המבנה בעיר ההיסטורית, במתחם לשימור (מקור ברוך).			
● שימור סטטוטורי – לא.			
● רשימת שימור – נכלל ברשימת שימור מוצעת (מס' אתר 3034).			
● מבנה היסטורי – כן. שנת בניה 1926-1937 (מקור: אטלס ירושלים 1972. תיק תיעוד).			
● תיק תיעוד – תיעוד מקדים (רות בקשי-דורון. יוני 2026).			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
י. ייעוד לפי תכנית המתאר 2000 – אזור מגורים לשימור לפי תוכניות מפורטות, אזור מגורים עירוני.			
יא. לפי מדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות.			
יב. תקן חנייה עירוני – תקן נמוך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר			
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף תברואה		לא התקבל	
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני		הנדון: חו"ד תכנית מס' 1544519 – רח' אלפנדרי 15, מקור ברוך כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת בניה ויחידות דיור לבניין קיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4056 לאזור מגורים ג' התכנית חלה על בחלקה 95 בגוש 30072, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף.	

אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - גבולות חלקה 95 מופיעים במפת גוש שומה 30072. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
לדחות הבקשה מהטעמים הבאים: גובה בינוי: מוצע מבנה בן 6 קומות החורג באופן ניכר ממדיניות הבינוי באזור מע"ר צפון- עד 4 קומות בלבד שהוא גובה המבנה הקיים כיום. לפיכך אין הצדקה לבקשה ולחריגה ממדיניות עירונית זו. אישור החריגה עלול לפגוע במרקם ההיסטורי הבנוי של השכונה והאזור. ככל ותוגש בקשה מתוקנת ומעודכנת עליה לעמוד בתנאים הבאים: א. חשיבות וערכיות: למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם פרטי מסגרות (סורגים ותריסים) ואבן. יש להקפיד כי אלמנטים ופרטים אלו שתועדו ופורטו בתיק התיעוד, ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע. ב. שימור: יש לסמן את האלמנטים הבאים לשימור: 1. חזיתות וקירות היסטוריים: אין לפגוע/להוסיף על החזיתות של המבנה ההיסטורי. 2. שימור פרטי מסגרות בחלונות ההיסטוריים: יש לשמור על פרטי המסגרות שפורטו ותועדו בתיק התיעוד (עמ' 84-76). ג. גובה בינוי: יש להציע בינוי בגובה מתאים למדיניות מע"ר צפון (4 קומות בלבד) או להעביר אישור מתאים מאגף תכנון העיר. ד. קונסטרוקציה חדשה: לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית. ה. מרפסות: יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיהן יש להרחיק מרפסות מפנינת הבניין לפחות 40 ס"מ. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. ו. גג רעפים: יש להציע גג בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש בתיאום מול מח' שימור). מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. ז. צמחיה בוגרת: יש להתייחס לעץ הלימון המתועד בתיק התיעוד ולהציג הטיפול בו	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

במסגרת התכניות המוצעות כעת. ח. נספח הבינוי: יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים כיאות (סגול). ט. תנאים להיתר: אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור]. העברת ערבות בנקאית. י. תנאים לטופס 4: הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כיאות.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה במס' קומות – לפי מדיניות מע"ר צפון מותר בניה עד 4 קומות. התוכנית מציעה סה"כ 5 וקומת גג מוגבה.	תוספת יח"ד	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
תוספת 4 יח"ד בלי פתרון חנייה.		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. **מדיניות ומספר קומות –** התוכנית מציעה תוספת 2 קומות וגג רעפים מוגבה מעל 3 קומות קיימות, סה"כ 5 קומות וגג רעפים מוגבה החורג באופן ניכר ממדיניות הבינוי באזור מע"ר צפון, שקבעה באזור זה בינוי של עד 4 קומות. אישור החריגה עלול לפגוע במרקם ההיסטורי הבנוי של השכונה והאזור. ניתן לאפשר חריגה במספר הקומות בתנאי שתצומצם **תוספת הקומות לקומה אחת נוספת עם גג רעפים מוגבה בגובה תקני בלבד.**
2. יש להציע גג התואם לאופי הסביבה, בשיפוע תקני לכל גובהו עד לשיאו וללא חלק שטוח בראש הגג (למעט דרישות כב"א ככל ויידרש). עיצוב הגג יתואם מול מח' שימור.
3. **חניה –** התוכנית מציעה תוספת 4 יח"ד חדשות בלי פתרון חניה. באזור תקן חניה נמוך, עבור תוספת שתי יח"ד, אין צורך במתן חניה במגרש.
4. **מרפסות –** מוצעות מרפסות חדשות מחוץ לגבול המגרש, ניתן להציע מרפסות מעל תחום דרך עד 1.20 מ' עומק. יש לתאם מרפסות חדשות עם מח' שימור ובהתאם למדיניות העירונית למרפסות (22.7.24) לפיה יש להרחיק מרפסות מפינת הבניין לפחות 40 ס"מ.
5. יש לסמן תוספות וסגירות לא מאושרות לפירוק. תנאי לתחילת עבודות של מגיש הבקשה להיתר, יהיה הריסת העבירות בפועל. תנאי לטופס 4 יהיה הריסת עבירות הבניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מח' שימור על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות כראות.
6. **הוראות התכנית סעיף 4.1.2 –** יש לתקן את סעיף קטן 7 ולקבוע מרפסות זיז מעל תחום הדרך לכיוון רחוב אלפנדרי בעומק של עד 1.20 מ'.
7. **קו בניין –** יש לסמן קו בניין בקונטור המבנה הקיים וקו בניין נפרד למרפסות הזיז. יש לתקן את המסומן בנספח ותשריט.
8. **מערכות טכניות –** מערכות ותשתיות מים ומיזוג ימוקמו באופן נסתר בחלל הגג. יש להציג אותן בתוכנית וכן את גישה אליהן בנספח.
9. **צמחיה בוגרת –** יש להתייחס לעץ הלימון המתועד בתיק התיעוד ובתצ"א העירונית, ולהציג הטיפול בו במסגרת התוכנית המוצעות כעת.

שימור

10. **חשיבות וערכיות** - למבנה ההיסטורי הקיים חשיבות והשתמרו בו אלמנטים הראויים לשימור ובהם פרטי מסגרות (סורגים ותריסים) ואבן. יש להקפיד כי אלמנטים ופרטים אלו שתועדו ופורטו בתיק התיעוד, ישמרו וישוקמו במסגרת התכנון המוצע.

11. יש לסמן את האלמנטים הבאים לשימור:

- חזיתות וקירות היסטוריים: אין לפגוע/להוסיף על החזיתות של המבנה ההיסטורי.

- שימור פרטי מסגרות בחלונות ההיסטוריים: יש לשמור על פרטי המסגרות שפורטו ותועדו בתיק התיעוד (עמ' 76-84) .

12. **נספח הבינוי** - יש לסמן את חלקי המבנה ההיסטורי הקיים כיאות (סגול).

13. **קונסטרוקציה חדשה** - לא יותר דיקוק ו/או כל פגיעה אחרת בקירות היסטוריים לשימור למעט עבור חיזוק פנימי נקודתי ככל ויידרש ובתיאום עם מח' שימור. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית.

14. **תנאי להיתר** - אישור תיק תיעוד, נספח פרטי שימור, הנחיות ומפרט לשמירת והגנת הדרוש לשימור במהלך העבודות, טופס אדר' שימור מלווה [יוגשו ע"י אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח בשימור ויצורפו להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד ממנו לאחר אישור מח' שימור]. העברת ערבות בנקאית.

כללי

15. **יש להגדיר בהוראות התכנית סעיף 7.2** – זמן למימוש התוכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.

16. ייקבע בהוראות התכנית כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס.

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

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

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
כהן יונה		17.09.26	

מספר סידורי: 13

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1623784
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פייגין יואל
עורך התכנית:	פייגין יואל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	22/09/2026
כתובת	אריסטובלוס , מרכז העיר אריסטובלוס מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30052	164	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 11 תשריט 7

תוספת 3 קומות לבית מלון קיים לצורך תוספת חדרי מלון, וללא שינוי ייעוד כדלקמן: - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 6310 מ"ר מתוכם 5425 מ"ר עיקרי (חלקם בתת הקרקע) ו- 885 מ"ר שטחי שירות המהווים 928% בניה. - הגדלת מס' קומות מ- 9 ל- 11. - תוספת 54 יח"ד מלונאיות ל- 124 מאושרות. סה"כ 178 - קביעת שימושים למסחר ומלון - קביעת הוראות למסחר - קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מסחר ותיירות	178 (חדרי מלון)	679.88	100	928% בניה
סה"כ				
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה של בית המלון בן 9 קומות,, קומה אחרונה חלקית				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 68791 משנת 2014 קבעה ייעוד של מסחר ותיירות. סה"כ 8 קומות, 124 חדרי מלון.				
תכנית מס' 2512 משנת 1997 קבעה ייעוד של אזור מסחרי מיוחד. התירה שימוש מלונאי לצד מסחר. סה"כ 6				

קומות מעל 2 קומות מרתף.			
היתרים:			
2003/0495.00 הופק היתר בניה בשנת 2010 לבניית בית המלון – סה"כ 6 קומות			
2003/0495.02 הופק היתר בניה בשנת 2012 להעמקת חפירה			
2003/0495.01 הופק היתר בניה לתכנית שינויים בשנת 2013 – סה"כ 6 קומות			
2003/0495.03 הופק היתר בניה לתכנית שינויים בשנת 2015 – סה"כ 9 קומות, קומה תשיעית חלקית פלוס פרגולה על שאר הגג.			
עבירות בניה:			
2018/7492.00 נפתח תיק – תלונה על בניה ללא היתר תאריך סטטוס 2/12/2018			
2024/8853.00 נפתח תיק – התקבלה תלונה, נדרש ביקור נוסף תאריך סטטוס 30/12/2024			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
יג. ייעוד לפי תכנית המתאר - אזור מע"ר			
יד. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מע"ר 8 קומות ואפשרות לתוספת של שתי קומות נוספות וזאת בהתחשב בגודל המגרש, רוחב הרחוב, מיקום המגרש ושיקולי עיצוב אדריכליים, תוך שהועדה תשקול כי הקומות העליונות יבנו בנסיגה.			
טו. תכנית שכונתית - מדיניות ביניים היא 8-10 קומות לרחובות ראשיים ו-6 לרחובות צדדיים. לא כלול במדיניות הציפוף לאורך צירי רק"ל והנושא נמצא בבחינה בימים אלה.			
טז. תקן חנייה עירוני – מע"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
אזור מגורים עירוני, מרכז מטרופוליני, ואזור מוטה תחבורה ציבורית, תואם לתמ"מ 30/1			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		תואם	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	לא		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף תברואה		לא התקבל	

הנדון : חו"ד תכנית מס' 1623784 – מלון אריסטובולוס, מרכז העיר כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת 3 קומות נוספות לשם הרחבת מלון איביס. התכנית חלה על חלקה 164 בגוש 30052, מדובר בגוש שומה. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 164 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 513/2003 הרשומה מתאריך 03/2024. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה שבמפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	הרל"י - מלונאות ותיירות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
חריגה בגובה מהמדיניות ברחובות צרים	תוספת חדרי מלון – מענה לתיירות	התאמה לחזון העיר
	מלונאות מהווה ענף תעסוקה בעיר ותורמת לכלכלתה	כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
	קרוב לציר רק"ל	תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור העובדה שמדובר על בניין שמיועד כולו לבית מלון במרכז העיר, ולאור הצורך בהוספת שימוש למלונאות ברחבי העיר והקירבה לרכבת הקלה, ממליצים לאפשר תוספת של שתי קומות ביחס למצב המאושר בתכנית 68791 - 10 קומות סה"כ. יש לצמצם את מספר הקומות בהתאם.
2. גובה הקומות החדשות יהיה בהתאם לקומות המאושרות מתחת.
3. לאור הקירבה לציר הרכבת הקלה, יש לפטור מתוספת מקומות חניה עבור תוספת הבינוי המבוקשת בתכנית.
- סעיף 4.1.2 ג ד חניה – להוסיף סטייה ניכרת בהתאם למצב המאושר.
4. הקומה הטכנית תצומצם למינימום הנדרש
5. יש להבהיר במסמכי התכנית לרבות נספח הבינוי כי השינוי המבוקש הינו תוספת הקומות בלבד וללא שינוי בקומות התחתונות המאושרות. יש לתחם בתכניות את התוספת המבוקשת בקו אדום רצוף, ולציין את מספר היתר הבניה המאושר בתכניות בנספח הבינוי.
6. בעיקרי הוראות התכנית מצוינת השמשת הגג לפונקציות מלונאיות, אך מסמכי התכנית אינם מציגים זאת, ובהערות קטנות מתחת לטבלה 5 נקבעה קומה טכנית. יש להבהיר ולהציג במסמכי התכנית.
7. יש לציין את מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת בטבלה 5 בהוראות התכנית.
8. לא יחול כל שינוי בהוראות העיצוב האדריכלי והוראות הבינוי מהתכנית המאושרת.
9. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת חו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הדרישות במסמכי התכנית.
10. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לנושאי בינוי, עיצוב ופיתוח.
11. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
12. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
13. יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף 6.2 חיזוק מבנים- תמ"א 38, ובמקומו לקבוע סעיף- חיזוק מבנים עפ"י תקן 413: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים במגרשים המצרניים, ולכל בעלי העניין בתכנית.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות 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.

מספר סידורי: 14

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1371368
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פני העיר התחדשות עירונית בע"מ
עורך התכנית:	פרוס קרלוס
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	9/9/2026
כתובת	רשב"ג 4, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	58	כן
30173	124	כן
30173	125	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 9 תשריט 7

- הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש, מסחר ומבנה ציבור. - הריסת בניין הכולל 8 יחידות דיור והקמת בניין חדש הכולל 150 יחידות דיור. - מכפיל 18.75 - קביעת בינוי להקמת בניין הכולל 30 קומות. - קביעת שטחי הבניה למגורים ל 17824 מ"ר מעל לקרקע. - קביעת שטחי בניה ל 100 מ"ר עבור שימוש ציבורי. - שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן: מאיזור מגורים 5 ודרך מוצעת, לאזור מגורים ד' ודרך קיימת. - קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם. - קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע. - קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי. - קביעת זכויות למבני ציבור. - קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים. - קביעת תנאים למתן היתרי בניה. - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה. - קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.
--

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

	מ"ר מרבית מעל לקרקע	%	מ"ר		
מגורים ומסחר	17824	92.72	1578.84	150	המהווים 1129 אחוזי בנייה.
דרך חדשה		7.28	123.91		
סה"כ		100	1702.75	150	
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין הכולל 3 קומות ו 8 יחידות דיור					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלקה בחלקה היא תכנית מספר 2302 שאושרה בשנת 1984 וקבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים 5 מיוחד. תכנית הרכבת הקלה מספר 800771 שאושרה בשנת 2025 וקבעה הפקעה לדרך בחזית המגרש.					
היתרים: ל"ר הבניין מיועד להריסה					
עבירות בניה: ל"ר הבניין מיועד להריסה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
יז. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני יח. התייחסות לתכנית הבנייה: מגרש מעל דונם עד 8 קומות ו 320 אחוז בניה מרביים יט. תכנית שכונתית: תכנית האב של גוננים שקובעת לבניינים הכוללים 8 יחידות דיור או יותר בינוי של 9 קומות ו 360 אחוזי בניה מרבים מעל לקרקע. כ. החלקה מצויה על ציר הרכבת הקלה שאושרה אך טרם נקבעה מדיניות לציר זה על ידי מוסדות התכנון. כא. תקן חנייה עירוני: גבוהה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	
מבני ציבור	כן	כן	100 מ"ר
עתודות / אחר	כן	כן	הרחבת דרך שאושרה בתכנית הרכבת

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף תברואה	לא התקבל
אגף נכסי עירייה	תאריך 22/05/2025 בודק – עמרי אדר חוו"ד תוכנית מס' – 1371368 פינוי בינוי ברחוב רשב"ג 4 - בן זכאי מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 5 בדיקת בעליות ונכסים גוש 30173 חלקה 58 – העתק רישום פנקס הבתים המשותפים בבעלות פרטיים ומדינה. חלקות 124, 125 בית משותף מורכב עם חלקה 58. נכסים

13405 - רחוב יוחנן בן זכאי (חלקי) שטחים מצב קיים תוכנית 3232 מגרש 1, ביעוד מגורים. תוכנית 800771 מגרש 588 ביעוד דרך, שטח המגרש כ-106 מ"ר. מצב חדש תא שטח 1 יעוד מגורים, שטח התא 1,578.84 מ"ר. תא שטח 2 יעוד דרך, שטח התא 123.91 מ"ר. הערות הנכסים 1. סעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 5 ו-8 לא תותר חריגה של הבינו מחוץ לתחום תא שטח 1. 2. סעיף 4.2.2 ב' סעיף קטן 5 ו-6 למחוק לא יותר שימוש בשטח הציבורי מיקום מתקנים טכניים וחדרי טרפו של הפרויקט יהיו במגרש המגורים בלבד. להחדרת עוגנים או שימוש אחר בשטח בבעלות עיריית ירושלים באישור אגף הנכסים בלבד. 3. יש לקבל חו"ד מחלקת מדיניות התכנון לתוכנית המטלות הציבוריות המוצאות לא טועמות את היקף הבינו המוצא. 4. יש להוסיף סעיפי רישום, הפקעה ותנאים בתהליך לפי הנוסח הבא : הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן : תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן : 5. 6. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ-170 _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 7. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 8. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ.	
--	--

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 9. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 10. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 11. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.	
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	תוכנית אב לתחבורה
לא התקבל	אגף תושייה -

	צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
		לא תואמת למדיניות לעניין גובה , אחוזי בניה ושימושים
כלכלת היישוב/ הרשות:		לא מטפלת במתחם אלא בחלקה בודדת
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		לא מציעה הפרשות ציבוריות משמעותיות בקרקע או בהפרשות מבונות

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. תכנון נקודתי ללא תכנון מתחמי כולל- התכנית מקודמת בחלק ממתחם שראוי לקדם בו תכנון כולל של התחדשות עירונית על פני תכנון נקודתי. קידום התכנית עשוי לעודד הגשת תכניות נקודתיות במגרשים מצרנים הפונים לחזית רח' בן זכאי, אשר יביא לתוצר תכנוני פחות מיטבי וראוי. על כן, יש להגיש תכנית אחת לכלל המתחם וזאת לאחר אישור תכנית הרק"ל הציר הסגול, כל זאת במסגרת ראייה מתחמית של החלקות הפונות לחזית רח' בן זכאי והחלקות הפנימיות המצרניות. בכך יתקבל מתחם התחדשות עירונית בשטח גדול אשר יאפשר תכנון ראוי יותר כאמור.

2. חריגה ממדיניות תכנון האב- התכנית מציעה בנייה נפחית על פי מדיניות ציר רק"ל. תכנית הקו הסגול אושרה אך לא נקבעה מדיניות לציר זה על ידי וועדות התכנון.
3. הגשת תכנית על כל המתחם תאפשר לייעל את השטחים הציבוריים במתחם ולהציע הפרשות לצורכי ציבור נוספות שייתנו מענה לתוספת המשמעותית של יחידות הדיור בציר הזה בכלל ובמתחם בפרט.
4. יש לציין כי בחלקה קיימות 8 יחידות דיור בלבד והתכנית מציעה 150 יחידות דיור חדשות, ככול וכל חלקה תציע מכפיל גבוה כל כך בצורה נקודתית לא תהיה כל אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור בשכונה.
5. ככל ומבקשים לקדם תכניות על ציר רק"ל, הדבר צריך להיעשות בראיה מתחמית אשר תאפשר ניצול טוב יותר של משאבי הקרקע תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים בשכונה.
6. תכנית נוספת צמודה על ציר זה הומלצה ע"י מהנדס העיר לדחייה שכן קודמה בבינוי נפחי ולא מתחמי.
7. המכפיל המוצע מאוד גבוה בהתאם למספר יח"ד המועט במצב הנכנס. אין סיבה להציע מכפיל גבוה ללא תמורה ציבורית משמעותית ולא כפי שמוצע בתכנית המופקדת.
8. התכנית לא מציעה תרומה ציבורית משמעותית כול שהיא לא בקרקע ולא בהפרשות מבונות.
9. התכנית מייצרת בינוי גבוה בקווי בנין בלתי מקובלים וסבירים, באופן שיסכל התחדשות עירונית בחלקות המצריות.
10. יש לציין כי גם אם הייתה מקודמת התכנית על פי מדיניות רק"ל למרות שאין החלטה כזאת וזה לא נכון תכנונית במקרה זה , הרי שהתכנית לא עומדת בשום פרמטר במדיניות רק"ל המאושרת בצירים אחרים בעיר.
11. התכנית מציעה בניין הכולל 30 קומות ללא הפרשה לצורכי ציבור של 40 אחוז.
12. התכנית מציעה אחוזי בניה גבוהים משמעותית מהמדיניות.
13. התכנית לא מציעה 25 אחוז שימושים שהם לא מגורים בניגוד למדיניות.
14. יש לדחות את התכנית המוצעת ולתכנן מתכנן גדול הכולל את כל החלקות מסביב, להציע בניה גבוה על ציר הרקל והפרשות משמעותיות לצורכי ציבור בחלק הדרומי של המתחם.
15. יש לציין כי בתכנית קטנה במתחם זה בחלק הצפון מזרחי קודמה תכנית נקודתית קטנה (תכנית 512723) והוועדה המחוזית החליטה לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:
א. לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת טענות המתנגדים, נציגי מגיש התכנית והמלצת הוועדה המקומית, ולאחר התייעצות עם יועץ התנועה של הוועדה, מחליטה הוועדה על דחיית התכנית וזאת בהתאם למפורט להלן:
ב. לאחר שמיעת טענות המתנגדים, הוועדה השתכנעה כי בשל המאפיינים המיוחדים של

המתחם, ראוי לקדם בו תכניות על בסיס ראייה כוללת, אשר תאפשר פיתוח של המתחם לטובת הציבור, תוך שדרוג המרחב הציבורי. הוועדה תציין כי מדובר במגרש הממוקם בצמוד לרחוב בן זכאי, המהווה ציר משמעותי המקשר בין שכונות הקטמונים והמושבות. בנוסף, המגרש ממוקם בפינת רחובות, הינו בעל נראות גבוהה, ומהווה מעין שער כניסה לשכונת קטמונים. עוד יצוין כי בימים אלה מקודמת תכנית משמעותית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי במתחם מעגלי יבנה, הכוללת את הפינה הנגדית של צומת הרחובות בן זכאי – מעגלי יבנה, מצדו השני של המגרש שבתכנית שבענייננו. במסגרת התכנית העתידית לפינוי בינוי, צפויה הפינה הנגדית לעבור שדרוג משמעותי ולכלול דופן עירונית אינטנסיבית ופעילה.

ג. נוכח האמור, הוועדה סבורה כי נכון לבחון את תכנון המתחם הכולל את המגרש שבענייננו וכן את מגרשי המגורים הסמוכים, **בראייה רחבה יותר**, שבמסגרתה ניתן יהיה להציע **שיפור משמעותי של המתחם**. בין השאר, ראוי לשקול במסגרת זו הגדלה של השטח הציבורי הפתוח או יצירה של כיכר עירונית, **בינוי אינטנסיבי תוך ניצול יעיל של הקרקע**, עירוב מגוון יותר של שימושים, ויצירת חזית מסחרית פעילה כלפי השטח הציבורי או הכיכר העירונית. בנוסף, הוועדה סבורה כי במסגרת תכנית כוללת ניתן יהיה להסדיר באופן מיטבי את היחסים בין שימושי הקרקע השונים במתחם, ובמיוחד שימושי המסחר והמגורים, וכן לתת מענה לנושא התנועה והחניה.

ד. לבסוף, הוועדה תציין כי בשל מאפייני האזור, ובשל מרכזיותו וחשיבותו של ציר בן זכאי-יהודה הנשיא, בבחנות בימים אלה חלופות להעברת תוואי של הרכבת הקלה באזור, לרבות חלופה בציר זה. ככל שתקודם חלופה בציר זה, הרי שהדבר ייתן אף משקל גבוה יותר לצורך **בראייה כוללת של המתחם הסובב את השטח הכלול בתכנית, וזאת נוכח מדיניות התכנון של הוועדה המעודדת בינוי אינטנסיבי לאורך צירי הרק"ל, תוך יצירת חתך רחוב מיטבי ותמהיל שימושים המעודדים פעילות עירונית מגוונת**.

ה. נוכח האמור, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית. הוועדה קוראת לצדדים לפעול בשיתוף פעולה לשם הגשת תכנית הכוללת שטח נרחב יותר, בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל, לטובת יצירת התחדשות ראויה במתחם בראייה כוללת.

16. החלטות אלה נכונות וראויות גם לתכנית זו.

מספר סידורי: 15

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1509538
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	חכם מרים
עורך התכנית :	חכמון תמר
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	06/01/2026
כתובת	השומר 13, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30169	44	כן

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

מטרת התכנית: התכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, הכשרת עבירות בנייה ותוספת מרחבים מוגנים. עיקרי הוראות התכנית: - שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן : מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'. - קביעת שטחי בנייה לסה"כ 2,384 מ"ר, מתוכם 2,103.2 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ו- 280.8 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ד'	16	1420.33	100	מהווים 153.71% בנייה.
סה"כ		1420.33	100	
תיאור המצב הקיים				
קיים מבנה בן שתי קומות, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת וקומה נוספת מעל הכניסה הקובעת. במבנה קיימות עבירות בנייה, והוא כולל ארבע כניסות נפרדות, כאשר כל כניסה מובילה לארבע יחידות דיור.				
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית				
תכנית מס' 3221 משנת 1984 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד והגדלת אחוזי בניה ל-72% בניה.				

היתרים: 1978/0815.01 משנת 1999 עבור תוספת של חדר מגורים לדירה בת שני חדרים. 2005/0693.01 משנת 2007 עבור תוספת מגורים מחסן וממ"ד. 2005/0693.02 משנת 2017 עבור תוספת קומת מרתף ותוספת לקומת קרקע וכן חפירה לבניית מחסן וממ"ד. 2015/0187.05 משנת 2022 עבור תוספת בניה כולל חדר מחוץ. 2015/0187.06 משנת 2024 עבור תוספת בניה והרחבה לדירה הכוללת שטח עיקרי וחדר מחוץ.			
עבירות בניה: 2017/5173.00 משנת 2017 נפתח תיק פיקוח עבור בניה ללא היתר. 2017/5189.00 משנת 2017 נפתח תיק פיקוח עבור בניה בניגוד להיתר. 2018/6607.00 משנת 2019 עבירת בניה על שימוש חורג.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
כב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. כג. תכנית שכונתית – תכנית אב קטמונים ח – ט. מתחם המיועד להתחדשות עירונית על פי החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 10.6.19 א. ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים ג, ב. מתחם לפינוי בינוי בגובה של עד 10 קומות, ג. בנוסף במגרשים לפינוי בינוי ביעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תתאפשר בחינה של תכנית בהתבסס על תחשיב כלכלי עדכני לעת הגשתה אשר ישקף רווח יזמי של כ-20%. כד. תקן חנייה עירוני – בינוני.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם.		
תמ"א 1	תואם.		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	ל"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	ל"ר		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
התובע העירוני	לא התקבל		
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	לא התקבל		
אגף רישוי	לא התקבל		

	ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1509538 שכ' קטמונים, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת השומר 13 תוספת בניה והכשרת עבירות בניה. התכנית חלה בחלקה 44 בגוש 30169, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 44 נוצרה במפת גוש סופית 30169 מתאריך 06.06.1963. - במקום קיים תצ"ר גובל מס' אליפסה 702/1997 רשומה מתאריך 29.6.04. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבתצ"ר ובמפת הגוש. בדיקה מול תקנון התכנית : - סעיף 1.2 - - מדובר בחלקה בשלמות -שטח התכנית -אינו תואם לשטח הרשום שהוגש בקבצי המדידה יש לתקן ל 1,413 דונם. - סעיף 2.2 1. לתקן שינוי ייעוד בהתאם לתכנית המוצעת -למגורים ד. - סעיף 3.2 - - יש לתקן במצב מאושר את הייעוד למגורים מיוחד . - מדובר בחלקה בשלמות - יש לתקן במצב מאושר את השטח בהתאם לרשום בנסח : 1413 מ"ר. תיקונים בתשריט וקבצים דיגיטלים : - בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
הכשרת עבירות בנייה ללא מתן פתרון תכנוני יעיל.	תוספת ממד"ים	התאמה לחזון העיר
	ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות :
	ל"ר	השפעות חברתיות :
	ל"ר	תשתיות ותחבורה :
		סביבה ונוף :
		אחר :

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א לחוק התכנון והבניה מחליטים על דחיית התכנית:

5. מדובר בבניין שיכון שיש לו תכנית מאושרת להרחבות דיור שחלקם בוצעו בפועל וחלקם טרם בוצעו.
6. הבניין הקיים עם כל התוספות הקיימות החלקיות נראה גרוע מבחינה תכנונית.
7. התכנית מציעה הכשרת עבירות בנייה ותוספת שטחים לדירות קיימות, וכן תוספת קומה לדירות קיימות, באופן שאינו מייעל את תכנון המבנה ולא משפר את נראות הבניין.
8. מעבר לכך החלקה שבנידון יועדה כמתחם להתחדשות עירונית, ואכן מקודמות בחלקות השכנות תכניות בהתאם למדיניות.
9. על כן הוועדה ממליצה לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. יש לציין, כי הוועדה תראה בחיוב קידום תכנית להתחדשות עירונית בחלקה שבנידון בתיאום מול מהנדס העיר.
10. בעניין תוספת הממד"ם המוצעות בתכנית, שיש להם חשיבות - ניתן לקדם זאת בהליך היתר מול מחלקת הרישוי.
11. הוצגה תכנית מתוקנת המציעה הרחבות דיור לדירה אחת בלבד כדי להכשיר עברות בנייה של דירה אחת ומסמנת עברות בנייה של כל יתר הדירות להריסה.
12. התכנית לא סבירה ולא הוגנת כלפי הדיירים האחרים ומציגה תכנון שאינו סביר ולכן ההמלצה לדחייה בעינה עומדת.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ		26/01/2026	

מספר סידורי: 16

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1567510
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	כהן עזרא
עורך התכנית:	שוחט אוריה
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	26.08.2026
כתובת	ברוך רפפורט 21 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	33	כן

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

מטרת התוכנית: תוספת יח"ד אחת בקומת מרתף בנוסף ל-8 יח"ד מאושרות בתוכנית 990242 תוך ביטול מחסנים מאושרים, תוספת שטחי בניה ללא תוספת קומות ותוספת מרפסת זיז בקומה א'. עיקרי הוראותיה: - הגדלת שטחי הבניה סה"כ ל-545 מ"ר מירבי. - קביעת מס' יח"ד ל-9. - קביעת מס' קומות ל-4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת. - תוספת מרפסת בקומה א'. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע לבניית תוספות הבניה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. - קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ג'	9	145	100	376%
				545

סה"כ		145	100		
תיאור המצב הקיים					
חלקה עם 2 מבנים וגרם מדרגות מקשר בחצר פנימית, מבנה בן 3 קומות וקומת מרתף עם חזית היסטורית לכיוון רח' חיים עוזר ומבנה שני בן 2 קומות לכיוון רח' רפפורט.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
3985 משנת 1991 - תכנית עבור רח' רפפורט, ייעד את החלקה לאזור מגורים מיוחד. 4843 משנת 1994 - תוכנית מתאר לשכונת בית ישראל, ייעדה את החלקה לאזור מגורים מיוחד וקבעה הוראות שימור למבנים היסטוריים. 990242 משנת 2023 - ייעדה את החלקה למגורים ג', 4 קומות ו-297%. התכנית מוסיפה קומה חדשה מעל אגף הפונה לחיים עוזר ו21 קומות חדשות מעל אגף לכיוון רחוב רפפורט כולל הרחבות בקומות הקיימות, כך שסה"כ מתקבלות 4 קומות בכל אגף. התכנית מוסיפה 3 יח"ד חדשות ל-5 יח"ד קיימות.					
היתרים: 1. 1992/793 היתר עבור תוספת 2 קומות מעל קומה אחת וקומת מרתף לאגף הצפוני תוך שימור החזית לכיוון רח' חיים עוזר ותוספת אגף דרומי, מבנה בן 2 קומות. 2. 92/793 בת.ב. לתוספת קומות מעל שני האגפים והרחבת אגף לרחוב רפפורט תוך הוספת יחידת דיור חדשות. הבקשה נדחתה ונסגרה.					
עבירות בניה: לא קיימים תיקים פעילים במערכת העירונית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור - המבנה אינו מסומן לשימור בברסט העירונית או בתכנית המאשרת אך נמצא בתחום מתחם לשימור. עיר הסטורית - המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כה. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000 - אזור מגורים עירוני. כו. התייחסות לתכנית הבנייה - אזור מגורים לשימור לפי תוכנית מפורטת. כז. תכנית שכונתית - מע"ר צפון, 4 קומות. כח. תקן חנייה עירוני - תקן נמוך.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35		תואם			
תמ"א 1		תואם			
תמ"א 18		ל"ר			
אחרת		ל"ר			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				
מבני ציבור	לא				
עתודות / אחר	ל"ר				

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 1567510 – רח' רפפורט 21, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת יחידת דיור ותוספת שטחים. התכנית חלה בחלקה 33 בגוש 30087, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בשטח וגבולות החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 33 נוצרה בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 286/1947. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו החול שבמפת המדידה תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף תושביה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד בתחום הבניין ללא שינוי בגובה הבניין	החסרונות העיקריים של התכנית

ל"ר	כלכלת היישוב/ הרשות:
ל"ר	השפעות חברתיות:
לא נדרש מקום חניה בתחום תקן נמוך 3:1	תשתיות ותחבורה:
ל"ר	סביבה ונוף:
	אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. קווי בניין -

- א. קו הבניין סומן קו אפס על כל גבולות החלקה, מאחר ואין שינוי בבינוי, אין סיבה לשנות את קווי הבניין המאושרים, קו בניין יהיה על קונטור הבינוי הקיים.
- ב. קו בניין עבור המרפסת המוצעת יהא קו בניין למרפסות.

2. דירת מרתף -

- א. יחידת הדיור המוצעת בקומת המרתף אינה עומדת בתקנות דירת מרתף מאחר וטמונה באדמה ברובה עם אוורור עילי בחזית צפונית, לשם כך החצר המוגבהת של יח"ד 2 בקומה א' תבוטל ובכך תתקבל חזית פתוחה ליחידה המוצעת עם אוורור ליח"ד החדשה. יש לתקן את המסמכים בתיאום עם מחלקת התכנון.
- ב. לקבוע בהוראות התוכנית כי יש לשמור על רוחב חצר של 3 מ' בצמוד ליח"ד המוצעת בקומת מרתף בכדי לעמוד בתקנות דירת מרתף.
- ג. יש למספר את היחידה החדשה.

3. הצגת מסמכי התכנית -

- א. נספח הבינוי מציג תוספת קומות מעל שני האגפים והרחבות באגף לכיוון רחוב רפפורט כמקודמות בהיתר בניה בתיק 92/793.2, אך הבקשה להיתר נדחתה ונסגרה. יש לציין כי הבינוי הנ"ל מאושר בתכנית 990242 ולצבוע בהתאם למקובל.
- ב. קיימת אי התאמה בפתחים של קומת מרתף בחזית הצפונית בין תכנית הקומה לחזית. יש להתאים בין תכנית הקומה לחזית ולסמן את הפתחים בהתאם לחזית הצפונית.

4. כללי -

1. שלביות ביצוע, יש לקבוע הינף אחד.

2. לציין בהוראות התוכנית כי כל שינוי בחזית לשימור יהא בתאום עם מח' השימור.

3. לקבוע מס' קומות בטבלה 5, 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת.

4. יש להטמיע טבלת סמכות בנספח הבינוי.

5. חו"ד גורמים -

תנאי להפקדת התוכנית יהא השלמת חו"ד של המחלקות הבאות: תברואה, שפ"ע תחזוקה ותוש"ה.

6. 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.

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
טובה הלר			

מספר סידורי: 17

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1619949
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	דהן שולמית
עורך התכנית:	זוסמן אבשלום
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	14/09/2026
כתובת	קארו יוסף 16, בית ישראל ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30091	26	כן

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

מטרת התכנית: הרחבות לבניין בהליך בנייה לפי היתר של תמ"א 38/2 כדלקמן: א. הגבהת קומת הגג לבניין מאושר בהיתר של 4 קומות וגג רעפים מוגבה ויצירת קומה חמישית מלאה. ב. פיצול יח"ד תוך יצירת יח"ד חדשה בקומה החמישית. ג. תוספת מרפסות בחזית עורפית ומרפסת זיז כלפי רחוב יוסף קארו עבור קמה חמישית המוצעת. ד. הוספת שטחי שירות בקומת המרתף לכדי תכנית מלאה באגף הדרומי של הבניין. סה"כ התכנית מציעה בינוי של 5 קומות ו-9 יח"ד. עיקרי הוראותיה: 1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'. 2. קביעת בינוי להשלמת הקומה העליונה ושימוש בחלל גג רעפים כגלריה מוצעת. 3. הגדלת שטחי הבניה בשטח ל-839 מ"ר שטח כולל. 4. הוספת 1 יח"ד ל-8 יח"ד קיימות. 5. תוספת מרפסות זיז בחזית צפונית. 6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה. 7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. 8. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
--

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

מגורים ד	9	210.03	100%	683 מ"ר	325.24% בניה מירבי
סה"כ		210.03	100%		
תיאור המצב הקיים					
מבנה בן 5 קומות, נמצא כעת בשלבי בניה מתקדמים לפי היתר בת.ב. 21/116 , הבניה מבוצעת בסטייה מההיתר.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4383 משנת 1994- תכנית מתאר לשכונת בית ישראל, ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים מיוחד, 3 קומות כלפי יוסף קארו ו2 קומות לחזית אחורית. תכנית 15341 משנת 2020- בקשה לפי תמ"א 38/2 הועברה למחלקת רישוי . בשנים 2017-2021 נפתחו עוד 2 תכניות במסלול תב"ע ונגנזו בשל חוסר קידום תכנית.					
היתרים:					
2021/0116.00 משנת 2023- היתר במסלול תמ"א 38/2 תוספות עם שימור, לתוספת 2 קומות+ גג רעפים מוגבה למבנה היסטורי קיים בן 2 קומות. סה"כ בהיתר 4 קומות וגג רעפים מוגבה (1.2 מ' מדלפות הגג)					
עבירות בניה:					
הבנייה מתבצעת בסטייה מהיתר בניה בת.ב. 21/116, קיים צו הפסקת עבודה לקומה ד' ולמרתף עד לקבלת היתר שינויים. התקבל בנושא דוח פיקוח, התכנית שהוגשה אינה תואמת את המבוצע בפועל לעניין קומת הגג המוגבהת. בפועל הגג נבנה בנסיגה מחזית קדמית וחזית אחורית.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
שימור- המבנה אינו מסומן לשימור במערכת העירונית או בתכנית מאושרת, יחד עם זאת קיימות חזיתות היסטוריות לבניין. התקבלה חוו"ד מח' השימור לדחות את התכנית לאור חריגה ממדיניות לעניין הקומות. עיר היסטורית- המגרש בתחום העיר ההיסטורית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
כט. ייעוד לפי תכנית מתאר 2000- אזור מגורים עירוני. ל. התייחסות לתכנית הבנייה- אזור מגורים לשימור. לא. תכנית שכונתית- המגרש נמצא בתחום מע"ר צפון המאפשר בינוי של 4 קומות וגג רעפים מוגבה. לב. תקן חנייה עירוני- נמוך 1:1					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1					
אזור מגורים 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			

עמודות / אחר	ל"ר	ל"ר
--------------	-----	-----

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1619949 – רח' יוסף קארו 16, בית ישראל כללי - מדובר בתכנית המבקשת הגבהת גג רעפים לשם יצירת קומה תקנית ותוספת יח"ד ושימוש בחלל הגג כגלריה, ותוספת שטחי שרות. בנוסף התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4383 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 26 בגוש 30091, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 26 נוצרה במפת גוש סופית 30091. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה שבמפת המדידה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
המחלקה ממליצה לדחות את התכנית. בחלקה קודמה תמ"א הריסה ובניה שמספרה 15341 והיתר בניה 2021/0116.00. הבינוי בשטח אינו תואם את ההיתר וקיים צו הפסקת עבודה. כעת מבקשים הגבהת של הגג כלומר תוספת של קומה. המדיניות באזור של מע"ר צפון הינה 4 קומות והגבהת מדלפות הגג- אין לחרוג מהמדיניות.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	התאמה לחזון העיר
מוצעת תוספת קומה חמישית. חריגה מהמדיניות. מע"ר צפון המאפשרת בינוי של 4 קומות וגג רעפים מוגבה.		

כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:		מוצעות 9 יח"ד ללא פתרון חניה.
סביבה ונוף:	ל"ר	
אחר:		קיימות עבירות בניה וצו הפסקת עבודה.

המלצת מהנדס העיר

לדחות את התכנית ולא להפקידה

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

- 1. חריגה ממדיניות לעניין גובה-** התכנית ממוקמת בתחום מע"ר צפון ברחוב יוסף קארו ומדיניות של 4 קומות וגג רעפים מוגבה. הבניין המוצע קיבל היתר במסלול תמ"א 38/2 בהתאם למדיניות לעניין הקומות ונמצא כעת בהליכי בניה. התכנית מציעה הגבהה של חלל הגג לקומה החמישית מה שמהווה חריגה מהמדיניות לעניין הגובה.
- 2. חריגה מקווי בניין-** התכנית מציעה מרפסות זיז בחזית אחורית מצפון, הגובלת עם חלקות ביעוד מגורים – חלקה 23 ו 27 מעבר לקו בניין ובקרבה יתרה כלפי חלקות ביעוד מגורים, מה שפוגע בפרטיות החלקות הגובלות.
- 3. תוספת שטחי שירות שאין בהם עוד צורך-** התכנית מציעה הרחבת שטחי שירות בקומת מרתף בדלקמן:
 - א.** תוספת מחסנים חדשים, כך שמתקבל מס' מחסנים מעבר למניין יח"ד בבניין. ניתן לאשר מחסן לכל יח"ד.
 - ב.** בנוסף התכנית מציעה תוספת שטחי שירות בחלל משותף, כך שמתקבל חלל משותף בשטח מופרז ביחס לצורך של הבניין ולא ברורה מטרתם.
 - ג.** יצוין כי תוספת שטחי שירות בבניין אמורים להתווסף בהתאם לצורך ודרישות הבניין ובשטחים מידתיים.
- 4. עבירות בניה-** בהתאם לדו"ח פיקוח שהתקבל, קיים הליך משפטי במקום והוצא צו הפסקת עבודה בגין בניה בסטייה מההיתר. לכאורה, הבינוי המוצע כחדש במסמכי התכנית קיים בפועל ואף אינו תואם למסמכים שהוגשו. נדרש היה להציג את כל הבינוי להכשרה בהתאם למקובל ולא כבינוי חדש. מסמכי התכנית לא מתארים באף סעיף כי מדובר בהכשרת עבירות בניה או כי קיים הליך משפטי במקום.

יצוין כי בעת קבלת ההחלטה בתכנית, הועדה מתבססת על מסמכי התכנית שעמדו בתנאי

סף והצגת נתונים שגויים הינו מעשה חמור ועבירה על החוק.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
קלר אלומה			

מספר סידורי: 18

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1448224
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	לוי אילה
עורך התכנית:	קלפר ארז
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	17/08/2026
כתובת	מעלה אורנים 14, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	40	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 6 תשריט 4

מטרת התכנית: הריסת מבנה קיים והקמת חדש בן 2 קומות. רחוב מעלה האורנים 14, רמות. עיקרי התכנית: 1. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים וקביעתם ל- 350 מ"ר. 2. קביעת בינוי להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש והגדלת מספר הקומות ל- 2 קומות מעל הכניסה וקומת גג בנוסף לקומת שירות 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 . 6. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה. 7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לכריתה. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל הקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א	1	531.39	100	350	65.86% אחוזי בניה מירביים
סה"כ		531.39	100		

תיאור המצב הקיים			
במגרש קיים בניין בנה ביתך בן שתי קומות וגג רעפים. קומה אחת מעל מפלס רחוב מעלה אורנים. הכניסה דרך מדרגות מרחוב מעלה אורנים. קיימים מספר עצים בוגרים בחלקה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
2644 אושרה בשנת 1980 מגרש 9 ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד. שטח מגרש 530 מ"ר. תותר בניה של 40% בשתי קומות. שטחי רצפה למגורים 212 מ"ר. 1 יח"ד. תותר קומת מרתף עבור מקלט ומחסן וחדר הסקה בתנאי שלא יבלטו יותר מ 1.2 מ'. גובה מבנה עד 6.5 מ' + מעקה גג שטוח, 6.5 מ' עד לתחילת גג רעפים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ושיאו לא יעלה על 9 מ'. חניה בתחום הדרך.			
היתרים: 1991/0555.00 הופק בשנת 1992 תוספת קומה שניה לבניין קיים. סה"כ שטחים 201.42 מ"ר. 1991/0555.00 נפתח תיק רישוי בשנת 2025 – לא הופק הריסת בנית קיים והקמת וילה בת קומה אחת.			
עבירות בניה: ל"ר הבניין מיועד להריסה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
לג. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים ללא ציפוף. לד. תכנית שכונתית : אין לה. תקן חנייה עירוני : תקן חניה גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		ל"ר	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י	מוצע בתכנית	הערות

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1448224 – רח' מעלה אורנים 14, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 2644 לאזור מגורים א. התכנית חלה על בחלקה 40 בגוש 30725, מדובר בגוש מוסדר. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 40 נוצרה במפת גוש סופית 30725. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתוואי גבולות החלקה שבמפת הגוש. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
לשכה משפטית	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1448224- רמות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 5 מתאריך 11/5/2026 ולמונה תשריט 1 מתאריך 20/3/2025. 3. תכנית ברח' מעלה אורנים 14 בשכונת רמות. בשטח בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד. סה"כ 1 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 0.534 דונם. מציעים ייעוד מגורים א', מאושר היתר של הריסה ובנייה מחדש בתכנית זאת מבקשים תוספת להיתר, מבנה בן 2 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת (לממ"ד ושטחי שירות ומחסן). סה"כ 1 יח"ד.

השימושים: מגורים. 4. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך אורי קראוזה מתאריך 5/12/2024. 5. הערות הרשות לתכנית 6. התכנית מציעה לכריתה עצים באזור המוצע לחניה, הרשות מציעה להעביר את החניה לצד המזרחי של התכנית ובכך לשמור על עצים מספר 1,2,3. ישנה חשיבות לעצים הבוגרים אשר תורמים לצל וקירור העיר בתקופה של שינויי אקלים. 7. תנאי להפקדת התכנית 8. כתנאי להפקדה יש לתקן סקר עצים לפי הערות 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה. 9. התקבלו מסמכים סביבתיים 10. סקר עצים: במסמך כתוב כי עצים מספר 5,6 לשימור אך מסומנים בכחול והם אינם מסומנים בתשריט מצב מוצע. העצים הללו נמצאים קרוב לגבול התכנית ולא נמצאים בקווי הבניין, לכן יש לשמרם ולתקן את המסמך. 11. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכוכב אחד לתקן בנייה ירוקה. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה c והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 14. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית שהבינוי בתת הקרקע יעמוד בתקן אוורור (תת"ק 6210). 16. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגג בתכנית: יהיה גג מועיל ושישמש עבור גג חי/ירוק/כחול- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ. 17. 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. 18. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה. בברכה, ענת קמייסקי בודקת תכניות בניין עיר הרשות לאיכות הסביבה	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש וחיזוקו.	
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- לא יוצעו שטחים עיקריים בתת הקרקע בלי אור ואוויר. כל השטחים התת קרקעיים יהיו שטחי שירות שיחושבו לפי סעיף 62(א)15 ויהיו עבור שימוש מחסן, או שטחי שירות שימשו את המטרות העיקריות.
- 3- בהמשך לנ"ל, יש לציין שטח המחסן ולציין את השימושים עבור שטחי השירות בתת הקרקע. יש להבהיר את השטחים הכלואים המוצגים בקומת המרתף בנספח הבינוי.
- 4- תנאי להיתר בניה יהיה אישור הג"א לממ"ד המוצע ובהתאם לתקנות.
- 5- היתר הבניה 1991/0555.01 לא אושר עדיין. יש לסמן את הבניין הקיים להריסה בתשריט מצב מוצע, ולסמן את כל הבינוי המבוקש כחדש בתיאום מחלקת תכנון.
- 6- בהוראות התכנית יש לקבוע כניסה ישירה מהרחוב אל המפלס הראשי לבניין.
- 7- קו בניין יהיה 3 מ' בכל הצדדים. יש לסמן בהתאם בתשריט מצב מוצע.
- 8- נספח בינוי יהיה רקע ויחייב רק לעניין מספר קומות וגובה בינוי.
- 9- יש לציין בטבלה 5 בהוראות התכנית את מספר יח"ד (1) ואת מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- 10- יש לקבוע את הצבת המתקנים הטכניים בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנות מערכות על קירות המבנה או על גג רעפים – נושא זה יקבע בסטייה נכרת.
- 11- בהמשך לנ"ל, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, בהתאם להוראות תכנית 2644.
- 12- יש לסמן את כל העצים שלא נמצאים בתחום קווי הבניין לשימור בתשריט מצב מוצע. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- 13- כתנאי להפקדה יש לתקן סקר עצים לפי הערות 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
- 14- בשלב היתר בניה ייבדק עריכת העצים 1,2,3 והשפעתם על הבניין ויוחלט אם לעקירה או לשימור

לאישור שפ"ע גננות.

- 15- יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה בכובב אחד לתקן בנייה ירוקה.
- 16- יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה C והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה C.
- 17- יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
- 18- יש לקבוע בהוראות התכנית שהבינוי בתת הקרקע יעמוד בתקן אוורור (תת"ק 6210).
- 19- יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
- 20- יש לתקן סעיף 7.2 בהוראות התכנית - זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.
- 21- לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
- 22- לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
- 23- בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- הערה:
- לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

הוראות תכנית:

- 24- סעיף 2 - יש לתקן מטרת תכנית, הריסה ובניה מחדש.
- 25- טבלה 5 - יש לתקן/להתאים את גודל המגרש לסעיף (3.2) ו- (1.2).

נספח:

- 26- להבהיר מה קורה בקומה 2, לסמן מידות וגבהים.
- 27- יש לסמן גבהים אבסולוטיים על כל התכניות וחזיתות וחתכים.
- 28- יש לתקן את כל הגרפיקה בתיאום מחלקת תכנון.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה		23.9.2026	

מספר סידורי: 19

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1631068
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ברמן משה
עורך התכנית:	ירמיקי עודד
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	24/9/2026
כתובת	הרב אברהם רביץ 34 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30643	50	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 2 תשריט 1

1. תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת בניה בקומת החניה כהרחבה לדירות שמעליה 2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן : 3. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים +3.00 , +6.00 , +9.00 , +12.00 , +15.00 , +18.00 . לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 4. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +0.00 לשם הרחבת יח"ד בקומה מעל, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. 5. תוספת של 2 דיוריות. 6. מספר יחידות הדיור בבניין 10 – ללא שינוי . 7. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור. 8. הגדלת שטחי הבניה. 9. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור. 10. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 11. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
דיור מיוחד	10	966.98	100	המהווים 250 אחוז

		100	966.98	10	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בחלקה קיים בניין הכולל 7 קומות מעל רחוב אברהם רביץ 6 קומות מגורים מעל קומת חניה .					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלקה בחלקה היא תכנית מספר 6513א שאושרה בשנת 2010. התכנית קבעה הוראות להקמת מתחם חדש הכולל כ 400 יחידות דיור בכל המתחם. הבניין המדובר הוא חלק ממגרש 8 חדש במגרש 8 אושר סה"כ 69 יחידות דיור					
היתרים: היתר בניה מספר 2012/210 לשלושה בניינים – סה"כ 30 יחידות דיור הבניין הוא בניין מספר 1 בהיתר – 10 יחידות דיור					
עבירות בניה: יש כמה סגירות מרפסות שניתן לראות בצילום אוויר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר בניין חדש					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
לו. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע לז. התייחסות לתכנית הבנייה: לא נקבע בתכנית המתאר – יש תכנית מאושרת כוללת לח. תכנית שכונתית: אין לט. תקן חנייה עירוני: גבוהה					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
				תואם	תמ"א 35
				תואם	תמ"א 1
				ל"ר	תמ"א 18

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

הנדון : חו"ד תכנית מס' 1631068 – רח' הרב אברהם רביץ 34, נווה יעקב כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת בניה בקומת החניה כהרחבה לדירות שמעליה. התכנית חלה על חלק מחלקה 50 בגוש 30643, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה כבית משותף. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - חלקה 50 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 842/2010 הרשומה מתאריך 31.12.2012. מבדיקה שנעשתה הגבול הדרומי והמערבי של תא שטח 1 שבמפת המדידה תואם לחלק מהגבול הדרומי והמערבי של חלקה 50 שבתצ"ר. מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
---	---

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:	הרחבות דיור ותוספת 22 דיוריות	
השפעות חברתיות:		
תשתיות ותחבורה:		
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

1. מכיוון שהתכנית חלה על חלק קטן מחלקה יש לבחון את ייעוד הקרקע המוצע בתיאום, במידת הצורך יש לתקן את כל מסמכי התכנית, לרבות תשריט וסעיפים בתקנון בהתאם.
2. לתקן מטרות התכנית בסעיף 2.2 ולציין כי מדובר בתוספת 2 דיוריות.
3. התכנית תהיה כפופה לתכנית 6513 א'. יש לתקן תחולה בסעיף 1.6 בהוראות התכנית לכפיפות, למעט לעניין תוספת יח"ד.
4. הפתרון אוורור המוצע לדיוריות בעייתי ומציע את כל הפתחים לכיוון חניה קיימת, תנאי להפקדה קבלת חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין התאמה לתקן ולקבל אישור לעניין האוורור המוצע.
5. לא ניתן להציע כניסה לדיורית מהחניה יש להציע פתרון גישה מתוך הדירות.
6. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת העבירות של מבקש הבקשה להיתר.
7. יש לבטל את סעיף 3.4.1.2-3. התכנית מציגה את מיקום הדיורית ולא ניתן לשנות אותו לדירה אחרת ולכן הסעיף אינו רלוונטי.
8. להוסיף להוראות התכנית סעיף מימוש התכנית 7.2 - עשר שנים.
9. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
10. 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.
11. לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
12. 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.
13. הערה:
לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח -

המחלקה להיטל השבחה.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעקוב ליהיא			

מספר סידורי: 20

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1561513
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	א.ס. גבעת המטוס בע"מ
עורך התכנית:	שיקאר אלון
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/07/2026
כתובת	, גבעת המטוס מתחם מערבית לדרך חברון גבעת המטוס

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

- הקמת מתחם לשימושים מעורבים שיכלול: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח למבנים ומוסדות ציבוריים
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ויעוד מגורים ליעודים הבאים: דרך מוצעת, מגורים ומסחר, שטח ציבורי פתוח: מבנים ומוסדות ציבור
- הגדלת השטח הציבורי הפתוח משטח של 1324 מ"ר לשטח של 5181 מ"ר.
- התכנית מציעה הפרשה של כ 53 אחוז משטח התכנית.
- קביעת זכויות בניה ל:
 - א. 52600 מ"ר מגורים מעל לכניסה הקובעת.
 - ב. 38000 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
 - ג. 4500 מ"ר מסחר מעל לכניסה הקובעת.
 - ד. 850 מ"ר מסחר מתחת לכניסה הקובעת.
- קביעת מספר יח"ד המותרות בתכנית ל 360 יחידות דיור.
- קביעת מספר הקומות המותר לבניה לשני מגדלים של 32 קומות.
- קביעת הוראות לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה ותעודת גמר.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.

17. קביעת תנאים להליך הרישוי.
18. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
19. קביעת הוראות לזיקת הנאה

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
המהווים כ 1694 אחוז.	57950	39.74	3418.88	360	מגורים ומסחר
		60.26	5180.7		שצ"פ
		100	8595	360	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
החלקות כולם ריקות					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
התכנית המאושרת החלה על החלקה היא תכנית מספר : 5834א שאושרה בשנת 2011 וקבעה מתחם לאיחוד וחלוקה חדשה ואושרה כתכנית מתארית בלבד. 14295 שאושרה בשנת 2014 והיא התכנית המפורטת למתחם א של גבעת המטוס. 979336 תכנית שהוסיפה זכויות בניה ואושרה בשנת 2022 וקודמה על ידי עיריית ירושלים. התכניות קבעו במגרשים הכלולים בתכנית 131 יחידות דיור בבניינים בגובה של 4 עד 7 קומות.					
היתרים: ל"ר					
עבירות בניה: ל"ר					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מ. ייעוד לפי תכנית המתאר: אזור מגורים עירוני מוצע מא. התייחסות לתכנית הבנייה: לא נקבעה בתכנית המתאר , נקבעה בתכנית המאושרת מב. תכנית שכונתית: תכנית גבעת המטוס שלב א.					

מג. תקן חנייה עירוני: גבוה			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם	
תמ"א 1		תואם	
תמ"א 18		ל"ר	
אחרת		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	כן	
מבני ציבור	כן	לא	
עתודות / אחר	כן	לא	יש לבחון הרחבות כבישים

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	13/8/2026 אל : יוסף שלום אזנקוט- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1561513- גבעת המטוס 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 12 מתאריך 23/6/2026 ולמונה תשריט 7 מתאריך 22/6/2026. 3. תכנית בשכונת גבעת המטוס. בשטח בייעוד מגורים ג', מגורים ב' ושצ"פ, 110 יח"ד מאושרות, שטח התכנית : 8.600 דונם. מציעים ייעוד מגורים ומסחר ושצ"פ. בנייה חדשה, 2 מגדלים בני 32 קומות מעל כניסה קובעת ו-4-6 קומות מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 360 יח"ד. השימושים : מגורים ומסחר. 4. התכנית חלה באתר טבע עירוני גבעת המטוס. 5. דו"חות ותסקירים : נספח מיקרו אקלים- עורכת לילי רק מחברת יוזמות מתאריך יוני 2026. סקר טבע עירוני- עורך ניר מעוז מחברת ניר מעוז אקולוגיה וסביבה מתאריך מרץ 2026. סקר עצים- עורך ארז קפלן מחברת ארז קפלן תכנון נוף וליווי פרויקטים מתאריך 20/4/2026. נספח ניקוז וניהול נגר- עורכים בארי ראש ורן גולדברג מחברת יוזמות מתאריך

יוני 2026.

6. הערות הרשות לתכנית
7. התכנית נמצאת בחציה בתחום הזנה של מעיינות ובאזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קו הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
8. בתא שטח 3 בייעוד שצ"פ השימושים המצוינים בהוראות התכנית הם חניון תת קרקעי לשימושי המגורים והמסחר. קו הבניין התחתית/תת קרקעי אינו מופיע בתשריט מצב מוצע בתא שטח 3 אלא רק מתחת למבני המגורים בתאי שטח 1, הרשות סבורה כי חניון קרקעי מתחת לשצ"פ פוגע בתפקוד השצ"פ ולמטרה שלשמה הוא מתוכנן. ישנה חשיבות רבה לשצ"פ נקי מבינוי בתת הקרקע ויאפשר חילחול והתפתחות של עצים בתקופה של שינוי אקלים.

למגדלי המגורים מוצעות חזיתות מסחריות אשר על פי נספח הבינוי רחבות המסחר מוצגות בחלקם על השצ"פ. הרשות סבורה כי השצ"פ חייב להישאר פתוח לציבור ואינו קנין פרטי של המסחר.

9.

10. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

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

12. תנאי להפקדת התכנית

13. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.

14. נספח ניקוז וניהול מי נגר: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

15. נספח מיקרו אקלים: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

16. סקר טבע עירוני: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 3 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

17. סקר עצים- כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.4 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.

18. התקבלו מסמכים סביבתיים:

19. נספח ניקוז וניהול נגר- המסמך מציג מחשבון של מנהל התכנון המחשב יעד נגר לתכנון של 819 מ"ק. אמצעי ניהול הנגר שמוצעים הם מאגרי השהייה בתאי שטח 1+2 אשר בייעוד מגורים ושטחי גינון מונמכים עם טוף בתא שטח 3 בייעוד שצ"פ.

מהמסמך לא ברור אם בשצ"פ (תא שטח 3) יהיה חילחול לתת הקרקע, הרשות מבקשת שהשטח ישמש לחילחול לתת הקרקע. כמו כן, ישנו שטח בגודל 960 מ"ר בתא שטח 3 אשר כותבים שלא יהיה מנוהל לנגר, לרשות לא מובן למה בשצ"פ יש שטח שלא מנוהל לניהול נגר ואנו סבורים שיש לכלול אותו כשטח ניהול נגר.

20.

21. נספח מיקרו אקלים-

הדוח נערך לפי הנחיות הרשות אולם יש בו שתי הערות מהותיות ביותר, כדלקמן:

- יש לשים לב שבמסמך ישנה טעות בפרק נתוני הרוח 4.2 המדברים על תכנית בשכונת קריית מנחם ולא בתכנית בגבעת המטוס.

- מצפון לתכנית חל שטח למבני ציבור אשר זכויות הבניה בו נקבעו בתכנית 1153048. השטח מתוכנן לבניה לפי התכנית לבינוי בגובה של 6 קומות.

מבחינת הצללה – אנו מייחסים חשיבות רבה להצללה על גגות מבני ציבור (פוטנציאל יצור

אנרגיה) ועל שטחים פתוחים במתחמי ציבור (כגון חצרות בתי ספר וגני ילדים).

מבחינת רוחות – המודל לא כלל את מבני הציבור לעיל, שעשויים להקטין את מטרדי הרוח.

- הדוח מציג חריגות משמעותיות ביותר ביחס לקריטריונים לרוח, ובפרט ברוחות בקטגוריה רוחות מסוכנות, ללא מתן פתרונות מבונים, לרבות שינוי בתכנון המבנה, למיתון החריגות.

יתכן כי הטמעת הבינוי המוצע בשטח מבני הציבור (סעיף ב' לעיל) ימתן את התוצאות אולם הצגת פתרונות מבונים היא דרישה מהותית בהנחיות.

לאור ההערות המהותיות הרשות מבקשת את תיקון הנספח המיקרו אקלימי בהתאם להערות לעיל, כתנאי בהפקדת התכנית. תיקון הדוח ייעשה בתיאום עם הצוות המקצועי ברשות. יושם דגש על תכנון מיטבי של התכנון אדריכלי למיתון מטרדי הרוח סביב התכנית והטמעת הדרישות הנגזרות מכך בהוראות התכנית.

22.

23. סקר טבע עירוני- התקבל סקר אשר נבדק ומקובל ע"י הרשות. יש להעתיק את ההנחיות והמלצות בפרק ד' להוראות התכנית.

24. סקר עצים- לא ברור מהסקר עצים האם העצים הם לשימור/כריתה/העתקה. בתשריט מצב מוצע העצים מסומנים לשימור ואילו בסקר עצים מסומנים עצים בעלי ערכיות גבוהה או לא נדרשים ברישיון. יש תלקן את הסקר עצים והתשריט כך שיהיו תואמים וברורים.

25. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

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

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

28. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

30. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הגגות בתכנית: יהיו גגות מועילים ושישמשו עבור גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.

31. כיוון שהתכנית חלה באזור הזנה של מעיינות יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות בדבר החדרה וחילחול לתת הקרקע.

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

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

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

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

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

37. 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.

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

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

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

41. יש לקבוע לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד.

42. בגלל הקירבה לאתר טבליה הרשות מבקשת להכניס להוראות התכנית את הצורך בתיאום מול התכנית סטריף דרך חברון בנושאים בהיבט של רציפות תשתית ירוקה, הלכתיות ועוד. כמו כן, ישנו צורך בתיאום מול רשות הטבע והגנים. 43. 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	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 101-1561513 שכ' גבעת המטוס, ירושלים. כללי - מדובר בתכנית המבקשת מתחם מגורים ומסחר - נופי גבעת המטוס. התכנית חלה בחלקי חלקות 114,117,122, 33,36-37,40,56-61,79-80 ובחלקה 78 בגוש 30287, ובחלק מחלקה 9 בגוש 30288, מדובר בגושים בהסדר ירדני. יש שינוי בגבולות ושטח החלקות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : - החלקות הנ"ל נוצרו במפות גוש 30287,30288 . - החלקות קיימות בתצ"רים: - מס' אליפסה 1233/2015 הכשרה לרישום מתאריך 26/03/17. - מס' אליפסה 627/2018 הכשרה לרישום מתאריך 06/2020. גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים. תיקונים נדרשים בתקנון התכנית : - סעיף 1.2 יש לתקן שטח התכנית בהתאם לשטח המדוד. (לאחר השמטת חלק מחלקה 104 בגוש 30287) - סעיף 1.5.5 נדרש להשמיט את חלקה 104 שלא תכלל בתחום התכנית.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

- סעיף 1.7

- נדרש להוסיף טבלת איזון והקצאה ועל ה'תחולה' להיות מחייב.
- יש לשנות מרקע למחייב למסמך חלוקה ורישום.

- סעיף 5

גודל מגרש מוחלט -יש לתקן את שטח 'תאי השטח' בהתאם לשטח המדוד מאחר ומדובר בחלקי חלקות. (יש להתייחס לשטח מדוד לאחר השמטת חלקה 104 בגוש 30287).

- פרק 6

יש להטמיע את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

- הנחיות מיוחדות:

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

- תנאים בהליך הרישוי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.

- הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגע לתשריטים או הצהרת מודד :

- בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
- מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 09/12/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
- טבלת גושים וחלקות נדרש להשמיט את חלקה 104 כך שלא תכלול בתחום התכנית.
- יש לצרף 'טבלת הקצאה ואיזון'

לדוגמא :

- יש לערוך את מסמך חלוקה ורישום

לדוגמא :

- יש לתקן את הקו הכחול כך שחלקה 104 בגוש 30287 לא תכלול בתחום התוכנית, ולהגיש קבצים דיגיטליים gvul, plan מתוקנים בהתאם.

במתכונות הנוכחית לא ניתן לאשר את מפת המדידה,

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.

אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	נופי גבעת המטוס. אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לבצע ולשקם מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. אין להתקין חדרי טרפו וצוברי גז בשטחי השצ"פ. 3. יש לתכנן שצ"פ שימושי ונגיש לתושבים. 4. יש לתכנן בשצ"פ אזורי משחקים, גינות ופינות ישיבה. 5. יש להגיש סקר עצים כנספח מחייב לתב"ע, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 6. יש לעשות הכנות לעמדות טעינה רכבים חשמליים בחניות הבניין. 7. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.
אדריכלית העיר	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה	לא התקבל
המחלקה לנגישות	התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים : 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. ייקבע בהוראות התוכנית, ככל וקיימת דרך גישה בתחום התכנית המגשרת על הפרשי גובה העולים על 2 מטר, תהא באמצעות אמצעי מכני כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. יובהר בזאת כי תחזוקת המעלית וכן הפעלתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס.
אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון	יום ראשון 16 אוגוסט 2026 אל : מר יוסף אזנקוט – ראש צוות, המחלקה לתכנון העיר מאת : מתכנן ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1561513, גבעת המטוס [חוו"ד זו מתייחסת לגרסת הוראות 12 מתאריך 23.6.2026 ולגרסת תשריט מוצע מתאריך 22.6.2026]

1. המקום : גבעת המטוס, גוש 30287 חלקות 146, 147, 149, 151, 152, 242. שטח התכנית 8.6 דונם.

2. מצב סטטוטורי : השטח מיועד לאזור מגורים ג' (תאי שטח 16, 171, 173 ו-182 בשטח כולל בסך 5,793 מ"ר) ולאזור מגורים ב' (תא שטח 192 בשטח בסך 1,507 מ"ר) לפי תכנית 979336, ולשצ"פ (תא שטח 612 בשטח בסך 1,326 מ"ר) לפי תכנית 14295.

לפי המצב המאושר, בתא שטח 16 מותרת בנייה בשטח מרבי בסך 3,996 מ"ר ו-34 יח"ד ; בתא שטח 171 מותרת בנייה בשטח מרבי בסך 2,830 מ"ר ו-24 יח"ד ; בתא שטח 173 מותרת בנייה בשטח מרבי בסך 1,500 מ"ר ו-13 יח"ד ; בתא שטח 182 מותרת בנייה בשטח מרבי בסך 2,936 מ"ר ו-24 יח"ד ; ובתא שטח 192 מותרת בנייה בשטח מרבי בסך 1,883 מ"ר ו-15 יח"ד.

סה"כ מותרות בשטח 110 יח"ד בשטח מרבי בסך 13,145 מ"ר (180% בנייה).

השטח פנוי מבנייה.

3. מצב מוצע :

- איחוד וחלוקה לשלושה תאי שטח תוך שינוי יעוד הקרקע למגורים ומסחר – תאי שטח 1-2 בשטח כולל בסך 3,428 מ"ר (תא שטח 1 בשטח 1,580 מ"ר ותא שטח 2 בשטח 1,848 מ"ר), ולשצ"פ - תא שטח 3 בשטח 5,180 מ"ר.
- בכל אחד מתאי השטח 1-2 מוצע מגדל בן 32 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ו-4 עד 6 קומות מתחת למפלס הכניסה.
- בתא שטח 1 מוצע שטח כולל בסך 47,800 מ"ר, שטח מרבי בסך 28,800 מ"ר – 1,822% בנייה, מתוכם 2,500 מ"ר למסחר. בתא שטח 2 מוצע שטח כולל בסך 48,150 מ"ר, שטח מרבי בסך 28,300 מ"ר – 1,513% בנייה, מתוכם 2,850 מ"ר למסחר.
- סה"כ מדובר בשטח מרבי בסך 57,100 מ"ר, תוספת של 43,955 מ"ר שטח מרבי בשני תאי השטח.
- מוצעות סה"כ 360 יח"ד. כלומר תוספת של 240 יח"ד על המאושרות. צפיפות הבינוי הממוצעת המתקבלת בתכנית היא 105 יח"ד לדונם.

4. הערכת התכנית :

5. התכנית מציעה תוספת משמעותית של יח"ד במתחם בשטח מוגבל יחסית והצפיפות המתקבלת גבוהה מאוד. בראייה כללית יותר, התכנית נמצאת בתחום גבעת המטוס הנמצא בפיתוח וצפויה בו תוספת של מעל 3,000 יח"ד וכן בסמוך למתחם סטריפ דרך חברון בו מאושרות 3,500 יח"ד, והאפשרות לספק מענה ציבור ראוי לכמות זו אינה אפשרית. אנו סבורים כי יש לערוך שינויים נרחבים לצורך קידום התכנית. להלן התייחסותנו.
6. יש לבחון את תחום התכנית המוצעת ולשקול לכלול בה גם את חלקות 148 ו-150 אשר נותרות כמובלעות בתחום התכנית המוצעת, וכן את החלקות ממערב – 153, 154 ו-155. למיטב ידיעתי מדובר בחלקות בבעלות המדינה ורשות הפיתוח, על כן יש לשקול לצרף להגשת התכנית. הרחבת תחום התכנית תאפשר מתן מענה הולם לצרכי הציבור הנגזרים מהתכנית המוגשת כעת וכן לאלו שייגזרו מהתכנית המצרנית ממערב. כמו כן, תחום התכנית מותיר שטח קטן וחסר ערך המיועד לשצ"פ (מגרש 606) ממזרח לתכנית. יש לשקול לצרף שטח זה לתחום התכנית.
7. בהנחת גודל משק בית ממוצע של 4.0 נפשות, בתחום התכנית הכולל 360 יח"ד צפויים להתגורר 1,440 תושבים. לפי שנתון חינוך בגודל 2.2% (32 ילדים לשנתון) צפוי ביקוש לשירותי החינוך הבאים : מעון יום – 2 כיתות ; גן ילדים – 3 כיתות ; ביי"ס יסודי – 7 כיתות ; ביי"ס על-יסודי – 7 כיתות. כמו כן נדרש בית כנסת בשטח של 500 מ"ר. שצ"פ שכונתי – לפי מדד של 2.4 מ"ר לנפש, נדרש שטח של 3.4 דונם.
8. לאור המצוין לעיל, יש להפריש מגרש בגודל של 3 דונם עבור שימושי חינוך (אשר ייתן מענה לצורך בכיתות ביי"ס יסודי וגני ילדים). שטח זה עשוי לבוא על חשבון חלק מהשטח המוצע לשצ"פ. עם זאת, אנו סבורים שעדיף להרחיב את תחום התכנית כפי שפירטנו לעיל.

9. יש להקצות במבני המגורים שטחים ציבוריים בנויים עבור השימושים הבאים : - אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח 510 מ"ר בנוי ו-350 מ"ר חצרות צמודות. יש למקם את השטח בקומת הקרקע. - בית כנסת בשטח 500 מ"ר בנוי. יש לבחון אפשרות חלוקת השטח לשני בתי כנסת. יש לדאוג להבלטת ארון הקודש מקו הבניין והפניית בית הכנסת צפונה לכיוון הר הבית. 10. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ואגף מבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה. 11. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בנייה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח ואישור האגף למבני ציבור. 12. הנחיות נוספות בנושא השטחים הציבוריים המבונים יש להטמיע בהתאם לחו"ד אגף נכסים. 13. 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. 14. יש לבחון את נושא גובה המגדלים המוצע וההשלכות הסביבתיות מבחינת הצל שיוטל על מגרשי מוסדות החינוך המתוכננים מצפון לתחום התכנית – במגרש 1 לפי תכנית 1153048. יש לקבל על כך התייחסות היחידה לאיכות הסביבה וצוות אדריכלית העיר. 15. בהערה (1) לטבלה 5 מצוין כי יותר שינוי במספר יח"ד ללא תוספת שטחים. יש לבטל סעיף זה ולקבוע כי התכנית תציע לא יותר מ-360 יח"ד סה"כ. ככל ויחול שינוי בכמות יח"ד תידרש חו"ד פרוגרמטית מעודכנת בהתאם. 16. יש לציין בהקשר להערה זו כי לפי נתוני התכנית, השטח המרבי הממוצע לדירה אשר מתקבל הוא די גדול – 146 מ"ר. ייתכן שהכוונה היא לאפשר בהמשך את הגדלת מספר יח"ד ללא תוספת שטח ובכך להשאיר דירות בשטח ממוצע. לאור זאת אנו סבורים כי יש להקטין את השטח המוצע למגורים לפי ממוצע של 113 מ"ר לדירה. בכבוד רב, גיל נדן	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יחידות דיור והקצאה של שטח ציבורי פתוח משמעותי החסר בשכונה	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
לא מציע שינוי במערך הדרכים		תשתיות ותחבורה:
	פיתוח השצ"פ לא מיטבי	סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מהנדס העיר סבור כי בכפוף לתיקונים להלן מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה לציפוף עירוני וליצירת מרקם עירוני אינטנסיבי לצד חיזוק השלד הציבורי.
2. מהנדס העיר מברך על קידום התכנית המציעה תוספת משמעותית של יח"ד לצד הגדלה משמעותית של היקף שטחי הציבור.
3. מדובר במתחם גדול הכולל איחוד של מספר מגרשי מגורים מאושרים בשטח של כ- 7 דונם, המצויים בקרבה מיידית לתכנית סטריפ דרך חברון ולציר הרכבת הקלה.
4. בהמשך לאמור ראוי להעצים את הבינוי בציר זה המצוי במרחק הליכה של כ-160 מטרים מציר הרק"ל.
5. יש ציין כי בסמוך לתכנית בענייננו מקודמת תכנית "סטריפ חברון" שהוחלט לתת תוקף. תכנית זו מציעה פיתוח אינטנסיבי במתחם שאורכו כקילומטר אחד מצפון לדרום לאורך ציר הרק"ל, הכולל כ- 3,500 יח"ד לצד שטחי מסחר, תעסוקה ופנאי ושימושי מלונאות בהיקף של כ- 1,300 חדרים.
6. הוועדה סבורה כי התכנית בענייננו מהווה הזדמנות לפיתוח אינטנסיבי נוסף של המתחם והקצאה משמעותית של שטח ציבורי אפקטיבי החסר בשכונה בכלל ובתכנית הסטריפ בפרט.
7. מעבר לכך, וכפי שהובהר בהחלטות קודמות של הוועדה, מלאי הקרקעות בירושלים אינו נותן מענה לצרכי הפיתוח של העיר וישנו מחסור ממשי בעתודות קרקע לפיתוח לשם מתן מענה למחסור הקיים ביחידות דיור בירושלים. בהמשך לאמור מדיניות הוועדה מעודדת ניצול מיטבי של משאב הקרקע העירוני, בייחוד לאורך ובסמיכות לצירי הסעת המונים, וזאת על מנת לתת מענה לצורך בתוספת יח"ד ולהימנע ככל הניתן מפגיעה בשטחים פתוחים ערכיים.
8. התכנית מציעה הפרשה לצורכי ציבור בהיקף של יותר מ 40 אחוז כדי לייצר שצ"פ גדול ואפקטיבי ככול הניתן ולכן יש לחשב את זכויות הבניה בהתאם על פי גודל מגרש מגורים לאחר הפקעה של 40 אחוז בלבד.
9. היקף הבניה לשטחים הסחירים בהתאם למדיניות יעמוד על 1200% - המשמעות היא כי זכויות הבניה יחושבו על שטח מגרש מגורים של 4360 מ"ר.
10. שטחי הבניה ייקבעו בהתאם ל 52320 מ"ר עבור שטחי בנייה מרביים.
11. יש לציין כי בהתאם למדיניות יש להציע רבע מן השימושים המוצעים לאורך הרק"ל לשימושים

- שאינם למגורים כדוגמת מסחר, תעסוקה, מלונאות ודיור מוגן. עם זאת לנוכח קידומה של תכנית "סטרופ חבור" המציעה היקף משמעותי של שימושים אלה, ניתן לקבוע הפחתה של היקף השימושים שאינם למגורים, ולקבוע במקומם דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית לחוק.
12. בהמשך לאמור תיקבע קומת קרקע בלבד לשימושים שאינם למגורים, ויתרת השטחים שישלימו ל 25 אחוז משטחי הבניה ייקבעו כדירות להשכרה על פי התוספת השישית. (כ 13000 מ"ר).
13. תנאי לאכלוס ראשון יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחומו, לרבות שטחי הפרשות מבנות.
14. לשם הבטחת חזית עירונית פעילה ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו דירות במפלס הקרקע כלפי שטחים בייעוד ציבורי.
15. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.
16. שטח ממוצע של יחידות דיור יהיה כ 100 מ"ר פלדלת.
17. יחידות הדיור להשכרה יהיו הגדול ממוצע כמו כל יחידות הדיור בתכנית.
18. יש לבחון חיבור של הכבישים הקיימים במסגרת התכנית כדי שהרחוב הצפוני והרחוב הדרומי לא יהיו רחובות ללא מוצא וישפרו את מערך הדרכים בשכונה. יש לבדוק אם הפרשי הטופוגרפיה מאפשרים זרת בתיאום עם אגף תושיה וככול וניתן – לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
19. תנאי להפקדה יהא השלמת התיאום עם אגף תושיה לרבות קביעת זכות הדרכים והבטחת מדרכות ברוחב 3.5 מטרים ברחובות הגובלים בתכנית.
20. קווי הבניין לכיוון מגרשי מגורים מצרנים יהיו 8 מטר לפחות ולא 3 מטרים כפי שמוצע בתכנית.
21. כדי לשמור על קווי בניין כאמור יש לסובב את הבניין המוצע בתא שטח 1.
22. מפלסי הפיתוח של השצ"פ עצמו והן החתכים עם בנייני המגורים לא ברורים ולא אפקטיביים, יש להציע תכנון בתיאום עם מחלקת התכנון במטרה שיוצע פיתוח מיטבי של השצ"פ.
23. התכנית מציעה היקפי מסחר גבוהים על רחוב שאינו ראשי יש לצמצם את שטחי המסחר למסחר מקומי מצומצם בלבד.
24. התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה ללא צירוף טבלת איזון שמאית כמתחייב – יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה ונספח טבלת איזון.
25. תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור וזאת לאור הקרבה לציר הרכבת הקלה + 10 אחוז חניית אורחים – יש לתקן את סעיף 4.2.2 ב. בהתאם.
26. הבינוי מוצע במפלסים מעל ומתחת לקרקע בגלל הטופוגרפיה – יש לשנות את השטחים בטבלה 5 בשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפריד בין שטחי מגורים ומסחר לשטחי חניה ומחסנים.

איכות סביבה

27. התכנית נמצאת בחציה בתחום הזנה של מעיינות ובאזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין התחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח.
28. בתא שטח 3 ביעוד שצ"פ השימושים המצוינים בהוראות התכנית הם חניון תת קרקעי לשימושי המגורים והמסחר. קו הבניין התחתית/תת קרקעי אינו מופיע בתשריט מצב מוצע בתא שטח 3 אלא רק מתחת למבני המגורים בתאי שטח 1, הרשות סבורה כי חניון קרקעי מתחת לשצ"פ פוגע בתפקוד השצ"פ ולמטרה שלשמה הוא מתוכנן. ישנה חשיבות רבה לשצ"פ נקי מבינוי בתת הקרקע ויאפשר חילחול והתפתחות של עצים בתקופה של שינוי אקלים- יש לצמצם את תחום החניה ככול הניתן בשטחי השצ"פ כדי לאפשר שצ"פ אפקטיבי ולא מעל חניון.
29. למגדלי המגורים מוצעות חזיתות מסחריות אשר על פי נספח הבינוי רחבות המסחר מוצגות בחלקם על השצ"פ. הרשות סבורה כי השצ"פ חייב להישאר פתוח לציבור ואינו קנין פרטי של המסחר. - אין להציע שימוש של מסחר בשצ"פ.
30. יש להכין דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגיש לבדיקה ואישור כתנאי להפקדה. הדוח יכלול: חיזוי צריכת אנרגיה, התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה, אגירת אנרגיה וניהול אנרגיה.
31. נספח ניקוז וניהול מי נגר: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.1 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
32. נספח מיקרו אקלים: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.2 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
33. סקר טבע עירוני: כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 3 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
34. סקר עצים- כתנאי להפקדה יש לתקן את ההערות לפי סעיף 4.4 ולהגיש לרשות לאיכות הסביבה.
35. נספח ניקוז וניהול נגר- המסמך מציג מחשבון של מנהל התכנון המחשב יעד נגר לתכנון של 819 מ"ק. אמצעי ניהול הנגר שמוצעים הם מאגרי השהייה בתאי שטח 1+2 אשר ביעוד מגורים ושטחי גינון מונמכים עם טוף בתא שטח 3 ביעוד שצ"פ.
- מהמסמך לא ברור אם בשצ"פ (תא שטח 3) יהיה חילחול לתת הקרקע, הרשות מבקשת שהשטח ישמש לחילחול לתת הקרקע. כמו כן, ישנו שטח בגודל 960 מ"ר בתא שטח 3 אשר כותבים שלא יהיה מנוהל לנגר, לרשות לא מובן למה בשצ"פ יש שטח שלא מנוהל לניהול נגר ואנו סבורים שיש לכלול אותו כשטח ניהול נגר.
36. נספח מיקרו אקלים-
37. הדוח נערך לפי הנחיות הרשות אולם יש בו שתי הערות מהותיות ביותר, כדלקמן:
38. יש לשים לב שבמסמך ישנה טעות בפרק נתוני הרוח 4.2 המדברים על תכנית בשכונת קריית

מנחם ולא בתכנית בגבעת המטוס.

39. מצפון לתכנית חל שטח למבני ציבור אשר זכויות הבניה בו נקבעו בתכנית 1153048. השטח מתוכנן לבניה לפי התכנית לבינוי בגובה של 6 קומות.

40. מבחינת רוחות – המודל לא כלל את מבני הציבור לעיל, שעשויים להקטין את מטרדי הרוח. הדוח מציג חריגות משמעותיות ביותר ביחס לקריטריונים לרוח, ובפרט ברוחות בקטגוריה רוחות מסוכנות, ללא מתן פתרונות מבונים, לרבות שינוי בתכנון המבנה, למיתון החריגות.

41. יתכן כי הטמעת הבינוי המוצע בשטח מבני הציבור (סעיף ב' לעיל) ימתן את התוצאות אולם הצגת פתרונות מבונים היא דרישה מהותית בהנחיות.

42. לאור ההערות המהותיות הרשות מבקשת את תיקון הנספח המיקרו אקלימי בהתאם להערות לעיל, כתנאי בהפקדת התכנית. תיקון הדוח ייעשה בתיאום עם הצוות המקצועי ברשות. יושם דגש על תכנון מיטבי של התכנון אדריכלי למיתון מטרדי הרוח סביב התכנית והטמעת הדרישות הנגזרות מכך בהוראות התכנית.

43. סקר טבע עירוני- התקבל סקר אשר נבדק ומקובל ע"י הרשות. יש להעתיק את ההנחיות והמלצות בפרק ד' להוראות התכנית.

44. סקר עצים- לא ברור מהסקר עצים האם העצים הם לשימור/כריתה/העתקה. בתשריט מצב מוצע העצים מסומנים לשימור ואילו בסקר עצים מסומנים עצים בעלי ערכיות גבוהה או לא נדרשים ברישיון. יש תלקן את הסקר עצים והתשריט כך שיהיו תואמים וברורים.

45. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית

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

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

48. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

50. 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.

51. מכיוון שהתכנית חלה באזור הזנה של מעיינות יש לקבוע בהוראות התכנית הנחיות בדבר החדרה וחילחול לתת הקרקע.

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

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

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

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

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

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

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

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

61. יש לקבוע לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד.

62. בגלל הקירבה לאתר טבליה הרשות מבקשת להכניס להוראות התכנית את הצורך בתיאום מול התכנית סטריפ דרך חברון בנושאים בהיבט של רציפות תשתית ירוקה, הלכתיות ועוד. כמו כן, ישנו צורך בתיאום מול רשות הטבע והגנים.

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

פרוגרמה:

64. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון יש להציע במסגרת התכנית את ההפרשות המבונות הבאות:

א. אשכול מעונות יום בן 3 כיתות, בשטח 510 מ"ר בנוי ו-350 מ"ר.

ב. 2 בני ילדים – 130 מ"ר כל אחד - 170 מ"ר חצר כל אחד.

ג. בית כנסת בשטח של 500 מ"ר.

65. בינוי ומיקום השטחים הציבוריים המבונים יתואמו לקראת הפקדת התכנית מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. הבינוי המפורט של השטחים הציבוריים הנ"ל, יתואם לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, המח' למדיניות התכנון והאגפים הרלוונטיים – מנח"י ואגף מבני דת. בין השאר יש להציג כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים ולהנגיש אותם. במידת הצורך יותקנו רשתות מעל חלק משטחי החצרות של המעונות, או אלמנטים אחרים להצללה ולהגנה.

66. יש לציין בתנאים למתן היתר בניה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת ונגישה. תנאי להיתר בניה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי המוצע באותו תא שטח ואישור האגף למבני ציבור.
67. בהערה (1) לטבלה 5 מצוין כי יותר שינוי במספר יח"ד ללא תוספת שטחים. יש לבטל סעיף זה ולקבוע כי התכנית תציע לא יותר מ-360 יח"ד סה"כ. ככל ויחול שינוי בכמות יח"ד תידרש חו"ד פרוגרמטית מעודכנת בהתאם.
68. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.
69. יש להציע חדר דיירים בהיקף של 100 מ"ר. חדר הדיירים לא יהיה בשילוב שימושים עם מרחב מוגן ככל ומתאפשר, וימוקם בשטחים איכותיים מעל לקרקע, עם זיקה ישירה ללובי או לחללים משותפים אחרים בבניין, במידה ויש. כמו כן, חדר הדיירים יחובר לתשתית מים, חשמל ואינטרנט מהיר.
70. יש להציע מינימום 15 מ"ר לשימוש אנשי חברת התחזוקה/ההנהלה העתידית, כחדר מנוחה. החדר לא יהיה מרחב מוגן. בחדר תהיה תשתית מים, חשמל ואינטרנט וחדר שירותים
71. עבור כל בניין יש להציע חדר עגלות/אופניים:
72. גודל החדר יהיה לפחות 0.5 מ"ר לכל דירה בבניין ולא יעלה על 25 מ"ר.
73. לחדר תתוכנן גישה ישירה ללא צורך במדרגות מהכניסה הראשית לבניין, ובמידה ולא מתאפשר יש לייצר גישה חלופית נגישה.
74. תוצע לחדר גישה ישירה למעליות מהחניון.
75. ניתן להחשיב מקומות חנייה לאופניים בחדר זה כחלק מהנדרש לתקני חנייה על פי החוק.
76. חדר זה ייחשב כשטח שירות.
77. מפלס הכניסה הקובעת ילווה את מפלס הרחוב/שצ"פ בהתאם להפרשי הטופוגרפיה.
78. על הבינוי לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בצורה המיטבית. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך ו/או דפנות אטומות במפלסי הקרקע- קירות תמך יוגבלו לגובה של 3 מ' וגדרות לגובה של 1.2 מ'.
79. חזיתות הפונות למרחב ציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחריות (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים).
80. ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ימוקמו עם כניסות ישירות איכותיות ממפלס הקרקע של המרחב הציבורי ובתאום מול מהנדס העיר או מטעמו.
81. קומת המסחר תותאם להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה קומה מקסימאלית למסחר.
82. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי ו/או מזיקת ההנאה. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה

בכניסה במפלס הקרקע.

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

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

85. פתרונות החנייה יוצעו בתת הקרקע בלבד.

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

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

88. 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 (ברדי בבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי.

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

90. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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

92. עצים

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

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

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

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

97. תברואה

98. שיטת פינוי האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת לקבלת גודל מיקום וכמות. יש להציג כתנאי להפקדה פתרון עקרוני לנושאי תברואה באישור מח' תברואה ואדריכל העיר.

99. כללי

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

101. יש לערוך התכנית כתוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. שטחי הציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.

102. יש להוסיף סעיף בעניין קרן תחזוקה לטווח ארוך כפי שמקובל בתכניות הכוללות מגדלים.

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

104. לא יותר ניוז משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.

105. לא יותר ניוז משטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.

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

107. 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.

108. 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).

109. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת טבלת מצב נכנס יוצא של בעלויות על הקרקע והצגת סטטוס בעלויות קרקעות בעלות עיריית ירושלים במצב נכנס- יוצא.

110. תנאי למתן היתר יהיה תכנון השטחים למבני ציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

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

112. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור אגף הנכסים.
113. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים לשביעות רצון אגף שפ"ע
114. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
115. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו\או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה
116. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חו"ד הבאות: צוות בקרת תכנון פיזי, כבאות, מבני ציבור, תברואה, חברת חשמל, שפ"ע מדרכות וכבישים, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה תנועה, שפ"ע עצים גננות.
117. תנאי להפקדה יהא תיאום טבלאות האיחוד וחלוקה עם מחלקת נכסים מכיוון שהתכנית כוללת שטחים בבעלות העירייה.
118. על מנת להבטיח מימוש של התכנית בפרק זמן סביר, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 5 שנים ממתן התוקף לתכנית. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.
119. בשים לב לכך שמדובר בתכנית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך היזם צפוי להיות נהנה מרכזי מאישורה, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.
120. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית באמצעות הצבת שלטים ומשלוח הודעות בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה, הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

הערות טכניות

1. יש לתקן שטח התכנית בהתאם לשטח המדוד. (לאחר השמטת חלק מחלקה 104 בגוש 30287)
2. נדרש להשמיט את חלקה 104 שלא תכלול בתחום התכנית.
3. גודל מגרש מוחלט -יש לתקן את שטח 'תאי השטח' בהתאם לשטח המדוד מאחר ומדובר בחלקי חלקות. (יש להתייחס לשטח מדוד לאחר השמטת חלקה 104 בגוש 30287).
4. יש להטמיע את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון:
5. הנחיות מיוחדות:
6. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
7. תנאים בהליך הרישוי:

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
9. הפקעות לצרכי ציבור:
10. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות (ככל שמוצעות בתכנית), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.
11. תיקונים והערות בנוגע למסמכים חסרים הנוגעים לתשריטים או הצהרת מודד:
12. בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני לאחר התיקונים חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.
13. מפת המדידה שהוגשה נערכה בתאריך 09/12/2024 לכן יש לצרף תצהיר מודד לעניין עדכניות מפת המדידה אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת. (תוקף מפת מדידה הינה שנה כתנאי לעמידה בתנאי סף).
14. טבלת גושים וחלקות נדרש להשמיט את חלקה 104 כך שלא תכלול בתחום התכנית.

מספר סידורי: 21

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1182468
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	זליקוביץ עדנה
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	09/08/2026
כתובת	פליקס פרנקפורטר 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	7	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 10, תשריט 5

הרחבות דיור ברח' פליקס פרנקפורטר 11-13, שכונת רמות, ירושלים.
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף, קרקע ו-א', לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן ותוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים וקביעתם ל-1,952 מ"ר. מתוכם 1,530 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ו-422 מ"ר שטחי שירות (מתוכם: 304 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 118 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). בנוסף, 50 מ"ר עבור מרפסות.
3. הגדלת מספר הקומות ל-5 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת לכניסה.
4. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בנייה, כאמור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים ב'	12	1,180.08	100	155.41% אחוזי בניה
				1,834

מרבית מעל הקרקע					
סה"כ	12	1,180.08	100	1,834	
תיאור המצב הקיים					
מבנה המורכב משני מבנים מחוברים. 4 קומות בחזית המבן הפונה לרחוב פרנקפורט, 3 קומות במבן הפונה לחזית אחורית. למבנים בוצעו הרחבות ותוספת, חלקם מחומרים קלים.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית 4535 תקנון, מאושרת משנת 1997 – התכנית שינתה את שלביות הביצוע המאושרת בתכנית 4535, באופן שניתן יהיה לממש את תוספות הבניה בשלבים מלמטה למעלה. תכנית 4535 הרחבות דיור, מאושרת משנת 1996- מגרש 421, תוספת של 288 מ"ר שטחים עיקריים ו- 117 מ"ר שטחי מרפסות. תוכנית 2263, מאושרת משנת 1979- אזור מגורים 4, מגרש מספר 22. הוראות התכנית קובעות הוראות לבינוי של 12 יח"ד ב- 3 קומות, 1,140 מ"ר שטח רצפה למגורים. תרש"צ 5/27/01 מאושר משנת 1985 – מגרש 421 באזור מגורים 3-4 קומות.					
היתרים:					
1978/0539, בנייה חדשה, מאושר משנת 1979- היתר להקמת מבנה מגורים הכולל 12 יח"ד. המבנה כולל קומת מרתף ו- 3 קומות מהכניסה הקובעת. סה"כ 1,020.84 מ"ר שטחי בנייה כוללים. 2014/0973, תוספת בנייה, מאושר משנת 2017- הרחבת חדרים, תוספת ממ"ד ומרפסות במפלסים 1.40 ו- 2.80. סה"כ תוספת בהיקף 75.75 מ"ר (כולל ממ"ד). 2014/0973.01, תוספת בנייה, מאושר משנת 2018- במפלסים 8.4 ו- 11.13 הרחבת חדרים באמצעות ניוד זכויות לקומת הגג (תוספת קומה) וכן גם תוספת ממ"ד ומרפסות. סה"כ תוספת בהיקף 144.61 מ"ר (כולל ממ"דים) 1978/0539.01, תוספת בניה, נפתח תיק רישוי (04/2024)- הרחבת יח"ד במפלס 1.40 ותוספת מחסן במפלס 1.10- תוספת הרחבות מאושרת מכוח תב"ע, תוספת ממ"ד ומחסן.					
עבירות בניה: לא נמצאו תיקי פיקוח פעילים.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					

ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
מד. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מה. התייחסות לתכנית הבנייה- בינוי של עד 6 קומות, 240% מירביים מו. תכנית שכונתית- אין מז. תקן חנייה עירוני- גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - 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	לא		
מבני ציבור	לא		
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1182468 – רח' פליקס פרנקפורטר 11-13, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבות דיור ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד שנקבע בתכנית 4535 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה על חלקה 7 בגוש 30719, מדובר בגוש שומה, אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן בתקנון: - בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: - בגוש 30719 קיימת מפת גוש שומה. - בחלקה 7 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 150/1986 הרשומה מתאריך 05.06.1990. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לתצ"ר ולמפת הגוש הנ"ל.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

יש לתקן את התקנון לפי ההנחיות לעיל, רק לאחר השלמת תקנון מתוקן תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	התובע העירוני
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
הרחבות דיור פליקס פרנקפורטר 11-13 רמות אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת. 1. יש לשקם מדרכה, כביש שצ"פ וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף. 2. יש לאשר תכניות תאורה במחלקת המאור. 3. במידה ויש בפרוייקט חניות פרטיות יש לעשות הכנות לעמדת טעינה לרכבים חשמליים. 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר הבניה, ולאשרו מול טרסות פיתוח בע"מ jerusalem.pituach@gmail.com 5. תנאי למתן טופס 4 בצוע הנ"ל בפועל.	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	הרחבות דיור	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
במסגרת התכנית נעקרים 2 עצים בוגרים		סביבה ונוף:
		אחר:

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
26/06/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לקבוע בסעיף 1.6 יחס כפיפות לתוכנית 4535, ולציין כי התכנית כפופה לתכנית 4535 לעניין המרפסות המאושרות בלבד. יש למחוק את סעיף 8 מהחלטת הוועדה המקומית מיום 10.6.2024, הקובע כי "תותר

סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה, בהתאם למאושר בתכנית 4535". במקום סעיף זה יירשם- תותר סגירת מרפסות מאושרות בתכנית 4535 במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד. תותר סגירת כל מרפסת שאושרה בתכנית 4535 בנפרד. לא תותר סגירה של מרפסות המוצעות כחדשות בתכנית זו. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.2024 ובהחלטה מתאריך 10.6.2024 ימשיכו לחול.	
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש למחוק את סעיף 13 מהחלטת הוועדה המקומית מיום 15.5.2024, לענין איסור על סגירת מרפסות בחומרים קלים. במקום סעיף 13 יירשם "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד, בעמודות שלמות ותצוין בהיתר הבניה", בהתאם למאושר בתכנית 4535. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 15.5.2024 ימשיכו לחול.	10/06/2024
מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: יש לסמן את קווי הבניין בתשריט בהתאם לתוספות המבוקשות בנספח ולא מעבר לכך. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת בניה להרחבת יח"ד הקיימות. תוספת שטחי הבניה תהיה בהתאם לסעיף 14 בסעיף 62א(א) בחוק התו"ב. ככל ומבוקשים שטחים מעבר למה שניתן לקבל על פי סעיף 62אא14, ניתן להציע שטחים במסגרת סעיפים נוספים בחוק. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לרבות נספח חישוב השטחים והוראות התכנית, בתיאום מחלקת התכנון. התכנית מבקשת להכשיר בחזית הדרומית בינוי ללא היתר, שגובל בקו 0 בגבול החלקה ובמעבר משותף להולכי רגל. יש לבטל תוספת מוצעת זו ולסמנה להריסה, שכן לא ניתן לאשר בינוי בקו 0 לגבול חלקה ולמעבר הולכי רגל. יש להציג בנספח הבינוי את הבינוי המבוקש בעמודה הצפון מזרחית, במסגרת בקשה להיתר מספר 1978/0539.01 כשטח מוצע בתכנית זו ולציון "היתר בתהליך". יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. במסגרת בקשה להיתר 1978/0539.01 מבוקש ממ"ד ומחסן ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית וכן גם מוצגים מחסנים עתידיים ליח"ד נוספות מתחת לבניין הקיים.	15/05/2024

במסגרת התכנית המוצעת, ניתן לבחון תוספת של מחסנים בתת הקרקע עבור יח"ד נוספות, בהתאם לתקנות ואישור קונסטרוקטור, בתיאום מחלקת התכנון.

התכנית מציעה תוספת ממ"דים בעמודה הדרום מערבית עבור 2 יח"ד מעל ממ"ד מאושר וקיים בהיתר. בהליך רישוי נפתחה בקשה להיתר גם עבור ממ"ד ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית. יש להציע ממ"ד גם לשתי יח"ד הנוספות בקומות שמעל בעמודה זו. יש לבחון אפשרות להוסיף ממ"ד גם לשש יח"ד שלא מקבלות ממ"ד במסגרת התכנית, ככל שניתן, בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.

יש לסמן לאטימה את החלונות במחסן המוצע להכשרה במפלס 2.55- מתחת למרפסת שמצוין שמאושרת בהיתר 78/539, בחזית הדרומית. יש לתחם בקו אדום מקוטע כתוספת קיימת המוצעת להכשרה גם את המרפסת, שלא נבנתה בהתאם למאושר בהיתר, וגם את המחסן המוצע מתחתיה.

גבול התכנית אינו חופף לגבול החלקה המערבי ופולש לחלקה 6 (גוש 30719) בתחום מעבר משותף.

יש לתקן את גבול התכנית כך שיהיה חופף לתחום חלקה 7 בלבד ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

יש לוודא התאמה בין הבינוי הקיים, המאושר בהיתרים והמוצע, ושטחים המבוקשים להכשרה במסגרת התכנית בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן שטחים מאושרים במסגרת תכניות בניין עיר בצבע ירוק ולציין גם במלל. יש לסמן שטחים המבוקשים להכשרה בקו אדום מקוטע. בתיאום מול מחלקת תכנון העיר.

יש לציין מספר יח"ד בתכניות של כל הדירות.

מוצע עץ לעקירה בחזית מערבית. יש לסמן אותו לשימור כיוון שהבינוי הסמוך אליו קיים כבר בפועל.

יש לתקן את סעיף 4.1.2א(א) כך שיירשם "לא תותר סגירת מרפסות בחומרים קלים".

יש לתקן את ההוראות לעניין חיזוק מבנים בהתאם לת"י 413.

תנאי להפקדת התכנית הוא חו"ד שפ"ע לעניין עצים בתחום התכנית.

תנאי לתחילת עבודה בכל יח"ד יהיה הריסות כל עבירות הבניה בתחום יח"ד.

התוכנית תערך במחלקת בקרת תוכניות.

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

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

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

הערה:

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

הערות טכניות

יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את קיומה של בקשה להיתר 1978/0539.01, שהיא בסטטוס פתיחת תיק מיום 17.4.24, ומטרותיה (תוספת בניה ומרפסת, סגירת מרפסת באלומיניום + ממ"ד, מחסן וריצוף חצר)

יש לתקן בהוראות התכנית בסעיף 1.4 את מספרי הסעיפים שעל פיהם מוגשת התוכנית בסמכות מקומית

בטבלה שבס' 1.5.5 יש לשנות את סוג גוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'

יש להוסיף בסעיף 1.6 תכנית מאושרת 4535.א. יחס החלפה

סעיף 1.7 יש להשלים תאריכים. יש לתקן בנספח הבינוי למחייב חלקית

יש לרשום שימוש מגורים בסעיף 4.1.1

יש להשמיט בסעיף 4.1.2א – (א) הוראה המתירה סגירת מרפסות בחומרים קלים. (ב) יש לתקן – נספח הבינוי מחייב חלקית ולא מנחה

סעיף 4.1.2 - יש להסיר את הסעיף המתייחס לתקן החנייה, שכן התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה מבטלת מקומות חנייה מאושרים. יש להשמיט התייחסות גם בתנאי להיתר

יש לתקן את מספר הקומות בטבלה 5 ל – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

יש להשמיט סעיף 6.2 עתיקות. מדובר בבניין קיים

סעיף 7.2 יש להשלים – יש לציין מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תכנית להרחבות דיור שהוגשה בתחילה כתכנית בסמכות הועדה המקומית. התכנית אושרה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 15.5.2024. מאחר ומדובר בבניין הטעון חיזוק, ששנת הקמתו לפני 1.1.1980, התברר שלא ניתן להוסיף שטחי בניה מכוח סעיף 62א(א) 13ב' או סעיף 16 בסמכות הועדה המקומית. ולכן עברה התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
2. לאור היקף תוספת שטחי הבניה המצומם, שמציע הרחבה לשתי יח"ד בלבד מתוך 12 הקיימות ותוספת של 5 מחסנים בתת הקרקע, יש לבחון אם ניתן לקדם את התכנית מכוח סעיף 62א(א) 12 לחוק התו"ב, להרחבת יח"ד עד 140 מ"ר. תוספת מחסנים בתת הקרקע תהיה מכוח סעיף 15. ככל והתכנית תעבור לסמכות הועדה המקומית, המלצה זו תהיה החלטת הועדה המקומית להפקדה.
3. בהמשך לנ"ל, יש לבחון אפשרות להרחבות דיור ליח"ד נוספות בשני האגפים, בעמודות מסודרות.
4. התכנית אינה מציעה תוספת ממ"ד עבור יח"ד כלל. במסגרת בקשה להיתר נבנה ממ"ד אחד וקיימת בקשה להיתר עבור ממ"ד נוסף, באגף הדרומי והצפוני. יש לבחון במסגרת התכנית תוספת ממ"דים בעמודה הדרום מערבית עבור 2 יח"ד מעל ממ"ד מאושר וקיים בהיתר, ומעל הממ"ד המבוקש בהליך רישוי ליח"ד בעמודה הצפון מזרחית. וכן, אפשרות להוסיף ממ"ד גם לשש יח"ד הנוספות, ככל שניתן. במידה ותוצע תוספת של ממ"ד לכל יח"ד, ניתן יהיה להסב את שטחי המקלטים לשטח שירות לשימוש כל הדיירים, כחדר עגלות וכד'.
5. התכנית מבקשת להכשיר בחזית הדרומית בינוי ללא היתר, שגובל בקו אפס בגבול החלקה בצמוד למעבר משותף להולכי רגל וכ- 2.5 מ' מעליו. יש לבטל תוספת מוצעת זו ולסמנה להריסה, שכן לא ניתן לאשר בינוי בקו אפס לגבול חלקה ולמעבר הולכי רגל. ככל ותוספת זו מאושרת בהיתר, יש להתאים את הקיים להיתר ולהציג בתכנית.
6. בהמשך לנ"ל, יש לתחם בקו אדום מקוטע כתוספת קיימת המוצעת להכשרה את המחסן המוצע במפלס 2.55- מתחת למרפסת שמצוין שמאושרת בהיתר 78/539, בחזית הדרומית.
7. במסגרת התכנית מבוקשת תוספת של מחסן אחד באגף הצפוני בחלק משטח המסד הקיים מתחת לבניין הקיים. ניתן לבחון תוספת של מחסנים בתת הקרקע עבור יח"ד נוספות, בהתאם לתקנות ובכפוף לאישור קונסטרוקטור כתנאי להיתר בניה.
8. יש לציין שטח כל מחסן על גבי התכנית. שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר ליח"ד.

9. תותר סגירת מרפסות מאושרות בתכנית 4535, בהתאם למאושר בתכנית 4535, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

10. יש לתקן סעיף 1.7 בהוראות התכנית וסעיף 4.1.2א(ב) לעניין תחולת נספח הבינוי. יש לציין כי נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום ההרחבות ותוספת המחסנים.

11. יש לתקן סעיף 4.1.2א לעניין ההוראות לחיזוק מבנים בהתאם לת"י 413.

12. תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עבירות הבניה בתחום יח"ד המבקשת הרחבה.

13. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפע – המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות.

14. יש להגיש סקר עצים ונספח בינוי מעודכן כתנאי להיתר הבניה.

15. 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 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

הוראות התכנית

17. יש להשמיט בהוראות התכנית בסעיף 1.4 את מספרי הסעיפים שעל פיהם מוגשת התוכנית.

18. יש להשמיט שימוש אחסנה ולהשאיר שימוש למגורים בסעיף 4.1.1.

19. סעיף 4.1.2ג - יש להסיר את הסעיף המתייחס לחניה כתנאי להיתר או תעודת גמר, שכן התכנית אינה מוסיפה יח"ד ואינה מבטלת מקומות חניה מאושרים.

נספח בינוי

20. לציין מפלסים אבסולוטיים בקומת המרתף.

21. יש לוודא התאמה בין הבינוי הקיים, המאושר בהיתרים והמוצע, ושטחים המבוקשים להכשרה במסגרת התכנית בתכניות, חתכים וחזיתות. יש לסמן שטחים מאושרים במסגרת תכניות בניין עיר בצבע ירוק ולציין גם במלל. יש לסמן שטחים המבוקשים להכשרה בקו אדום מקוטע.

22. לציין מספר יח"ד בקומה ד' באגף הדרום – מערבי.			
עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יעל בדיחי	ראש צוות אזרחי	4.10.26	

מספר סידורי: 22

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1294412
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אנגל עופר
עורך התכנית:	רוזנפלד מנדי
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	29/07/2026
כתובת	ניידץ 11 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	75	כן
30407	77	כן
30407	76	כן
30407	74	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 14 תשריט 8.

התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י הריסת מבני מגורים קיימים בעלי 56 יח"ד ובניית 241 יח"ד ב-2 מבנים בני 15 קומות בשכונת קרית היוכל כדלהלן:

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד ואזור מגורים 3 למגורים ד' ודרך מוצעת.
- קביעת סך שטחי הבניה בתכנית ל- 48,630 מ"ר המהווים 864% אחוזי בנייה מירביים. מתוכם 29,900 מ"ר עיקרי ושירות מעל ומתחת הכניסה הקובעת עבור מגורים (+17,600 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת), 600 מ"ר עבור מבנ"צ ו- 530 מ"ר למסחר.
- קביעת סך היח"ד מ-56 ל- 241 (תוספת של 185). מכפיל של כ-4.3.
- שטח יח"ד ממוצע 96 מ"ר עיקרי
- קביעת סך הקומות ל-14 מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מגורים נוספות מתחת לכניסה הקובעת מעל 5 קומות חניון בבניין המזרחי ו 17 מעל הכניסה הקובעת ו 2 קומות מגורים נוספות מתחת לכניסה הקובעת מעל 4 קומות חניון בבניין המזרחי
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה, הוראות שימור מי נגר עילי ותנאים לאכלוס בשטח.
- קביעת הוראות פיתוח וטיפול בעצים בוגרים.

10. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
864% אחוזי בניה מירביים.	29,900	91.24	3,588	241	מגורים ד'
	600			-	מגורים ד': מבני ומוסדות ציבור
	530			-	מגורים ד': מסחר
		9.76	344.5	-	דרך מוצעת
	31,030 מ"ר	100%	3,932.63	241	סה"כ
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיימים 4 מבנים בני 3 קומות במגרשים מדורגים מרחוב חיים חביב ממזרח לרח' מאיר אבנר ממערב לאורך רחוב יצחק ניידיץ מצפון. סה"כ 56 יח"ד קיימות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
מיתאר 62 לגוש 30407 תוכנית 62 לגוש תחילת תוקף 16/07/1959 שכון צבורי 1289/5 תרשץ תחילת תוקף 12/01/1967					
היתרים: ל"ר – התכנית מציעה הריסה ובניה עבירות בניה: ל"ר – התכנית מציעה הריסה ובניה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
מח. ייעוד לפי תכנית המתאר- אזור מגורים עירוני מט. התייחסות לתכנית הבניה- עד 6 קומות ע"פ בינוי 2000. נ. תכנית שכונתית- תכנית אבל יובלים גנים – מתחם כתום נא. תקן חנייה עירוני- בינוני ע"פ 5166ב'.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
אזור פיתוח עירוני תואם תמ"מ 30/1.					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תואם.					תמ"א 35
תואם.					תמ"א 1

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

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
צוות בקרת תכנון פיזי	לא התקבל
חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	11/8/2026 אל: יוסי פרץ- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1294412- קריית יובל 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 14 ולמונה תשריט 8 מתאריך 26/7/2026. 3. תכנית ברח' ניידץ 9-15 בשכונת קריית יובל. בשטח בייעוד מגורים מיוחד ומגורים 3-4 קומות, 56 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 3.947 דונם. מציעים ייעוד מגורים ד' ודרך מוצעת. הריסה ובנייה חדשה, 2 מבנים בני 15 קומות מעל כניסה קובעת ו-9 קומות מתחת לכניסה קובעת (מתוכן 3 קומות למגורים ומסחר ו-5 קומות לחניה). סה"כ 241 יח"ד. השימושים: מגורים, מסחר, מבני ציבור (מעונות יום וגני ילדים). 4. דו"חות ותסקירים: סקר עצים- עורך אדיר אליוס מחברת אדיר יועץ ופיקוח נופי מתאריך 19/2/2026. 5. הערות הרשות לתכנית 6. סקר העצים מציעה לכריתה עצים רבים (1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 30, 32, 34, 36, 37, 43, 45, 46, 47, 55), חלקם ממוקמים בצמוד או בקרבה לגבול התכנית או שנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. לעצים אלו חשיבות רבה ויש לשמרם לכן יש צורך לצמצום קו בניין תחת/תת קרקעי וגם את קווי הבניין 7. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון גני ילדים ו/או מעונות יום נבקש לא למקם את גני הילדים מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 8. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכנון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 9. תנאי להפקדת התכנית 10. 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.

11. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. נבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית. 12. כתנאי להפקדה יש להגיש מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש ואיכות אוויר הבוחנים את תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל, תרומת התכנית ותכניות מאושרות בסביבה לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש וזיהום אוור ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך. 13. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 14. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב בעמידה ב-3 כוכבים לתקן בנייה ירוקה. 15. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c. 16. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה. 17. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 18. 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. 19. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. 20. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה. 21. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 22. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 23. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים. 24. 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. 25. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך. 26. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. 27. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי. 28. 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	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל" לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 14 מונה תדפיס תשריט 9 שם התכנית : ניידיץ, 9-15 קרית יובל - פינוי בינוי	אגף נכסי עיריה

מטרת התכנית: פינוי והריסה של 56 יח"ד קיימות ובמקומן בינוי של כ-241 יח"ד חדשות, בשילוב של מסחר לאורך רחוב מאיר אבנר, שטחי ציבור מבונוים וחניון תת קרקעי לשימושים השונים לצד פיתוח נופי נרחב הכולל שצ"פ וזכות מעבר דרך שטחה

התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית

גוש/ חלקה

30407/74 רישום בית משותף

30407/75 רישום בית משותף

30407/76 רישום בית משותף

30407/77 רישום בית משותף

היקף שטח ביעוד ציבורי במצב מאושר אפס, מצב מוצע 344.5 מ"ר ביעוד דרך.

מוצעת חפירה לצרכים פרטיים תחת הדרך.

הערות הנכסים

1. אין להקים מתקנים פרטיים, מחסנים וכו' תחת השטח אשר מיועד לדרך.
2. השטחים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונויות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
3. ההפרשות המבונויות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית:

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

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

תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן:

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

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

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

	נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל _____ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה _____ של הבניין והיקפו כ- _____ מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, 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 בנייה כי השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא: ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. 4. תחת סעיף חניה יצויין כי החניות עבור ההפרשות המבונות יהיו ע"פ תקן לעת מתן היתר בניה וירוכזו יחד עם גישה חופשית לציבור, ללא מחסום.
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1294412 – רח' ניידץ 9,11,15,13, קרית יובל כללי - מדובר בתכנית לפינוי ובינוי המבקשת הריסת מבנים קיימים עם 56 יח"ד לצורך הקמת פרויקט מגורים חדש בן כ 241- יח"ד. התכנית חלה בחלקות 74-77 בגוש 30407, מדובר בגוש מוסדר וחלקות אלו רשומות כבית משותף. יש לצרף את ההנחיות הבאות לתקנון התכנית:

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: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיוון והקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איוון 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! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקות 74-77 נוצרו במפת גוש סופית 30407. - בחלקה 82 הגובלת דרומית לחלקות 74-75 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3790/2023 הכשרה לרישום מתאריך 12/2024. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול שישב במדויק על הקו שבין נק' גבול g500 עד לנק' d157 מתצ"ר 3790/2023. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
התוכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים: 1. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא	המחלקה לנגישות

הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין. 2. ייקבע בהוראות התוכנית כי הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התוכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. ייקבע בהוראות התוכנית, ככל ומוצעים דרכי גישה בתחום התכנית המקשרים על הפרשי גובה העולים על 2 מטר יידרש אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. יובהר בזאת, הפעלת המעלית וכן תחזוקתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס. 5. לאורך הרחובות חביב חיים ויצחק ניידיץ' תשמר מדרכה רציפה.	
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית
לא התקבל	הרל"י – מינהלת להתחדשות עירונית
לא התקבל	לשכה משפטית
22.9.26 אל : אדר' מורן חביב גריזיקצקי – מחלקת תכנון עיר מאת : יעל שסקין לב ארי- מתכנתת ערים, המחלקה למדיניות תכנון הנדון : חוות דעת לתכנית 1294412 ניידיץ' 9-15 פינאי בינוי, קרית יובל, ירושלים [חוות דעת זו מתייחסת לגרסת הוראות 12 מתאריך 30.3.26 ולגרסת תשריט מוצע 6 מתאריך 5.2.26] 1. המקום : רח' ניידיץ' 9-15 קריית יובל. גוש 30407 חלקות בשלמותן 74-77 שטח התכנית 3.94 דונם. 2. מצב סטטוטורי : בשטח חל תרש"ץ 5/08/03, לפיו היעוד הוא אזור מגורים 3-4 קומות. מצב קיים : בשטח התוכנית קיימים 4 מבנים בני 3 קומות ו56 יח"ד קיימות. מצב מוצע : התוכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ד', הריסה ובניה חדשה של 2 מבנים, כל מבנה בן 15 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו 9 קומות מתחת לכניסה הקובעת. תוספת של 185 יח"ד חדשות, סה"כ 241 יח"ד. מכפיל של 4.3 יח"ד. התוכנית מציעה 600 מ"ר עיקרי לשימוש 4 גני ילדים בהפרשה מבונה בין קומות 1-4 באחד המבנים. התוכנית מציעה הסדרת ייעוד דרך ברחוב חיים חביב.	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

3. הערכת התכנית : - על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול ביותר מ- 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח לתהליכי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה, המתרחשים באזור בכלל וברחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. - מפרוגרמה לשכונת קריית היובל, אשר הוכנה במחלקתנו, עולה כי כבר כיום השכונה נמצאת במחסור במעונות יום ובשטחי חברה קהילה תרבות פנאי ושירותים קהילתיים נוספים. - התוכנית צמודה למעבר ניידים, בין רחוב שמריהו לויין לרחוב חיים חביב, מדובר על מעבר פעיל שהוא חלק מ"שביל היובל", בעל הנגשה עם רמפות וצמחייה ומייצר חיבוריות הן מצפון לדרום והן ממזרח למערב - להלן פרוגרמה הנגזרת מנתוני התוכנית:	
פרוגרמה לפי תוכנית מוצעת מס' יחידות דיור	
241	
גודל ממוצע משק בית	
3.8	
סה"כ אוכלוסייה (מחושב)	
916	
שנתון חינוך (%)	
2.2	
מספר ילדים לשנתון חינוך	
20	
מעון יום	
2 כיתות	
גן ילדים	
2 כיתות	
בית ספר יסודי	
4 כיתות	
בית ספר על יסודי	
4 כיתות	
מרפאה שכונתית	
92 מ"ר	

מועדון נוער 56 מ"ר בית כנסת 150 מ"ר שצ"פ סף בית לפי 2.4 מ"ר לנפש 2 דונם - - לאור נתוני התכנית, בהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה ובפרט קריית יובל מערב נדרשות הפרשות מבונות ציבוריות כדלקמן: - אשכול מעון יום 3 כיתות בגודל של 510 מ"ר בנוי ו 305 מ"ר חצר צמודה. - 2 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחת +175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתת גן. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות. - - בית כנסת בגודל של 200 מ"ר - ניתן להקצות את בית הכנסת כבעלות פרטית במסגרת מועדון דיירים תוך הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבניין- יש לתאם מול אגף מבנה דת. - שצפ- בגודל של כ 600 מ"ר , את השצ"פ יש למקם בין רחוב ניידץ' 11 לניידץ' 13 ובכך תיווצר קישוריות בין מעבר היובל ברחוב ניידץ' לרחוב מאיר אבנר- יש לתאם מול צוות אדריכל העיר. - על מנת לוודא את שימור המעבר קיימות 2 חלופות : 4. 5. הקטנת הקו הכחול מכיוון צפון ב 2 מטר דרומית למעבר. 6. להשאיר את שטח התוכנית זהה וליצור "מרחק" ביטחון ממעבר היובל של 2 מטר דרומה. - יש למקם את גני הילדים ומעונות יום על דופן השצ"פ הנדרש בסעיף ו' האמור לעיל. - יש לקחת בחשבון את תבע 1019611 – הצמודה לתוכנית מכיון דרום מזרח– פינוי בינוי רחוב חיים חביב 3 – התכנית קיבלה היתר לחפירה ודיפון- יש לוודא מרחקים תקינים בין המבנים ויצירת חיבור אידאלי לשטח אחד. - יש לקחת בחשבון את תבע 924480 –הצמודה לתוכנית מכיון דרום מערב (מאיר אבנר 18-2) התוכנית בסטטוס "תום תקופת הפקדה". - יש למקם את המסחר בדפנות המערביות והמזרחיות של ניידץ' ובכך לייצר מעבר פעיל ואטרקטיבי. - יש להסדיר את תחום הדרך ברחוב חיים חביב, בנוסף רמפת הכניסה לחנייה המוצעת ברחוב מאיר אבנר ממוקמת באזור בעייתי שגם היום בעל עומס תחבורתי רב– יש לקבל את חוות דעת מחלקת תושי"ה. - בהמשך לסעיף י"ב ולאור ההתחדשות העירונית המסיבית באזור יש לקבל את חוות דעת תושי"ה לנפחי התנועה העתידיים באזור ולוודא שהרחובות יוכלו לעמוד בקיבולת. - נציין כי ייתכן וחוות הדעת תשתנה, לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, שטח התכנית, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיוב'. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית	
---	--

בכבוד רב, יעל שסקין לב-ארי מתכנתת ערים, מחלקת מדיניות התכנון העתקים : אדר' ענבר וייס עברי- סגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמנון ארבל- מנהל המחלקה לתכנון עיר מר עופר אהרון – ממונה מחלקת מדיניות תכנון אדר' דניאל פרוינד- ממונה על תכנון מבני ציבור מר יצחק הנאו – מנהל אגף מבני דת אדר' רונית מורודך- צוות אדריכלית העיר - אדריכלית המרחב הציבורי אדר' מיכאל גניס- מנהל מחלקה בכיר לעיצוב אדריכלי גב ניילי גוייכמן- מנהלת מחלקה בכירה לבקרת תכנון תנועה סטטוטורי גב אפרת שניאוזון- ממונה על תכנון חינוכי פיזי אדר' ליאור שלם- מתכנן רובע מערב מר יוסי פרץ- מחלקת תכנון עיר	
להלן חו"ד תושיה: תוכנית 1294412 מוצע פרויקט התחדשות עירונית בצורת פינוי בינוי ברחוב הליכתי בלבד ניידין 9-15, הריסה של 56 יח"ד ובניה של כ- 241 יח"ד חדשות, מסחר ומבני ציבור. המתחם גובל ברחובות מאיר אבנר חד סטרי אשר ממשיך ונהפך לרחוב אברהם שרון ממערב, חיים חביב אשר גם יהפוך להיות חד סטרי ממזרח, שמריהו לוי מצפון. רחובות חיים חביב ומאיר אבנר בעלי הפרשי גובה של כ-16 מ' גובה רחוב מאיר אבנר הינו רחוב חד סטרי ברוחב זכות דרך של 6 מ' אשר נהפך לרחוב אברהם שרון בחתך חד סטרי עוד יותר צר של כ- 5 מ' למרות שהמתחם בסמיכות לציר רק"ל פעיל (קו אדום) ונדרוש תקן חניה מצומצם מדובר על כ- 300 כלי רכב אשר אמורים להיכנס ולצאת לפי התכנון המוצע על רחוב מאיר אבנר. תכנון זה אינו מקובל על הדעת והרחובות לא יכולים להכיל את העומס המוצע!!! יש לתת פתרון אשר מפזר את הרכבים גם על חיים חביב ולא רק על מאיר אבנר יש לבדוק אפשרות של הסדרת החלק ההתחלתי של מאיר אבנר כדו סטרי בכדי להוציא את הרכבים חזרה לשמריהו לוי עם מעגל תנועה יש לתת פתרון תכנוני נכון לרכבי תפעול התכנון שמוצע כרגע לא מקובל!!!	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד, רווחת שטחים ציבוריים	אי התאמה למדיניות תכנית האב במתחמים כתומים
כלכלת היישוב/ הרשות:	הוספת שטחי מסחר	
השפעות חברתיות:		

תשתיות ותחבורה:		עומס אפשרי על תשתיות התחבורתיות בעקבות עומס של מספר רב של תכניות התחדשות סמוכות המקודמות במקביל
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. כידוע, שכונת קרית היוכל עוברת תהליך התחדשות עירונית משמעותי תוך תוספת כמות יח"ד משמעותית המייצרת צורך בחיזוק ועיבוי השלד והמרחב הציבורי. במסגרת עדכון תכנית האב יובלים גנים הוחלט כי במתחמים כתומים ניתן יהיה להציע בינוי של עד 12 קומות בלבד וניתן יהיה לחרוג מכך תמורת הפרשה משמעותית לצורכי ציבור.
2. התכנית מציעה בניינים בגובה של 17 ו 19 קומות לחזית המערבית בניגוד למדיניות וללא כל תמורה לצורכי ציבור. לא ניתן לאשר תכנית בחריגה כל כך משמעותית במספר הקומות ולכן יש לשנות את התכנון בהתאם להנחיות הבאות:
 - א. התכנון המוצע של שני בניינים מקובל אבל התכנית מציעה בניינים מאוד בזבזנים בשטח ולא יעילים – יש להציע תכנון הדוק יותר ולצמצם את היקף שטחי השרות המוצע בהם.
 - ב. יש להצמיד את הבניין המזרחי מזרחה ככול הניתן ואת הבניין המערבי מערבה ככול הניתן.
 - ג. השטח המוצע למגורים בתכנית הוא בהיקף של 3.6 דונם- ניתן להציע 2 בניינים כל אחד במגרש בשטח של כ 1300 מ"ר ועדיין להציע שצ"פ בהיקף של כ דונם - יש להציע תכנון של שטח ציבורי פתוח גדול ככול האפשר בין הבניינים שיחבר בין רחוב בורוכוב לסמטת ניידיץ שהיא שביל מרכזי בשכונה החוצה אותה ממזרח למערב.
 - ד. יש לצמצם את שטח הגרעינים ושטחי השרות ככול הניתן לייעול התכנון וצמצום תכסית הבניינים.
 - ה. יש לבטל את הממק"ים מהמוצעים ולהציע ממדים כפי שמקובל בבנייה חדשה ולאור המצב הבטחוני הקיים.
 - ו. יש להגדיל את מספר יחידות הדיור בקומה עלי ידי ייעול התכנון ולהקטין את גובה הבניינים ככול הניתן.

3. תכנון

4. רחוב יצחק ניידץ הגובל מצפון לתכנית מתפקד כמעבר רגלי משמעותי במרחב הציבורי בשכונה המחבר ומגשר בין ציר הרק"ל ברחוב הנטקה (ממזרח) לצומת שמריהו לז'בוטינסקי/מאיר אבנר (ממערב). יש לקבוע קו בניין של מינ' 5 מטרים בצלע הצפונית הגובלת בניידץ בחיבור נגיש ומיטבי ככל הניתן התואם את מפלסי הפודסטים הקיימים ע"מ להרחיב את המקטע הקיים בגבולות התכנית. – לא ניתן להציע קווי בניין כפי שמוצע כדי לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים המוצעים בתכנית לבין הבניינים בתכנית המאושרת מדרום הכוללת מגדל של 30 קומות ומהמתחם מצפון שמקודמת גם בו יוזמה לפינוי בינוי. לא ניתן להציע לבניינים בגבהים של 17 ו 19 קומות בקו בניין של 3 מטרים.
5. התייחסות תכנונית לדופן הצפונית (ניידץ): יש להציע כניסות למבנים מהחזית הצפונית (רחוב ניידץ) תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת ברחוב על מנת לשפרו, לעודד את המעבר הרגלי וההלכתיות במרחב ולציר הרק"ל.
6. בהמשך לאמור בסעיפים 2 ו-3 ובהתאם לחוו"ד של המחלקה לאיכות הסביבה, יש לצמצם את מס' העצים הבוגרים לעקירה בהתאם לנסיגת הבינוי הנדרשת.
7. מסחר: היות ורחוב מאיר אבנר הינו רחוב צר וחד סטרי שאינו מתפקד כציר הליכתי משמעותי בשכונה, יש לבטל את המסחר המוצע כלפי רחוב מאיר אבנר ובמקומה להציע חזית מסחרית כלפי רחוב ניידץ ופינת ניידץ-חיים חביב. יש להתאים את מפלסי המסחר למפלסים הקיימים. בנוסף, ניתן להציע חלק מהמסחר כלפי השצ"פ שיוצע במרכז התכנית ע"מ ליצור מוקד ציבורי בסביבת השטחים החומים המוצעים והקיימים באזור.
8. יש להסיר את סימוני ההריסה בניידץ במסמכי התכנית. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון החיבורים בין ניידץ לפרויקט מול צוות אדריכל העיר לתכנון מיטבי ונגיש ככל הניתן.
9. .
10. יש לעדכן את כלל מסמכי התכנית בהתאם.
11. יש לקבוע בשלביות ביצוע כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרת הדרך בחלק המאפשר את הגישה לחניון מרחוב שמריהו לז'בוטינסקי/מאיר אבנר ולהסדירו באופן נקודתי כדו סטרי רק בנקודת החיבור לחניון, יש לטפל בהסדרה מול מחלקת דרכים, לא ניתן להעמיד על רחוב מאיר אבנר ושרון בהמשך את התנועה של כל הרכסים המוצעים בתכנית.
12. יש להגדיל קו בניין דרומי כלפי התכנית המאושרת פינוי בינוי חיים חביב 3 1019611 מדרום ל-5 מ' על מנת לאפשר התרחקות של 10 מ' בין המגדלים, כמו כן יש לנסות כל הניתן לאפשר התיישרות למפלסי התכנית המאושרת כדי להימנע מקירות תמך גבוהים.

13. גבול התכנית לא תואם את גבול החלקה המאושרת, תנאי להפקדה יהיה בדיקת גבול התכנית והתאמתה לחלקה הקיימת ולאישור מחלקת מידע תכנוני.
14. בטבלת השטחים בסעיף 3.2 בהוראות התכנית סך כל השטחים אינם תואמים בן המצב המאושר למצב המוצע. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון הטבלה על בסיס טבלה אנליטית.
15. כל מסמכי התכנית פרט לתשריט והוראות התכנית יהיו מנחים בלבד.

מדיניות תכנון

16. לאור נתוני התכנית, בהתאם לפרוגרמה וצרכי השכונה ובפרט קריית יובל מערב נדרשות הפרשות מבונות ציבוריות כדלקמן:
17. אשכול מעון יום 3 כיתות בגודל של 510 מ"ר בנוי ו 305 מ"ר חצר צמודה.
18. 2 כיתות גן בגודל של 130 מ"ר כל אחת +175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתת גן.
19. בית כנסת בגודל של 200 מ"ר - ניתן להקצות את בית הכנסת כבעלות פרטית במסגרת מועדון דיירים תוך הבלטת ארון הקודש לכיוון העיר העתיקה ומחוץ לקווי הבניין- יש לתאם מול אגף מבנה דת.
20. השטחים שצוינו לעיל בהפרשות המבונות הינם השטחים המקסימליים. יחד עם זאת יש לקחת בחשבון בתכנון את גודל המבואות כך שלא תהא חריגה מהשטחים שצוינו לעיל תוך שמירה על מספר הכיתות וגודל החצרות.

נכסים

21. אין להקים מתקנים פרטיים, מחסנים וכו' תחת השטח אשר מיועד לדרך.
22. השטחים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
23. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית:
24. הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה.
25. איחוד ו/או חלוקה
26. 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.
27. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי במפורט מטה:

הפקעה

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

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

28. סעיפים לתנאים למתן היתר בניה:

29. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

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

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

32. תחת שלבי ביצוע יופיע הסעיף הבא:

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

34. 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.

נגישות

35. 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.

36. 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.

37. 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.

38. ייקבע בהוראות התוכנית, ככל ומוצעים דרכי גישה בתחום התכנית המקשרים על הפרשי גובה העולים על 2 מטר יידרש אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. יובהר בזאת, הפעלת המעלית וכן תחזוקתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס.

39. לאורך הרחובות חביב חיים ויצחק ניידיץ' תשמר מדרכה רציפה.

איכות הסביבה

40. סקר העצים מציעה לכריתה עצים רבים (1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 30, 32, 34, 36, 37, 43, 45, 46, 47, 55), חלקם ממוקמים בצמוד או בקרבה לגבול התכנית או שנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. לעצים אלו חשיבות רבה ויש לשמרם לכן יש צורך לצמצום קו בניין תחת/תת קרקעי ככול הניתן כדי להתחשב בעצים אלה בבקש לא למקם את גני הילדים

מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

41. תנאים להפקדת התכנית:

42. 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.

43. בתכנית מתוכננים מבנים בגובה העולה על 40 מ'. בבקש מסמך מיקרו-אקלים בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס טרם הפקדת התכנית. המסמך יתייחס לגובה המקסימלי המותר לבינוי בתכנית על פי הוראות התכנית.

44. כתנאי להפקדה יש להגיש מסמך סביבתי הכולל פרקי רעש ואיכות אוויר הבוחנים את תחזיות התנועה לשנת 2040 על פי צתא"ל, תרומת התכנית ותכניות מאושרות בסביבה לתוספת התנועה ולמצב שירות הכביש. בהתאם לממצעים יש להציג פתרונות אשר יפחיתו את מטרדי הרעש וזיהום אוור ולקבוע דרישה למיגון אקוסטי במקרה הצורך.

45. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית:

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

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

48. יש לקבוע בתכנית שטח עבור אגירת אנרגיה.

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

50. 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.

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

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

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

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

55. 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.

56. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח מיקרו אקלים בהתאם למתודולוגיה של הרשות לאיכות הסביבה והצגת פתרונות אדריכליים במידת הצורך.
57. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אנרגיה כולל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר חפירה ובניה יהיה הכנת דוח אקוסטי.
59. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.

כללי

60. יש להוסיף סעיף השמדה של 7 שנים לתכנית.
61. יש לקבוע כי 20% מיח"ד יהיו עד 55 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
62. לא יותר ניוז זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים. יש לקבוע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
63. לא ניתן יהיה להעביר שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
64. תכנית תת קרקעית מקסימלית 85%.
65. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, יקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
66. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
67. יש לקבוע בהוראות התכנית שתיאסר הקמת דירות גן/חצרות פרטיות כלפיי מרחבים ציבוריים, יש לקבוע סטייה ניכרת בנושא.
68. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי על קרקעי במגרש. וכן יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות וגגות בנויים יושאר עומק אדמה איכותי (לפחות 1.5 מ') שיאפשר התפתחות מלאה של העץ. יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושאי עצים.
69. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.
70. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא מספר קומות.
71. מרפסות זיז יוצעו בעומק מרבי של 1.5 מ', יש לתקן בהוראות התכנית
72. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם.
73. ככל וידרשו חדרי שנאים, לא ימוקמו בשטחים הציבוריים אלא בשילוב הבניה המוצעת למגורים בתת הקרקע, תקבע על כך סעיף סטייה נכרת.
74. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. על התכנון לעמוד בהנחיות המרחביות ו/או הנחיות עיצוב נוספות לעת מתן היתר בניה.
75. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר, שפ"ע ותושי"ה, התכנית תכלול נטיעות עצים מחייבות, דיוק מפלסים, העמדה, פתרונות חניה,

- פריקה וטעינה, תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניה, מפלסי כניסה למבנים.
76. **תברואה** - פינוי האשפה יתבצע באמצעות מערכת פנאומטית- תנאי להיתר יהיה תיאום פתרון האשפה ומיקמו עם אגף תברואה
77. להטמיע בהוראות התכנית כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו בכל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.
78. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
79. יש לקבוע בהוראות כי התשתיות, הדרכים והמדרכות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ישוקמו לשביעות רצון אגף שפ"ע כתנאי לאכלוס
80. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים וותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית.
81. תנאי להפקדה קבלת חו"ד מחלקה לעבודה קהילתית.
82. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות כבאות, אגף מבני ציבור, חח"י, רשות העתיקות, חברת גיחון, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
83. שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין בקרקע. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התכנית והחלקה ומגרשים מצרניים.
84. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

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

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 23

פירוטי תוכנית	
פירוטי תוכנית	
מספר התכנית:	969568
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פאר חיים
עורך התכנית:	ספקטור יעל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	19.07.2026
כתובת	צבי גרץ, מושבה גרמנית התוכנית נמצאת בעמק רפאים-המושבה הגרמנית ברחוב יעקב רובין 1 (לשעבר רחוב צבי גרץ, הרחוב לא מופיע כרגע במערכת לכן הוקלד צבי גרץ כרחוב)

גוש	חלקה	בשלמות
30012	11	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות: 16 תשריט: 14

מטרת התכנית: הוספת קומת מרתף עבור כיתות גן, חדר משחקים וממ"מ ושטחי שירות, וכן הוספת גרם מדרגות ומעלית בחצר המזרחית, רמפה נגישה בין הכניסה המשנית מהרחוב לחצר קומת המרתף ושלוש מרפסות. כמו כן מוצע השמשת השטח הטכני שמעל הממ"ק הקיים עבור הוספת כיתת לימוד נוספת. עיקרי הוראות התכנית: - קביעת תוספת זכויות בסך של 864 מ"ר סה"כ. מתוכם, 380 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת, ו-419 מ"ר עיקרי ו-35 מ"ר שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. - קביעת מס' קומות לקומה אחת מעל הכניסה הקובעת וגג רעפים, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת הוראות בדבר שינוי קו בניין צידי ותת"ק. - קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי. - קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בנייה. - קביעת הוראות לפיתוח השטח.

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

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	-	795.58	100	829 מ"ר	המהווים כ-104% בניה מרביתם.
סה"כ	-	795.58	100	829	
תיאור המצב הקיים					
בתחום החלקה קיים מבנה חד קומתי עם גג רעפים מוקף בחצר התחומה בגדר אבן. בשטח החצר בצדדים דרום ומערב מותקנת רשת הצללה, ובצידה הצפוני של החצר קיימת פרגולה. למבנה שתי כניסות מרחוב רובין, בצד הצפוני של החלקה. שטח החלקה מאופיין בשיפוע טופוגרפי משמעותי המגיע לפער של כ-4 מטרים סה"כ. בעת הקמת המבנה יושר השטח באמצעות עבודות מילוי אדמה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
30012ג' – תוכנית מתאר 62 משנת 1959 קבעה את שטח החלקה בייעוד בניין ציבורי. 3653- תוכנית משנת 1993 קבעה את שטח החלקה כאזור מגורים 1 מיוחד. 3599א' – תוכנית כוללת למתחם עומריה משנת 2002 קבעה את שטח החלקה בייעוד בניין ציבורי והגדירה את השימוש לגן ילדים. שטח הבנייה המירבי עד 300 מ"ר, והוא כולל את כל השטחים שבמעטפת הבניין ואת שטחי השירות. המבנה יהיה בן 2 קומות בלבד כולל קומת המרתף.					
היתרים: 2007/0563.00 – הופק היתר בשנת 2014 עבור מבנה בן קומה אחת עם גג רעפים לשימוש גני ילדים. 2007/0563.01 – בשנת 2017 חודש ההיתר כיוון שלא הוחל בבניה.					
עבירות בניה: 2016/5042.00- בשנת 2016 התקבלה תלונה על תחילת בנייה ללא היתר, התיק נסגר. 2017/4736.00- בשנת 2017 התקבלה תלונה על תחילת בניה.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
המבנה ממוקם בתחום אזור לשימור, אך המבנה אינו כלול ברשימת השימור העירונית.					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
א. תכנית מתאר 2000 מייעדת מגרש זה לאזור מגורים עירוני . ב. תכנית שכונתית – תוכנית אב המושתתת קבעה את שטח החלקה בייעוד מגורים 2 - שימור מרקמי ותוספת מתונה. עד 155% בנייה מרבית . ועד 5 קומות. - לא רלוונטי במקרה של שטח לבנייני ציבור ג. תקן חנייה עירוני – על פי 5166 למבנה ציבור					

התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1 / 30			
תואם, 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	לא	לא	
מבני ציבור	לא	כן	המבנה הקיים בייעוד מבני ציבור מתכנית מאושרת.
עתודות / אחר	ל"ר		

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	10/8/2026 חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 969568- המושבה הגרמנית 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 14 מתאריך 12/3/2026 ולמונה תשריט 14 מתאריך 12/2/2026. 3. תכנית ברח' עו"ד יעקב רובין 1 בשכונת המושבה הגרמנית. בשטח בייעוד בניין ציבורי, שטח התכנית: 0.795 דונם. מציעים ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. תוספת קומת מרתף לגני ילדים, מבנה בן קומה אחת מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. השימושים: מבני ומוסדות חינוך: גני ילדים וכיתות לימוד. 4. הערות הרשות לתכנית 5. התשריט מצב מוצע מציג את קו הבניין התחתית/ת קרקעי מחוץ לגבול התכנית, יש צורך לתקן את המסמך כך שקו הבניין יהיה בגבול התכנית.

6. התכנית חלה בשטח לחילחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין תחתית/תת קרקעי כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 7. תנאי להפקדת התכנית 8. התכנית חלה באתר טבע עירוני חורשת הירח, במידה וישנה הגדלה בקווי הבניין מעל 10 מטר ובהתאם לתכנית מתאר טבע עירוני יש להגיש כתנאי להפקדה סקר טבע מקדמי ותמונות. 9. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 10. יש לקבוע לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד. 11. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 12. 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	
לא התקבל	אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם
הנדון : חו"ד תכנית מס' 969568 – רח' יעקב רובין 1, המושבה הגרמנית כללי - מדובר בתכנית המבקשת הוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין. התכנית חלה בחלקות הבאות : גוש מוסדר 30012 – חלק מחלקות 11-14. גוש שומה 30021 – חלק מחלקת דרך לא רשומה, בגוש זה מתנהל הליך הסדר ובתחום הקו	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

הכחול נמצא גוש 30740 חדש ולו מפה ארעית. יש לצרף את ההנחיות הבאות לתקנון התכנית : - בטבלה 1.5.5 לתקנון יש לשנות את סוג הגוש של גוש 30012 מ'בהסדר' ל'מוסדר'. - יש לצרף לטבלה 1.5.5 בתקנון ולטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע את הגושים הבאים : גוש 30021 – גוש שומה (לא מוסדר) ולתת מס' פקטיבי לחלקת דרך. גוש 30740 – גוש בהסדר. - יש לצרף בסעיף 1.5.7 את תא שטח 34 מתכנית 3599א. - בטבלה 5 בתקנון יש לשנות את גודל המגרש ל795 מ"ר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר : גוש 30012 : - חלקות 11-14 נוצרו במפת גוש סופית 30012. - בחלקות 11-14 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 433/2005 הכשרה לרישום מתאריך 30.05.2006, תצ"ר זו יצרה חלק מגבולות מגרש 34 מתכנית 3599א כחלקה ארעית [3]. גוש 30021 : - חלקת דרך מוצגת במפת גוש שומה 30021. גוש 30740 (בהליכי הסדר) : - בגוש זה קיימת תצ"ר מס' אליפסה 434/2005 הכשרה לרישום מתאריך 30.05.2006, תצ"ר זו יצרה חלק מגבולות מגרש 34 מתכנית 3599א כחלקה ארעית [23]. מבדיקה שנעשתה הקו הכחול תואם לגבולות חלקה ארעית [3] מתצ"ר 433/2005 וגבולות חלקה ארעית [23] מתצ"ר 434/2005. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות : - יש לעלות למערכת המבא"ת את קובץ parcel ובו להקים את גבולות חלקות 11-14 מגוש 30012, ואת גבולות חלקת הדרך מגוש שומה 30021.	
---	--

יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
ירושלים, ט"ו אב תשפ"ו 29 יולי 2026 הנדון : חוות דעת לתכנית 969568 במושבה הגרמנית (חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 16 של הוראות התכנית, וגרסה 14 של תשריט מצב מוצע) 1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בין שכונת המושבה הגרמנית לשכונת טלביה ברחוב יעקב רובין 1. גוש : 30012 חלק מחלקות 11,12,14 ושטח ללא מספר חלקה. שטח התכנית : 0.795 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3599 א (מגרש 34) אשר קבעה את היעוד ל"שטח לבניין ציבורי". שימוש מאושר : גן ילדים, שטחי הבנייה המרביים מאושרים : 300 מ"ר, מספר קומות מאושר : 2 קומות (כולל קומת מרתף). קיים מבנה בן קומה אחת מכח היתר 2007/0563 עם כ- 284 מ"ר (עיקרי ושרות). בפועל קיימות כיתות לגיל הרך בגילאי 3.5-2 בתחילת שנת הלימודים (מעון וטרום טורם חובה). 3. תיאור התכנית : התכנית מבקשת להוסיף קומה מתחת לקומה הקיימת, עבור הוספת 2 כיתות לימוד לגיל הרך. השטח ניתן לעמותת "שיר חדש" אשר קיבלה אותו בהקצאת מקרקעין. 4. המלצות המחלקה למדיניות התכנון :	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

המחלקה למדיניות התכנון ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש לתקן נספח הבינוי ולהציג גודל חצר עבור כל כיתה. - נספח הבינוי מציג בחלק המערבי צפוני קווי בניין מחוץ לגבול התכנית. יש לתקן קווי הבניין כך שלא יחרוג מגבול התכנית.. - ישנה אי התאמה בן הקיים בשטח לבן תכנית קומת קרקע והתשריט. בשטח קיימת מעין מרפסת סגורה בזכוכיות. התשריט ונספח הבינוי לא מציגים אותה להריסה. ב ב ר כ ה, חנינה דפני קמיש	
חוות הדעת של המחלקה לתכנון פיזי-חינוכי לתב"ע 969568 – גני ילדים שיר חדש, שכונת טלביה גרסה 12 של הוראות התכנית, וגרסה 13 של תשריט מצב מוצע)) 1. מיקום התכנית : המגרש ממוקם ברח' עו"ד יעקב רובין וגרץ בשכונת טלביה. גוש 30012 חלקי חלקות 11-14. שטח התכנית 0.795 דונם. 2. מצב סטטוטורי מאושר : התכנית המוצעת מבקשת לשנות את התכנית 3599א', תוך כפיפות לתכנית 5166 ו-5166ב', המהוות תקן חניה עירוני. 3. התייחסות לתכנית המוצעת : מדובר על תכנית מפורטת על שטח של 0.795 דונם למגרש יחיד המיועד למבנים ומוסדות ציבור במגרש זה בנוי כיום גן ילדים 1, הפועל בהקצאה לעמותת "שיר חדש" במגרש בבעלות עיריית ירושלים. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף קומה נוספת במפלס המרתף (מתחת לבינוי הקיים) מ-3.00 עד 4.50- מתחת לפיתוח הקיים לצורך תוספת כיתות גן נוספות, מטבחונים, שירותים, מחסנים, חדרי משחק, ממ"מ, גרם מדרגות ומעלית, רמפה להנגשה ומרפסות בחזיתות המערבית והדרומית והשמשת השטח הטכני מעל הממ"ק הקיים עבור הוספת כיתות לימוד. התכנית מציעה להגדיר זכויות בניה ל-380 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה + 419 מ"ר מתחת לכניסה, ושטחי שרות 30 מ"ר מעל הכניסה ו-35 מ"ר מתחת לכניסה. בנוסף, התכנית מוסיפה 3 מרפסות בשטח כולל של 75 מ"ר עבור חצרות הגנים בחזית הדרומית, בחזית המערבית, ומרפסת היקפית בצד הדרומי. מספר הקומות כפי שצוין בהוראות התכנית הוא קומה 1 מעל הכניסה הקובעת. יחד עם זאת, לא צוין מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת. הדבר משמעותי מיוחד לאור העובדה שזו מהות התב"ע המוצעת – תוספת קומה והרחבת שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.	מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי

4. המלצת המחלקה לתכנון פיזי-חינוכי במינהל החינוך : המחלקה לתכנון פיזי-חינוכי ממליצה לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים : - יש להוסיף את שטחי המרפסות בנספח הבינוי המנחה. - יש לציין מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת. - הוראות רישום והפקעה : יש לציין מפורשות בסעיף רישום 6.3.1 כי "שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ". - יש לקבל חוות דעת אגף הנכסים לתב"ע זו. בברכה, מריאנה סיגלוב-קליין ממונה על תכנון פיזי-חינוכי	
מונה תדפיס הוראות 13 מונה תדפיס תשריט 14 שם התכנית : שיר חדש תוספת קומת מרתף מטרת התכנית : חפירה במפלס המרתף (מ 3.00- עד 4.5- מתחת לפיתוח הקיים) לצורך הוספת כיתות גן נוספות וכל השירותים הנלווים. בדיקת בעלויות ונכסים נכס 8336 גן ילדים קהילת שיר חדש, העיריה הנה בעלת הזכויות בתחום התכנית. הערות הנכסים 1. . העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 8336 , במידה ותאושר התכנית, יהא על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה, בהתאם לנוהל הקצאות. 2. יש לקבל חו"ד מנח"י ע"מ להבטיח כי הגנים עומדים בכל הדרישות העדכניות. 3. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי : הפקעה " השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין".	אגף נכסי עיריה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הוספת שטחים לצרכי ציבור	
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

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

- שטח התכנית הינו ביעוד שטח ציבורי ובבעלות העירייה. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבנייה בקומת המרתף לטובת 2 כיתות גני ילדים נוספים. כמו"כ, התכנית מציעה את הנמכת החצרות הקיימות לטובת גנים אלו. -מקובל. יחד עם זאת, יש לתקן את נספח הבינוי ולהציג גודל חצר עבור כל כיתה וכן להוסיף את שטחי המרפסות בנספח הבינוי המנחה.
- בחזית המזרחית מוצע תכנון בתת"ק בקו בניין אפס לחלקה הגובלת. מאחר והתכנון המוצע הינו באופן מלא בתת"ק בגבול החלקה נשוא הבקשה. - התכנון מקובל. יחד עם זאת, יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי לא יוצעו פתחים בתת"ק לחזית זו הגובלת בחלקה 74 כאמור.
- בתשריט מצב מוצע, בחזית צפונית נראה כי קו הבניין המוצע חורג מגבול המגרש, יש לתקן ולסמן קו בניין לפי קונטור בניין קיים ותוספות מוצעות בתכנית.
- ישנה אי התאמה בין הקיים בשטח לבין תכנית קומת קרקע והתשריט. בשטח החצר קיימת מעין מרפסת סגורה בזכוכיות, התשריט ונספח הבינוי לא מציגים אותה להריסה או להכשרה במסגרת התכנית. יש לסמן להריסה/הכשרה בנספח הבינוי בתיאום עם מחלקת התכנון. תנועה וחנייה:
- יש להציע מפרצי העלאה והורדה לטובת גני הילדים הקיימים והמוצעים בתחום החלקה ובתיאום מול אגף תוש"ה.
- יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית.

נכסים:

- 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.

8. ע"פ בדיקת מחלקת נכסי ערייה, מדובר בנכס 8336 גן ילדים קהילת שיר חדש. העיריה הנה בעלת הזכויות בתחום התכנית. העמותה חתמה על כתב התחייבות בגין נכס 8336, במידה ותאושר התכנית, יהא על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש במבנה, בהתאם לנוהל הקצאות.

איכות הסביבה:

9. יש לקבוע לשלב ההיתר כי יש צורך בתיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה והאקולוג העירוני להיבטים אקולוגיים - תכנית גידור, תאורה, מינים פולשים, הגנה על ערכי טבע ככל וקיימים בשטח התכנית ועוד.

10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
11. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
כללי:

12. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.

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

14. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- התובע העירוני, רשות הארצית לכבאות והצלה, אגף מבני ציבור, רשות העתיקות, אגף שפ"ע - מחלקת תחזוקת כבישים ומדרכות, אגף שפ"ע- מחלקת גננות עצים ותכנון, אגף תושבי"ה והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.

15. 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.

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

16. בטבלת השטחים 3.2. קיימת חריגה כ-23 מ"ר בין מצב מאושר למצב מוצע. יש לתקן בהתאם לנכון.

17. בטבלה 5, יש לציין מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת.

18. בסעי' 7.2. יש לתקן ולציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שולמית כהן	מובילת תכנון אזורי	06/10/2026	

מספר סידורי: 24

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1551530
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	אלגביש צבי
עורך התכנית :	אלפנט אסתי
סמכות :	ועדה מקומית
תאריך עמידה :	02/09/2026
כתובת	ש. טשרניחובסקי 72 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	71	כן

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

מטרת התכנית :
הרחבת יח"ד והשלמת קומה שביעית במבנה שעבר הליך של תמ"א תוספות בהיתר מס' 2014/0609.0.
עיקרי הוראות התכנית :
- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'. - הגדלת שטחי הבניה בשטח לסה"כ 2,554.86 מ"ר מתוכם : 2,456.42 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 98.44 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. - קביעת מספר קומות ל-7 קומות. - קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן : - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומה השביעית מפלס (מפלס +18.06) ומפלס (+16.68) לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. - קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
מגורים ד'	33	994.46	100	2,456.42 מ"ר.	מהווים כ- 247% בניה מרביים.
תיאור המצב הקיים					
בשטח החלקה קיים מבנה בן 6 וחצי קומות. המבנה עבר הליך תמ"א תוספות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

30122 תכנית מתאר 62 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 1 75% בניה ב- 3 קומות. תכנית 14497 משנת 2015 תוספת של 2.5 קומות על פי תמ"א 38 תוספות.			
היתרים: 1959/0849.00 משנת 1965 עבור בניין חדש. 2014/0609.00 משנת 2019 עבור תוספת 2.5 קומות והרחבות בהליך תמ"א תוספות. 2014/0609.01 משנת 2021 עבור תמ"א 38 : שינוי פתחים בחזיתות ושינויים במרפסות. 2014/0609.03 משנת 2023 תכנית שינויים עבור שינוי פתחים בחזיתות ושינויים במרפסות.			
עבירות בניה: קיימות מספר עבירות בניה במערכת העירונית.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
נב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. נג. תכנית שכונתית - תכנית אב שכונת רסקו גבעת הוורדים, מייעדת את שטח התכנית לאזור B- בתכנית שתכלול שני מבנים גובלים לפחות ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית לשכונה לכיוון ציר הרצוג והשטחים הפתוחים לאורכו, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב העליון, היקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) דבר היקף הבינוי הדרוש לשימושי התכנית. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80%, כאשר היתר ישמש שתילה וגינון. נד. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני ומוביל שפכים קיים.			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	ל"ר		
אחרת	-		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	-		
חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק			
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1551530 – רח' טשרניחובסקי 72, גבעת הוורדים כללי - מדובר בתכנית המבקשת הרחבת יח"ד ושינוי יעוד מאזור מגורים 1 שנקבע בתכנית		

מתאר 62 לאזור מגורים ד'. התכנית חלה על חלקה 71 בגוש 30122, מדובר בגוש מוסדר וחלקה זו רשומה כבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן בטבלה 5 לתקנון את גודל המגרש ל-1,000 מ"ר בהתאם לשטח החלקה הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 71 נוצרת במפת גוש סופית 30122. - בחלקות 70 ו-75 הגובלות מערבית לחלקה 71 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 859/2021 הכשרה לרישום מתאריך 10/2021. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש ובתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
---	--

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

- התכנית מציעה השלמת קומה שביעית וכן תוספת מרפסות, בהמשך לתמ"א 38/1 תוספות אשר אושרה בשטח התכנית ומאפשרת 6.5 קומות מעל הקרקע – לאור העובדה כי התכנית אינה חורגת ממדיניות גובה הבינוי ואחוזי הבנייה - ניתן לקדמה במתכונת זו.
- בתשריט מצב מוצע נראה כי קו הבניין אינו בהתאמה לבינוי המוצע. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים, ולסמן את השטחים המוצעים בקו אדום.
- לא יותרו הבלטות מעבר לקו בניין. יש להסיר בהתאם את סעי' 3.4.1.2.
- גובה הקומה יהיה בהתאם לקומה השביעית הקיימת. בהתאם לכך יש להסיר את סעי'

2.4.1.2.א.

5. בניית פרגולות תהיה בהתאם לתקנות המרחביות. יש לתקן בהתאם את סעי' 4.4.1.2.א.
6. יש לקבוע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי ומס' קומות.
7. בהוראות התכנית קיים פער בגודל המגרש בין טבלה 3.2 לטבלה 5, יש לתקן בהתאם לנכון.
8. בהוראות התכנית בטבלה 5 מוצעים שטחי בנייה כוללים. יש לחלק ולפרט את שטחי הבניה לפי עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת.
9. ניתן לאפשר הקמת דיוריות עד להיקף של 20% ממספר יחידות הדיור בהתאם לנהלים של מנהל התכנון. יש לתקן בהתאם את סעי' 5.4.1.2.א. שבהוראות התכנית.
10. שלביות הביצוע: ביצוע הבנייה יהיה בהינף אחד. יש לתקן בהתאם את סעי' 7.1.
11. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
12. יש לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.
13. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
14. החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.
15. 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

בהוראות התכנית:

16. בטבלה שבסעיף 1.6, יש להוסיף יחס לכלל התכניות המאושרות החלות בחלקה.
17. בסעיף 4.1.1 יש לציין תחת שימושים. "מגורים".
18. יש לציין בטבלה 5 את מס' יח"ד הקיימות בהתאם להיתר 2014/0609.0. כמו"כ, יש לציין את מס' הקומות ל-7 קומות.
19. בסעי' 7.2 לא צויין מס' השנים למימוש התכנית. יש לתקן ולציין כי זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 10 שנים מיום אישורה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מובשוביץ נועה	מובילת תכנון אזורי	06/10/2026	

מספר סידורי: 25

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1442318
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	פינקל רבקה
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/08/2026
כתובת	קדימה 53, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	25	כן

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

מטרת תכנית הכשרת בניה ותוספות בניה ברח' קדימה 53, רמות, ירושלים. עיקרי תכנית 1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: מרתף (+0.00), קרקע (+2.63), קומה א (+5.79), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח. 2. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל- 677.60 מ"ר, מתוכם 574.02 מ"ר שטחים עיקריים (מתוכם 454.60 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 119.42 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), ו- 103.58 מ"ר שטחי שירות. 3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור. 4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור. 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח. 6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ לשימור.

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

מגורים	2	728.38	100	574.02	78.8% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע
סה"כ	2	728.38	100	574.02	
תיאור המצב הקיים					
מבנה מגורים מדורג בן שתי קומות מעל קומה מפולשת שנסגרה, עם הרבה עבירות בניה וסגירות קלות.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
2262ב אושרה בשנת 1988 קבעה את שטח המגרש בייעוד אזור מגורים 5 , מגרש 24. אושר 2 יח"ד, מס' קומות המירבי – 2. שטח המגרש – 730 מ"ר. שטחי הבניה 303 מ"ר. בחלק האחורי של המגרש, בצד הצפוני, ובשני הצדדים – מזרח ומערב, מסומן זכות מעבר לציבור בשטח פרטי, המחבר בין רחוב קדימה אל המגרשים המצויים מצפון.					
היתרים: לא נמצא היתר בניה					
עבירות בניה: 2022/5444.00 - סגירת מרפסת בחומר קל שחלקו מתפרק וחלקו קבוע בשטח של כ- 20 מ"ר בקומה שניה. 2024/4220.00 - סגירת מרפסת בחומר קל שחלקו מתפרק וחלקו קבוע בשטח של כ- 20 מ"ר בקומה ראשונה. בפועל השימוש הקיים בבניין הוא עבור כפנימייה לצעירות וכן כמרכז לייעוץ, טיפול, קיום סדנאות, פעילויות והכוונה תעסוקתית. ללא היתר או שימוש חורג ובפועל קיימות עברות בנייה רבות בבניין					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נה. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עד 6 קומות נו. תכנית שכונתית : אין נז. תקן חנייה עירוני : תקן חניה 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					
אחרת					
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור					
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות		
שצ"פ	לא				

מבני ציבור	לא	
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

אגף תברואה	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1442318 – רח' קדימה 53, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספות בניה, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 שנקבע בתכנית 2262 לאזור מגורים א'. התכנית חלה על חלקה 25 בגוש 30733, מדובר בגוש שומה וחלקה זו רשומה בבית משותף. אין שינוי בגבולות ושטח החלקה. יש לתקן את תקנון התכנית בהתאם להנחיות הבאות: - יש לתקן בטבלה שבסעיף 1.5.5 לתקנון את סוג הגוש מ'מוסדר' ל'לא מוסדר'. - יש לתקן בטבלה 5 לתקנון את גודל המגרש ל-729 מ"ר בהתאם לשטח החלקה הרשום בפנקסי המקרקעין. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 25 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 781/994 הרשומה מתאריך 18.12.1995. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקה וכן הקו הכחול שבמפת המדידה תואמים לתוואי גבולות החלקה שבתצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל
מנהלת הרכבת הקלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1442318- רמות 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 4 ולמונה תשריט 3 מתאריך 2/7/2026. 3. תכנית ברח' קדימה 53 בשכונת רמות. בשטח ביעוד מגורים 5, סה"כ 2 יח"ד קיימות, שטח התכנית: 0.729 דונם. מציעים ייעוד מגורים א'. תוספות בנייה, מבנה בן 2 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה קובעת. סה"כ 2 יח"ד.

4. הערות הרשות לתכנית 5. בנספח הבינוי מוצגים בקומת המרתף מוצעים ממ"קים עם חלון אנגלי אשר לא ברור אם הם בטיחותיים. 6. בנספח הבינוי בקומת המרתף מוצגים חדרי רחצה אשר כתוב עליהם "הפיכת שירות לעיקרי", דבר זה אינו ברור כי כל שטח עיקרי חייב להיות עם חלון ולעמוד בתקן אוורור 6210. יש צורך לתקן מסמכים ולהגיש לאישור הרשות לאיכות הסביבה. 7. תנאי להפקדת התכנית 8. בתכנית ישנם עצים רבים לכן כתנאי להפקדה יש להגיש סקר עצים לרשות לאיכות הסביבה. יש צורך שסקר העצים והתשריט מצב מוצע יהיו תואמים. 9. כתנאי להפקדה יש להגיש נספח בינוי המציג עמידה בחלונות בקומת המרתף בכל השטחים העיקריים. יש לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה. 10. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית 11. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות. 12. 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. 13. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.	
---	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב/ הרשות:		עבירות בניה רבות
השפעות חברתיות:		באזור מגורים הסבה של מבנה מגורים ותוספת שימושים למוסדות ציבור
תשתיות ותחבורה:		ביטול מקומות חניה ותוספת שימוש בלי מתן פתרון חניה עבורם
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את התכנית ולא להפקידה

להמליץ לוועדה המחוזית לדחות את התכנית מהנימוקים הבאים:

- 1- ברחוב של בתים דו משפחתיים התכנית מציעה הרחבה של שתי יח"ד בדו משפחתי, אך מצוין בדברי ההסבר שהמבנה משמש בפועל כפנימייה לצעירות וכן כמרכז לייעוץ, טיפול, קיום סדנאות,

פעילויות והכוונה תעסוקתית. מדובר בשימושים ציבוריים שלא הוסדרו במסגרת התכנית ואינם מעוגנים במסמכי התכנית למרות שמטרת התכנית היא הרחבה של הבניין עבור שימושים אלה ולא עבור מגורים..

2- בתחום החלקה מאושר מעבר ציבורי להולכי רגל בשטח פרטי שאמורה להיות רשומה לגביו הערת אזהרה בספרי המקרקעין, אולם התכנון המוצע לא מציג אותו, ומציע בינוי עליו.

3- התכנית מציעה הכשרת בינוי נרחב בקומת המרתף שמצמצם את המרווחים מגבולות המגרש לכיוון חלקות מגורים ופוגע בזכות המעבר לציבור.

4- מדובר בשימוש ציבורי רגיש המשמש כפנימיה לצעירות מתמודדות מהמגזר החרדי בגילאים 16-24, כהכנה לחיים עצמאיים השהות בדירות כוללת מעטפת טיפולית- שיקומית. הבינוי המבוקש מתקרב למבני מגורים הסמוכים משני הצדדים, באופן העלול לגרום לפגיעה בפרטיות ובאיכות החיים של השכנים ושל הנערות.

5- התכנית מציעה ביטול מקומות חניה מאושרים ללא מתן פתרון חלופי לחניה המבוטלת ותוספת הבניה המוצעת.

6- בקומת המרתף מוצעים להכשרה שטחים עיקריים אשר לא עומדים בדרישות אור, אוורור ואיכות סביבה הנדרשות לשימושים המבוקשים.

7- קיימים עצים רבים בחלקה אך לא הוגש סקר עצים הבוחן את ערכיותם.

8- לאור כל האמור לעיל, מומלץ לדחות את התכנית ולא להפקידה.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה	אדריכלית	05.10.2026	

מספר סידורי: 26

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1389568
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	רכס אליעזר
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	15/06/2026
כתובת	דובנוב , מושבה גרמנית התכנית כוללת שני חלקים נפרדים, האחד, מגרש פנוי מצפון מזרח לחורשת הירח, והשני נמצא בחיבור הקיים של רחוב דובנוב עם רח' גרץ.

גוש	חלקה	בשלמות
30012	13	לא
30021	138	לא
30021	139	לא
30021	119	לא
30021	141	לא
30021	120	לא
30021	140	לא
30021	293	לא
30021	302	לא
30021	323	לא
30021	121	לא
30021	143	לא

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

הקמת פרויקט מגורים משולב עם שטחים לצרכי מסחר, תעסוקה תרבות ופנאי, והסדרת חיבור רחוב גרץ עם רח' דובנוב. 1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד, דרך, מעבר ציבורי להולכי רגל ומתקן הנדסי, לייעודים הבאים : מגורים ד', דרך מוצעת ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור. 2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע. 3. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית. 4. קביעת גובה ומספר קומות עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. 5. קביעת הוראות בינוי. 6. קביעת מספר יחידות הדיור עד 97 יח"ד. 7. קביעת סיווג עצים בוגרים. 8. קביעת הנחיות לטיפול במי נגר. 9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

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

					סה"כ
תיאור המצב הקיים					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
היתרים:					
עבירות בניה:					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
נח. ייעוד לפי תכנית המתאר נט. התייחסות לתכנית הבנייה ס. תכנית שכונתית סא. תקן חנייה עירוני					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
					תמ"א 35
					תמ"א 1
					תמ"א 18
					אחרת
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				

הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
המחלקה לאיכות הסביבה	15/9/2026 אל : נועה מובשוביץ- אגף תכנון עיר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה לתכנית 1389568- טלביה 1. כללי 2. הערות הרשות מתייחסות למונה הוראות 10 ולמונה תשריט 10 מתאריך 26/1/2026. 3. תכנית בין ברח' דובנוב ורח' עו"ד יעקב רובין בשכונת טלביה. בשטח בייעוד אזור מגורים 1 מיוחד, מעבר ציבורי להולכי רגל, שטח למתקן הנדסי ודרך מאושרת/קיימת, שטח התכנית: 4.141 דונם. בשטח כיום אין בינוי. מציעים ייעוד מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת. בתא שטח 1 בנייה של מבנה מסד בעל 2 קומות ומעליו שלושה מבנים בני 6 קומות, סה"כ 8 קומות מעל כניסה קובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה קובעת, סה"כ 97 יח"ד. בתא שטח 2 מבנה בן 3 קומות מעל כניסה קובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה קובעת. השימושים בייעוד מגורים ד': מגורים, מסחר, תעסוקה, תרבות ופנאי ועוד. שימושים בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: חינוך, תרבות, דת, קהילה ועוד. 4. התכנית חלה באתר טבע עירוני: חורשת הירח. 5. דו"חות ותסקירים: דוח סביבה (כולל סקר טבע וחיזוי רעש וזיהום אוויר)- עורך ירון קצ'קה מחברת אדמה מתאריך 14/4/20265. סקר עצים- עורך עדי אבנרי מחברת אדמה מתאריך אוגוסט 2025. 6. רקע 7. אתר הטבע חורשת הירח הינו שטח פתוח ייחודי במרכז העיר הגובל בבינוי ותשתיות ומתאפיין בחורשת אורנים וצומח ים תיכוני. זוהי אחת מחורשות האורנים הוותיקות בעיר אשר ניטעה בסוף המאה ה-19 סביב בית החולים למצורעים ע"ש הנסן. 8. אתר הטבע מהווה חוליה חשובה כחלק מציר תשתית ירוקה מזרח מערב, יחד עם אתרי טבע עירוני סמוכים לרבות גן השושנים, גן הפעמון, גבעת התני"ך, גיא בן הינום ועמק המצלבה. אותו צור ירוק משמש כ"המייל התרבותי" של ירושלים שנקבע ע"י ראש העיר לשעבר טדי קולק לאחר איחוד העיר על מנת לאחות את הקרע היעירוני וליצר חזון תרבותי הכלל את תיאטרון ירושלים, גן הפעמון, מתחם החאן ותחנת הרכבת הישנה, הסינמטק, חוצות היוצר, משכנות שאננים, בריכת הסולטן וגיא בן הינום. 9. לאור חשיבות וערכיות אתר זה הן לתושבים והן לעיר, ולאחר מאבק תושבים כנגד תכניות בינוי בשטח החורשה, קודם תכנון עקרוני והכרזה על האתר כאתר טבע עירוני קולט קהל. הוכנה פרוגרמה בשיתוף הקהילה לחלקו המערבי של האתר, הוגדרו אזורים לשימור וטיפוח ערכי הטבע ואזורי קליטת קהל אקסטנסיבי לרווחת הציבור. 10. התכנית חורגת מהמדיניות לאזור זה והרשות סבורה שיש לשנות את התכנית גם בהיבט הסביבתי ולצמצם ולשנות את הבנייה באזור אתר הטבע העירוני חורשת הירח. 11. הערות הרשות לתכנית 12. לפי הנספח הסביבתי עיקר הממצאים (שיפורטו בהמשך בסעיף 5) הערכיים מבחינה אקולוגית נמצאים בחלק המערבי של התכנית, האזור המקושר גם ליתר אתר הטבע. על כן ובמידה והתכנית תקודם במתכונתה הנוכחית הרשות סבורה שיש להעביר את השטח בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 2) לצד המערבי של תא שטח 1 ולשנות את ייעודו לשצ"פ אקסטנסיבי בלבד. כך העברתו תשמר את אתר הטבע העירוני "חורשת הירח" ואת העצים המוצעים שם לכריתה. אתרי הטבע העירוניים הם בעלי חשיבות רבה לא רק לטבע אלא גם לתושבים שרואים בשטחים אלו אזורים בעלי חשיבות בתוך השכונות ויש לשמרם וגודלם. 13. התכנית נמצאת באזור חלחול לכן יש צורך לצמצם את קן הבניין כך שיאפשר חלחול, שמירה ונטיעת עצים שיוכלו להתפתח. 14. בסקר עצים ישנם עצים רבים לכריתה או העתקה הנמצאים קרוב על בגבול שטח התכנית ומחוץ לשטח התכנית (מספר 1,2,8,9,10,34,49,52) ויש לשמרם. בנוסף אם משנים את התכנית ותא שטח 2 עובר מערבה ובייעוד שצ"פ יש לשמר את כל העצים בחלקה (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12). לעצים אלו ישנה חשיבות כי חלקם מפותחים ומייצרים צל

טבעי שהוא מצרך בעל חשיבות רבה בעיר ובעיקר בתקופת שינויי אקלים. ישנה אפשרות לשנות את מיקום הכניסה/יציאה לחניה כך שיהיה אפשר לשמר עצים קיימים. 15. 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. 16. במידה והעירייה תדרוש הפרשה מבונה לצרכי ציבור כגון חברה תרבות ופנאי התכון יקבל מענה אקוסטי ראוי למבנה המגורים. 17. תנאי להפקדת התכנית 18. כתאי להפקדה יש צורך בהרחבת הסקר שהוגש בהתאם להנחיות לעריכת סקר טבע עירוני של הרשות לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים. השלמות והערות מהותיות לסקר הטבע מפורטות מטה סעיף 5.2. 19. התקבל דוח סביבה : 20. רעש ואיכות אוויר- המסמך סקר את היבטי התנועה ובהתאם ממצאים אין חריגה בנתונים והרשות מקבלת זאת. 21. סקר טבע- 22. סקר הטבע שנערך כחלק מהנספח הסביבתי תיעד ערכי טבע בעיקר בחלקה המערבי של התכנית. יחד עם זאת, זהו סקר חלקי בלבד שנערך רק בתחום התכנית עצמה בשני מועדים סמוכים, פברואר ומרץ 2025. סביר כי בפועל מצאי מיני הצומח ובע"ח רב יותר. כמו כן, ככלל הסקר לא מעמיק בהיבטי ניתוח קונפליקטים, מיפויים והמלצות לשינויים בתכנית כמקובל בסקר מפורט. 23. יש לציין כי ייעוד הקרקע בשטח התכנית הינו בינוי ללא ייעוד ירוק. עם זאת, בפועל יישום התכנית משמעותו הסרת התכסית הטבעית, לרבות ערכי טבע ועצים בוגרים, וגריעת שטח מאתר הטבע חורשת הירח. עיקר הקונפליקט קיים בחלק המערבי של התכנית המוצעת. 24. בפרק האקולוגי לא בוצע ניתוח של קישוריות אקולוגית, המלצות לקו מגע עם השטח הפתוח והיבטים חשובים המהווים בסיס לתכנון מיטבי המתחשב בשיקולים אקולוגיים. 25. הערות והשלמות לסקר טבע עירוני 26. לאור הממצאים בשטח המפורטים בנספח הסביבתי נדרש לערוך סקר טבע מפורט בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולהגישו כמסמך נפרד. להלן עיקרי החוסרים וההערות מתוך כלל ההנחיות לעריכת הסקר. 27. יש להוסיף תקציר הכולל את עיקרי הממצאים וההמלצות. 28. יש להוסיף רקע כללי על האתר, מאפיינים אקולוגיים ונופיים ועוד, הכל בהתאם להנחיות לעריכת סקר טבע מפורט. 29. יש לפרט ולהציג את מצאי הצומח ובע"ח בטבלאות כולל מינים שתועדו בסקרים קודמים ובמאגרי מידע, ככל וישנם. חשוב לציין במידה ויש מינים שתועדו בעבר ולא אותרו בסקר הנוכחי. את תצפיות בע"ח יש גם להציג ע"ג מפה ולציין בטקסט אם מדובר בתצפית ישירה או בסימני פעילות. יש להתייחס לממצאים במרחב ההתייחסות גם מחוץ לגבול התכנית. 30. סעיף 3.1 יחידות צומח – מצוין יחידת צומח "עשביה". מוצע לנסח במונח מקובל יותר, לדוגמה - צומח עשבוני. 31. יש להציג מפת רגישות/ערכיות אקולוגית בהתאם לממצאי הסקר. 32. יש להציג מפה עם הצעה לחלוקה למדרג אזורי תכנון – אזור מוצע לשימור, אזור חיץ ואזור מוטה פיתוח. כל זאת בהתאם לממצאי הסקר. 33. יש להציג מפת סופרפוזיציה של התכנית המוצעת ומפת ערכיות אקולוגית/חלוקה למדרג אזורי תכנון (מוטה שימור, חיץ, מוטה פיתוח). 34. יש לבחון ולפרט במסמך הסקר הצעות לשינויים בתכנית, ככל וישנן, לשם שמירה על שטחים ערכיים, קישוריות וכו'. 35. לא בוצעה בחינה של קישוריות אקולוגית בתוך אתר הטבע ובינו לאתרים סמוכים. זהו משאר טבע איכותי המהווה חלק מציר תשתית ירוקה המורכב ממספר אתרי טבע המשמשים, בין השאר, כ"אבני מדרג". יש לכך חשיבות רבה בשמירה על המשך תפקוד התשתית הטבעית, על אף שאין קישוריות קרקעית מלאה. 36. יש להשלים המלצות לצמצום השפעות שוליים בדגש על החלק המערבי של התכנית וקו המגע עם אתר הטבע.	
--	--

37. הערות הרשות הכוללות הוראות לתכנית
38. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לבניינים בתא שטח 1 בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
39. יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדרוג האנרגטי הממוצע למבנה יהיה b והדירוג המינימאלי ליחידת דיור יהיה c.
40. לבנייה ירוקה למוסדות ציבור :
41. יש לקבוע בהוראות התכנית כי המבנים המתוכננים בתכנית יחויבו בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.
42. יש לקבוע כי יש להתקין מערכות מיזוג אוויר עם דירוג אנרגטי a.
43. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
44. יש לקבוע בהוראות התכנית כי כלל הגגות בתכנית : הגגות הציבוריים, הגגות המרקמיים והגגות העליונים במבנים, יהיו גגות מועילים ושימשו עובר גגות חיים/ירוקים/כחולים- להשהיית מי נגר, פוטו-וולטאים, עבור שימושים קהילתיים וציבוריים וכו'. עבור גגות חיים וירוקים, בתכנית מינימאלית של 70% ובעומק שתילה של 30 ס"מ.
45. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום מבני ציבור ו/או ההפרשה המבונה יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
46. יש לקבוע כי לא יהיה ניתן למקם את גני הילדים/מעונות יום מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.
47. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
48. תנאי עבור שימושי המסחר יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.
49. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
50. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
51. יש להוריד את סעיף 4.2.1.7, יש להדגיש שמתקן תשתית חשמל לא היה בתחום השצ"פ.
52. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
53. יש להטמיע בהוראות התכנית את המלצות להוראות התכנית המפורטות במסמך הסביבתי, עמוד 29.
54. יש לקבוע בהוראות התכנית התייחסות לתכנון קו המגע המערבי עם שטח אתר הטבע, לרבות אמצעים לניהול נגר לשימור קרקע וצמצום פגיעה בשטח הפתוח, הנגשה מבוקרת ועוד.
55. גבול התכנית :
56. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
57. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוג. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
58. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
59. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
60. תנאים להיתר בנייה :
61. לאור רגישות אקולוגית בחלק המערבי של התכנית, יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בתא שטח מס' 1.
62. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי הרשות לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.
63. אישור תכנית התאורה והדמיות על ידי הרשות לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.
64. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
65. אין לאשר עבודות בשעות הלילה.
66. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי.

- תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
67. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום :
68. התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
69. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
70. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
71. טיפול במינים פולשים ומתפרצים :
72. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.
73. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטיפול בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.
74. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם תחילת העבודות ובמהלכן. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.
75. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 5 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.
76. ניהול מי נגר – יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר טרם זרימתו לעבר השטח הפתוח הצמוד לשם מניעת סחף וצמצום הפגיעה בשטח הטבעי.
77. יש להטמיע הנחייה לשימוש באמצעים למניעת התנגשות בעלי כנף בקירות אקוסטיים וחלונות משקפים, ככל ואלו נכללים בתכנית.
78. תאורה :
79. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.
80. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות led או נתון בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 k.
81. זווית הפנס תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.
82. סיכום
83. התכנית המוצעת מצמצמת את שטח אתר הטבע העירוני חורשת הירח. מעבר לפגיעה הישירה בערכי טבע רגישים, קיימת גם פגיעה עקיפה כחלק מתוספת השפעות השוליים והתרחבות השטח המפותח על אתר הטבע שנותר.
84. יש להשלים את סקר הטבע כמפורט בסעיף 5.2 וכן לבחון את ההצעות לשינויים בתכנית כמפורט בסעיף 3.1 במסמך זה.
85. כיוון שתהליך התכנון עובר שינויים רבים מהשלב הראשון ועד לאישור הסופי יש חשיבות רבה לליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט בתחילתו.

בברכה,

ענת קמייסקי

בודקת תכניות בניין עיר

הרשות לאיכות הסביבה

העתקים :

מר' אמנון ארבל- סגן מנהל האגף והממונה על תכנון עיר, אגף תכנון עיר

מר' ניר מרגלית- מנהל מחלקה בכיר לתכנון סביבתי וקיימות, הרשות לאיכות הסביבה

	וקיימות גבי יעל צור- בודק תוכניות/בקשות - איכות סביבה, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות גבי יערה ישראלי- יועצת אקולוגית, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות
אגף תברואה	לא התקבל
מנח"י- המחלקה לתכנון עירוני פיזי	לא התקבל
חברת חשמל לישראל	לא התקבל
רשות העתיקות - אריכאולוג מרחב י-ם	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון : חו"ד תכנית מס' 1389568 – רח' דובנוב 16, קוממיות - טלביה כללי - מדובר בתכנית להקמת פרויקט מגורים משולב עם שטחים לצרכי מסחר, תעסוקה ותרבות ופנאי, והסדרת חיבור רחוב גרץ עם רח' דובנוב. התכנית חלה על חלק מהחלקות הבאות : גוש מוסדר 30012 – חלקה 13. גוש שומא 30012 – חלקה 70 וחלקת דרך 903. גוש שומא 30021 – חלקות 119-121,138-141,143,302,323 וחלקת דרך לא רשומה 293. - חלקות 119-121,138-141,143,302 בגוש שומא 30021 רשומות כספר ודף. - חלקה 70 מגוש שומא 30012 וחלקה 302 מגוש שומא 30021 נמצאות בהליכי הסדר כחלק מגוש חדש 31285 ולו מפה ארעית. - חלקת דרך 903 מגוש שומא 30012 וחלקות 119-121,138-141,143, חלקת דרך 293 וחלק מחלקה 323 מגוש שומא 30021 נמצאות בהליכי הסדר כחלק מגוש חדש 30740 ולו מפה ארעית. לידיעה – היות וגבול התכנית חל על חלקות המצויות בגושים בהליכי הסדר יתכן שינוי בגבולות, שטח ומספרי החלקות בסוף הליך ההסדר דבר שיכול להשפיע על טבלאות האיוון וההקצאה. בנוסף, חלקות 903 ו-293 הינן חלקות דרך לא רשומות. איחוד וחלוקה : יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת איוון 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! יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

	תנאים בהליך הרישוי: - במידה ולא יתאפשר רישום לפני סיום הליכי ההסדר תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגושים יוסדרו. במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדרו הגושים או לחילופין ניתן יהיה לבצע רישום לפני סיום הליכי ההסדר תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש מוסדר 30012 : - חלקה 13 נוצרה במפת גוש סופית 30012. - בחלקה 13 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 433/2005 הכשרה לרישום מתאריך 30.05.2006. גוש שומא 30012 : - גבולות חלקה 70 מופיעות במפת גוש שומא 30012. - חלקה 903 הינה חלקת דרך לא רשומה. גוש שומא 30021 : - חלקות 119-121,138-141,143 נוצרו בתצ"ר רשומה מס' אליפסה 263/1932. - גבולות חלקות 293 ו-302 מופיעות במפת גוש שומא 30021. - חלקה 323 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 156/2014 הרשומה מתאריך 07.06.2020. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים ובמפות הגוש. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.
אגף תכנון העיר - מחלקת השימור	לא התקבל
אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות	לא התקבל
אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה	לא התקבל
אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון	לא התקבל
המחלקה	

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 הכניסה מהמרחב הציבורי, אל מפלס שטחי המסחר, תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. ייקבע בהוראות התכנית כי יש להתקין שילוט ברור ומובחן המכוון אל נקודות מרכזיות בבניין- (כניסות, מעליות, מדרגות, שירותים, יציאות). ניתן להשתמש בשילוט בכתב ברייל, שילוט מוקטן ובשילוט קולי. עפ"י מפרט שיינתן במחלקת נגישות, טרם קבלת ההיתר. 4. ייקבע בהוראות התכנית, כי דרך הגישה בתחום התכנית המקשרת על הפרש גובה הועלה על 2 מטר, תהא באמצעות אמצעי מכני, כדוגמת מעלית. הוראה זו תהייה מחייבת וסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. יובהר בזאת, תחזוקת המעלית וכן הפעלתה יחולו על בעלי העניין המחזיקים נכס.	לנגישות
מונה תדפיס הוראות 10 מונה תדפיס תשריט 4 שם התכנית : מתחם מגורים ברח' דובנוב, 16 ירושלים. מטרת התכנית : הקמת פרויקט מגורים (97 יח"ד) משולב עם שטחים לצרכי מסחר, תעסוקה תרבות ופנאי, והסדרת חיבור רחוב גרץ עם רח דובנוב התכנית כוללת הוראות איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30021/119 חלק מנכס 10918, העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות ניות קוממיות השקעות, בשלמות, שטח החלקה מ"ר. הערה על הפקעה 5 ו 7 י.פ. 5090 מיום 22/07/2002, הפקעה לדרך מתב"ע 3599א. שטח החלקה 1,101.71 מ"ר. 30021/120 פנקס שטרות, בעלות האפטריארך היווני אורתודוכסי. קיימת הערה מיום 12/7/2002 על הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7 י.פ. 590, מתכנית 3599א מיום 04.01.2002, ליעוד דרך. שטח החלקה 780.21 מ"ר. חלק ממגרש 39 ו 57 אשר אמורים להירשם ע"ש העיריה מתכנית 3599א. 30021/121 בעלויות פרטיות. בתחום החלקה חלק מדרך, בהיקף של כ-6 מ"ר, אשר אמור להירשם ע"ש העיריה, חלק ממגרש 59 מתכנית 3599א. 30021/138 העתק רישום פנקס הזכויות, בבעלות ניות קוממיות השקעות, בשלמות, שטח החלקה 920.25 מ"ר. הערה על הפקעה 5 ו 7 י.פ. 5090 מיום 27.6.2002 תכנית 2599א(חלק ממגרשים 39 ו 57). 30021/139 פנקס שטרות, בבעלות ניות קוממיות, מכר מיום 23/9/2020, קיימת הערה על הפקעה 5 ו 7 מיום 22/07/2002 י.פ. 5090. מתכנית איחוד וחלוקה 3599א מיום 04.01.2002, ליעוד דרך. שטח החלקה 677.29 מ"ר. מגרשים 38 וחלק מ 57 מתכנית 3599א. 30021/140 חלק מנכס 5490 פנקס שטרות, בבעלות ניות קוממיות, מכר מיום 23/9/2020, קיימת הערה על הפקעה 5 ו 7 מיום 22/07/2002 י.פ. 5090. מתכנית איחוד וחלוקה 3599א מיום 04.01.2002, ליעוד דרך. שטח החלקה 634.06 מ"ר. מגרשים 38 וחלק מ 57 מתכנית 3599א. 30021/141 כוללת בתחומה מתקן הנדסי שנרשם ע"ש בעלים פרטיים. בתחום החלקה יעוד	אגף נכסי עיריה

דרך 388 מ"ר(מדוד ע"ג gis). 30021/143 כוללת יעוד ציבורי בהיקף של 111.47 מ"ר חלק ממגרש 59. 30021/293 קיימת הפקעה של חלק מהחלקה, ליעוד דרך מתוקף תכנית איחוד וחלוקה 3599 מיום 04.01.2002. מגרשים 47 ו60 יירשמו ע"ש עיריה. 30021/302 נראה כי אינה בתחום התכנית. 30021/323 העתק רישום פנקס השטרות, בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,367 מ"ר. בתחום התכנית כ322 מ"ר מדוד ע"ג gis יעוד דרך. 130012/70 נראה כי אינו בתחום התכנית 130012/903 לא ברור היכן נמצא 30012/13 לא ברור היכן נמצא יעודי קרקע ע"פ סעיף 3.2 בהוראות התכנית: מצב מאושר: דרך ומעבר ציבורי 763 מ"ר מצב מוצע: דרך 458.84 מ"ר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור 461.68 מ"ר הערות הנכסים 1. העיריה תפסה חזקה מתוקף תכנית קודמת 3599א וסללה את רחוב דובנוב. 2. התכנית הקודמת 3599א צירפה שטחים מוסדרים ושאינם מוסדרים בקבוצה אחת ולא ציינה מה זכויות הבעלים בכל מגרש ומגרש. תכנית זו מבקשת להתייחס לתכנית קודמת כאילו נרשמה. יש לקבל עמדת היועץ המשפטי ופקיד ההסדר כיצד ניתן לקדם תכנית זו ומה יהיה סטטוס מכלול תכנית מתחם עמריה(3599א) והשטחים שיש לרשום לבעלות העיריה מכחה. 3. בתכנית מאושרת קודמת המתקן ההנדסי היה אמור להירשם ע"ש בעלים פרטיים. אין להקים מתקני חשמל תת"ק בתחום השטחים הציבוריים. 4. אין להוציא מרפסות זיזיות מחוץ לתחום המגרש. 5. ההפרשות המבונות יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון ויירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה. להלן נוסח הסעיפים אשר יופיע בהוראות התכנית: הסעיפים המפרטים את ההפרשות המבונות מיקומם והיקפם יופיעו פעמיים. פעם אחת תחת סעיף המגורים הכולל גם שימושים ציבוריים ופעם שניה תחת סעיף איחוד ו/או חלוקה. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לערוך מסמכי התכנית כדלקמן: תחת סעיף 4.1 הכותרת תכלול מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.1.1 יש לפרט השימושים הציבוריים (מגורים, גן ילדים, קהילה ו/או רווחה כגון טיפת חלב וכד'....בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון). בסעיף 4.1.2 יש לפרט כדלקמן: 1. בתא שטח מספר _____ תבנה (כיתת גן) בהיקף _____ מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה - _____ מ"ר. בתא שטח מספר _____ ייבנה שטח בהיקף שלא יפחת מ170. _____ מ"ר אשר ישמש עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה כגון	
---	--

טיפת חלב) בהתאם לצרכי השכונה לעת מתן היתר בניה בתיאום מול מחלקת מדיניות התכנון. 2. מיקום השטחים לצרכי ציבור והיקפם כמסומן בנספחי בינוי הנו מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה. 3. השטחים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע, ובכל מקרה יהיו בעלי כניסה נפרדת ועצמאית. איחוד ו/או חלוקה השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה של הבניין והיקפו כ- מ"ר, ואשר בו מותר שימוש ל_ בלבד. וכן השטח המסומן בנספח הבינוי באות_ בצבע חום המצוי בקומה של הבניין והיקפו כ- מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה בלבד. את בהתאם להוראות סעיף 4.1. יש להוסיף סעיף הפקעה כללי כמפורט מטה: הפקעה לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 6. תחת תנאים למתן היתר בניה יופיע: 1. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר/ אישור אגף הנכסים-(כאשר מדובר בשטח לא מוסדר) 2. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית 3. יש לציין בתנאים למתן היתר 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. 7. 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.	
ירושלים, כ"ג תשרי תשפ"ז 04 אוקטובר 2026 אל: מר יוסי אזנקוט, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר מאת: חניטה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

הנדון: חוות דעת מעודכנת לתכנית 1389568 בשכונות טלביה והמושבה הגרמנית

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 10 של תשריט מצב מוצע)

בהמשך לחוד דעתנו מיום 22 ביולי 2026, ככל וחוות דעתנו תתקבל ויוצע בינוי שלא יעל על 5 קומות, על התכנית להציג הפרשה מבונה של כיתת גן (בגודל של 130 מ"ר + חצר בגודל של 175 מ"ר) בחלק המערבי של הפרויקט בצמוד לחורשת הירח עם אפשרות גישה ישירה אל החורשה.

בהתאם לכך יש לעדכן השימושים, להוסיף שטחי בנייה בסעיף 5 (את כל השטחים לציין כשטחים עיקריים עם אפשרות לנייד שטחים). כמו כן על עורכי התכנית לקבוע בהוראותיה כי במניין השטחים לטובת מבני הציבור לא יכללו שטחי מעברים, חדרי מדרגות וכיוב.

כמו כן על התכנית להציע זיקת הנאה רגלית לציבור שתחבר בין רחוב דובנוב לבין רחוב יעקב רובין.

שאר סעיפי חווד נשארים ללא שינוי ובהם הסעיפים הבאים:

- התכנית מאפשרת בינוי ב- 100% תכסית (ראה תשריט)

- השכונה נמצאת בבינוי ופיתוח מואץ מנגד אנו עדים לשינויים אקלימיים עם ארועי גשם עצימים בזמן קצר. ללא מתן אפשרות לחלחול מי נגר בכל הפרויקטים כמו גם בפרויקט זה המרחב יסבול בעתיד מהצפות ובשל כך תהייה פגיעה באיכות העירוניות ובאיכות החיים.

- בינוי ב- 100% תכסית לא רק שאינה מקובלת בשאר שכונות העיר, אלא מציעה זאת בשכונה הידועה בצמחיה שלה כחלק ממאפייני הזיהוי שלה. יצירת בינוי בתכסית כזו אינה תואמת את המרקם והאופי של השכונה אשר בין היתר מעלים את הצמחיה בשל מסת הבינוי הרציפה ובתכסית מלאה.

-תכנית האב למושבות בסעיף 2.1.2 י"ז 3 מציינת: "שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט... בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן": הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף.

לא נמצאה התייחסות ממשית לנושא זה. בנוסף, יש לקבל התייחסות אגף שפ"ע לעניין כריתת העצים ושתילת עצים נוספים.

צרכי ציבור

- מדובר בשטח ריק ולא בנוי בהערכה של כ-12 יחידות דיור מאושרות (לפי הערכה של כ-100 מ"ר ליחידת דיור) ובקשה לפוטנציאל בינוי של 97 יחידות דיור.

בחינה של סעיף 3.2 בהוראות התכנית מראה כי השטחים שבבעלות ציבורית גדלים מ-0.793 ל-0.921 דונם, כלומר השטח הציבורי עבור כ-100 יחיד חדשות (מתוכן רק כ-12 מאושרות) גדל ב-0.128 דונם ולא נותן מענה לצרכים הנגזרים מהפרויקט.

- השטח המוצע עבור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הינו כ-0.462 דונם. גודל מגרש כזה אינו מאפשר בינוי של מבנה ציבורי איכותי, בשל הצורך לשמור על קווי בניין כמו כן וגם בשל גודלו אינו יכול לתת מענה סביר לשצ"פ. בנוסף בשל הטופוגרפיה במגרש השצ"פ אינו יעיל גם מההיבט זה.

בנוסף אציין כי מעבר לכביש נמצאים גן השושנים וחורשת הירח שהתכנית מבקשת לנגוס ממנה (כרגע השטח מוגדר כדרך סטטוטורית ובפועל היא חלק מהחורשה).

על מנת שלא לפגוע בחורשת הירח ולא לאפשר נגיסה נוספת בשטחי החורשה. מוצע כי כל שטח הדרך המאושרת תקבע כשטח לשצ"פ.

- התכנית מציגה בנספח הבינוי פתחי איוורור של החניה כלפי חורשת הירח. יש להוסיף הוראה בתקנון התכנית כי פתחי האיוורור לא יפנו אל החורשה – "מיקום פליטת האוורור של החניון יהייה מעל המבנה או במיקום אחר בתיאום ובאישור מראש של המחלקה לאיכות הסביבה ובלבד שלא לעבר חורשת הירח ושטחים ציבוריים אחרים."
- התכנית מבטלת את השנאי שנקבע בתכנית 3599א (מגרש 31), לא ברור האם התכנית תואמה מול חברת החשמל.

תקנון התכנית

- סעיף 5 ג מאפשר בינוי מעל שטחי המדרכה. יש להשמיט סעיף זה ולא לאפשר בינוי בשכבות.
- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים, וביניהם שינוי במספר יחידות דיור, גודל משק בית, שנתון חינוך וכיו"ב. נתונים אלו יובאו בחשבון עם התקדמות התכנון וגיבוש המלצת מהנדס העיר המלאה לתכנית.

ב ב ר כ ה,

חנייה דפני קמיש

העתיקים :

אדרי' ענבר וייס עברי – אדריכלית העיר וסגנית מהנדס העיר

מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר

מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר

ירושלים, ח' אב תשפ"ו

22 יולי 2026

אל : מר יוסי אזנקוט, ראש צוות, המחלקה לתכנון עיר

מאת : חנייה דפני קמיש, המחלקה למדיניות התכנון

הנדון : חוות דעת לתכנית 1389568 בשכונות טלביה והמושבה הגרמנית

(חוות דעת זו מתייחסת לגרסה 10 של הוראות התכנית, וגרסה 10 של תשריט מצב מוצע)

1. מיקום התכנית : התכנית ממוקמת בתפר שבין שכונת טלביה לשכונת המושבה הגרמנית, ברחוב דובנוב 16, בשני קווים כחולים.

גוש : 30021 חלקי חלקות 119-121, 141, 138, 143, 293, 297, 302, 323.

גוש 30012 חלק מחלקה 13.

שטח התכנית : 4.141 דונם.

2. מצב סטטוטורי מאושר : בתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 3599א (תכנית כוללת למתחם עומריה) אשר קבעה את היעוד למגורים מיוחד 1 (מגרשים 11, 13-15), מעבר ציבורי להולכי רגל (מגרש 47), שטח למתקן הנדסי (מגרש 31) ודרך (מגרש 57b).

שטחי הבנייה העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת הנם 75% שהם כ- 2,500 מ"ר.

אזור מגרים 1 מאפשר בינוי של עד 3 קומות. 3. תיאור התכנית: מדובר בשטח ריק עליו מבקשים לבנות 3 בניינים מעל קומת מסד, עבור 97 יחידות דיור. מספר קומות מעל רחוב דובנוב: 8 קומות ומעל רחוב יעקב רובין 10 קומות. שטחי הבנייה הכוללים המבוקשים עבור המגורים: 15,345 מ"ר. שטחי החניה המבוקשים: 5,150 מ"ר עבור שטחי חניה. שטחים כוללים למבני ציבור המבוקשים: 1,080 מ"ר, בשני מפלסים (מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת). 4. התייחסות לתכנית המוצעת: - המחלקה למדיניות התכנון מתנגדת לתכנית כפי שהיא מוצגת בגרסתה שצויינה לעיל ואף אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב למושבות אשר קבעה במגרשים אלה בינוי של עד 5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות כך שלא תחרוג מתכנית האב למושבות. - שכונת טלביה הינה אחת מהשכונות ההסטוריות היפות בעיר ומאופינת במאפייני בינוי יחודיים כגון מבנים מפוארים, מבנים לשימור, בנייה של עד 3-4 קומות, חצרות חזיתות הקדמיות והאחוריות, עצים וצמחיה מרובים. בינוי - התכנית מציעה בינוי מסיבי שאינו מתייחס למרקם, ומיצר חזית רציפה באורך של כ- 90-85 מ', שאינה מאפיינת בינוי של שכונה היסטורית אלא של מאפייני בינוי משנות ה-60. - גובה הבינוי המוצע בתכנון התכנית כ- 37 מ' ו- 10 קומות לא כולל קומת קומה טכנית. המשמעות היא בינוי של כ 11 קומות (כולל קומת גלריה) ומעל 40 מ' גובה. מספר קומות זה חורג מרוב הבינוי בסביבה. תשומת לבכם לכך שמדיניות תכנית רחביה (9988) הסמוכה מאפשרת בינוי של עד 6 קומות. - התכנית מאפשרת בינוי ב- 100% תכסית (ראה תשריט) - השכונה נמצאת בבינוי ופיתוח מואץ מנגד אנו עדים לשינויים אקלימיים עם ארועי גשם עצימים בזמן קצר. ללא מתן אפשרות לחלחול מי נגר בכל הפרויקטים כמו גם בפרויקט זה המרחב יסבול בעתיד מהצפות ובשל כך תהייה פגיעה באיכות העירוניות ובאיכות החיים. - בינוי ב- 100% תכסית לא רק שאינה מקובלת בשאר שכונות העיר, אלא מציעה זאת בשכונה הידועה בצמחיה שלה כחלק ממאפייני הזיהוי שלה. יצירת בינוי בתכסית כזו אינה תואמת את המרקם והאופי של השכונה אשר בין היתר מעלים את הצמחייה בשל מסת הבינוי הרציפה ובתכסית מלאה. -תכנית האב למושבות בסעיף 2.1.2 י"ז 3 מציינת: "שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט... בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות, על פי הנחיות פרק 5 להלן": הנחיות לשימור ופיתוח מרחב ציבורי, צמחיה ונוף. לא נמצאה התייחסות ממשית לנושא זה. בנוסף, יש לקבל התייחסות אגף שפ"ע לעניין כריתת העצים ושתילת עצים נוספים. צרכי ציבור - מדובר בשטח ריק ולא בנוי בהערכה של כ-12 יחידות דיור מאושרות (לפי הערכה של	
--	--

כ- 100 מ"ר ליחידת דיור) ובקשה לפוטנציאל בינוי של 97 יחידות דיור.

בחינה של סעיף 3.2 בהוראות התכנית מראה כי השטחים שבבעלות ציבורית גדלים מ- 0.793 ל-0.921 דונם, כלומר השטח הציבורי עבור כ- 100 יחיד חדשות (מתוכן רק כ- 12 מאושרות) גדל ב- 0.128 דונם ולא נותן מענה לצרכים הנגזרים מהפרוייקט.

- השטח המוצע עבור שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 0.462 דונם. גודל מגרש כזה אינו מאפשר בינוי של מבנה ציבורי איכותי, בשל הצורך לשמור על קווי בניין כמו כן וגם בשל גודלו אינו יכול לתת מענה סביר לשצ"פ. בנוסף בשל הטופוגרפייה במגרש השצ"פ אינו יעיל גם מההיבט זה.

בנוסף אציין כי מעבר לכביש נמצאים גן השושנים וחורשת הירח שהתכנית מבקשת לנגוס ממנה (כרגע השטח מוגדר כדרך סטטוטורית ובפועל היא חלק מהחורשה).

על מנת שלא לפגוע בחורשת הירח ולא לאפשר נגיסה נוספת בשטחי החורשה. מוצע כי כל שטח הדרך המאושרת תקבע כשטח לשצ"פ.

- לפי נתוני התכניות בגירסה שלעיל, ואם הייתה מאושרת בהתאם למוצג, על הפרוייקט היה להציג הפרשה מבונה של 2 כיתת גן (בגודל של 130 מ"ר + חצר בגודל של 175 מ"ר עבור כל כיתת גן) בחלק המערבי של הפרוייקט בצמוד לחורשת הירח עם אפשרות גישה ישירה אל החורשה, מסמכי התכנית היו צריכים להתעדכן בהתאם לשימושים, להוסיף שטחי בנייה בסעיף 5 (את כל השטחים לציין כשטחים עיקריים עם אפשרות לנייד שטחים). כמו כן היה על עורכי התכנית לקבוע בהוראותיה כי במניין השטחים לטובת מבני הציבור לא יכללו שטחי מעברים, חדרי מדרגות וכיוב.

- על התכנית להציע זיקת הנאה רגלית לציבור שתחבר בין רחוב דובנוב לבין רחוב יעקב רובין.

אתר טבע עירוני

- התכנית ממוקמת בחלקה בתוך אתר טבע עירוני יש לקבל התייחסות של היחידה

העירונית לאיכות הסביבה לסקר טבע עירוני

- התכנית מציגה בנספח הבינוי פתחי איוורור של החניה כלפי חורשת הירח. יש להוסיף הוראה בתקנון התכנית כי פתחי האיוורור לא יפנו אל החורשה – "מיקום פליטת האוורור של החניון יהייה מעל המבנה או במיקום אחר בתיאום ובאישור מראש של המחלקה לאיכות הסביבה ובלבד שלא לעבר חורשת הירח ושטחים ציבוריים אחרים."

- התכנית מבטלת את השנאי שנקבע בתכנית 3599א (מגרש 31), לא ברור האם התכנית תואמה מול חברת החשמל.

תקנון התכנית

- סעיף 5 ג מאפשר בינוי מעל שטחי המדרכה. יש להשמיט סעיף זה ולא לאפשר בינוי

בשכבות.

- ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרוייקט 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.

ב ב ר כ ה,

חנייתה דפני קמיש

העתקים :

אדרי' ענבר וייס עברי – אדריכלית העיר וסגנית מהנדס העיר מר אמנון ארבל – סגן מנהל האגף לתכנון העיר וממונה על תכנון העיר מר עופר אהרון – ממונה על מדיניות התכנון, אגף תכנון העיר	
--	--

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית שבנידון חורגת באופן משמעותי ממדיניות תכנית אב המושבות המייעדת את שטח התכנית כאזור מגורים 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה עם 170% בנייה מרביים ועד 5 קומות. כאשר התכנית מציעה בינוי של 8 קומות מרח' דובנוב הכוללת קומת פנטהאוז בגובה 5.5 מ', שווה ערך של כ-2 קומות. ויותר מ-375% בנייה מרביים. חריגה של כ-4 קומות, ושל יותר מ-205% בנייה ממדיניות וחתך של 10 קומות לחזית האחורית..
2. כמו"כ, התכנית מציעה דופן מסחרית עם קומות גלריה בחלקן כלפי רח' דובנוב. אזור זה שקט ופסטורלי ואינו מתאפיין במסחר כלל. ע"כ התכנון המוצע אינו מקובל.
3. יש להציע חלופה תכנונית המציעה בינוי של עד 5 קומות ו-170% בנייה התואם למדיניות כאמור. ניתן יהיה להציע קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת כלפי רח' רובין אשר יגשרו על הפרשי הטופוגרפיה הקיימים בתחום התכנית. בנוסף לכן, יש להציע את ההפרשות המבונות לצרכי ציבור בקומת הקרקע הפונה לרח' דובנוב ללא מסחר. ניתן יהיה לבחון שטח מצומצם לבית קפה בחזית הפונה לחורשת הירח ממערב לתכנית בלבד.
4. מנספח הבינוי נראה כי רמפת הכניסה לחנייה מתוכננת באופן חלקי מתוך מסת הבינוי ונצמדת בחלקה לחזית מערבית של התכנית, ומייצר קיר תמך של 4.5 מ' לכיוון חורשת הירח. - תכנון זה אינו מקובל. יש להציע את רמפת הכניסה לחנייה באופן מלא בתוך מסת הבינוי ובתוך קווי הבניין, ולהציע פיתוח שטח המגשר על הפרשי הטופוגרפיה. כמו"כ, קיים כיום מעבר שאינו מוסדר במערב התכנית המחבר בין הרחובות דובנוב ורובין. יש להציע הסדרת כחלק מפיתוח השטח ולייעדו כ"מעבר ציבורי להולכי רגל" ברוחב של 3 מטרים.
5. בתשריט מצב מוצע, ת"ש 2 מוצע כשצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור משולבים. גודל השטח אינו יעיל לתכנון מבני ציבור. כמו"כ, שטח זה משמש כיום כדרך פעילה לא מוסדרת. יש לייעד שטח זה

- בייעוד דרך. יש לתקן את תשריט מצב מוצע ולהציע את ת"ש 2-4 בייעוד דרך וכת"ש אחד.
6. גובה הקומות יהיה עד 3.5 מטר מרצפה לרצפה בהתאם להנחיות מרחביות.
7. קווי הבניין יכללו את כל הבינוי לרבות מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.
8. יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם לחלופה הנ"ל.
9. יש לקבוע סטיה נכרת בנושא מס' קומות, גובה הבינוי וקווי בניין.
- נכסים:**
10. תכנית זו מבקשת להתייחס לתכנית קודמת מס' 3599א' אשר צירפה שטחים מוסדרים ושאינם מוסדרים בקבוצה אחת ולא ציינה מה זכויות הבעלים בכל מגרש ומגרש - כאילו נרשמה. יש לקבל עמדת היועץ המשפטי ופקיד ההסדר כיצד ניתן לקדם תכנית זו ומה יהיה סטטוס מכלול תכנית מתחם עומריה (3599א) והשטחים שיש לרשום לבעלות העיריה מכחה.
11. בתכנית מאושרת מס' 3599א' החלה במקום המתקן ההנדסי בדרום-מזרח לתכנית היה אמור להירשם ע"ש בעלים פרטיים. יש להקים מתקנים אלו בתת"ק ובתיאום מול חח"י. יש להסיר בהתאם את סעיף 4.2.1.7.
12. התכנית תכלול הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז. ההפרשות לצרכי ציבור, כולל המבונות יירשמו ע"ש העיריה במסגרת הוראות האיחוד וחלוקה.
13. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור.
14. 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.
15. היקף שטח ציבורי בבעלות העיריה במצב הנכנס צריך לצאת במצב היוצא ביעוד ציבורי באותו היקף מעומק עד רום, ולהירשם ע"ש הרשות המקומית, שכן הרשות המקומית לא יכולה להעביר זכויות במקרקעין. פירוש הדבר שלא ניתן לרשום בתלת מימד בעלויות שונות למקרקעין שנכנסו בבעלות העיריה.
16. בהתאם לחו"ד מח' מידע תכנוני: במידה ולא יתאפשר רישום לפני סיום הליכי ההסדר תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגושים יוסדרו. במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדרו הגושים או לחילופין ניתן יהיה לבצע רישום לפני סיום הליכי ההסדר תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר.
17. תנאי להוצאת היתר בניה אישור אגף הנכסים.
- בינוי ופיתוח:**
18. לאורך החזית הפונה לרח' דובנוב קיימת רצועת גינון אשר הינה חלק מרצועת גינון הנפרשת לכל אורך הרחוב ומתחברת לחורשת הירח ממערב. רצועה זו אינה חלק מגבול הקו הכחול של התכנית והינה בייעוד דרך. יחד עם זאת, יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום הפיתוח מול מהנדס העיר באופן שיאפשר נגישות לפרוייקט.
19. מרחק מינימלי בין המבנים לרבות מרפסות יעמוד על 8 מ'.
20. יש להרחיב את המדרכות כלפי רחוב יעקב רובין ל 3.5 מטרים כפי שמקובל בבנייה חדשה.
21. הרחבת הדרך תהיה בייעוד דרך ולא בזיקת הנאה.
22. שטח יחידת דיור ממוצע יהיה 105 מ"ר פלדת.
23. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% מעל הקרקע, ו80%- בתת הקרקע, זאת על מנת לאפשר שמירה על עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים. בהתאם לכך, יש להסיר את סעיף ח' שבהוראות לטבלה 5.

24. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הסמוכה, ביחס למפלס רח' דובנוב. תותר גמישות של עד 50 ס"מ בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
25. יש להטמיע סעיף "סגירות חורף" בהתאם להנחיות מרחביות.
26. 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'.
27. יוצע מחסן אחד בלבד ליח"ד, בשטח של עד 8% משטח יח"ד. שטחי המחסנים יוצעו בתת הקרקע כאמור לעיל.
28. יש להציע את מיקום התשתיות בהתאם להנחיות המרחביות, ולתקן את נספח הבינוי בהתאם. כמו"כ, יש לקבוע בהוראות כי מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו', ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. כמו"כ, תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום המרחב ציבורי. וכי אלו ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.
29. יש לקבוע בהוראות התוכנית שתיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
30. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
31. יש לקבוע כי תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו על ידי הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח. יש להימנע מקירות תמך ככל הניתן.
32. יש לתאם מול חח"י ולהטמיע במסגרת התכנון פתרונות השנאה גדולים מהנדרש לפרויקט עצמו לטובת מענה לצרכי תשתיות החשמל הקיימות ו/או העתידיות במרחב (כולל ביטול שנאים על עמודים וכד' בקרבת הפרויקט). בתוך כך יש לקחת בחשבון הספק לטעינת רכבים חשמליים ומערך השנאה תואם. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע ו/או משולב בתוך מבנה בלבד.
- עצים:**
33. התכנית מציעה עקירת/העתקת עצים מחוץ ובצמוד לקו הכחול של התכנית. יש לשמרם ככל הניתן בכך שיצמצמו קו בניין תחתית/תת קרקעי וגם את קווי הבינוי בתיאום עם שפ"ע.
34. 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. .
35. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה ותקבע על כך סטיה נכרת ובתכסית מקסימלית של 80% לטובת חילחול מי נגר, שמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים חדשים ישירות לאדמה. - יש לתקן את כל מסמכי התכנית בהתאם.
36. יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר (על גגות ניתן להסתפק ב-1 מ' לעצים ובחצי מ' לגינון). תנאי לטופס 4 ותנאי אכלוס ביצוע הנ"ל, בתאום אגף שפ"ע.
37. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.

38. תנאי להיתר יהא תאום התכנון עם אגף שפ"ע עצים.

פרוגרמות ציבוריות:

39. בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות תכנון, ומאחר והחלופה הנדרשת הינה לצמצם את הבינוי בהתאם למדיניות תכנית המושבות, נדרש להקצות הפרשה מבונה לטובת גן ילדים אחד. כיתה בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.

40. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המח' לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה. שטחים אלו ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע וכלפי רח' דובנוב, ובכל מקרה, יהיו נגישים ובעלי כניסה נפרדת ועצמאית.

41. גן הילדים לא ימוקם מעל לרמפת הכניסה/יציאה מהחניה.

תנועה וחנייה:

42. יש להשלים את התיאום מול אגף תושבי"ה ולקבל את אישור האגף כתנאי להפקדת התכנית תוך התייחסות להערות כמפורט להלן:

43. בתיאום עם תושבי"ה נדרשת בחינה של הסדרת הדרך והעתקתה ממערב למזרח התכנית. כמו"כ יש לבחון שמירה על רוחב מדרכות של לפחות 3 מ'.

44. הכניסה לחניון תהיה בתוך המסה הבנויה ולא כפורטל פתוח. יש להסיר בהתאם את סעיף 3.4.1.2.

45. קיימות בפועל חניות בניצב בת"ש 2. יש לבחון את שמירתם במסגרת הסדרת הדרך בת"ש זה.

46. יש לקבוע 10% תוספת עבור חניית אורחים מעבר לתקן.

נגישות:

47. 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.

48. 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.

49. יש לשמור על מדרכה רציפה לאורך רחוב דובנוב ורחוב יעקב רובין.

איכות הסביבה:

50. תנאי להפקדה יש לעדכן את הסקר שהוגש בהתאם להנחיות לעריכת סקר טבע עירוני של הרשות לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים. השלמות והערות מהותיות לסקר הטבע מפורטות בחו"ד אגף איכות הסביבה.

51. יש לקבוע בהוראות התכנית כי התכנית תחויב לבניינים בתא שטח 1 בעמידה ב-2 כוכבים לתקן בנייה ירוקה.

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

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

54. תנאי עבור שימושי בית הקפה יהיה קבעת פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים.

55. הרשות מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
56. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודה לבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה.
57. יש להטמיע בהוראות התכנית את המלצות להוראות התכנית המפורטות במסמך הסביבתי, עמוד 29.
58. יש לקבוע בהוראות התכנית התייחסות לתכנון קו המגע המערבי עם שטח אתר הטבע, לרבות אמצעים לניהול נגר לשימור קרקע וצמצום פגיעה בשטח הפתוח, הנגשה מבוקרת ועוד.
59. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
60. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות בליווי ופיקוח אקולוגי. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.
61. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
62. לא תתאפשר פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים שסומנו לשימור בתוך גבול התכנית.
63. לאור רגישות אקולוגית בחלק המערבי של התכנית, יש להטמיע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות בתא שטח מס' 1.
64. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי הרשות לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.
65. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית התאורה על ידי הרשות לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.
66. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת היתר למניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
67. אין לאשר עבודות בשעות הלילה.
68. אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
69. תנאי להפקדה יהיה ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
70. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיזיים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי להיתר חפירה ראשון יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.
71. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.
72. יש לקבל הנחיות כלליות בנוגע למינים פולשים ע"י רשות הטבע והגנים ובתיאום מול אגף איכות הסביבה.
73. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. סוג התאורה ואופן מיקומה יהיה בהתאם להערות אגף איכות הסביבה.
74. מכיוון שתהליך התכנון עובר שינויים רבים מהשלב הראשון ועד לאישור הסופי יש חשיבות רבה בליווי ופיקוח צמוד של היועץ האקולוגי לאורך כל התהליך ולא רק במסירת סקר מפורט

בתחילתו.

כללי:

75. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחל' מידע תכנוני.
76. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
77. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
78. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
79. יש לשקם ולפתח מדרכה וכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע תחזוקת כבישים ומדרכות.
80. לא יותר ניווד משטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
81. לא יותר ניווד משטחי בנייה שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש להסיר בהתאם את סעי' ו' שבהוראות לטבלה 5.
82. לא יותר ניווד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיו לשטח עיקרי.
83. יש לקבוע יחס של החלפה לתכניות מאושרות קודמות .
84. השלמת חוות דעת של מחלקות הבאות- כבאות, מנח"י, מח' שימור, רשות העתיקות, תברואה, המחלקה להיטלי השבחה, צוות בקרה תכנון פיזי, אגף שפ"ע – מח' לתחזוקת כבישים ומח' גננות ועצים, והטמעת הנחיותיהם בכל מסמכי התכנית.
85. 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.
86. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הערה:

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

הערות טכניות

1. בסעיף 4.1.1 יש להוסיף שימוש של "גן ילדים" בהתאם לשימוש שהוגדר ע"י מחלקת מדיניות התכנון.
2. מאחר וקיימים שטחי מגורים מתחת לכניסה הקובעת עקב הפרשי טופוגרפיה בחלקה, יש לחלק בטבלה 5 את השטחים העיקריים ושטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת. ולציין בנפרד את סך שטחי החנייה והמחסנים.
3. בהתאם לחלופה הנדרשת בהתאם לתכנית אב המושבות, לא תותר קומת גלריה בקומת הקרקע.

יש להסיר את ההתייחסות לכך בסעי' א' שבהוראות לטבלה 5. כמו"כ, יש להסיר את סעי' 1 שבהערות לטבלת הזכויות.

4. לא יותר קירוי מכל סוג מחוץ לקווי הבניין. יש להסיר בהתאם את סעי' ג'-ד' שבהוראות לטבלה 5.

עורך חוות הדעת

שם

תפקיד

תאריך

חתימה

אזנקוט יוסף שלום

מספר סידורי: 27

פירוט תוכנית	
מספר התכנית :	1493477
סוג דיון :	הפקדה
מגיש התכנית :	מוחמד גבר
עורך התכנית :	טויל בשיר
סמכות :	ועדה מחוזית
תאריך עמידה :	27/08/2026
כתובת	רחוב אל זנבק דרום מערב שכ' בית צפאפא.

גוש	חלקה	בשלמות
30296	14	לא

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

מטרת התכנית :
התכנית מציעה תוספת שתי קומות מעל בניין קיים בן 2 קומות והסדרת דרך גישה לפי המצב הקיים.
עיקרי הוראות התכנית :
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד למגורים ב'. - קביעת שטחי בנייה לסה"כ 666 מ"ר. מתוכם, 598 מ"ר עיקרי ו- 68 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת. - קביעת מס' קומות ל-4 קומות סה"כ. - מדובר על תוספת של 2 קומות. - קביעת מס' יח"ד לסה"כ 4 יח"ד. -תוספת של 2 יח"ד חדשות. - קביעת קווי בניין חדשים. - קביעת הוראות בגין גדרות להריסה. - קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה. - קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		מ"ר	%		
מגורים ב'	666	68.94	602.74	4	
שביל		31.06	271.56		
סה"כ		100	874.3	4	
תיאור המצב הקיים					
בשטח התכנית קיים מבנה בן 2 קומות. וקומה נוספת בבנייה קלה ללא היתר. התכנית משמרת 4 עצים קיימים בחלקה. כמו"כ, התכנית כוללת מעבר להולכי רגל. ראה המלצה מטה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					

תכנית מס' 3243 משנת 1984, קביעת יעוד לאזור מגורים 5, חלוקת החלקה למגרשים והרחבת דרך בצפון החלקה. תכנית מס' 3802 משנת 1992 - ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד, בינוי עד 2 קומות ב- 50% בניה. תכנית מס' 1042290 משנת 2024 עבור תוספת שתי קומות – התכנית נגנזה עקב חוסר קידומה.			
היתרים: 1983/0512.00 משנת 1994 - התקבל תיק ורוד / מסמכים חתומים עבור 2 קומות.			
עבירות בניה: 2021/3997.00 משנת 2021, נפתח תיק פיקוח עבור הקומה השלישית הבנויה מבניה קלה ללא היתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
סב. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. סג. תכנית אב בית צפפה ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים א' ושביל להולכי רגל, 180% בניה ב- 5 קומות. סד. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם.	
תמ"א 1		תואם.	
תמ"א 18		ל"ר.	
אחרת		-	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה.
מבני ציבור	כן	לא	מענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד יינתן ברמת השכונה.
עתודות / אחר	ל"ר	-	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1493477 – בית צפפה כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת שתי קומות מעל בניין קיים, התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד שנקבע בתכנית 3802 לאזור מגורים ב'. התכנית חלה בחלק מחלקה 14 בגוש 30296, מדובר בגוש מוסדר. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמה לפי הוראות פרק ג סימן ז

לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש לצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח מחייב של טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים 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! תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה – ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: - חלקה 14 נוצרה במפת גוש סופית 30296 מתאריך 05.07.2017. - בחלקה 14 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 3428/2020 הכשרה לרישום מתאריך 06/2021. יש לתקן את קבצי המדידה ובהתאם את התשריט המוצע לפי ההנחיות הבאות: - יש לדייק את הקו הכחול ולהיצמד לקו הגבול הצפוני של חלקה 14 מנק' גבול g3 עד לנק' g5 מתצ"ר 3428/2020. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפי"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף שפי"ע - מח' גננות-עצים ותכנון

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	תוספת יח"ד.	התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
מוצעות חנויות מעל הקרקע.		תשתיות ותחבורה:

סביבה ונוף:	שמירה על עצים בוגרים.	
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תוספת של שתי קומות חדשות מעל מבנה בן 2 קומות בהיתר מס' 2021/3997.0. סה"כ מוצע בשטח התכנית 4 קומות בכ- 110% בניה מרביים, התכנון המוצע עומד במדיניות תכנית אב בית צפאפא בעניין אחוזי הבניה ומס' הקומות. - התכנון מקובל.
2. תחום התכנית הינו בשטח כלוא עם מעבר להולכי רגל בלבד ללא אפשרות מעבר לכלי רכב. - ע"כ יש להסדיר גישה עם רכב למגרש. לצורך כך יש להוסיף זיקת הנאה לרכב לשטח בייעוד שביל שקבעה תכנית 3802 בתיאום ואישור אגף תושי"ה. לצורך הסדרת הדרך עיריית ירושלים תצטרף כמגישה לתכנית. בהתאם לכך יש תקן את הוראות התכנית ולמלא תחת שימושים בסעיף 4.2.1 "זיקת הנאה לכלי רכב".
3. בקומת קרקע בפינה דרום-מערבית קיימת בהיתר מרפסת היוצאת מחדר שינה ברוחב 1.3 מ'. בנספח הבינוי נראה כי מרפסת זו מוצעת כחדר נוסף, ולא כמרפסת. יש לסמן תוספת זו בקו אדום.
4. יש לסמן בנספח הבינוי להריסה את כל העבירות הבנייה אשר אינם מוצעים להכשרה במסגרת התכנית.
5. יש לסמן את קווי הבניין בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי בהתאם לקונטור המבנה הקיים, ולסמן את השטחים המוצעים בקו אדום.
6. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט.
7. יש להוסיף סעיף סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי וקווי הבניין.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר.
9. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות מחלקת מידע התכנוני.
10. יש לקבוע הנחיות עבור שמירה על העצים בסביבת התכנית בזמן העבודות.
11. יש לבחון את פתרון החנייה המוצע בשטח החלקה בתיאום מול אגף תושי"ה.
12. השלמת חו"ד המחלקות הנדרשות: שפ"ע תחזוקת כבישים, אגף תושי"ה אגף שפ"ע עצים, ולהטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית בתיאום עם מחלקת התכנון.
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 לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין בחלקות המצרניות לתכנית ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב

שיפוי כנגד תביעות 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

16. בהוראות התכנית בדברי הסבר לתכנית יש לציין כי מוצעות סה"כ 4 יח"ד ולא 3 כפי שצוין.
17. בהוראות התכנית בטבלה 5, לא צויינו סך שטחי השירות. - יש לתקן.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
נעה מובשוביץ	מובילת תכנון אזורי	06/10/2026	

מספר סידורי: 28

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1556547
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	שייח סוד
עורך התכנית:	פלינק נפתלי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	06/08/2026
כתובת	הרב דוד זריצקי 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30618	273	כן
30727	76	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 8 תשריט 7

מטרת התכנית: תוספת 3 קומות והגדלת שטחי בניה להרחבת מוסד לחינוך מיוחד, רחוב הרב דוד זריצקי 2, רמות. עיקרי התכנית: - קביעת בינוי להרחבת מבנה ציבור קיים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. - קביעת השימושים המוצעים ל – מוסד חינוך לילדים בעלי מוגבלויות (בי"ס, מעונות יום, גני ילדים), והשימושים הנלווים להם. - הגדלת שטחי הבנייה הכוללים המותרים לבניה במגרש ל- 9,500 מ"ר. - שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים. - הגדלת מספר הקומות וקביעתן ל- 6 קומות, 3 מתחת לכניסה הקובעת ו 3 מעל. - קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. - קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

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

מבנים ומוסדות ציבור		3,643.3	100	9,500	260.70% היקפי בניה כוללים. אין חלוקה בין שטחי בניה מעל או מתחת לקרקע.
סה"כ		3,643.3	100	9,500	
תיאור המצב הקיים					
בקצה המזרחי של שכונת רמות, קיים מבנה בית ספר בן 3 קומות מתחת למפלס רחוב דוד זריצקי. במקום פועל המוסד 'שיח סוד' לחינוך מיוחד. במבנה קיימות עבירות בניה על פי GIS.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
4455 אושרה בשנת 1994 שינוי קו בניין וקביעת בינוי להקמת בית ספר מיוחד. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 2,672 מ"ר. קביעת מספר קומות ל 3 קומות מעל לקומת המסד. קביעת שטח לחניה ציבורית בתחום המגרש. 3136 אושרה בשנת 1988 קבעה יעוד החלקה לשטח לבנייני ציבור. יבנה בניין בגובה מקסימלי של 3 קומות.					
היתרים:					
93/965 הופק בשנת 1994 הקמת בניין לבית ספר בן שתי קומות. סה"כ שטחים מאושרים 1,600.03 מ"ר. 93/965.02 הופק בשנת 1996 תוספת קומה, סה"כ 3 קומות. (ניצול חלל שנוצר בעת הבניה). סה"כ שטחי בניה 2066.78 מ"ר.					
עבירות בניה:					
נפתחו תיק עבירת בניה ותלונה במערכת. על פי הממ"ג נראה שיש עבירות בניה על הגג וצדדי הבניין.					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
סה. ייעוד לפי תכנית המתאר : אזור מגורים עד 6 קומות סו. תכנית שכונתית : אין סז. תקן חנייה עירוני : תקן חניה בינוני					
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	ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
שצ"פ	לא	הערות
מבני ציבור	כן	תוספת קומות ובינוי לבית ספר מעל קומות קיימות.
עתודות / אחר	ל"ר	

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	הנדון: חו"ד תכנית מס' 1556547 – רח' זריצקי דוד 2, רמות כללי - מדובר בתכנית המבקשת תוספת קומות ובינוי עבור מוסד חינוך לבעלי מוגבלויות. התכנית חלה בחלקות הבאות: גוש שומה 30727 – חלקה 76 בשלמות. גוש מוסדר 30618 – חלקה 273 בשלמות. בדיקה מול מפת גוש/תצ"ר: גוש 30727: - חלקה 76 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 693/2002 הרשומה מתאריך 26.06.2006. גוש 30618: - חלקה 273 נוצרה בתצ"ר מס' אליפסה 691/2002 הרשומה מתאריך 15.06.2006. מבדיקה שנעשתה גבולות החלקות וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים.

מכתב זה מהווה אישור התכנית שבנדון ע"י המחלקה למידע תכנוני ולמיפוי. יודגש ויובהר, כי כל שינוי בתכנית לאחר קבלת מכתב זה שלא הובא לידיעת החתומה מטה, הנוגע לקו הכחול, לתאי שטח התכנית ולהוראות רישום, יהווה ביטול מכתב זה וביטול אישור התכנית שניתן במועד הנפקתו.	
מונה תדפיס הוראות 8 מונה תדפיס תשריט 7 שם התכנית : תוספת קומות ובינוי למוסד שיח סוד, רחוב הרב דוד זריצקי 2 , ירושלים מטרת התכנית: התכנית מציעה תוספות בניה ו-3 קומות חדשות למוסדות חינוכיים עבור ילדים מיוחדים בעלי מוגבלויות. בדיקת בעלויות ונכסים בתחום התכנית גוש/ חלקה 30727/76 בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 2,136 מ"ר. 30618/273 בבעלות עיריה, בשלמות, שטח החלקה 1,508 מ"ר. נכס 7049 בי"ס מיוחד דתי "שיח סוד הערות הנכסים 1. מדובר בנכס בבעלות עירונית, עמותת "שיח סוד" חתמה על כתב התחייבות. במידה והתכנית תאושר על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש בהתאם לנוהל הקצאות.. 2. התכנית תואמה עם מנח"ח.	אגף נכסי עיריה
אל: נורה שקור, רפרנטית מחלקת תכנון העיר מאת: דני פייזר, רפרנט המחלקה למדיניות התכנון הנדון: חוות דעת של המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1556547 – רמות מונה תדפיס: הוראות 8, תשריט 7 1. מיקום: רחוב הרב דוד זריצקי 2, רמות גוש: 30727 , חלקה: 76 גוש: 30618 , חלקה: 273 שטח: כ-3.6 דונם 2. מצב סטטוטורי: 4455	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

- מצב מאושר: תכנית 4455 מגדירה את ייעוד הקרקע כ'שטח לבניין ציבורי'. השימושים המותרים הם בית ספר מיוחד ושימושים נוספים באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. סה"כ שטחי הבניה המותרים הם 2,672 מ"ר מרביים. - מצב קיים: כיום, קיים מבנה בית ספר בן 3 קומות מתחת למפלס הרחו במקום פועל המוסד החינוכי 'שיח סוד' הכולל כ-9 כיתות רב גילאי ועוד כ-9 כיתות גני ילדים חינוך מיוחד. 3. תיאור התכנית: התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע במקום ל"מבנים ומוסדות ציבור" ומציעה תוספות בניה בקומות הקיימות וגם תוספת של 3 קומות מעל המבנה הקיים עבור מוסדות חינוך המיוחד. סה"כ מוצעים 9,500 מ"ר מרביים שזה תוספת של 6,828 מ"ר מעבר למאושר. השימושים המותרים הם מוסד חינוך לילדים בעלי מוגבלויות (בי"ס, מעונות יום, גני ילדים), והשימושים הנלווים להם. סה"כ התכנית מציעה כדלקמן: - 9,500 מ"ר מרביים (תוספת של 6,828 מ"ר) - 6 קומות (3 קומות מעל ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת) 4. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: תכנית זו מטייבת מגרש ציבורי קיים ועתידה לתת מענה הולם לצרכי העיר. לכן אנו ממליצים לאשרה בכפוף לסעיפים הבאים: - אישור אגף נכסים. - אישור תכנון מבני החינוך והחצרות על ידי המחלקה לתכנון מבני ציבור ומנח"ח. - אישור אגף תוש"ה בנוגע לסוגיות הבאות: העלאה והורדה של תלמידים, פריקה והעמסה של ציוד, אוכל וכו'. - בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול מחלקת תכנון עיר וצוות אדריכלית העיר. - ייתכן וחוות הדעת תשתנה לאור התקדמות הפרויקט בשל שיקולים מקצועיים. בברכה, דני פייזר מחלקת מדיניות התכנון	
לא התקבל	אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	מתכנן אזורי/שכונתי
לא התקבל	אגף חינוך חרדי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
תואם		
כלכלת היישוב/ הרשות:		
השפעות חברתיות:	תוספת שטחים ציבוריים לחינוך מיוחד	
תשתיות ותחבורה:		אין מענה חניה לתוספות בנייה המוצעות, אין מפרצי העלה והורדה.
סביבה ונוף:		
אחר:		

המלצת מהנדס העיר

להפקיד את התכנית בתנאים

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

- 1- התכנית מציעה הרחבת בית הספר בתת הקרקע באמצעות הכשרת חללים קיימים מתחת למפלס הרחוב בצמוד לקיר התמך של המגרש, במפלסים 1- ו-2. חללים אלו אינם מאווררים באופן טבעי, ולכן לא ניתן לאשר בהם שימושים כגון כיתות לימוד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם איכות סביבה אשר תבחן את סוגי הפעילויות שניתן לאשר בחללים אלו ואת תנאי האוורור הנדרשים.
- 2- יש לקבוע בהוראות התכנית כי על התכנון לעמוד בתקן אוורור מתחמים תת"ק 6210 ולדאוג שיהיה אוויר צח בחללים ללא חלונות.
- 3- תוספות הקומות המוצעת מעל שלושת המפלסים הקיימים מקרה את החצרות הקיימות בקומה 3- בצד הצמוד לרחוב זריצקי, ושונות בצורתן מהבניה שקיימת בפועל. בכך ישנה פגיעה בתנאי האור ואוורור של החלונות והחצר בקומות הקיימות מתחת למפלס הרחוב. בהתאם לכך, הבינוי המוצע בקומות החדשות ייבנה בקונטור הבינוי הקיים.
- 4- במסגרת התכנית מבוטלת חניה ציבורית, 7 מקומות חניה, שאושרו בתכנית 4455 בצד הדרומי של המגרש, עבור הקמת בית הספר המיוחד. חניה זו לא בוצעה בפועל. בתשרי התכנית מסומן קו בניין על גבי שטח זה ועל גבי פחים מוטמנים שבוצעו. במסגרת התכנית לא מוצעת חניה כלל עבור הבינוי הקיים ותוספת הבינוי המוצעת. לא מוצעים מפרצים להעלאה והורדה של תלמידים. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור אגף תוש"ה לביטול החניה המאושרת ולהציג במסמכי

התכנית החדשה פתרונות לחניה ומפרכי העלאה והורדה.

5- יש להגיש נספח תנועה הכולל פתרון לחניה, מפרכי הורדה והעלאה, סימון רוחב מדרכות, וטבלת מאזן חניה. תנאי להפקדה יהיה קבלת אישור תושי"ה, לרבות ביטול 7 מקומות החניה המאושרים, או מתן פתרון חלופי.

6- מוצעת תוספת בניה לממ"מים בקו אפס לכיוון מגרש מגורים בצד הצפוני. יש להשאיר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש. יש לבטל סעיף 4.1.2ד – בינוי, לעניין התרת הקמת ממ"מ בצמוד למעטפת המבנה.

7- יש לסמן את קו הבניין הדרומי לכיוון רחוב זריצקי ויוסף שנברגר בהתאם לקונטור הבניין הקיים. קו הבניין הצפוני, מזרחי ומערבי יהיו 3 מ'.

8- לא ניתן לבטל שימושים בתכנית בסמכות הועדה המקומית. התכנית המאושרת 4455 מתירה שימושים נוספים בתנאי שאינם מפריעים לפעילות בית הספר ולאורח החיים בשכונה. בהתאם לכך, יש לקבוע בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית, כי השימושים יהיו תואמים לתכנית המאושרת.

9- יש להשמיט ציון שילוב של מתכת וזכוכית בחזיתות המבנה המצוין בסעיף 4.1.2ב' – בינוי. עיצוב המבנה יתואם בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

10- יש לקבוע בהוראות התכנית גישה נגישה מהרחוב לבית הספר, ולציין בהוראות התכנית כי תותר הקמת גשרים מרחוב זריצקי אל המבנה. יש לסמן קו בניין עבור הגשרים בתשריט התכנית בתיאום מול מחלקת התכנון.

11- בבניין ובמגרש קיימות עבירות בניה רבות. יש לסמן בתשריט התכנית את כל עבירות הבניה לרבות העבירות שמעל הגג להריסה.

12- לסמן להריסה את המבנים הניידים בתחום המגרש ולקבוע הוראות בשלביות. תנאי לתחילת עבודות במגרש יהיה הריסת כל עבירות הבניה בתחום המגרש. יש להוסיף הוראות הריסה בתקנון.

1. לא ברור מנספח הבינוי מהם השטחים המבוקשים להכשרה ומה מוצע כחדש בקומות הקיימות. יש לסמן כמקובל את השטחים להכשרה בקו אדום מקוטע, ובניה חדשה בקו אדום רצוף. יש לוודא התאמה בין המאושר בקומות הקיימות בהיתרי הבניה ותוספת הבניה והקומות המוצעת לבין המוצג בנספח הבינוי. נספח הבינוי יתוקן בתיאום מחלקת התכנון.

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

14- מדובר בנכס בבעלות עירונית. עמותת "שיח סוד" חתמה על כתב התחייבות. במידה והתכנית תאושר על העמותה להגיש בקשת רשות שימוש בהתאם לנוהל הקצאות.

15- יש להשמיט את כל ההערות מתחת לטבלה 5 בהוראות התכנית.

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

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

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

19- 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.

הוראות תכנית

20- סעיף 7.2 – זמן משוער לתכנית 7 שנים.

נספח בינוי

21- יש לסמן את עבירות הבניה המסומנות להכשרה בקו אדום מקוקו.

22- יש לסמן גבהים אבסולוטיים בכל התכניות חתכים וחזיתות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
שקור נורה			

מספר סידורי: 29

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1136035
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	ועדה מקומית עיריית ירושלים
עורך התכנית:	חיימן ישראל
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	03/02/2025
כתובת	חי אל-עקבה, צפון בית חנינא, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30605	106	לא
30605	107	כן
30605	138	לא
30607	71	לא
30607	70	כן
30607	69	כן
30607	68	כן
30607	73	כן
30607	87	לא
30607	74	כן
30607	75	כן
30607	76	כן
30607	77	לא
30607	72	לא
30607	66	לא
30607	67	כן
30607	65	לא
30607	80	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 33 תשריט 29 ולחלופה חדשה שהוגשה בתיאום עם מחלקת התכנון (גרסאות: הוראות- 36, תשריט- 31).

מטרת התכנית: הסדרת קרקע בשכונת בית חנינא לטובת הרחבת השכונה תוך התחדשות עירונית, קביעת שלד ציבורי, שימושים, זכויות והוראות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. למעט מספר בניינים קטן התכנית מציעה להרוס את כל הבניה הקיימת בשטח ללא היתר ולהציע מתחם חדש ומודרני.
--

עיקרי הוראותיה:

1. שינוי יעודי הקרקע כמפורט להלן: משטח נוף פתוח, מגורים א', אזור מגורים עד 2 קומות, למגורים ב', מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת מגרשים למגורים, שימושים, זכויות והוראות בניה.
3. קביעת מגרשים לצרכי ציבור, חינוך ודת, שימושים זכויות והוראות בניה.
4. קביעת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים והוראות לפיתוחם.
5. התוויה של דרכים חדשות וחיבורם לדרכים קיימות.
6. קביעת מס' יח"ד ל-715 יח"ד.
7. קביעת מס' קומות מירבי לבין 15 ל 6 קומות (למבנים חדשים ומבנים המסומנים להכשרה).
8. קביעת קוי בנין חדשים וקווי בניין לבניינים קיימים לפי קונטור הבניין הקיים.
9. קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. חלוקה למתחמי תכנון.
12. קביעת הוראות לעניין שימור / עקירת עצים

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		3.84	4,112.13		דרך מאושרת
		24.11	25,802.21		דרך מוצעת
מהווים 67% בניה מירביים (כולל יעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת)	6,350	8.79	9,405.4		מבנים ומוסדות ציבור
מהווים 41% בניה מירביים.	1,875	4.28	4,577.88	15	מגורים ב'
מהווים 169% בניה מירביים.	39,910	22.08	23,630.82	342	מגורים ג'
מהווים 270% בניה מירביים. (מתוכם 24,220 מ"ר מגורים, המהווים 154% בניה מירביים). *היקף הזכויות למסחר לא מצוין.	42,190	14.74	15,722.73	358	מגורים מסחר ותעסוקה
		2.17	2,322.56		שביל
		19.98	21,380.77		שטח ציבורי פתוח
		100	107,004.5	715 יח"ד	סה"כ
תיאור המצב הקיים					

מתחם המצוי ברובו ביעוד נוף פתוח, ובו מבני מגורים רבים בני עד 4 קומות (הבינוי הגבוה יותר מצוי במערב המתחם), הבנויים שלא כדין. בחלקו הצפון מערבי של המתחם מצויים מס' שדות חקלאיים המעובדים בחלקם.	
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית	
תב"ע 701102 ו-1078773 נגנזו בשנת 2022. גרסאות מוקדמת של התכנית המוצעת. נגנזו בשנת 2022 עקב פתיחת תיק חדש. תב"ע 3000 ב' אושרה בשנת 1991. תכנית המתאר לצפון ירושלים. הגדירה את שטח התכנית המוצעת ביעוד נוף פתוח (ומתירה שימושי ייעור וחורשות, חקלאות- בתנאי שלא תהא פגיעה בטרסות קיימות ואיסור הקמת מבנה עזר חקלאי). במסגרת התכנית אושר כביש סטוטורי החוצה את שטח התכנית המוצעת מצפון לדרום, אך איננו סלול בפועל בגבולות התכנית המוצעת.	
היתרים: לא נמצאו היתרים בתחום התכנית.	
עבירות בניה: בתחום התכנית קיימים מבנים רבים שנבנו ללא היתר, עבור חלקם קיימים צווי הריסה, הופקו טיוטות כתבי אישום/ אי ציות ונפתחו תיקי עבירה.	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות	
סח. ייעוד לפי תכנית המתאר: תכנית מתאר 2000 קבעה את רוב המתחם כאזור מגורים עירוני מוצע (ע"פ תכנית כוללת), וחלקו הקטן כאזור מגורים עירוני סט. תכנית שכונתית- תכנית אב בית חנינא שועפט: המתחם מצוי מחוץ לגבולות התכנית, עם זאת, תכנית האב מסמנת טיילת נופית וערוץ ניקוז החוצים את התכנית ממזרח למערב. הקו החום של הרכבת הקלה הנמצא לאחר דיון בוועדה המקומית חוצה את המתחם ע. תקן חנייה עירוני: בינוני (ע"פ תכנית 5166) עא. אתר טבע עירוני- נחל עטרות (צפון): הנחל מאופיין בגאיות מתונים, בוסתנים וכרמים. השטח עשיר בחי ובצומח, כולל מינים יחודיים לירושלים.	
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30 / 1	
תואם	
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית	
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	21,380.77 מ"ר (כ- 20% משטח התכנית)	חלקו מוצע כרצועת טיילת רחבה, המלווה את ציר התנועה ממזרח למערב התכנית, לכיוון תל עדסה.
מבני ציבור	כן	9,405.4 מ"ר (כ-9% משטח התכנית)	מורכב מ-8,595.7 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ו-809.7 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת.
עתודות / אחר	כן	כן	הסדרת מערך כבישים

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית לכבאות והצלה	לא התקבל
אגף מבני ציבור- המחל' לתכנון מבני ציבור	עבור: אגף תכנון עיר מאת: האגף למבני ציבור הנדון: חוות דעת לתב"ע 1136035, חי אל-עקבה 1. מיקום: רחוב חי אל-עקבה בשכונת בית חנינא. גוש/חלקה: 30605/106-107,125,136-138,1000 30606/138,140 30607/38,66,72,74,77,80,82,87,207,218-219,1000 2. שטח התכנית: 107.248 דונם. 3. בעלי עניין: מגיש התכנית – ועדה מקומית – עיריית ירושלים. עורך התכנית – ישראל חיימן – חץ אדריכלים – נעים גית. 4. מצב סטטוטורי: בתכנית קיימים מבנים ללא היתרים על יעוד נוף פתוח. סומן חלק גדול מהם להריסה ושאר המבנים בשטח יעודו להכשרה במסגרת של 160% בנייה בתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים.

5. מצב מוצע: התכנית מציעה- - שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ב, ג, מבני ציבור, שטחים ציבורים ודרך מוצעת. - הריסת חלק מהבניינים הקיימים בשטח התוכנית. - הגדלת אחוזי בנייה ל- 160% במגרשים שבהם קיים בניה במסגרת תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים. - הצעת שטחי ציבור במסגרת של 40% משטח נוף פתוח. - יצירת מערכת כבשים תואמת הסביבה והתכניות המאושרות מסביב תחום התכנית הזו. 6. שטחי בינוי: ניתן באחוזים – יש להציג את השטחים לפי כמות מ"ר ולא באחוזים. לפי חו"ד מדיניות התכנון : מגורים – 103,013 מ"ר עיקרי מסחר – 24,755 מ"ר עיקרי תעסוקה – 24,755 מ"ר עיקרי מבני ומוסדות ציבור – חמישה מגרשים בגודל מצטבר – 13,000 מ"ר 7. הערות המחלקה: - הערות כלליות- 8. תנאי להיתר ראשון למגורים - יש לפנות במגרשים כל פרט בינוי ועצים (להעתיק או לעקור), לפי הגדרות התב"ע ולרשום אותם על שם העירייה ולמסור אותם לעיריית ירושלים. 9. במידה והפרוגרמה המוצעת ע"י המחלקה למדיניות תכנון תאושר, נדרוש להציג תכנון עפ"י המלצתם הקובעת כי יתוכננו: - שני מגרשים - כל אחד בגודל 2.5 דונם - 5 סה"כ דונם, עבור גני ילדים ומעונות יום ופונקציות ציבוריות נוספות במידת הצורך. על אחד מהמגרשים יכלול: - 6 כיתות גני ילדים – כל כיתה בנוי בגודל 130 מ"ר עיקרי + 175 מ"ר חצר לכיתה. - אשכול מעונות יום (5 כיתות) – 5 סה"כ 600 מ"ר בנוי + 550 מ"ר חצר לאשכול. - תחנת בריאות המשפחה בגודל 300 מ"ר בנוי. - מגרש בגודל 4 דונם עבור בית ספר יסודי לבנות (16 כיתות) - מגרש בגודל 4 דונם עבור בית ספר יסודי לבנים (16 דונם) - באחד ממגרשי ביה"ס יש לשלב אולם ספורט גדול. האולם יכלול חדרי ספח בגודל 500 מ"ר בנוי עבור חוגים/חינוך בלתי פורמאלי. - מועדון נוער בגודל 500 מ"ר בנוי. - מגרש בגודל 1 דונם עבור מבני דת. 10. יש לתאם את התכנון מול האגף למבני ציבור. - נספח בינוי- 11. לאור הדרישות של מחלקת מדיניות התכנון, יש להראות היתכנות. כמו-כן יש להציג בדיקת היתכנות של גדול החצרות הנדרש לפונקציות השונות. 12. יש להקפיד על כניסות נפרדות לכל פונקציה. 13. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'. 14. יש פעמיים חתך ג' וג', נא לתקן את סוג החתך המתאים. 15. אין קורלציה בין המגרשים לבין החתכים בנספח בינוי, למשל מגרש 208 לא מופיע	
---	--

בתשריט מוצע, כן מופיע בחתכים. 16. אין קווי בניין בכל המגרשים – נא להציג. - הוראות התכנית- 17. סעיף 7.1 – מסמך בינוי - יש לשנות למסמך רקע. 18. סעיף 4.3.1 – יש לשנות את הניסוח למבנה חינוך. 19. סעיף 4.4.1 – יש לשנות את הניסוח למבנה דת. 20. טבלה 5 – שטחים: - יש לכתוב סה"כ גודל שטח של מעל ומתחת לקרקע. - יש להשאייר גמישות בגובה הקומות. - יש להוסיף להערות מתחת הטבלה, כל השטחים יהיו עיקריים. - שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים. - קווי בניין בטבלת שטחים כתוב "לפי המסומן בתשריט", אך לא מסומן בתשריט. 21. תנאי להיתר ראשון למגורים - יש לפנות במגרשים כל פרט בינוי ועצים (להעתיק או לעקור), לפי הגדרות התב"ע ולרשום אותם על שם העירייה ולמסור אותם לעיריית ירושלים. - נספח תנועה- 22. יש להציג מפרצי הורדה והעלאת תלמידים לפי תקן. 23. יש לדאוג למתן פתרון חנייה נגיש עבור כל השימושים עפ"י תקן.	
לא התקבל	אגף תברואה
מונה תדפיס הוראות 7 מונה תדפיס תשריט 7 יש לקדם הליך הסדר מקרקעין. במצב הנכנס יופיעו השטחים בהתאם למפה הארעית שתוכן במסגרת הליך ההסדר. התכנית תיערך לפי פרק ג סימן ז לחוק. סוג ההפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	רשות העתיקות - ארכאולוג מרחב י-ם
הנדון: חו"ד תכנית מס' 1136035 – חי אל-עקבה, בית חנינה כללי - מדובר בתכנית המבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים, נוף פתוח ודרך שנקבעו בתכניות 3000ב ו3458א לאזור מגורים ב', מגורים ד', שצ"פ, שטח למבני ציבור ודרך מוצעת. התכנית חלה על החלקות הבאות: גוש 30605 - חלק מחלקות 106-107,138 וחלקה 1000 הינה מתרובה.	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני

גוש 30606 - חלק מחלקות 138 ו-140. גוש 30607 – חלקות 67-71,73,75-76 וחלק מחלקות 66,72,74,77,80,82,87 ו-207,218,219,1000 אשר הינן מתרובות. יש לצרף לוח זכויות עדכני על החלקות הנ"ל (למעט המתרובות) וכן אישור פקיד הסדר על כל שטח התכנית. יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, יש להוסיף לתקנון: איחוד וחלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. - השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה הכולל טבלת הקצאה הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. לידיעה - ללא המצאת תצ"ר הכשרה לרישום לא יהיה ניתן לקבל תיק מידע להיתר בעת הגשת בקשה להיתר. יש לתקן בתקנון ובתשריט המוצע: בטבלה שבס' 1.5.5 שבתקנון ובטבלת גושים וחלקות שבתשריט המוצע יש לתקן את מספרי החלקות כדלהלן: - בגוש 30605 ברובריקה מספרי חלקות בחלקן יש להשמיט את חלקות 125 ו-136 היות ותכנית זו לא חלה עליהן. - בגוש 30607 ברובריקה מספרי חלקות בחלקן יש להשמיט את חלקה 38 היות ותכנית זו לא חלה עליה. בדיקה מול תצ"ר ומפת גוש: גוש 30605: - בגוש 30605 קיימת מפת גוש ירדנית. - בחלקה 106 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 334/2006 הכשרה לרישום מתאריך 16.10.2007. - בחלקה 138: - על החלקה בשלמותה קיימת תצ"ר מס' אליפסה 2045/2008 הכשרה לרישום	
---	--

מתאריך 14.10.2009 - יש לדייק את הגבול הצפון צפון מערבי של חלקה 138 לפי הנקודות הבאות שבתצ"ר -מהנק' הצפונית g112 עד לנק' הדרום מערבית לה g48 ומנק' g112 עד לנק' הדרום מזרחית לה g124. - על חלק מהחלקה קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1153/2012 הכשרה לרישום מתאריך 23.10.2012 ותצ"ר מס' אליפסה 1545/2014 הכשרה לרישום מתאריך 15.01.2015 – יש לדייק את הגבול המזרחי של חלקה 138 לפי הנקודות הבאות שבתצ"ר 1545/2014 – מהנק' הצפונית g122 עד לנק' הדרומית לה g129, ולדייק את הגבול הצפוני של החלקה מנק' g122 עד לנק' המזרחית לה g124. גוש 30606: - בגוש 30606 קיימת מפת גוש ירדנית. גוש 30607: - בגוש 30607 קיימת מפת גוש ירדנית. - בחלקה 80 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1803/2013 הכשרה לרישום מתאריך 19.05.2014. - בחלק מחלקות המטרובה 218-219,1000 אשר נמצאות דרומית לחלקה 138 בגוש 30605 קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1956/2020 הכשרה לרישום מתאריך 02/2021. - על חלקות הדרך שבגוש זה קיימת תצ"ר מס' אליפסה 1154/2012 הכשרה לרישום מתאריך 23.10.2012 – מבדיקה שנעשתה המודד נצמד להקמת החלקות שבתצ"ר זו. יש לתקן את התקנון, התשריט המוצע והמאושר לפי ההנחיות לעיל ולצרף תשריט מוצע מתוקן חתום דיגטלית ע"י מודד מוסמך, יש לצרף קבצי מפת גוש, תאי שטח והקו הכחול בפורמט dwg לאחר תיקון. רק לאחר התיקון הנדרש והשלמת המסמכים תתקבל חו"ד סופית.	
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	התובע העירוני
21 נובמבר 2022 אל: שלום כהן - מנהל צוות בתכנון – אגף תכנון העיר.	יחידת ממג באגף בתכנון

מאת: אילן גוייכמן - מנהל מחלקת ה-gis. הנדון: חוות דעת של יחידת ה-gis לתכנית מס' 1136035- שינוי יעוד בחי אל-עקבה בית חנינה ירושלים. להלן חוות הדעת: התוכנית 1136035 קובעת גבולות ייעודי קרקע חדשים בשטח המיועד לנוף פתוח לפי תוכנית מאושרת במקום 3000ב. ניתן לאשר את התוכנית כל עוד העניין מקובל על מחלקת התכנון. בברכה, אילן גוייכמן מנהל מחלקת ה-gis	
שלום רב, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות לשם הבטחת הנגישות במרחב הציבורי. בברכה,	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא
עפ"י תכנית האב של בית חנינא, התב"ע הנ"ל הינה מחוץ לגבולות הקו הכחול, משמע, האזור לא נבדק ולא נעשה שם סקר אם קיימים מבנים היסטוריים (בינוי עד 1967). לאור האמור לעי"ל, התבקש עורך הבקשה להעביר למחלקת השימור צילום אוויר על מנת לוודא באם קיימים מבנים היסטוריים. ביום 10.03.25, התקבל במחלקה צילום אוויר מהמרכז למיפוי ישראל משנת 1980. הצילום מראה שאין באזור המבוקש בינוי הסטורי. על כן, אין למחלקת השימור עניין בבקשה המוצעת. פטור.	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	מנהלת הרכבת הקלה

24.2.2025 שלום הייתם , האם אתם מתכנני הכבישים בתכנית הנ"ל , במידה וכן נא לתאם פגישה מסודרת ולבוא עם תכנון עדכני ברקע מדידה עדכנית להצגתו במחלקה - ממליץ לבוא לאחר תיאום ואישור מול צוות תכנית אב לתחבורה לעניין קווי רכבת קלה מתוכננת במקום + תכנית וח"ד מתכנן ניקוז במיוחד בנוגע לתעלת הניקוז של צפון ירושלים – בית חנינא. הנ"ל בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה. להלן התייחסות לעניין בקרת תכנון פיזי בלבד: 1. בתאריך 26.6.2023 התקיימה ישיבה עם המתכנן הייתם מונה שהציג התכנון הפיזי המתוכנן המוצע במסגרת התכנית של שכונת עקבה. 2. אין מניעה עקרונית לקידום התכנית מבחינת תכנון פיזי בהתאם לתכנון הפיזי המוקדם שנמסר למחלקה בישיבה הנ"ל. 3. לפי אינג' הייתם נערך תיאום תכנוני מול צוות תכנית אב לתחבורה בנושא קו הרק"ל המתוכנן לעבור במתחם נושא תכנית זו. 4. התכנית כוללת מספר דרכים סטטוטוריות חדשות, ולכן חשוב לציין שבשלבי תכנון וקידום בקשות להיתרים על סמך תכנית זו, על מגישי הבקשות ועל היזמים לתאם עם אגף תושי"ה את גבולות התכנון המפורט לכבישים לכל בקשה ובקשה להיתר, וכן לתאם עם אגף תושי"ה את נושא ביצוע דרכי הגישה. 5. בתנאי אישור תכנון הסדרי תנועה.	צוות בקרת תכנון פיזי
אל: אדר' ליהיא יעקב, ראש צוות תכנון, מחלקת תכנון העיר מאת: דני פייזר, רפרנט המחלקה למדיניות התכנון הנדון: <u>חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 1136035 – בית חנינא</u> מונה תדפיס: הוראות 33, תשריט 29 1. מיקום: התכנית נמצאת דרום-מזרח לתל עדאסה גוש: 30605 , חלקות: 107,138 גוש: 30607 , חלקות: 66-77 , חלק מחלקות: 65,80 שטח: 107.2 דונם 2. מצב סטטוטורי: 3000, 7465, 3458א מצב מאושר: ע"פ תכנית 3000ב, ייעודי הקרקע בשטח התכנית הם 'נוף פתוח' (כ-93	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון

דונם), 'אזור בניה – עד 3 קומות למגורים' (2.6 דונם), ו-'דרך' (7 דונם). בנוסף, תכנית 7465 מגדירה את חלק מהשטח כ-'שטח לבניין ציבורי' (2.4 דונם), 'שצ"פ' (0.7 דונם), ו-'מגורים 1 מיוחד' (0.6 דונם). בנוסף, תכנית 3458 מגדירה שטח בגודל 1.6 דונם כ-'דרך' ועוד 0.5 דונם כ-'שצ"פ'. שטחי הבנייה המרביים המותרים בתחום התכנית הם 1,544 מ"ר (75%). מותר לבנות עד 12 יח"ד בשטח התכנית ב-3 קומות. מצב קיים: כחצי משטח התכנית בנוי וכולל בתוכו עשרות מבני מגורים (1-4 קומות) שנבנו ללא ההיתר. יש לא מעט מגרשים ריקים מפוזרים בין המבנים, ובחלקה הצפון-מערבי של התכנית יש פרדסים. בכל שטח התכנית, לא קיימים מבני ציבור או שצ"פים מפותחים.

3. תיאור התכנית:

התכנית מבקשת לשנות את ייעודי הקרקע מ-'שטח נוף פתוח', 'מגורים עד שתי קומות', 'אזור בניה עד 3 קומות' ו-'דרך מאושרת' ל-'מגורים ב' (4.6 ד')', 'מגורים ג' (28.3 ד')', 'מגורים מסחר ותעסוקה' (17.1 ד'), 'מבנים ומוסדות ציבור/לדת' (13 ד'), 'דרך מאושרת/מוצעת' (29.6 ד'), 'שביל' (2.4 ד'), ושצ"פ (12.2 ד'). התכנית מציעה בניית 1,000 יח"ד שיוקמו בעשרות בניינים העולים לגובה של עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. סה"כ שטחי הבנייה העיקריים למגורים המוצעים הם 103,013 מ"ר. בנוסף, מוצעים שטחים למסחר (24,755 מ"ר שטח עיקרי) ולתעסוקה (24,755 מ"ר שטח עיקרי). התכנית מפרשה קרקע למבנים ומוסדות ציבור בחמישה מגרשים בגודל מצטבר של 13 דונם. בנוסף, מוצעים חמישה מגרשים לשצ"פ בגודל מצטבר של 12.2 דונם.

בסך הכל התכנית מציעה כדלקמן:

- סה"כ 1,000 יח"ד
- סה"כ 103,013 מ"ר שטח עיקרי למגורים
- קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 קומות
- הפרשת קרקע בגודל 13 דונם למבנים ומוסדות ציבור
- הפרשת קרקע בגודל 12.2 דונם לשצ"פ

4. הערכת התכנית:

א. לשכונת בית חנינא נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה. על פי תחזית גידול האוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל את עצמו ומספר התושבים צפוי לגדול עד לכדי 99,600 תושבים. כתוצאה, הביקוש לשירותי ציבור יגדל באופן משמעותי ובעתיד צפוי מחסור למגרשים לצרכי חינוך, ובעיקר מגרשים

גדולים לבתי ספר, מגרשים למעונות יום ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. ב. תוכנית זו מציעה התחדשות עירונית בשטח שכיום קיימת בו בנייה ללא היתר. הקו החום העתידי של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור במקום עם תחנה אחת במרכז התכנית. תוכנית זו תסדיר את מצב הדיור באזור ותאפשר פיתוח סביב תחנת הרכ"ל שיסייע בקידום שכונה עירונית ואיכותית. תכנית זו תיתן מענה לא רק לדיור, אלא גם למסחר, תעסוקה, וצרכי ציבור שכמעט ולא קיימים כיום באזור. 5. המלצת המחלקה למדיניות התכנון: א. לאור בקשת מחלקת תכנון העיר, בחנו מחדש את ההפרשות הציבוריות במטרה לייצר שטחים ציבוריים פתוחים נוספים לטובת שדרה מרכזית שתתחבר לתל עדאסה. ב. לאור נתוני התכנית הנוכחית, היקפי הבנייה המוצעים, צרכי השכונה ותוספת יח"ד המבוקשת נדרשות הפרשות כדלקמן: <u>בהפרשה מבונה</u> • אשכול מעונות יום (3 כיתות) – סה"כ 510 מ"ר בנוי עיקרי + 305 מ"ר חצר צמודה • 6 כיתות גן ילדים - כל כיתה בגודל 130 מ"ר בנוי עיקרי + 175 מ"ר חצר צמודה (סה"כ 780 מ"ר בנוי עיקרי + 1,050 מ"ר חצר צמודה) <u>בהפרשת קרקע</u> • 2 דונם עבור שימושי חינוך/קהילה/בריאות כגון: מעונות יום, גני ילדים, טיפת חלב. יש לכלול במגרש זה לכל הפחות 4 כיתות גני ילדים ו-5 כיתות מעונות יום. • 6 דונם עבור שימושי חינוך/חברה/קהילה/ספורט כגון: בית ספר יסודי (24 כיתות), מועדון נוער • 1 דונם עבור מבני דת • 20 דונם שצ"פ *במידה והפרשה מבונה לא מתאפשרת, יידרש להגדיל את המגרש עבור מעונות יום וגני ילדים בעוד 1 דונם (מ-2 דונם ל-3 דונם) וזאת על חשבון השטח לשצ"פ.* ג. יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההיתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים. ד. יש לעגן בתקנון התכנית כי בשלב היתר הבנייה יש לקבל אישור ממחלקות מדיניות התכנון, תכנון מבני ציבור, והמחלקה העירונית הרלבנטית. זאת כדי לוודא כי	
--	--

השטחים עונים על הפרוגרמה שנקבעה מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה במערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות. ה. יש לציין בתנאים למתן היתר בנייה כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטחים הציבוריים. ו. בכל הנוגע למדיניות החלה במקום, גובה המבנה המוצע, מעברים ציבוריים וקישוריות במתחם אל מול התכניות הנוספות המקודמות במרחב, והוראות אדריכליות נוספות, יש לתאם מול המחלקה לתכנון עיר וצוות אדריכל העיר. ז. התכנית הינה בצמוד לתכנית "תל עדאסה". על התכנון המוצע להשתלב עם התכנית המוצעת בתל עדאסה, לרבות השצ"פ המוצע בחלקה הצפון-מערבי של התכנית. יש לחברו לפארק הרובעי בתכנית תל עדאסה. ח. 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, במידה ולא בוצעה התחלת בנייה מכל סוג, ועל המגרש יחולו הוראות תכנית קודמת. ט. 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. בברכה, דני פייזר המחלקה למדיניות התכנון העתקים: אדר' ענבר וייס עברי, אדריכלית העיר וסגנית מהנדס העיר לתכנון מוניציפלי מר אמי ארבל, ממונה על תכנון העיר וסגן מנהל האגף לתכנון העיר מר עופר אהרון, מנהל בכיר מחלקת מדיניות התכנון אדר' דניאל פרוינד, ממונה על תכנון מבני ציבור, אגף מבני ציבור אדר' עידית פונד, אגף מבני ציבור גב' אפרת שניאורזון, ממונה על תכנון חינוכי פיזי, מנח"י גב' יעל גמדני, רפרנט בכיר לבקרת תכנון, אגף נכסים	
	המחלקה לאיכות

הסביבה	לא התקבל
תוכנית אב לתחבורה	לא התקבל

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	הסדרת השלד הציבורי במתחם תוך תוספת יח"ד ושטחים ציבוריים (שצ"פ, מוסדות ציבור ודת).	
כלכלת היישוב/הרשות:	על הציר הראשי (רק"ל עתידי) מוצעים מגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.	
השפעות חברתיות:	הריסת עבירות בניה, הכשרת מבנים קיימים	
תשתיות ותחבורה:	מוצע שלד דרכים	התכנית לא מגדירה פתרונות חניה ברורים במסמכיה.
סביבה ונוף:		
אחר:		לא מוצע מנגנון שלביות מפורט בין תאי השטח

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
29/05/2024	הוועדה המקומית מחליטה להגיש/להצטרף כמגישה לתכנית מהסיבות הבאות: הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר את קידום התכנית על מנת לאפשר התחדשות עירונית והסדרת המצב הסטטוטורי, יצירת שלד ציבורי, קביעת יח"ד, היקפי בניה ושימושים נוספים. יש לקבוע במסמכי התכנית חלוקה למתחמים. תנאי למתן היתר בניה של כל מתחם יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית במסגרתה יוצגו שלביות הביצוע שתכלול בשלב הראשון הריסה של כל הבניינים המסומנים להריסה בתכנית ויצירת השלד הציבורי המוצע ורק בשלב השני הוצאת היתרי בניה לבנייה החדשה. שלביות הביצוע יהיו הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.
15/05/2024	הוועדה מבקשת להוריד את התכנית מסדר היום לצורך בחינת שלביות הביצוע או כל פתרון אחר שיבטיח את הטיפול בכל עברות הבנייה הקיימות בשטח והקמת מתחם חדש כמוצע בתכנית.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בתכנית משמעותית המציעה התחדשות עירונית במתחם גדול בצפון העיר ומיישמת את הוראות תכנית מתאר 2000 באמצעות תכנון שלם של המתחם וביצוע התחדשות עירונית ברובו תוך קביעת שלד ציבורי משמעותי ובנייה חדשה והסדרה של כל המתחם ולכן מעוניינים לקדם את התכנית.
2. נערכו מס' רב של ישיבות במטרה לשפר את המרחב הציבורי המוצע בתכנית, במסגרתם תוכננה שדרה ציבורית מרכזית (טיילת), החוצה את התכנית ממזרח למערב, לכיוון תל עדסה, לאור התיאומים הרבים התכנית המגיעה לדיון שונה באופן משמעותי מהתכנית שעמדה בתנאי סף.
3. כיום מוצעות בתכנית הפרשות בקרקע עבור צרכי ציבור בהיקף של 66,023.07 מ"ר המהווים 59% משטח התכנית, ועל כן סך ההפרשות תואם מדיניות ומקובל.
4. התכנית מסדירה את השלד הציבורי בצפון בית חנינא ומציעה מתחם חדש המרחיב את השכונה, ומיועד למגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים, תוך הריסת/ הכשרת מבנים שנבנו ללא היתר.

חלוקה למתחמים ושלביות ביצוע

5. לאור העובדה שמדובר בתכנית המציעה שלד ציבורי חדש ומגרשים חדשים למגורים בקרקעות פרטיות, לא ניתן לאפשר הוצאת היתרים בודדים למגרשים בודדים. על כן, יש לחלק את שטח התכנית ל-3 מתחמי תכנון נפרדים להקמת מבני המגורים:
6. מתחם 1- מערבי [הכולל את תאי השטח: 22-23, 25-27 (מגורים ג'), 206-209 (שצ"פ) ו-210 (מוסדות ציבור לדת) וכן 117,120 (דרכים)].
7. מתחם 2- מרכזי [הכולל את תאי השטח: 11-12 (מגורים מסחר ותעסוקה), 13-15, 17-19, 24 (מגורים ג'), 205 (מוסדות ציבור) וכן 108-109 (דרכים)].
8. מתחם 3- מזרחי [הכולל את תאי השטח: 1,3,5,6 (מגורים ג'), 7-10 (מגורים, מסחר ותעסוקה) וכן 103-105 (דרכים)].
9. יש לקבוע כי כל שטחי הציבור יחולקו בין שלושת המתחמים, כך שכל שטחי הציבור יהיו חלק ממתחם. ובכך יינתן מענה ציבורי לכל מתחם מגורים שיוקם.
10. יש לקבוע שלביות ביצוע בהוראות התכנית בסעיף 7.1 באופן הבא:
11. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא תכנון והקמה בפועל של הדרך הראשית החוצה את

התכנית מצפון לדרום (כביש 21- ת"ש 105), על מנת להסדיר את עורק התחבורה הראשי למתחם, בתיאום ואישור אגף תושי"ה וצוות תכנית אב לתחבורה.

12. תנאי למתן היתר בניה של כל מתחם יהיה אישור תכנית בינוי בועדה המקומית. במסגרתה יוצגו שלביות ביצוע, שתכלול בשלב הראשון הריסה של כל הבניינים המסומנים להריסה במתחם ויצירת השלד הציבורי המוצע במתחם ורק בשלב השני תתאפשר הוצאת היתרי בניה לבניה חדשה.

13. דרכים מאושרות או מוצעות שלא קיימות בפועל- תנאי להיתר לכל מגרש מגורים, יהיה הריסת מבנים הפולשים לתוואי הדרך והצגת תכנית פיתוח הדרך המובילה אליו, לרבות מפלסים, בתיאום ואישור אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4 יהיה הקמת הדרכים בפועל ע"מ להבטיח גישה עם רכב למגרשי המגורים.

14. תנאי לטופס 4 של כל מתחם יהיה השלמת ביצוע של מערך הדרכים ופיתוח של השטחים הציבורים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

15. יש לקבוע כי בכל תא שטח למגורים הבניה תעשה בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים. יש להתנות קבלת היתר בניה בכל תא שטח למגורים בהריסת המבנים המיועדים להריסה בתחומו.

16. לא יהיה ניתן להוציא היתרי בניה לתוספות על בניינים קיימים אלא כחלק מהוצאת היתרים לכל המתחם.

17. שלביות הביצוע תהיה הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

בינוי אדריכלות ופיתוח

18. התכנית מציעה זכויות בניה ומספר קומות שלא בהתאם למקובל, יש לקבוע את ההנחיות הבאות לבינוי:

א. מגרשים על ציר הרכבת הקלה המתוכנן (מגורים מסחר ותעסוקה) יקבלו זכויות בניה קומות ושימושים בהתאם למדיניות רק"ל – בניה של עד 18 קומות, זכויות בניה של 720 אחוז מעל לקרקע ושימושים הכוללים 25 אחוז לפחות של שימושים שהם אינם מגורים.

ב. יש לקבוע בטבלה 5 זכויות בניה וחלוקה לשימושים לכל תא שטח בנפרד ולפרט שטחי בניה על פי שימושים.

ג. מגרשים חדשים בייעוד מגורים ג – שטחי הבניה ייקבעו ל 320 אחוז למגרשים מעל דונם מעל לקרקע בבניה של 8 עד קומות.

ד. מגרשים חדשים בייעוד מגורים ג – שטחי הבניה ייקבעו ל 240 אחוז למגרשים עד דונם מעל לקרקע בבניה של 6 עד קומות.

ה. מגרשים בייעוד מגורים ב המציעים תוספות על בניין קיים – ניתן להוסיף תוספת של עד 2

קומות לבניין קיים, זכויות הבניה עד 180 אחוזי בנייה.

יש להציג במסגרת היתר בניה פתרונות חניה עבור יחידות דיור אלה או באמצעות פתרון באותם תאי שטח או באמצעות תוספת מקומות חניה תת קרקעים בתא שטח אחר במתחם שיוצמדו ליחידות דיור אלה.

במסגרת תכנית הבינוי תוצע הסדרה של כל הבניין.

1. יש לתקן את טבלה 5 ולערוך אותה כמקובל עבור כל תא שטח בנפרד ולרשום את כל זכויות

הבניה בחלוקה לשימושים כמקובל – הטבלה הקיימת רצופה שגיאות רבות.

19. יש לבחון הרחבה של הקו החול וצירוף שטחים שיכולים להועיל לתכנון מתחם שלם. כגון 2 תאי

שטח בתשריט 2 בדרום התכנית או שטח הכלול בתכנית 733550 בדרום בתשריט 1. והשטח

בצפון מערב התכנית- הכול כדי להשלים את תכנון המתחם כראוי.



20. יש לערוך את התקנון מהיסוד ולתקן אותו בהתאם לכל התיקונים שלעיל ובהתאם לחלופה

המתוקנת המוצעת.

21. יש להוסיף סעיפי סטייה ניכרת בנושא גובה הבינוי, מס' הקומות וקווי הבניין.

22. קווי בניין: בבניה חדשה ביעוד מגורים, קווי הבניין בבינוי עד 6 קומות יהיו 3 מ' מגבול המגרש,

בבינוי מעל 6 קומות יתוקנו ל-4 מ' ובמגדלים קווי הבניין יהיו כ 8 מטרים לכיוון מגורים סמוכים יש

לסמנם בצורה ברורה בתשריט בחלוקה לקווי בניין תת קרקעי וקווי בניין על קרקעי והן בנספח

הבינוי.

23. במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן לקבוע קו בנין 0 לכיוון דרך.
24. חזיתות מסחריות יותאמו להנחיות המרחביות למסחר, כולל גובה מקסימלי למסחר.
25. יש לחייב כי כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי, הנפרדת מהכניסות לשימושים הנוספים.
26. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/ מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה כאמור נגישה במפלס הקרקע.
27. יש לקבוע כי המסחר יהיה מסחר המלווה את הרחובות.
28. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, בשטח של 55 מ"ר בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
29. ניתן להוסיף דיוריות בהתאם להנחיות של מנהל התכנון ל עד 20 אחוז מהדירות ולבוע הוראות בהתאם.
30. יש להימנע מתכנון של קירות תמך, הבינוי יהיה זה שיגשר על הפרשי הטופוגרפיה הקיימת. ככל וידרשו קירות תמך, יוצעו בגובה מקסימלי של עד 3 מ' ובדירוג, באופן שיאפשר נטיעות ופיתוח.
31. יש לקבוע בהוראות התכנית כי תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.
32. גובה גדרות כלפי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.
33. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. יקבע על כך סעיף סטיה ניכרת.
34. תכנית בניה מירבית מעל פני הקרקע תקבע ל-45% ובתת הקרקע ל-80%, למעט בתאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה (לאורך ציר רק"ל), בהם תותר תכנית גבוהה יותר עבור קומות מסד.
35. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

פרוגרמה לצרכי ציבור

36. בהתאם לחו"ד המחלקה למדיניות תכנון, לאור עדכון מסמכי התכנית לטובת יצירת שדרה ציבורית מרכזית לכיוון תל עדסה, ולאור תוספת יחידות הדיור המוצעות וצרכי השכונה, התכנית תכלול את השימושים הבאים לצרכי ציבור:

בהפרשה מבונה*:

- אשכול מעונות יום (3 כיתות) – 510 מ"ר בנוי עיקרי + 305 מ"ר חצר צמודה.

- 6 כיתות גן ילדים- סה"כ 780 מ"ר בנוי עיקרי + 1050 מ"ר חצרות צמודות.

בהפרשת קרקע:

- התכנית תוקנה בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון והיא מציעה 9 דונם עבור שטחים למבני ציבור.
 - יש לקבוע את זכויות הבניה במגרשים אלה ל 320 אחוז ב 8 קומות מעל לקרקע במגרשים הגדולים ו 240 אחוז מעל לקרקע במגרש הקטן ב 6 קומות.
 - מעבר לך יש להוסיף שטחי שרות בתת הקרקע.
 - השימושים במגרשים אלה ייקבעו ל חינוך, תרבות רווחה, ספורט חברה ודת.
- יש לתאם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור את ההפרשות המבונות המבוקשות לעיל, לרבות ההתכנות התכנונית להקמתם בתאי השטח הרלוונטיים.
37. בשלב היתר הבניה יש לקבל אישור ממחלקות מדיניות התכנון ומבני ציבור, ע"מ לבחון התאמת השטחים המוצעים לפרוגרמה שנקבעה (מבחינת גודל השטחים העיקריים, גודל החצרות, מיקום המוסדות, נגישות נפרדת, הפרדה במערכות הבניין ככל הניתן והוראות נוספות).

נכסים

38. יש לקדם הליך הסדר מקרקעין. במצב הנכנס יופיעו השטחים בהתאם למפה הארעית שתוכן במסגרת הליך ההסדר. התכנית תיערך לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
39. סוג הפרשות לצרכי ציבור, היקפם ומיקומם יהיו בהתאם לחו"ד מחלקת מדיניות התכנון. בהתאם יש לתאם מול אגף הנכסים סעיפים נדרשים להבטחת רישומם ע"ש העירייה.
40. תנאי להיתר בניה הינו כי השטחים הציבוריים בתחום הבניינים ייוחדו לרשות המקומית ויתוכננו כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף נכסים בדבר השטחים הציבוריים.

מידע תכנוני

41. התכנית חלה בחלקה בגוש הסדר ירדני, גבולות החלקות וכן הקו הכחול אינם תואמים לגבולות החלקות שבתצ"רים.
42. פרק 6 בהוראות התכנית- יש להטמיע את ההוראה הבאה:
- תנאים בהליך הרישוי:
- תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות רישום התצ"ר כאשר הגוש יוסדר, במידה ועד הגשת הבקשה להיתר יוסדר הגוש, תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.
43. יש לתקן את הוראות התכנית, תשריט מצב מאושר ומצב מוצע בהתאם למפורט בסעיף הערות טכניות מטה, וכן לצרף קבצי מפת גוש, תאי שטח וקו כחול בפורמט DWG לאחר תיקון, ולהגישם

לאישור מחלקת מידע תכנוני.

תנועה וחניה

44. התכנית מתוכננת משני צידי דרך 21 המתוכננת במסגרת תכנית 101-0965962 הקו החום של הרבבת הקלה- יש לבחון את הממשק המוצע לאור התכנית המקודמת.
45. יש להשלים את חו"ד תוכנית אב לתחבורה, ולתאם מולם את שלד הדרכים המוצע, תוך המנעות מפגיעה אפשרית בתשתיות הרק"ל העובר בתחומי התכנית.
46. יש לבחון את הממשק של שלד הדרכים המוצע עם התכנון הסובב את התכנית:
- (א) יש לבחון את חיבור הדרך הצפון מערבית (ת"ש 117) לדרך אלחדיביה הקיימת ממזרח. זאת לצד ביטול המשך הדרך לכיוון מערב (מצפון לת"ש 208), שכן אין צורך תכנוני במקטע זה.
- (ב) יש לבטל את המקטע המערבי של הדרך המערבית המוצעת בתכנית (ת"ש 120), מעבר לדרך אלסדאקה, שכן אין צורך תכנוני במקטע זה.
- (ג) יש לבחון את חיבורם של הדרכים בדרום מערב התכנית (ת"ש 120 ו-109) לדרך הסטוטורית המוצעת מדרום (המשכה המערבי המתוכנן של דרך ג'ובראן חליל ג'ובראן).
- (ד) יש להסדיר את הגבול הדרומי של הדרך הראשית (ת"ש 105), לאור התכנון המוצע לקו הרק"ל בתכנית 101-0965962.
- (ה) יש לבחון את הגבולות המוצעים לדרך ג'ובראן חליל ג'ובראן (ת"ש 106), לאור הממשק המוצע עם קו הרק"ל.
- (ו) יש להצמיד את מעגל התנועה המתוכנן בחלקה המזרחי של התכנית (ת"ש 104) לגבול התכנית, כך שיתאפשר חיבור עתידי מיטבי לתכניות שיקודמו ממזרח לתכנית.
47. שבילים- במסגרת התכנית מוצעים שבילים רבים שתכליתם לאפשר מעבר בטוח להולכי רגל. יש לבחון את התכנות ונגישות השבילים המוצעים ביחס לטופוגרפיה הקיימת.
48. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרכי גישה למתחם, בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה (בכפוף לאישור צוות בקרה פיזי).
49. יש לפרט את פתרונות החניה המוצעים ביעוד מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור (לרבות מיקום הכניסה לחניונים), ולהציעם בתת הקרקע בלבד.
50. החניה תקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
51. יש לבחון פתרונות פריקה וטעינה למסחר ולהוביח התכנות לכך כתנאי להפקדת התכנית. למען הסר ספק פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע בלבד.
52. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף לעניין החובה להכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי ע"פ

התקנות.

53. בעת הגשת בקשות להיתרי בניה, על היזמים והבעלים להגיש תכנון פיזי מפורט ולאשרו באגף תושי"ה ולתאם מולם את ביצוע דרכי הגישה, בכפוף לאישור תכנון הסדרי התנועה.

איכות סביבה

54. יש להשלים חוו"ד איכות סביבה כתנאי להפקדה.

תשתיות

55. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים, חדרי טרפו, אוורור מערכות, צוברי גז וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים בשטח הסחיר בלבד.

56. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו'). פירי אוורור למיניהם ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי ו/או יוטמעו בפרטי פיתוח וכד'. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עיליות (ברזי כבאות וכד') בתחום זיקות ההנאה ו/או בחזית למרחב ציבורי. לא תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים. מתקנים טכניים יוצעו בתת הקרקע ולא בתחום שטחים ציבוריים, לרבות צוברי גז.

57. גישה זו תאפשר ניצול יעיל יותר של השטחים הציבוריים, תשמור על איכות המרחב העירוני ותייצר חלוקה מאוזנת והוגנת יותר בין צורכי הפיתוח לבין האינטרס הציבורי.

58. גודלו ומיקומו של המתקן ההנדסי הנדרש יבחנו בפגישה מול אגף התברואה.

59. תשתיות גז תוצבנה במאונך לקרקע ככל הניתן.

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

עצים

61. יש להשלים חוו"ד אגף שפ"ע- מח' גנות- עצים ותכנון.

62. יש לסמן בתשריט את כל העצים הקיימים בגבול התכנית ולסווגם לשימור/ העתקה/ כריתה, תוך שאיפה לשמר/ להעתיק את עצי הדית הותיקים שנמצאים בתחום התכנית.

63. העתקת העצים תתבצע בתחומי המגרש בלבד.

64. יש לקבוע חובה לנטיעה של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.

65. יקבע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.

66. בכל פיתוח מעל בינוי תת קרקעי של חניון וכד' יש לשמור על עומק אדמה ראוי לגיון של לפחות 0.5 מ' ונקודתית לעצים לפחות 1.5 מ', בתאום אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

67. אין לסמן בתחום השצ"פ עצים לעקירה. עצים אלו יסומנו לשימור.

מבני ציבור

68. יש לתאם את התכנון המוצע מול האגף למבני ציבור.

69. יש להראות התכנות למבני הציבור במסגרת נספח הבינוי, וכן יש להציג בדיקת התכנות של גודל החצרות הנדרש לפונקציות השונות.

70. יש להקפיד על כניסות נפרדות לכל פונקציה.

71. יש לתכנן גובה קומה ראוי בהתייחס להנמכות תקרה וכו'.

72. בשלב היתר בניה יש לקבל את אישורם של מחלקת מבני ציבור ומחלקת מדיניות תכנון.

נגישות

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

תכנון פיזי

74. יש לתאם פגישה עם צוות בקרת תכנון פיזי לשם הצגת תכנון עדכני, לאחר תיאום ואישור מול צוות תכנית אב לתחבורה לעניין קווי רכבת קלה המתוכננת במקום, ובנוסף תכנית וחז"ד מתכנן ניקוז, בדגש על תעלת הניקוז של צפון ירושלים- בית חנינא.

75. תנאי להפקדת התכנית יהא קבלת והטמעת חז"ד הבאות: איכות סביבה, חברת הגיון מח' המים ומח' ביוז וניקוז, לשכת הבריאות, בבאות, חח"י, רשות העתיקות, אגף רישוי ופיקוח המח' להיטלי השבחה, תכנית אב לתחבורה, תושי"ה- בקרת תנועה, שפ"ע תחזוקה, שפ"ע- גננות.

76. יש לשלוח הודעות אישיות לכל בעלי העניין במגרשים הסמוכים ולכל בעלי העניין בשטח התכנית.

77. 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.

78. 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.

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

80. סעיף 1.4 - סוג איחוד וחלוקה: לא ניתן להגדיר תכנית או"ח בקרקע שאיננה מוסדרת- יש להגדיר "ללא איחוד וחלוקה".

81. סעיף 1.5.5 - גושים וחלקות בתכנית: יש לתקן את מספרי החלקות כדלהלן:
(א) בגוש 30605 - מספרי חלקות: יש להשמיט את חלקות 125 ו-136 היות ותכנית זו לא חלה עליהן.

(ב) בגוש 30607 - מספרי חלקות: יש להשמיט את חלקה 38 היות ותכנית זו לא חלה עליה.
82. סעיף 4.3.1 - שימושים במבנים ומוסדות ציבור: יש לציין את השימושים הבאים: חינוך, קהילה, רווחה, תרבות ופנאי.

83. סעיף 4.4.1 - שימושים במבנים ומוסדות ציבור לדת: יש לשנות מ'מסגד' ל'מבנה דת', וכן יש לפרט את השימושים המוצעים, כגון שירותים תומכים.

84. סעיף 4.5.1 - שימושים בשטח ציבורי פתוח: יש להסיר את תתי סעיפים 8 ו-9 (לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים).

85. טבלה 5:

* ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה- יש להוסיף שורה המפרטת את הזכויות המוצעות למסחר.

* מבנים ומוסדות ציבור- יש להוסיף להערות מתחת לטבלה:

- כל השטחים יהיו עיקריים.

- שטחי החצרות המקורות לא יובאו במניין השטחים.

86. סעיף 6.4.2 - 'חיזוק מבנים, תמ"א 38'- יש לשנות את כותרת הסעיף ל-'תכנית לצרכי רישום'.

87. סעיף 7.1 - שלבי ביצוע: יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט מעלה.

תשריט:

88. יש לתקן תשריט מצב מאושר ותשריט מצב מוצע, וכן את גבולות הקו הכחול בהתאם לחוו"ד

מחלקת מידע תכנוני, ולצרף תשריט מוצע מתוקן וחתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך, לאישור מחלקת מידע תכנוני.

89. יש להציג קווי בניין, כולל מידות.

נספח בינוי:

90. יש להציג בנספח הבינוי ולסמן להריסה את כלל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.

עורך חוות הדעת

שם

תפקיד

תאריך

חתימה

ליהיא יעקב

ראש צוות אזורי

05.10.2026

מספר סידורי: 30

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1308014
סוג דיון:	הצטרפות הועדה המקומית בשלב הפקדה
מגיש התכנית:	
עורך התכנית:	מרגלית מרגלית
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	טרם
כתובת	נפתלי הרץ טור סיני 13, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30397	51	לא
30397	48	כן
30397	49	כן
30397	50	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

- יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית ע"י הריסת שלושה מבני מגורים ישנים הכוללים בני 51 יח"ד, ובניה של 2 מבני מגורים חדשים עם סה"כ 234 יח"ד והפרשת שטח עבור מבנה עבור מוסדות ציבור.
- שינוי יעוד מאזור מגורים למגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת בינוי לשני בניינים הכוללים 24 קומות כל אחד.
- קביעת תוספת זכויות בנייה, מס' קומות ומס' יח"ד.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת הוראות לחניה בשטח התכנית.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת קווי בניין עיליים ותת-קרקעיים.
- קביעת הוראות להריסת בניינים קיימים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק

חברת הגיחון מח' המים	לא התקבל
חברת הגיחון - מח' הביוב והניקוז	לא התקבל
הרשות הארצית	

לא התקבל	לכבאות והצלה
לא התקבל	המחלקה לאיכות הסביבה
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	אגף נכסי עיריה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני
לא התקבל	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור
לא התקבל	אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות
לא התקבל	אגף תכנון העיר - המחלקה למדיניות התכנון
לא התקבל	אדריכלית העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה
לא התקבל	המחלקה לנגישות
לא התקבל	אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון
לא התקבל	המחלקה לעבודה קהילתית

תיאור להצטרפות הוועדה המקומית

התכנית מציעה התחדשות עירונית לשלושה בניינים על ידי ביטול חניה חיצונית קיימת צמודה. החלקה הצמודה בבעלות המדינה. מבקשים שהוועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית עבור החלקה של רמי. על כן, תכנית זו מובאת לאישור הוועדה המקומית על מנת לאשר את הצטרפותה כמגישה לתכנית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר לוועדה המקומית להצטרף כמגישה

הוועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית על מנת לאפשר איחודו וחלוקה וביטול של השטח חניה החיצונית הקיים.

לאחר פגישה עם יו"ר הוועדה היקף יחידות הדיור צומצם ממעל 300 יחידות ל 234 יחידות דיור, הוצג חישוב שמאי הכולל את כל העלויות הנלוות לפינוי בינוי המוצע כולל עלות ביטול החנויות והקצאת יחידות דיור לרמ"י במסגרת האיחוד וחלוקה.

הצטרפות הוועדה המקומית אינו מחליף את הצורך בעמידה בתקנות לעניין הסכמות של בעלי הדירות.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
גניס מיכאל		יום שלישי 06 אוקטובר 2026	

מספר סידורי: 31

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1373216
סוג דיון:	הארכת מועד להתנגדויות
מגיש התכנית:	קצנלנבוגן זאב
עורך התכנית:	קצנלנבוגן זאב
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	תשב"ץ, מקור ברוך רחוב תשבץ 9, מקור ברוך, ירושלים

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30076	92		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
הרחבת יח"ד ותוספת קומת מרתף לצורך תוספת יח"ד כדלקמן: - שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד' - קביעת סך השטחים בתכנית ל- 450 מ"ר מתוכם 335 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 115 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, המהווים 391% בניה. - הגדלת מסי יח"ד מ-2 ל-3 - קביעת קווי בניין מרביים חדשים

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
24/12/2025	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מדיניות הוועדות באזור זה קובעת שמירה על חצר אחורית במרחק מינימלי של 3 מ' מגבול החלקה האחורי, ובהתאם לתכניות דומות וסמוכות שאושרו (לדגמה תכנית מס' 524504 בחלקה 90 הסמוכה מצפון, ותכנית מס' 1053289 בחלקה 145). בהתאם למדיניות הנ"ל, גם במגרש ב תכנית דנן נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בחצר ולשמור על מרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש. - הוגשה תכנית מתוקנת המציגה זאת. התכנית מציעה הרחבת הבינוי על חשבון החצר לצורך הקמת ממ"ד, ושירותים, וכן הוספת יח"ד בקומת המרתף בתנאים שאינם מבטיחים אור ואוורור מספקים. - יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקנות לעניין גובה ואוורור

כמו כן, נראה כי התכנית מציעה חפירת קומת מרתף חדשה מתחת לקירות היסטוריים ומתחת לתקרת קמרון (המופיעה בהיתר הבנייה כקיימת), וזאת ללא כל התייחסות להיתכנות הנדסית ושימורית. (עפ"י ההיתר קומת המרתף אינה קיימת, ואין תיק תיעוד שיוכיח אחרת) - תנאי להפקדה יהיה אישור קונסטרוקטור ומחלקת השימור לחפירה המוצעת.

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 עירית ירושלים - קישור רישוי ופיקוח - המחלקה להיטל השבחה.

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית סיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 29/9/2026 ולא הוגשו התנגדויות. התקבל בתאריך 5/10/2026 בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות על ידי יהונתן שמאי מצורך מכתב

התכנית משובצת לצורך קבלת החלטה למתן ארכה בהתאם להוראות החוק

המלצת מהנדס העיר

לאשר ארכה להגשת התנגדויות

מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבנייה, ממליצים לוועדה לתת ארכה להגשת התנגדויות לתקופה של 30 יום בהתאם לאפשרות הקיימת לוועדה בחוק התכנון והבניה.

מספר סידורי: 32

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1278902
סוג דיון:	בקשה לשינוי שלביות ביצוע
מגיש התכנית:	יונאן אברהמים
עורך התכנית:	טויל בשיר
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	תכנית מאושרת
כתובת	איסלייב , בית צפפה ירושלים, שכ בית צפפה, רח איסלייב

גוש	חלקה	בשלמות
	1	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

1.	שינוי הוראות בינוי בתכנית מאושרת 13379
2.	הרחבת יחידות דיור
3.	תוספת קומה ותוספת 2 יחידות דיור חדשות
4.	קביעת קווי בניין
5.	הגדלת מספר יחידות דיור מ 17 ל 19 יחידות .
6.	הגדלת מספר הקומות מ 6 מעל קומת מרתף ל 7 מעל קומת מרתף.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
23/12/2024	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים : ביחס להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 07.08.24, הסעיפים ב"הערות טכניות" הנוגעים לאיחוד וחלוקה ורישום תצ"ר יבוטלו יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 7/8/24 ימשיכו לחול.
07/08/2024	מאחר והתכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

הוועדה רואה בחומרה כי בוצעו בשטח עבירות בנייה משמעותיות הכוללות השלמת קומה שישית ותחילת בנייה של קומה שביעית וזאת ללא היתרים ובחלקם בניגוד לתכנית המאושרת – יחד עם זאת היות והתכנית מסדירה את כלל הבינוי ניתן לקדם את הבקשה.

ניתן לקבל את החריגה המוצעת בגובה מהנימוקים הבאים :

התכנית ממצה את יתרת זכויות הבנייה שלא מוצו במסגרת התב"ע המאושרת.

שטחי הבניה יצומצמו בהתאם לתכנית המאושרת בלבד ללא תוספת זכויות כלל מעל לקרקע.

בשל הפרשי טופוגרפיה, מדובר במופע של 5 קומות למגרש מצרני מדרום.

בשל מיקומו של המגרש בסמיכות לשכונת גילה (בשולי שכונת בית צפפה).

בתאום מול עורכי התכנית, התכנית אינה מוסיפה או מקטינה שטחים. טבלה 5 בהוראות התכנית מציגה כביכול הקטנת שטחים מהתכנית המאושרת. בהתאם לכך, יש להציג בדיוק את השטחים המאושרים במסגרת תכנית 13379 בטבלה 5 המוצעת בתכנית ולתקן את המסמכים בהתאם.

נספח הבינוי מציג הרחבת יח"ד 16 במפלס קומה ה', בשטח המופיע בהיתר מאושר כמרפסת גג. בפועל ההרחבה קיימת ובמקביל הוגשה בקשה להיתר 2013/0346.03 לשטח ההרחבה (ההיתר עדיין לא אושר) בהתאם לכך יש לסמן שטח זה בסימון הכשרה.

יש להציג את הבינוי בנספח הבינוי בדיוק כפי שמופיע בהיתר מאושר 2013/0346.00, בדגש על מפלס קומה ה'.

להשלים חוות דעת תושי"ה לעניין החניה המוצעת. פתרון החנייה ליח"ד החדשות יוצעו בתחום החניון הבנוי במגרש ולפי תקן.

לערוך את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעירייה.

תנאי להפקדת התכנית קבלת והטמעת חו"ד תושי"ה, מידע (חו"ד עדכנית).

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

הוראות התכנית :

התכנית המאושרת הינה 13379 אשר קבעה את החלקה לאזור מגורים ג'. יש לתקן את אחוזי הבנייה המאושרים בהתאם.

סעיף 4.1.2 סעיף א – יש להסיר ס"ק ג סעיף 1 לנושא עמודת המרפסות בטבלה 5. אין עמודה כזאת בטבלה.

בסעיף 1.6, יש לקבוע יחס של כפיפות לתכנית 5166ב'.

בנספח הבינוי, יש לסמן בינוי מוצע וקיים להכשרה בתיאום עם מח' תכנון עיר.

יש לתקן בנספח הבינוי, כותרת מפלס קומה ז' – מדובר בקומה ו'.

מידע :

היות ותכנית 13379 לא קבעה הוראות איחוד ו/או חלוקה, יש לערוך את התכנית כתכנית לאיחוד ו/או חלוקה לפי הוראות פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ולצרף את ההוראות הבאות תחת פרק 6 לתקנון :

איחוד וחלוקה :

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

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו."

- במידה ומדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה הנוסח יהיה כדלקמן : "השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ו/או יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו."

יש לצרף לתכנית נספח איחוד וחלוקה מחייב הכולל טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים במידה והתכנית מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים, במידה והינה מוגדרת כאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים יהיה צורך לצרף טבלת הקצאה ואיזון הערוכה ע"י שמאי וזאת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה

(תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009. השטחים המוקצים של תאי השטח בטבלת ההקצאה וכן בטבלה 5 לתקנון יוקצו ביחס לשטח הרשום ולא המדוד. תנאים בהליך הרישוי: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום התצ"ר. יש לתקן את התכנית בהתאם להנחיות לעיל ולהגיש לבדיקה חוזרת של מח' מידע תכנוני.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית אושרה בשנת 2025 התכנית קבעה בניה בהינף אחד הוגשה בקשה לשינוי שלביות ביצוע על פי סעיף 145 ג1, 1 להפרדת שלביות ביצוע בין שתי הדירות בקומה האחרונה התכנית מובאת לוועדה לצורך קבלת החלטה בעניין שינוי שלביות ביצוע בהתאם להוראות החוק.

המלצת מהנדס העיר	
	שינוי שלביות ביצוע
מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה הוועדה מחליטה לשנות את שלביות הביצוע כמבוקש בתנאים הבאים: 1. שלביות הביצוע תשונה באופן שכל דירה חדשה בתופסת הקומה תבנה בנפרד. 2. בטרם קבלת החלטה סופית בבקשה ובהתאם לסעיף 145 ג1 לחוק התכנון והבניה, מורה הוועדה על פרסום הבקשה להערות הציבור לתקופה של 15 יום. 3. הפרסום יבוצע באמצעות חלוקת הודעות אישיות לבניין נשוא התכנית ולבניינים מצרניים.	

4. ככול שתוגשנה טענות לעניין השינוי המוצע הן תובאנה לדיון בפני הוועדה המקומית.
5. ככול שלא תתקבלנה טענות הבקשה תאושר ללא דיון נוסף.

מספר סידורי: 33

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1493428
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	וואלף הייזלר זאב
עורך התכנית:	בר לב דן
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	
כתובת	מבוא חצרות 1, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
	211	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

הרחבת יחידות דיור, תוספת ממ"דים, מחסנים בתת הקרקע, ללא תוספת קומות.

עיקרי התכנית והוראותיה:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד'.
- קביעת הוראות בינוי לתוספות בינוי בקומות א', ב', ג', ד' עבור הרחבת יח"ד הקיימות בהן.
- קביעת הוראות בינוי לתוספת קומת מרתף עבור מחסנים ליח"ד.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
08/09/2026	מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 (א) א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: קו כחול- נראה כי השצ"פ מתפקד כחלק מחצר הבניין. יש לסמן את גדר הקיימת בתחום השצ"פ להריסה ולהסיט אל פנים החלקה בתחום יעוד מגורים.

השטח יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית.

עצים-

ישנו חוסר תיאום בין נספח הבינוי לתשריט בסימון עצים לשימור/ כריתה. יש להתאים בין המסמכים.

אין הצדקה לעקירת עץ דרום מערבי אשר נמצא במרחק מספק מהבינוי המוצע, יש לסמנו לשימור (תשריט מצב מוצע).

לא ברור מדוע סומנו עצים לעקירה בחלק הצפון מערבי בצמוד לעמודה שלא מוצע בה בינוי, יש להבהיר (עצים 7, 19, 20 בנספח הבינוי).

כאמור, אין לעקור עצים בתחום השצ"פ.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי על כל עץ בוגר המוצע לעקירה יש לשתול עץ בוגר חדש בתחום החלקה ביעוד מגורים.

ככל ותוצע עקירה של 5 עצים ומעלה יש לצרף סקר עצים כתנאי להפקדת התכנית.

אין לסמן עצים לשימור מחוץ לקוו הכחול של התכנית

תכנון-

קומת קרקע- התכנית מציעה תוספת ממ"דים לכל הדירות. נראה כי אין צורך להשאיר מקלט קיים. ניתן להסב שטח זה עבור מחסנים במקום תוספת חלק מהמחסנים המוצעים וזאת לאחר הקמת כל הממ"דים החדשים.

לובי- כתוצאה מהרחבת הבינוי, מתקבל חלל בקומת הקרקע (באגף הצפון מזרחי) של קירות יורדים המסומן כלובי בנספח הבינוי. המיקום והגודל אינם מתאימים ללובי. לא מקובל להוסיף שטחים חדשים ללא ייעוד. יש לבחון הוספת שטח זה כשטחים עיקריים עבור תוספת דירה קטנה/ הרחבת דירה קיימת. תוספת יח"ד תהיה בכפוף לבחינת הסכמות מחדש בהתאם לחוק ובהתאם לבחינת מקום חניה בתחום החלקה.

ח. הסקה קיים- יש לציין חדר הסקה לביטול. במידה ולא יוצע שימוש למחסנים בשטח ח. ההסקה, יש לפעול בהתאם להנחיות המחלקה לאיכה"ס בשלב היתר הבניה.

מרפסות-

התכנית מציעה מרפסות זיז מעבר ל14 מ"ר ליח"ד או 12 מ"ר ממוצע לבניין, יש להתאים שטחי מרפסות לתקנות לעניין שטח מאחר ואחרת יש לחשב זכויות בניה אלה בהתאם לתקנות ולא ניתן להוסיף זכויות בניה נוספות בסמכות הוועדה המקומית.

הוראות התכנית-

סעיפים 3.א.4.1.2 + 4.1.2.3 סותרים אחד את השני ולא רלוונטיים. יש למחוק סעיפים אלו. יש לבחון את מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית.

תנאי להפקדה יהיה חו"ד קונסטרוקטור לתוספות המוצעות.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור המח' לאיכות הסביבה בדבר הצגת מפרט למניעת גז ראדון.

בשלכיות הביצוע יש לשנות את השלכיות ולא לחייב בניית מרפסת על גג התוספת. 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. הערות טכניות יש לעגן את הקו הכחול של התכנית לגבולות החלקה בgis.	
--	--

תיאור לתיקון החלטה
התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 08/09/2026, החלטת הוועדה היתה להפקיד את התכנית בתנאים בין היתר נקבעו בהחלטה סעיפי אגף נכסים עבור תכנית לא נכונה. על כן יש צורך בעדכון סעיפי אגף נכסים. להלן חוו"ד מעודכנת של אגף נכסים: תנאי להוצאת היתר בניה -יהא 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.

כמו יש להשלים סעיפי השצ"פ בהוראות התכנית בהתאם להנחיות שפ"ע

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:

6. יש להסיר את המשפט כי השטח יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית.

7. יש להוסיף סעיפי אגף נכסים - סעיפי רישום, הפקעה ותנאי להיתר באופן הבא:

תנאי להוצאת היתר בניה - יהא רישום תצ"ר.

חלוקה ו /או רישום

א. 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.

ב. 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.

ג. 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.

כמו יש להשלים סעיפי השצ"פ בהוראות התכנית בהתאם להנחיות שפ"ע.

8. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 08/09/2026 ימשיכו לחול.

מספר סידורי: 34

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1491687
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שפירא יואל
עורך התכנית:	לוי טלי מזל
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	07/05/2026
כתובת	כף החיים 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	69	לא
	66	לא
	5	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית

הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת ממ"דים, מחסנים, דיוריות ותוספת יחידת דיור בבניין מגורים קיים ברחוב כף החיים, ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית

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

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
27/05/2026	מאחר והתכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, מחליטים על הפקדת התכנית בתנאים הבאים: יש להציג פתרונות ממד או חדר מחוזק ככול הניתן לכל הדירות בתיאום עם מחלקת

התכנון.

לא ניתן לאשר במסגרת התכנית תוספת יחידת דיור מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבנייה, לצד הרחבת אותה יחידה מכוח סעיף 62א(א)(12). לפיכך, יש לבטל את תוספת יחידת הדיור המוצעת במסמכי התכנית ולעדכן את כלל מסמכי התכנית בהתאם, לרבות הוראות התכנית, טבלה 5, נספח הבינוי והתיאור הכמותי.

ככל שמוצעות בתכנית דיוריות, יש להבהיר במסמכי התכנית כי אין מדובר בתוספת יחידות דיור עצמאיות, אלא בדיוריות הנשענות על דירות האם המארחות, בהתאם לנוהל התקף.

יש לקבוע בהוראות התכנית כי הדיוריות המוצעות יישענו על דירות האם המארחות לעניין פתרון המיגון ופתרון החניה, ולא יידרשו עבורן פתרונות עצמאיים נפרדים, אלא ככל שיידרש בהתאם לדין.

יש לוודא התאמה מלאה בין המצב הקיים המוצג במסמכי התכנית לבין תכנית 6761 והיתרי הבנייה המאושרים החלים בבנין. שטחים שאושרו בהיתרי בנייה לא יסומנו כשטחים מאושרים בתב"ע, אלא יוצגו כשטחים קיימים/מאושרים בהיתר, תוך ציון מספר ההיתר הרלוונטי.

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

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

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

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

תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת עברות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.

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

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

יש להוסיף בהוראות התכנית הוראות לעניין פינוי פסולת בנייה במהלך ביצוע

העבודות, לרבות פינוי לאתר מוסדר ומאושר על פי דין.

יש לקבוע זמן משוער למימוש התכנית – 10 שנים.

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

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

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

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

הערה:

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

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

הוראות התכנית

סעיף 4.1.1 – יש לציין שימושים.

סעיף 4.1.2.א.ב. – יש להוסיף כי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר יחידות דיור.

סעיף 4.1.2.א.ב. – לא תותר העברת זכויות מקומה ד' לקומה ג' או להפך.

נספח בינוי

יש לציין ע"ג נספח הבינוי כי המקלטים יוסבו למחסנים לטובת הדיירים לאחר הקמת כלל הממ"דים.

יש להסיר את הסימנים בכחול המופיעים בקומה ד'.

יש להבהיר משמעות הסימן התוחם חלק מ"מרפסת גג מוצעת קומה ג'" בחלק הצפון מערבי של קומת הגג.

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 27/05/2026, החלטת הוועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

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

לאור קבלת הברה מהמתכננת כי בתחום התכנית מסומנים 4 עצים לעקירה בלבד, תוך צירוף תמונות רלוונטיות, יש להסיר את הדרישה לחוות דעת שפ"ע כתנאי להפקדת התכנית. חוות דעת שפ"ע תידרש רק בשלב היתר הבניה.

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:

9. יש לתקן את סעיף 11: תנאי למתן היתר בניה, יהיה קבלת חוות דעת אגף שפ"ע ביחס לעצים הקיימים בתחום המגרש.

10. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 27/05/2026 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
ליהיא יעקב	ראש צוות אזורי	24/09/2026	

מספר סידורי: 35

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1534601
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	שוורץ לאה
עורך התכנית:	שמואלי מירי
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	27/4/2026
כתובת	הרב שמואל א. שאולזון 44, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
	59	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

התכנית מציעה הרחבות ליח"ד קיימות וממ"דים למבנה מגורים קיים כדלהלן:

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 2 למגורים ב'.
2. קביעת סך השטחים בתכנית ל- 2,414 מ"ר מירבי. מתוכם 2,051 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת ו- 363 מ"ר שירות המהווים 243% אחוזי בניה מירביים.
3. קביעת מס' היח"ד ל-16. ברישום בית משותף אוחדו 4 יח"ד ל 2 יח"ד ללא היתר, מוצע פיצול יח"ד קיימות להשבת מס' היחידות לפי היתר מקורי (16 יח"ד).
4. קביעת סך הקומות ל- 8, ללא שינוי.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת שלביות ביצוע, הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
21/07/2026	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

התכנון המוצע נבחן ע"י מחלקת התכנון ונמצא הולם, יש לתקן את כל המסמכים בהתאם לחלופה שהוצגה . יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/2026 ימשיכו לחול.	
מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים : התכנית מציעה ממ"דים עבור חלק מהדירות – תנאי להפקדת התכנית יהיה תוספת ממ"דים לדירות רבות ככל הניתן בתיאום עם מח' התכנון. יש לבחון שינוי מיקום עמודת ממ"דים מזרחית מוצעת לכיוון הרחוב ולא בקו בניין המתקרב לחלקת המגורים הסמוכה בתיאום עם מח' התכנון. יש לשנות סעיף 1.4 – ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית. יש לבחון מול מחלקת מידע את ההבדל בשטח המגרש בין מצב מאושר למצב מוצע בסעיף 3.2 שלביות הביצוע תקבע מלמטה למעלה לכל עמודה, ללא דילוג על קומה. 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, 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 הערות לתקנון : סעיף 1.6 יש להוסיף את תוכנית 5166 ב' ב"כפיפות" בהתאם לנוהל מבא"ת 2020 – "חתימת מודד דיגטלית" יש לצרף תשריט מוצע עדכני חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך אשר יעלה כחלק ממסמכי המבא"ת.	10/06/2026

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בועדה המקומית בתאריכים 10/06/2026 להפקדה ובתאריך 08/07/2026 לתיקון החלטה, החלטת הועדה היתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

במהלך תיאום התכנון להפקדת התכנית (לאחר תיקון ההחלטה שנעשה לדיון בהפקדה) נוסף בעלים חדש ליח"ד קיימת בבניין אשר רצה להצטרף לתכנית ע"מ לבקש תוספת שטחים בתכנית דן במקום לקדם תכנית חדשה.

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

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

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

11. התכנון המוצע נבחן ע"י מח' התכנון ונמצא הולם. ע"מ למנוע כפל תכניות במבנה, ממליצים להפקיד את התכנית הכוללת את התוספת המוצעת
12. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 10/06/2026 ימשיכו לחול.

עורך חוות הדעת

שם	תפקיד	תאריך	חתימה
יוסי פרץ			

מספר סידורי: 36

פירוט תוכנית	
מספר התכנית:	1509959
סוג דיון:	תיקון החלטה להפקדה
מגיש התכנית:	ארנטרוי רפאל חיים
עורך התכנית:	פרישמן אביבית
סמכות:	ועדה מקומית
תאריך עמידה:	4/1/2026
כתובת	שלמה זלמן דרוק 68 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
	111	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה

הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד, ברח' דרוק 68.	
1-	קביעת הבינויים הבאים בשטח: תוספת בניה בקומה שלישית ורביעית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
2-	הגדלת שטחי הבנייה הכוללים ל 1,681.11 מ"ר. מתוכם 1,151.11 מ"ר שטח עיקרי, (1,131.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו 20 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת). 530 מ"ר שטחי שירות (210 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו 320 מ"ר שירות מתחת הכניסה הקובעת). בנוסף, 80 מ"ר שטח למרפסות.
3-	תוספת יח"ד אחת וקביעת מספר יח"ד ל – 8.
4-	קביעת קווי בנין.
5-	קביעת תנאים והוראות למתן היתר בנייה.
6-	קביעת הוראות להריסה.
7-	קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
18/02/2026	מאחר והתוכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים: יש לוודא ששטחי הבניה המוצעים בתכנית הם בהתאם למה שניתן לקבל בסמכות הוועדה המקומית מכוח סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה. במידה ושטחי הבניה חורגים ממה שניתן לאשר, הבינוי יצומצם והתכנית תתוקן בתיאום מחלקת התכנון. התכנית לא מתייחסת לעבירות הבניה בחזית הצפונית ולסגירות בקומת החניה. לא ברור מה יש בקומת החניה. יש לתקן את התכנית כך שישקפו את המצב הקיים. יש לסמן את כל עבירות הבניה להריסה או להכשרה, ככל הניתן, בתיאום עם מחלקת תכנון.

יש לסמן להריסה בתשריט את עבירת הבניה בקו אפס בחזית המערבית, בתיאום עם מחלקת תכנון.

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

התכנית תכלול 8 יחידות דיור כפי שמופיע בתכנית המאושרת.

יקבע בהוראות התוכנית סעיף סטיה ניכרת לעניין מספר יח"ד.

לא מובן השינוי המוצע בגרם המדרגות המשותף העולה אל הקומה האחרונה אשר מייצר פרוזדורים וכניסות לא ישירות ליח"ד. יש לבחון להשאיר את גרם המדרגות כמו שהוא, בתיאום מול מחלקת התכנון.

יש לקבוע כי תנאי לתחילת עבודות של מגיש הבקשה יהיה הריסת עבירות הבניה המסומנות להריסה.

יש לתקן את שלבי הביצוע בסעיף 7.2 בהתאם למאושר בתכנית 1132786.

לבצע עריכה של התכנית ולהטמיע תיקונים טכניים.

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

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

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

הערה :

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

הוראות תכנית :

סעיף 1.6 – להוסיף תכנית 14000 א' יחס שינוי.

יש להשמיט הערות מתחת לטבלה 5, למעט הערה מספר 3.

יש לתקן את מספר הקומות בטבלה 5.

סעיף 7.2 – יש לציין זמן משוער למימוש תכנית 7 שנים.

נספח בינוי

לתקן מספר תכנית מאושרת ושטחי הבניה המאושרים, בטבלת שטחים בנספח

הבינוי.	
יש למספר מחסנים.	
יש לתאם תיקונים גרפים מול מחלקת תכנון.	

תיאור לתיקון החלטה

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך והחלטת הוועדה הייתה **להפקיד את התכנית בתנאים.**

מתכנת התכנית פירשה לא נכון את החלטת הוועדה לאפשר 8 יחידות דיור בבנין והעבירה תכנון הכולל תוספת של יחידת דיור נוספת בקומת החנייה שלא הוצגה לוועדה ולא ראוייה מבחינה תכנונית.

על כן, תכנית זו מובאת לצורך הצגת הבקשה לוועדה.

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:

13. לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית שקבעה שבבנין יהיו 8 יחידות דיור בבנין וזאת למרות שהתכנית הציגה 7 יחידות דיור בלבד, הוגשה על ידי המתכנת תכנית בינוי המבקשת להוסיף יחידת דיור חדשה ושטחי בנייה חדשים בקומת החנייה עבור תוספת יחידת דיור 8 בבנין.
14. תוספת יחידת הדיור המוצעת לא תואמת להחלטת הוועדה שהתכוונה כי במסגרת זכויות הבניה המוצגות בתכנית תהיה אפשרות ל 8 יחידות דיור וזאת ללא תוספת זכויות או מיקום חדש של יחידת דיור.
15. יחידת הדיור המוצעת אינה מוצעת במיקום ראוי וחלק גדול מהחלונות המוצעים פונים למקומות החניה של הבנין.
16. ככול ויבטלו חלונות אלה לא ניתן יהיה להציע אוורור ראוי של הדירה המוצעת.
17. התכנון המוצע ש להדירה גם הוא אינו סביר או ראוי תכנונית.
18. הדירה המוצעת היא באמצעות ביטול של 4 מחסנים לפחות של דיירים בבנין ולא הוצגה כל הסכמה בעניין ביטולם המוצע או השארת יחידות דיור ללא מחסן.
19. לא ברור מקור הסמכות תוספת שטחים נוספים בבנין.
20. ההצעה כוללת צמצום לא סביר של מקומות החניה הקיימים כדי לאפשר תוספת חדר נוסף במקום החניה ומציע התסופת של מקום חניה המצרף חפירה משמעותית בחצר.
21. לא התקבלה חוות דעת הנדסית לחפירה המשמעותית המוצעת מתחת לבנין קיים.
22. ניתן לאפשר גמישות בשטחים הקיימים ולהותיר בהם 8 יחידות דיור אך לא לאפשר את הבנייה המוצעת בקומת החנייה.
23. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 18/2/2026 ימשיכו לחול.