

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0176.00</u>
מספר סידורי	<u>1-</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	מבנה ל-10 כיתות גן ומעון יום
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"י
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר ג'י"בל
מוקבר - הכביש האמריקאי

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			
14585	תחילת תוקף	01/09/2014			

תאור הבקשה

בשכונת ג'אבל מוקאבר בגוש 31242 חלקה ארעית 2 מוצע מבנה חדש בן 2 קומות עבור 10 כיתות גנ"י ומעון יום.

הכניסה למתחם מוצעת הדרומי של החלקה.

למבנה מוצעות מס' כניסות, מצדה הדרומי של החלקה כניסה למעון המוצע בקומת הקרקע, כניסה לגנים בקומות העליוניות האחת מצדה הדרומי של החלקה המובילה ל- 4 כיתות גנ"י, השניה מובילה ל-3 כיתות גנ"י ומצדה המערבי כניסה ל-2 כיתות גנ"י וכניסה נוספת לגנ"י בקומה העליונה. הכניסות הינן ממפלס +636.90 בכניסות נפרדות.

בצמוד לכניסה למעונות מוצעת מבואה המובילה לגרם מדרגות ומעלית המאפשרת גישה לקומה העליונה.

תכנית קומת קרקע מפלס +637 = -0.00 / +637.30 = +0.30 : בקומה זו מוצע מעון ו- 5 כיתות גנ"י.

מעון יום מפלס $+637 = -0.00$: מבואת כניסה, חדר מנהלת, ממ"מ, מטבח, שירותים, חדר כביסה כיתת ילדים, כיתת פעוטות וכיתת תינוקות. כל כיתה כוללת חדר ציוד, שירותים ויציאה לחצרות נפרדות.

גניי במפלס $+363.70 = +0.30$: הכניסה לגניי הינה כניסה נפרדת. במפלס זה מוצעים 5 כיתות גניי, כל כיתה כוללת ממ"מ, שירותים, יציאה לחצר נפרדת לכל גן וגרם מדרגות המקשר בין קומה זו לקומה העליונה.

תכנית קומה א' מפלס $+640.80 = +3.80$: במפלס זה מוצעים 5 כיתות גניי, כל כיתה כוללת ממ"מ, שירותים ויציאה לחצר נפרדת לכל גן. מעלית, 2 גרמי מדרגות המקשרים בין קומה זו לקומה התחתונה.

תכנית גג מפלס $+644.30 = +7.30$: מוצע גג שטוח לא שימושי.

שטחים : 2,592.15 מ"ר.

חניה : מוצעים מקומות חניה בחלקם בתחום גבולות המגרש וחלקם מוצעים מחוץ לגבולות המגרש בזכות הדרך.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
19/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת : א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות : 4585 / 5166ב' / 5022א ב. בסעיף 4.1.2(א)(1) - תא שטח 2 תותר בניית גניי ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ. ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ג. בסעיף 5(2) יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה..." ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים. ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת. ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו". ח. בסעיף 7.1(1) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0 סה"כ : 3,600 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0 סה"כ : 3,600 מ"ר .

מוצעים מקומות חניה בחלקם בתחום גבולות המגרש וחלקם מוצעים מחוץ לגבולות המגרש בזכות הדרך. טבלת מאזן החניה (ע"פ תכנית יועץ תנועה): שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 360 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 3 מוצע : במגרש - 4 מ"ח. בתחום הדרך – 19 מ"ח + 3 מפרצי העלאה והורדה שימוש : גנ"י כמות : 10 כיתות / 1,137 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 10 מוצע : מפרץ העלאה והורדה מוצעים 2 מקומות חנית נכים. סה"כ מוצע : 23 מקומות חניה. הערות לטבלת מאזן החניה : לפי חוק הנגישות לחניון עד 50 מ"ח יש לתכנן 2 מ"ח נכים. בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' של תקן חניה 5166. התקבל אישור תושי"ה חתום ע"י קובי ממליה מיום 18/5/21 ומירדן עוזרי מיום 12/05/21. אישור זה צורף לאישור מח' התנועה שהתקבל בתאריך 07/05/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-3 מעונות יום דרוש 37 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 4 מ"ח בגבול החלקה + 19 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית + 4 מ"ח בתחום המגרש + 3 מפרצי הורדה והעלאה. עפ"י סעיף 14.6.3 (ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גנ"י ומעון יום. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור". לאור אישור מח' תנועה וסמכותה של הוועדה, להחלטת הוועדה באם לפתור מ-14 מ"ח. פרסום : פורסמו הקלות בנוסח הבא : (א) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" לפי תשריט 213306". (ב) "הקלה מהוראות תכנית 213306 סעיף 3.1 בדבר פיתוח שטח על "דרך מאושרת", דרך ו/או טיפול נופי ודרך מוצעת". מועד תום התנגדויות : 25/07/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14585 תחילת תוקף : 01/09/2014	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מבני"צ		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות: 4585 / 5166 ב / 5022 א		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא		
נספח בינוי		
נספח 1 + נספח 2 הינם מנחים.		
קווי בניין		
אין חריגה מקווי הבניין		
מספר קומות		
2 קומות		
גבהים		
$+644.60 = +7.60$ מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
1,497.92 מ"ר		
שטחי שרות:		
1,094.23 מ"ר		
ממ"מים		
11		

תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת : א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות : 4585 / 5166 ב' / 5022 א ב. בסעיף 4.1.2(א)1 - תא שטח 2 תותר בניית גנ"י ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ. ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ג. בסעיף 5(2) יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה..." ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים. ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת. ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו". ח. בסעיף 7.1(1) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0 סה"כ : 3,600 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0		
--	--	--

סה"כ : 3,600 מ"ר . מוצעים מקומות חניה בחלקם בתחום גבולות המגרש וחלקם מוצעים מחוץ לגבולות המגרש בזכות הדרך. טבלת מאזן החניה (ע"פ תכנית יועץ תנועה) : שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 360 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 3 מוצע : במגרש - 4 מ"ח. בתחום הדרך - 19 מ"ח + 3 מפרצי העלאה והורדה שימוש : גניי כמות : 10 כיתות / 1,137 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 10 מוצע : מפרץ העלאה והורדה מוצעים 2 מקומות חנית נכים. סה"כ מוצע : 23 מקומות חניה. הערות לטבלת מאזן החניה : לפי חוק הנגישות לחניון עד 50 מ"ח יש לתכנן 2 מ"ח נכים. בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' של תקן חניה 5166. התקבל אישור תושייה חתום ע"י קובי ממליה מיום 18/5/21 ומירדן עוזרי מיום 12/05/21. אישור זה צורף לאישור מח' התנועה שהתקבל בתאריך 07/05/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גניי ו-3 מעונות יום דרוש 37 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 4 מ"ח בגבול החלקה + 19 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית + 4 מ"ח בתחום המגרש + 3 מפרצי הורדה והעלאה. עפ"י סעיף 14.6.3 (ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גניי ומעון יום. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור". לאור אישור מח' תנועה וסמכותה של הוועדה, להחלטת הוועדה באם לפתור מ-14 מ"ח. פרסום : פורסמו הקלות בנוסח הבא : (א) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" לפי תשריט 213306". (ב) "הקלה מהוראות תכנית 213306 סעיף 3.1 בדבר פיתוח שטח על "דרך מאושרת", דרך ו/או טיפול נופי ודרך מוצעת". מועד תום התנגדויות : 25/07/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת", "דרך מאושרת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" לפי תשריט 213306 הקלה מהוראות תכנית 213306 סעיף 3.1 בדבר פיתוח שטח על "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו"דרך מוצעת"	04/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
כן	אישור שפ"ע לפיתוח שטח (מדרגות, חניות) מעבר לגבולות המגרש בשטח שצ"פ	15
	אישור רשות העתיקות	16
	אישור חברת החשמל	17

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת:

- א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכנית: 4585 / 5166ב' / 5022א
- ב. בסעיף 4.1.2(א)1 - תא שטח 2 תותר בניית גניי ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ.
- ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת: עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. בסעיף 5(2) יותר נידוד שטחים עיקריים ושירות ממעל 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00.
- ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה..."
- ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.
- ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו".
- ח. בסעיף 1.1(7) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

שטחים:

תכנית 213306:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות - 0

סה"כ: 3,600 מ"ר

שטחים מוצעים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות - 0

סה"כ: 3,600 מ"ר.

מוצעים מקומות חניה בחלקם בתחום גבולות המגרש וחלקם מוצעים מחוץ לגבולות המגרש בזכות הדרך.

טבלת מאזן החניה (ע"פ תכנית יועץ תנועה):

שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 360 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 3
מוצע : במגרש - 4 מ"ר. בתחום הדרך - 19 מ"ר + 3 מפרצי העלאה והורדה
שימוש : גניי כמות : 10 כיתות / 1,137 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 10 מוצע : מפרץ העלאה
והורדה
מוצעים 2 מקומות חנית נכים.
סה"כ מוצע : 23 מקומות חניה.
הערות לטבלת מאזן החניה :
לפי חוק הנגישות לחניון עד 50 מ"ר יש לתכנן 2 מ"ר נכים.
בהתאם לסעיף 14.6.3 ב' של תקן חניה 5166 ב'.
התקבל אישור תושייה חתום ע"י קובי ממליה מיום 18/5/21 ומירדן עוזרי מיום 12/05/21.
אישור זה צורף לאישור מח' התנועה שהתקבל בתאריך 07/05/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור
10 גניי ו-3 מעונות יום דרוש 37 מ"ר עפ"י התקן. מוצע 4 מ"ר בגבול החלקה + 19 מ"ר בזכות
הדרך ללא זיקה פרטית + 4 מ"ר בתחום המגרש + 3 מפרצי הורדה והעלאה. עפ"י סעיף 14.6.3(ב)
רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גניי ומעון יום. תנאי לטופס 4 -
אישור רשות תמרור".

לאור אישור מח' תנועה וסמכותה של הוועדה, להחלטת הוועדה באם לפתור מ-14 מ"ר.

פרסום :

פורסמו הקלות בנוסח הבא :

(א) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש
על "דרך מוצעת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" לפי תשריט 213306".

(ב) "הקלה מהוראות תכנית 213306 סעיף 3.1 בדבר פיתוח שטח על "דרך מאושרת", דרך ו/או
טיפול נופי ודרך מוצעת".

מועד תום התנגדויות : 25/07/2023

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0213.00</u>
מספר סידורי	<u>1-</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	בניית גן ילדים 2 כיתות ופיתוח כביש גישה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל רוזנהיים יצחק אוריאל
מתכנן השלד	ניסן יהב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ראס סאלם , אל-עיסוויה ראס סאלם

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2316	תחילת תוקף	31/12/1991			

תאור הבקשה

הקדמה

הבקשה עבור 2 כיתות גנ"י ופיתוח הכביש נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 19/10/2022.

לאור שינוי בתכנון החניה הבקשה מובאת לדיון בשנית.

תיאור הבקשה

בשכונת עיסוויה, ברחוב ראס סאלם , תא שטח 2 בצפון של תא שטח 2 מוצע מבנה חדש בן 2 קומות עבור 2 כיתות גנ"י.

עוד מוצע בבקשה כביש גישה ברחובות ראס סאלם ורחוב זארוורה לצורך גישה לגני ילדים וביצוע מקומות חניה.

הכניסה לגני הילדים הינה מצדה המערבי של תא שטח מרחוב זערוור.

קומת קרקע - מפלס $+720.30 = -0.00$: הכניסה מוצעת מצידה המערבי של החלקה, כיתת גן ילדים הכוללת : מבואה פנימית, מטבחון, ממ"מ, שירותים וציאה לחצר.

קומת א'- מפלס $+723.85 = +3.55$: כיתת גן ילדים הכוללת : מבואה פנימית, מטבחון, ממ"מ, שירותים וציאה לחצר.

קומת גג - מפלס $+727.38 = +7.08$: גג בטון שטוח ללא גישה.

שטחים :

תכנית 2316 : התכנית אינה קובעת זכויות בניה

מוצע עיקרי : 230.95 מ"ר

מוצע שירות : 40.22 מ"ר.

סה"כ מוצע : 271.17 מ"ר

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש

חניה :

מוצעים 4 מ"ח מחוץ לחלקה מצידה הצפוני (רח' ראס סאלח). 2 מ"ח צמודות לחלקה המשמשות כמפרץ

העלאה/הורדה ו-2 חניות מעבר לכביש אחת נכה והאחת חניה רגילה.

מאזן חניה :

שימוש : גנ"י כמות : 2 כיתות/200 מ"ר תקן : 1 : 40/1 : 1 דרוש : 4/5 מוצע : 4 מ"ח

כעת בבקשה זו לא מבוקשות חניות, מבוקש מפרץ העלאה/הורדה בלבד.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה
16/05/2024	

על המקום חלה תכנית 2316 משנת 1991 וקובעת : בסעיף 15 - שטח בניין ציבורי. בסעיף 15א – תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד . שטחים : תכנית 2316 : התכנית אינה קובעת זכויות בניה מוצע עיקרי : 230.95 מ"ר מוצע שירות : 40.22 מ"ר. סה"כ מוצע : 271.17 מ"ר אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. אין שינוי בשטחי הבניה מהדיון בוועדה מיום ה-19/10/2022 חניה : בבקשה שאושרה בתאריך 19/10/2022 הוצעו 4 מ"ח מחוץ לחלקה מצידה הצפוני (רח' ראס סאלח) . 2 מ"ח צמודות לחלקה המשמשות גם כמפרץ העלאה / הורדה ו-2 חניות מעבר לכביש האחת חנית נכה והאחת חניה רגילה. סעיף 22(א) בתכנית 2316 קובע כי : "החניה תהיה בצמוד לכבישים המתוכננים". מאזן חניה שהוצגה בדיון הקודם : שימוש : גנ"י כמות : 2 כיתות/200 מ"ר תקן : 1 : 40/1 : 1 דרוש : 4/5 מוצע : 4 מ"ח כעת בבקשה לאחר תיקון בוטלו החניות שהוצעו לאור פלישה של מבנה המסגד שבבניה לתחום הדרך בבנייתו. כעת מוצע בתחום הדרך מפרץ העלאה / הורדה בצמוד לחלקה של גנ"י . טבלת מאזן חניה מתוקנת לבקשה זו : שימוש : גנ"י כמות : 2 כיתות/230 מ"ר תקן : 1 : 40/1 : 1 דרוש : 2/6 מוצע : 0 מ"ח מוצע : מפרץ העלאה / הורדה 1 הערות טבלת מאזן חניה :		תכנונית : מובא להכרעת הועדה
---	--	------------------------------------

עפ"י סעיף 14.6.3(ב) תכנית 5166ב', רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות יום. בהתאם לפרק ג' סעיף 6א(2) – "מימוש זכויות ומתן שירותים לאדם עם מוגבלויות יעשו במסגרת השירותים הניתנים והמיועדים לכל הציבור תוך ביצוע התאמות נדרשות בנסיבות העניין כאמור בחוק זה". פרק ה' סימן ג' סעיף 11ט(2) הקצאת מקומות חניה לאנשים עם מוגבלות מכלל המקומות החניה הקיימים או המתוכננים לפי העניין בשטח המקום הציבורי". מאחר ובתחום הדרך לא מתוכננות חניות לכלל הציבור לא יוקצה מקום חניה לרכב נכה. בתאריך 07/05/2024 התקבלה חו"ד מח' התנועה : "אין התנגדות לתכנית. עבור 2 כיתות גנ"י דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן. לא מוצע פתרון חניה בהתאם לסעיף 14.6.3ב' רשאת הוועדה לפטור מחובת התקנת מק"ח לגנ"י וכן מצורפת ח"ד ממח' הנגישות לפטור מתכנון חניית נכים מתוקף תקנות הנגישות. מוצע מפרץ הורדה 1 עבור הגנים". "האישור מבטל אישור קודם שניתן בתאריך 21/11/2023. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית". להכרעת הוועדה לפתור ממ"ח מכוח סמכותה עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6.3(ב). בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2316 תחילת תוקף : 31/12/1991 ייעוד הקרקע : מבנ"צ מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : תכנית מתאר 62' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן נספח בינוי	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

אין קווי בניין אין חריגה מקווי בניין שטחי בניה שטחים עיקריים : אין שינוי בטחי הבניה שאושרו בדיון ב-19/10/22 שטחי שרות : אין שינוי בטחי הבניה שאושרו בדיון ב-19/10/22 תנאים טרם דיון חו"ד מח' התנועה תוקנה בהתאם לשינוי חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 2316 משנת 1991 וקובעת : בסעיף 15 - שטח בניין ציבורי. בסעיף 15א – תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד . שטחים : תכנית 2316 : התכנית אינה קובעת זכויות בניה מוצע עיקרי : 230.95 מ"ר מוצע שירות : 40.22 מ"ר. סה"כ מוצע : 271.17 מ"ר אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. אין שינוי בשטחי הבניה מהדיון בוועדה מיום ה-19/10/2022 חניה : בבקשה שאושרה בתאריך 19/10/2022 הוצעו 4 מ"ח מחוץ לחלקה מצידה הצפוני (רח' ראס סאלח) . 2 מ"ח צמודות לחלקה המשמשות גם כמפרץ העלאה / הורדה ו-2 חניות מעבר לכביש האחת חנית נכה והאחת חניה רגילה. סעיף 22(א) בתכנית 2316 קובע כי : "החניה תהיה בצמוד		
---	--	--

לכבישים המתוכננים". מאזן חניה שהוצגה בדיון הקודם : שימוש : גנ"י כמות : 2 כיתות/200 מ"ר תקן : 1: 40/1: 1 דרוש : 4/5 מוצע : 4 מ"ח כעת בבקשה לאחר תיקון בוטלו החניות שהוצעו לאור פלישה של מבנה המסגד שבבניה לתחום הדרך בבנייתו. כעת מוצע בתחום הדרך מפרץ העלאה / הורדה בצמוד לחלקה של גנ"י . טבלת מאזן חניה מתוקנת לבקשה זו : שימוש : גנ"י כמות : 2 כיתות/230 מ"ר תקן : 1: 40/1: 1 דרוש : 2/6 מוצע : 0 מ"ח מוצע : מפרץ העלאה / הורדה 1 הערות טבלת מאזן חניה : עפ"י סעיף 14.6.3(ב) תכנית 5166ב', רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות יום. בהתאם לפרק ג' סעיף 6א(2) – "מימוש זכויות ומתן שירותים לאדם עם מוגבלויות יעשו במסגרת השירותים הניתנים והמיועדים לכל הציבור תוך ביצוע התאמות נדרשות בנסיבות העניין כאמור בחוק זה". פרק ה' סימן ג' סעיף 911ט(2) הקצאת מקומות חניה לאנשים עם מוגבלות מכלל המקומות החניה הקיימים או המתוכננים לפי העניין בשטח המקום הציבורי". מאחר ובתחום הדרך לא מתוכננות חניות לכלל הציבור לא יוקצה מקום חניה לרכב נכה. בתאריך 07/05/2024 התקבלה חו"ד מח' התנועה : "אין התנגדות לתכנית. עבור 2 כיתות גנ"י דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן. לא מוצע פתרון חניה בהתאם לסעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מחובת התקנת מק"ח לגנ"י וכן מצורפת ח"ד ממח' הנגישות לפטור מתכנון חניית נכים מתוקף תקנות הנגישות. מוצע מפרץ הורדה 1 עבור הגנים". "האישור מבטל אישור קודם שניתן בתאריך 21/11/2023. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרון לתכנית". להכרעת הוועדה לפתור ממ"ח מכוח סמכותה עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6.3(ב).		
---	--	--

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2316 תחילת תוקף : 31/12/1991 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : תכנית מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי אין קווי בניין אין חריגה מקו בניין מספר קומות 2	19/10/2022	חוות דעת תכנונית

גבהים		
8.80 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
230.95 מ"ר		
שטחי שרות:		
40.22 מ"ר		
ממ"מים		
2		
תנאים טרם דיון		
התקבלו		
התנגדויות		
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות		
חוות דעת אדריכלית		

על המקום חלה תכנית 2316 משנת 1991 וקובעת: בסעיף 15 - שטח בניין ציבורי. בסעיף 15א – תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד. פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: "לידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש, בהיקף של: 271.17 מ"ר - שיבנה ב- 2 קומות, במגרש ציבורי, להקמת מבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש ל-גן ילדים 2 כיתות". מועד תום התנגדויות: 28/06/2022 לאחר פרסום אין מתנגדים שטחים: תכנית 2316: התכנית אינה קובעת זכויות בניה מוצע עיקרי: 230.95 מ"ר מוצע שירות: 40.22 מ"ר סה"כ מוצע: 271.17 מ"ר אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש חניה: מוצעים 4 מ"ח מחוץ לחלקה מצידה הצפוני (רח' ראס סאלח). 2 מ"ח צמודות לחלקה המשמשות גם כמפרץ העלאה / הורדה ו-2 חניות מעבר לכביש האחת חנית נכה והאחת חניה רגילה. סעיף 22(א) בתכנית 2316 קובע כי: "החניה תהיה בצמוד לכבישים המתוכננים". מאזן חניה: שימוש: גנ"י כמות: 2 כיתות/200 מ"ר תקן: 40: 1/1: 2 דרוש: 4/5 מוצע: 4 מ"ח בתאריך 18/07/22 התקבלה חו"ד של מח' התנועה: "להחלטת הוועדה. מוצע גן ילדים 200 מ"ר. עפ"י תקן נדרש 4 מ"ח, מוצע 2 מק"ח + רציף העלאה והורדה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור". אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
על המקום חלה תכנית 2316 משנת 1991 וקובעת:	19/10/2022	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה

בסעיף 15 - שטח בניין ציבורי. בסעיף 15א – תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד . פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: " לידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש, בהיקף של: 271.17 מ"ר - שיבנה ב- 2 קומות, במגרש ציבורי, להקמת מבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש ל-גן ילדים 2 כיתות " . מועד תום התנגדויות : 28/06/2022 לאחר פרסום אין מתנגדים שטחים : תכנית 2316 : התכנית אינה קובעת זכויות בניה מוצע עיקרי : 230.95 מ"ר מוצע שירות : 40.22 מ"ר סה"כ מוצע : 271.17 מ"ר אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש חניה : מוצעים 4 מ"ח מחוץ לחלקה מצידה הצפוני (רח' ראס סאלח) . 2 מ"ח צמודות לחלקה המשמשות גם כמפרץ העלאה / הורדה ו-2 חניות מעבר לכביש האחת חנית נכה והאחת חניה רגילה. סעיף 22(א) בתכנית 2316 קובע כי: "החניה תהיה בצמוד לכבישים המתוכננים". מאזן חניה : שימוש : גנ"י כמות : 2 כיתות/200 מ"ר תקן : 40 : 1/1: 2 דרוש : 4/5 מוצע : 4 מ"ח בתאריך 18/07/22 התקבלה חו"ד של מח' התנועה : "להחלטת הוועדה. מוצע גן ילדים 200 מ"ר. עפ"י תקן נדרש 4 מ"ח, מוצע 2 מק"ח + רציף העלאה והורדה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמורור". אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
עפ"י התקן דרשים מקומות חניה או 5 מקומות עפ"י החישוב המחמיר. מוצעים 4 מקומות חניה ומפרץ להעלאה והורדה . הוועדה פוטרת ממקום חניה 1 בהתאם לסמכותה.	19/10/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 2316 משנת 1991 וקובעת : בסעיף 15 - שטח בניין ציבורי. בסעיף 15א – תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד . פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח : " לידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש, בהיקף של : 271.17 מ"ר - שיבנה ב- 2 קומות, במגרש ציבורי, להקמת מבנה ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר יישמש ל-גן ילדים 2 כיתות " . מועד תום התנגדויות : 28/06/2022 לאחר פרסום אין מתנגדים שטחים : תכנית 2316 : התכנית אינה קובעת זכויות בניה מוצע עיקרי : 230.95 מ"ר מוצע שירות : 40.22 מ"ר סה"כ מוצע : 271.17 מ"ר אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש חניה : מוצעים 4 מ"ח מחוץ לחלקה מצידה הצפוני (רח' ראס סאלח) . 2 מ"ח צמודות לחלקה המשמשות גם כמפרץ העלאה / הורדה ו-2 חניות מעבר לכביש האחת חנית נכה והאחת חניה רגילה. סעיף 22(א) בתכנית 2316 קובע כי : "החניה תהיה בצמוד לכבישים המתוכננים". מאזן חניה : שימוש : גנ"י כמות : 2 כיתות/200 מ"ר תקן : 40 : 1/1 : 2 דרוש : 4/5 מוצע : 4 מ"ח בתאריך 18/07/22 התקבלה חו"ד של מח' התנועה : "להחלטת הוועדה. מוצע גן ילדים 200 מ"ר. עפ"י תקן נדרש 4 מ"ח, מוצע 2 מק"ח + רציף העלאה והורדה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור". אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
לידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש, בהיקף של : 271.17 מ"ר -	07/06/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שיבנה ב- 2 קומות, במגרש ציבורי, להקמת מבנה ציבור. -		
המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש ל-גן ילדים 2 כיתות. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	1
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	2
כן	אישור משרד הבריאות	3
כן	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	יש לתאם עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 8.8 תב"ע 2316 שחלה במקום	11
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת אישור מח' דרכים : תכנון פיזי מאושר עם שיפועים תקינים ולכל גבולות התכנית כולל פירוקים על סמך תנועה מאושרת	12
	יש לאשר תכנית תאורה עבור הסדרי תנועה חדשים	13
	חזיתות - יש לתקן כותרות לפי כיוונים (מע/ מז') ולא לפי מספרים	14
	לתקן את טבלת מאזן החניה מתקן 1:2 לתקן 1:1	15
כן	להוסיף בתיאור הבקשה: פיתוח כביש גישה	16
	אישור רשות העתיקות	17

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 2316 משנת 1991 וקובעת :

בסעיף 15 - שטח בניין ציבורי.

בסעיף 15א – תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד .

שטחים :

תכנית 2316 : התכנית אינה קובעת זכויות בניה

מוצע עיקרי : 230.95 מ"ר

מוצע שירות : 40.22 מ"ר.

סה"כ מוצע : 271.17 מ"ר

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

אין שינוי בשטחי הבניה מהדיון בוועדה מיום ה-19/10/2022

חניה :

בבקשה שאושרה בתאריך 19/10/2022 הוצעו 4 מ"ח מחוץ לחלקה מצידה הצפוני (רח' ראס סאלח). 2 מ"ח צמודות לחלקה המשמשות גם כמפרץ העלאה / הורדה ו-2 חניות מעבר לכביש

האחת חנית נכה והאחת חניה רגילה.
סעיף 22(א) בתכנית 2316 קובע כי: "החניה תהיה בצמוד לכבישים המתוכננים".

מאזן חניה שהוצגה בדיון הקודם:

שימוש: גנ"י כמות: 2 כיתות/200 מ"ר תקן: 1: 40/1: 1 דרוש: 4/5 מוצע: 4 מ"ח

כעת בבקשה לאחר תיקון בוטלו החניות שהוצעו לאור פלישה של מבנה המסגד שבבניה לתחום הדרך בבנייתו.
כעת מוצע בתחום הדרך מפרץ העלאה / הורדה בצמוד לחלקה של גנ"י.

טבלת מאזן חניה מתוקנת לבקשה זו:

שימוש: גנ"י כמות: 2 כיתות/230 מ"ר תקן: 1: 40/1: 1 דרוש: 2/6 מוצע: 0 מ"ח

מוצע: מפרץ העלאה / הורדה 1

הערות טבלת מאזן חניה:

עפ"י סעיף 14.6.3(ב) תכנית 5166ב', רשאת הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות יום.

בהתאם לפרק ג' סעיף 6א(2) – "מימוש זכויות ומתן שירותים לאדם עם מוגבלויות יעשו במסגרת השירותים הניתנים והמיועדים לכל הציבור תוך ביצוע התאמות נדרשות בנסיבות העניין כאמור בחוק זה".

פרק ה' סימן ג' סעיף 911ט(2) הקצאת מקומות חניה לאנשים עם מוגבלות מכלל המקומות החניה הקיימים או המתוכננים לפי העניין בשטח המקום הציבורי".

מאחר ובתחום הדרך לא מתוכננות חניות לכלל הציבור לא יוקצה מקום חניה לרכב נכה.

בתאריך 07/05/2024 התקבלה חו"ד מח' התנועה: "אין התנגדות לתכנית. עבור 2 כיתות גנ"י דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן. לא מוצע פתרון חניה בהתאם לסעיף 14.6.3ב רשאת הוועדה לפטור מחובת התקנת מק"ח לגנ"י וכן מצורפת ח"ד ממח' הנגישות לפטור מתכנון חניית נכים מתוקף תקנות הנגישות. מוצע מפרץ הורדה 1 עבור הגנים".
"האישור מבטל אישור קודם שניתן בתאריך 21/11/2023. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית".

להכרעת הוועדה לפתור ממ"ח מכוח סמכותה עפ"י תקן 5166ב' סעיף 14.6.3(ב).

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2022/0477.00</u>
מספר סידורי	<u>1-</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי
מהות בקשה	4 כיתות גן ילדים.ומעון יום
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל יששכרוב יפתח
מתכנן השלד	מהנדס יהודאי אלון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ראע"ב נשאיבי 7 , שייך גראח

גוש	חלקה	בשלמות
30134	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2591	תחילת תוקף	31/10/1984			
2591	תחילת תוקף	31/10/1984			
2591	תחילת תוקף	31/10/1984			
2591א	תחילת תוקף	18/04/1985			

תאור הבקשה

בשכונת שייך ג'ראח בגוש 30134 חלקה ארעית (2), ברח' ראעב נשאיבי, מוצע מבנה חדש בן 3 קומות עבור 4 כיתות גן ילדים + 3 כיתות מעון יום.

המבנה מוצע במרכז של החלקה.

הכניסה למתחם הינה מצידה המערבי של החלקה ומובילה לכניסה הראשית למבנה.

קומת כניסה מפלס $+77.727 = -0.00$: כניסה ראשית למבנה, חלל משותף, 4 כיתות גנ"י. כל כיתת גנ"י כוללת: ממ"מ, שירותים, מטבחון ויציאה לחצר משותפת לשני כיתות גנ"י. שירותי נכים, מעלית, חדר מדרגות פנימי, גרם מדרגות חיצוניות מצידו הדרומי של המבנה המאפשר גישה לחצר המעונות.

קומה א מפלס $+781.62 = +3.90$: 2 כיתות מעון, כל כיתה כוללת: שירותים, מחסן ויציאה למרפסת. עוד מוצע בקומה חלל משותף, מטבח מחמם, שירותי נכים, מחסנים, 2 חדרים, מעלית, חדר מדרגות פנימיות, 2

גרמי מדרגות חיצוניים.

קומה ב מפלס $+785.52 = +7.80$: כיתת מעון, ממ"מ, שירותים, שרותי נכים, מעלית, חדר מדרגות פנימי, מדרגות חיצוניות המובילות לגג במפלס $+7.65$.

קומת גגות מפלס $+789.22 = +11.50$: מוצעים גגות שטוחים במפלסים משתנים $+11.50$, $+7.65$, גג מעלית $+12.50$.

שטחים : התכנית הלה על המקום לא קבעה שטחי בניה.

בבקשה מוצע $1,393.48$ מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצעים 5 מ"ח כולל חניית נכים ומפרכי העלאה והורדה מצדה המערבי של החלקה.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
19/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה תואמת את תוכנית 2591 החלה על המקום וקובעת : בסעיף 5 - כפיפות תכנית למתאר עמ/9. בסעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי, על שטח זה תחול תכנית מתאר '62. בסעיף 20.2 דרכים - "השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים", אושרה תוכנית בינוי 387 שאושרה ב-27/10/2021 וקבעה קווי בניין, שימוש עבור גניי ומעונות. שטחים : עיקרי $1,128$ מ"ר שירות- 670 מ"ר סה"כ: $1,798$ מ"ר. שטחים : תכנית 2591 : עיקרי $1,128$ מ"ר שירות- 800 מ"ר סה"כ: $1,798$ מ"ר שטחים מוצעים : עיקרי 851.52 מ"ר שירות- 541.96 מ"ר סה"כ: $1,798$ מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה חניה : החניה מוצעת מחוץ לגבולות החלקה על "דרך" לפי תכנית 2591 החלה על ה מקום . מצדה המערבי לחלקה מוצעים 4 מ"ח + 3 מפרצי העלאה/הורדה + חניית נכה. מאזן חניה : שימוש : גניי כמות : 4 כיתות / 247 מ"ר תקן : 1:1 / 1:40 דרוש : 8 מ"ח שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 207 מ"ר תקן : 1:1 / 1:40 דרוש : 6 מ"ח עבור גני + מעון : נדרש : 14 מ"ח מוצע : 8 – 4 מ"ח לגנים + 1 חניית נכה + 3 מפרצי העלאה/הורדה. התקבלה אישור מחלקת התנועה מיום 11/09/2023 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 4 כיתות גניי + 3 כיתות מעון דרוש 14 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 5 מ"ח מתוכם 1 מ"ח עבור נכה + 3 מפרצי העלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטי. עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב' רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעון יום. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור." אישור זה התקבל לאחר אישורו של קובי ממליה מיום 20/07/2023 להכרעת הוועדה : בסמכותה של הוועדה לפתור מהחובה להתקין מקומות חניה לגניי ומעונות מכוח תקן 5166ב' סעיף 14.6.3 פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : (א) פרסום ראשון : "מבוקשת הקלה מהוראות תוכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת או הרחבת דרך" לפני תוכנית 2591". תום התנגדויות : 2022/ 25/10 . לאחר פרסום אין התנגדויות. (ב) פרסום שני : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש בהיקף של 1,393.48 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מעון יום 3 כיתות ו-4 כיתות גניי בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 387ב' מיום 27/10/2021". תום התנגדויות : 24/01/2023 לאחר פרסום אין התנגדויות תכנית בינוי : אושרה בתאריך 27/10/2021 ולהלן החלטותיה : "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים : * יש להציג את מעונות היום בתכנית בתיאום עם מח' התכנון. * נושא החניה ייבחן בשלב היתר הבניה מול אגף תושביה. * יצויין כי אין באישור תכנית זו משום שינוי של תכנית המאושרת החלה על המגרש – 2591".		
--	--	--

בעלויות : התקבל ה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2591 תחילת תוקף : 31/10/1984 ייעוד הקרקע: מבני"צ מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : מתאר עמ/9 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : 62' נספח בינוי אין קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות 3 קומות גבהים פ.ב. 11.50+מ' כולל גובה מעקה 12.90+מ'	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה שטחים עיקריים : 851.53 מ"ר שטחי שרות : 541.96 מ"ר ממ"מים 6 ממ"מים תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר שני הפרסומים לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תוכנית 2591 החלה על המקום וקובעת : בסעיף 5 - כפיפות תכנית למתאר עמ/9. בסעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי, על שטח זה תחול תכנית מתאר '62. בסעיף 20.2 דרכים - "השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים",		
---	--	--

אושרה תוכנית בינוי 387 שאושרה ב-27/10/2021 וקבעה קווי בניין, שימוש עבור גניי ומעונות. שטחים: עיקרי – 1,128 מ"ר שירות- 670 מ"ר סה"כ: 1,798 מ"ר. שטחים : תכנית 2591 : עיקרי – 1,128 מ"ר שירות- 800 מ"ר סה"כ: 1,798 מ"ר שטחים מוצעים : עיקרי – 851.52 מ"ר שירות- 541.96 מ"ר סה"כ: 1,798 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה חניה : החניה מוצעת מחוץ לגבולות החלקה על "דרך" לפי תכנית 2591 החלה על ה מקום . מצדה המערבי לחלקה מוצעים 4 מ"ח + 3 מפרצי העלאה/הורדה + חניית נכה. מאזן חניה : שימוש : גניי כמות : 4 כיתות / 247 מ"ר תקן : 1:1 / 1:40 דרוש : 8 מ"ח שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 207 מ"ר תקן : 1:1 / 1:40 דרוש : 6 מ"ח עבור גני + מעון : נדרש : 14 מ"ח מוצע : 8 – 4 מ"ח לגנים + 1 חניית נכה + 3 מפרצי העלאה/הורדה. התקבלה אישור מחלקת התנועה מיום 11/09/2023 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 4 כיתות גניי + 3 כיתות מעון דרוש 14 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 5 מ"ח מתוכם 1 מ"ח עבור נכה + 3 מפרצי העלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטי. עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166' רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעון יום. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור". אישור זה התקבל לאחר אישורו של קובי ממליה מיום 20/07/2023 להכרעת הוועדה : בסמכותה של הוועדה לפתור מהחובה להתקין מקומות חניה לגניי ומעונות מכוח תקן 5166 סעיף 14.6.3 ב' פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : (א) פרסום ראשון : "מבוקשת הקלה מהוראות תוכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת או הרחבת דרך" לפני תוכנית 2591". תום התנגדויות : 2022/ 25/10 . לאחר פרסום אין התנגדויות. (ב) פרסום שני : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש בהיקף של 1,393.48 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור.		
--	--	--

המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מעון יום 3 כיתות ו-4 כיתות גנ"י בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 387ב' מיום 27/10/2021. תום התנגדויות : 24/01/2023 לאחר פרסום אין התנגדויות תכנית בינוי : אושרה בתאריך 27/10/2021 ולהלן החלטותיה : "הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים : * יש להציג את מעונות היום בתכנית בתיאום עם מח' התכנון. * נושא החניה ייבחן בשלב היתר הבניה מול אגף תושי"ה. * יצוין כי אין באישור תכנית זו משום שינוי של תכנית המאושרת החלה על המגרש – 2591". בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת או הרחבת דרך" לפי תכני 2591. 2. יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש בהיקף של 1,393.48 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור, המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מעון יום 3 כיתות ו-4 כיתות גנ"י בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 387בבב' מיום 24/10/2021.	15/05/2024	הכנת נוסח פרסום
יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש בהיקף שך 1,393.48 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מעון יום 3 כיתות ו-4 כיתות גנ"י בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 387ב' מיום 27/10/2021.	03/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה - מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת או הרחבת דרך" לפי תכנית 2591 -	04/10/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה תואמת את תוכנית 2591 החלה על המקום וקובעת:

בסעיף 5 - כפיפות תכנית למתאר עמ/9.

בסעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי, על שטח זה תחול תכנית מתאר 62'.

בסעיף 20.2 דרכים - "השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים",

אושרה תוכנית בינוי 387 שאושרה ב-27/10/2021 וקבעה קווי בנין, שימוש עבור גני ומעונות.
שטחים: עיקרי – 1,128 מ"ר שירות- 670 מ"ר סה"כ: 1,798 מ"ר.

שטחים :

תכנית 2591 :
עיקרי – 1,128 מ"ר שירות- 800 מ"ר
סה"כ: 1,798 מ"ר
שטחים מוצעים :
עיקרי – 851.52 מ"ר שירות- 541.96 מ"ר
סה"כ: 1,798 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה

חניה : החניה מוצעת מחוץ לגבולות החלקה על "דרך" לפי תכנית 2591 החלה על המקום .
מצדה המערבי ל חלקה מוצעים 4 מ"ח + 3 מפרצי העלאה/הורדה + חניית נכה.

מאזן חניה :

שימוש : גני כמות : 4 כיתות / 247 מ"ר תקן : 1:40 / 1:1 דרוש : 8 מ"ח
שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 207 מ"ר תקן : 1:40 / 1:1 דרוש : 6 מ"ח
עבור גני + מעון : נדרש : 14 מ"ח

מוצע : 8 – 4 מ"ח לגנים + 1 חניית נכה + 3 מפרצי העלאה/הורדה.

התקבלה אישור מחלקת התנועה מיום 11/09/2023 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 4 כיתות גני + 3 כיתות מעון דרוש 14 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 5 מ"ח מתוכם 1 מ"ח עבור נכה + 3 מפרצי העלאה בזכות הדרך ללא זיקה פרטי. עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב' רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ומעון יום.

תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור".

אישור זה התקבל לאחר אישורו של קובי ממליה מיום 20/07/2023

להכרעת הוועדה :

בסמכותה של הוועדה לפתור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות מכוח תקן 5166 סעיף 14.6.3ב'

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

(א) פרסום ראשון : "מבוקשת הקלה מהוראות תוכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת או הרחבת דרך" לפני תוכנית 2591".
תום התנגדויות : 2022/ 25/10 .
לאחר פרסום אין התנגדויות.

(ב) פרסום שני : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה חדש בהיקף של 1,393.48 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור מעון יום 3 כיתות ו-4 כיתות גנ"י בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 387ב' מיום 27/10/2021".
תום התנגדויות : 24/01/2023
לאחר פרסום אין התנגדויות

תכנית בינוי : אושרה בתאריך 27/10/2021 ולהלן החלטותיה :

"הוועדה המקומית ממליצה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת בתנאים הבאים :

- * יש להציג את מעונות היום בתכנית בתיאום עם מח' התכנון.
- * נושא החניה ייבחן בשלב היתר הבניה מול אגף תוש"ה.
- * יצויין כי אין באישור תכנית זו משום שינוי של תכנית המאושרת החלה על המגרש – 2591".

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/05/2024 - יד אייר תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/3
מספר בקשה	<u>2023/0066.00</u>
מספר סידורי	<u>1-</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	
מהות בקשה	בית ספר בן 4 קומות הכולל 15 כיתות אם, וביתן שומר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מנח"י חב מוריה
עורך הבקשה	אנקשטיין בני
מתכנן השלד	מהנדס בבגנוב אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר .

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוקבר, רחוב הדרך האמריקאית, מגרש 4, מוצע מבנה חדש בן 4 קומות עבור בית ספר 15 כיתות, מאגר מים, ח. משאבות וביתן שומר.

המבנה מוצע בצידה הצפוני של החלקה.

מבוקש היתר חפירה ודיפון למגרש זה, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/66.1.

בנוסף, מתוכנן בצדה הדרומי של החלקה מבנה בן 3 קומות עבור 10 כיתות גנ"י, הבקשה הוגשה בנפרד בת.ב. 2023/66.2.

הכניסה הראשית למבנה בית הספר מוצעת בצידה המזרחי של החלקה.

תכנית קומת כניסה מפלס 0.00=-642.70 מוצע: מבואת כניסה עם יציאה לחצר, חדרי מזכירות והנהלה, אולם רב תכליתי עם יציאה לחצר, ח. שירותים ומלתחות, ממ"מ, ח. אחות ופסיכולוג, ח. אב בית וניקיון,

מחסנים, גרם מדרגות ומעלית.

מוצע בצדו המזרחי של המגרש ביתן שומר יביל.

בנוסף מוצע ח. חשמל שהגישה אליו מצידו הצפוני של המגרש.

תכנית קומה ראשונה מפלס $646.55 = +3.85$ מוצע: מבואת כניסה עם יציאה למרפסת,

4 כיתות וחלל משותף - כל כיתה כוללת חדר עזר ושירותים. ספריה, חדרי טיפולים, ממ"מ, חדר מורים, קפיטריה, מחסן, שירותי סגל, גרם מדרגות ומעלית.

בנוסף מוצע בצד צפון מערב של המגרש חדר משאבות ומאגר מים במפלס $+3.50$.

תכנית קומה שניה מפלס $650.40 = +7.70$ מוצע: חלל מרכזי אשר מצידו המזרחי מוצע 4 כיתות וחלל משותף, כל כיתה כוללת ח. עזר וח. שירותים. מטבח לימודי, מטבח חימום, מעלית ומדרגות. מצידו המערבי מוצע 3 כיתות וחלל משותף, כל כיתה כוללת ח. עזר וח. שירותים. ממ"מ, מחסן, חדרי טיפול, ח. שירותים.

עוד מוצעת יציאה לגינה עליונה מערבית למבנה.

תכנית קומה שלישית מפלס $654.25 = +11.55$ מוצע: חלל מרכזי אשר מצידו המזרחי מוצע כיתה עם חדר עזר ושירותים. ח. עזר, יציאה למרפסת גג, מעלית ומדרגות. מצידו המערבי מוצע 3 כיתות וחלל משותף, כל כיתה כוללת ח. עזר וח. שירותים. ממ"מ, ח. טכנולוגי, מחסן, ח. שירותים.

עוד מוצעת יציאה לגינה עליונה מערבית למבנה ע"י מדרגות בפיתוח.

תכנית קומת גג מפלס $657.85 = +15.15$ מוצעים גגות שטוחים במפלסים שונים.

גג מבנה פ.ב. מפלס $+15.15$

גגונים פ.ב. מפלס $+14.60$

גג מעלית פ.ב. מפלס $+16.52$

שטחים:

סה"כ שטח מוצע: $3,125.25$ מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מוצע פתרון חניה בתחומי החלקה מצידה הצפון - מזרחי, עוד מוצעות חניות ומפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות החלקה מצדה המזרחי.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
19/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת: ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה	

להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4: שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר, סה"כ: 5,560 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר). גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'. מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין- 4 מ' מכל צד. סעיף 5(2) - יותר ניווד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..." (4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימדד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וזאת על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ'. נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון. סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התנייה: תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.		
--	--	--

שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 5,560 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי – 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 3,125.2 מ"ר. ריכוז מבנים מתוכננים במגרש : ת.ב. 2023/66 ביי"ס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ : 3,125.25 מ"ר. ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות : עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ : 1,645.54 מ"ר. סה"כ מתוכנן במגרש : 4,770.79 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי. סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה - מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח + 3 מפרצי הורדה. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה) : שימוש : ביי"ס יסודי כמות : 15 כיתות תקן : 1 לכיתה דרוש : 15 מ"ח + מפרץ הורדה שימוש : גנ"י כמות : 1,238 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 31 מ"ח + מפרץ הורדה מוצע : רכב פרטי : במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח רכב תפעולי : במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח סה"כ 22 מ"ח + 6 מ"ח לרכב תפעולי		
--	--	--

הערות לטבלת מאזן חניה : הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166 מ"ח עבור 3 נכים התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024 : אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות ב"י"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם : מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה + 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה. סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י. עפ"י סעיף 14.6.3 ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66 עפ"י טבלת מאזן חניה, ניתן מענה של 15 מ"ח לב"י"ס, לכשתוגש בקשה עבור גנ"י בת.ב. 2023/66.2, יבוקש מהוועדה פטור עפ"י תקן 5166 ס' 14.6.3(ב). פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח : הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית. תום מועד הגשת התנגדויות : 15/08/2023 לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת (התנגדות כוללת למתחם שהוגשה בת.ב. 2022/66.2) ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים : הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי		
--	--	--

סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות : העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו : מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו : לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק : " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן. " "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתוות כלל במימוש מטרות ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין		
---	--	--

טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו: "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעשית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה". ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת, יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות: "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לב"ס בלבד: "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן: "התכנית") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים." אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 213306 תחילת תוקף: 28/03/2017 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך תכניות כפופות:	19/05/2024	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : אינה כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 6.12-סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי נספח 2 קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות 4 גבהים 16.52 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : סה"כ שטח עיקרי מוצע : 2,151.26 מ"ר שטחי שרות : סה"כ שטח שירות מוצע : 973.99 מ"ר ממ"מים		
--	--	--

5 תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת (התנגדות כוללת למתחם שהוגשה בת.ב. 2022/66.2) ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים : הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות : העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו : מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר..		
--	--	--

להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו : לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק : " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן : " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן. " "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס. " לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה. " לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו : "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעשית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה" . ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306. " לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות : "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין. " לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לב"ס בלבד : "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן : " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים. " חוות דעת אדריכלית		
---	--	--

על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת: ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'. וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט. שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4: שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר, סה"כ: 5,560 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר). גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'. מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין- 4 מ' מכל צד. סעיף 5(2) - יותר ניווד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א: (2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..." (4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימדד מפני הקרקע הסופיים." לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וזאת על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך. פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ'. נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון. סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין		
--	--	--

קו הבניין יחשב כסטיי ה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התנייה : תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 3,625 מ"ר שירות- 1,935 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 5,560 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 3,125.2 מ"ר. ריכוז מבנים מתוכננים במגרש : ת.ב. 2023/66 בייס 15 כיתות וביתן שומר- עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות- 973.99 מ"ר סה"כ : 3,125.25 מ"ר. ת.ב. 2023/66.2 גניי 10 כיתות : עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות- 406.91 מ"ר סה"כ : 1,645.54 מ"ר. סה"כ מתוכנן במגרש : 4,770.79 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גניי העתידי. סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי. בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה - מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח + 3 מפרצי הורדה. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה) : שימוש : בייס יסודי כמות : 15 כיתות תקן : 1 לכיתה דרוש : 15 מ"ח + מפרץ הורדה שימוש : גניי כמות : 1,238 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 31 מ"ח + מפרץ הורדה מוצע :		
--	--	--

רכב פרטי : במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח רכב תפעולי : במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח סה"כ 22 מ"ח + 6 מ"ח לרכב תפעולי הערות לטבלת מאזן חניה : הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166 מ"ח עבור 3 נכים התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024 : אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות ביי"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם : מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה + 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה. סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י. עפ"י סעיף 14.6.3 ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66 עפ"י טבלת מאזן חניה, ניתן מענה של 15 מ"ח לבי"ס, לכשתוגש בקשה עבור גנ"י בת.ב. 2023/66.2, יבוקש מהוועדה פטור עפ"י תקן 5166 ס' 14.6.3(ב). פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח : הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית. תום מועד הגשת התנגדויות : 15/08/2023 לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת (התנגדות כוללת למתחם		
--	--	--

שהוגשה בת.ב. 2022/66.2) ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים : הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת. למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין. נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו. אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות : העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306 לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד. לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד') להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו : מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות). הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד, וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות. לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש. שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה. קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר. להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו : לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק : " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן : " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן. " "ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023,		
---	--	--

על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס." לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה." לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו : "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעשית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה". ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים. ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת, יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 101-0213306." לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות : "אציין כי, בהתאם למידע אשר התקבל מאגף למבני ציבור - רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין." לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לב"ס בלבד : "אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן : "התכנית") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות. בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים." אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן	25/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שמירה		
בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית.		
הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה - מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. - הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס 4.1 א(2) בגין מס כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. - הקלה מהוראות תב"ע 213306 ס 6.9 (2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ. - הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ' להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית.	16/07/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה מהוראות תוכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306. הקלה מהוראות תב"ע 213306 סעיף 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות. הקלה מהוראות תב"ע 213306 סעיף 6.9 (2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ", להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית.	13/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
כן	אישור משרד הבריאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור רשות העתיקות	13
	אישור חברת החשמל	14

15	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
16	צילום תעודת המהנדס המתכנן	כן
17	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן	כן
18	יש להוסיף מס' מגרש של "דרך"-פיתוח מחוץ לג. מגרש-בטופס 1, אישור נכסים על כך	
19	אישור התצ"ר	
20	סימון חורשה להעתקה	
21	יש לשלם היטל כספי (אגף שפ"ע)	
22	להוסיף חתך אופקי ד-ד שעובר בכל רוחב המבנה המוצע דרך המדרגות	
23	לתקן את חתך ב-ב בניצב למבנה (לא באלכסון כמסומן)	
24	תכנית פ.שטח - יש להציג את גנ"י המתוכנן בחלקה קונטור שחור ולציין את מס' הבקשה	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת:

ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'.

וכן כפיפות תא שטח 4 לייעוד חורשה להעתקה וייעוד מבנה להריסה, כמסומן בתשריט.

שימוש: בסעיף 4.1.2(א) (3) בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ.

טבלת זכויות: בסעיף 5, זכויות בתא שטח מס' 4:

שטחים מותרים - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 3,625 מ"ר, שירות- 1,935 מ"ר,

סה"כ: 5,560 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים- עד 114% (ניתן לבנות עד 5,568 מ"ר).

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 18.5 מ'.

מספר קומות- 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בניין- 4 מ' מכל צד.

סעיף 5(2) - יותר ניווד שטחים עיקרים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00.

הוראות פיתוח: בסעיף 6.9 א:

(2) גובה קירות תמך-"... גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך..."

(4) "גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה יימדד מפני הקרקע הסופיים."

לעניין גובה קירות התמך: לפי התכנית החלה במקום, ניתן לתכנן קירות תמך עד לגובה 3 מ' או

קירות תמך מדורגים עד לגובה 3 מ' כל קיר. בתכנית זו, מפאת חוסר במקום לחצרות, תוכננו קירות תמך הגבוהים מ-3 מ' בצד הפנימי של המגרש בלבד וזאת על מנת לאפשר חצרות הנדרשות ע"י משרד הבריאות ומשרד החינוך.

פורסמה הקלה בנוסח הבא: 'הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס.9.6(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ'. נפלה טעות סופר ונכתבה הספרה 6 במקום הספרה 3, להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לצורך תיקון.

סטיה ניכרת: בסעיף 6.12 "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה"

שלבי ביצוע: בסעיף 7.1 שלב 1, הבניה בכל אחד מתאי שטח 1-4 תבוצע בהינף אחד. התנייה: תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

שטחים:

תכנית 213306:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 3,625 מ"ר שירות - 1,935 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות - 0

סה"כ: 5,560 מ"ר
שטחים מוצעים:
מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות - 973.99 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות - 0
סה"כ: 3,125.2 מ"ר.

ריכוז מבנים מתוכננים במגרש:

ת.ב. 2023/66 בייס 15 כיתות וביתן שומר - עיקרי - 2,151.26 מ"ר שירות - 973.99 מ"ר סה"כ: 3,125.25 מ"ר.

ת.ב. 2023/66.2 גנ"י 10 כיתות: עיקרי - 1,238.63 מ"ר שירות - 406.91 מ"ר סה"כ: 1,645.54 מ"ר.

סה"כ מתוכנן במגרש: 4,770.79 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנה גנ"י העתידי.

סה"כ נדרשות 46 מ"ח + 2 מפרצי הורדה למבנה המוצע והעתידי.

בצדה הצפון-מזרחי של החלקה, מוצעות 16 מקומות חניה - מתוכם 3 נכים ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי, בחלקם מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306.

בנוסף, בצדה המזרחי של החלקה מוצעות 6 מ"ח + 3 מפרצי הורדה.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

שימוש: בייס יסודי כמות: 15 כיתות תקן: 1 לכיתה דרוש: 15 מ"ח + מפרץ הורדה

שימוש: גנ"י כמות: 1,238 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 31 מ"ח + מפרץ הורדה

מוצע:

רכב פרטי : במגרש 16 מ"ח בתחום הדרך 6 מ"ח

רכב תפעולי : במגרש 3 מ"ח בתחום הדרך 3 מ"ח

סה"כ 22 מ"ח + 6 מ"ח לרכב תפעולי

הערות לטבלת מאזן חניה :

הקלת מ"ח רכב פרטי מתוכננים לפי סעיף 14.6.3 של תקן חניה 5166ב

מ"ח עבור 3 נכים

התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 08/05/2024 :

אין התנגדות לתכנית.

עבור 10 גנ"י ו-15 כיתות ב"ס דרוש 46 מ"ח עפ"י התקן מוצע 22 מ"ח לרכב פרטי (לא כולל הורדה והעלאה) מיתוכם : מוצע 16 מ"ח (מיתוכם 3 נכים) ו-3 מפרצי הורדה לרכב פרטי בגבולות החלקה + 6 מ"ח ו-3 מפרצי הורדה להסעות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה. סה"כ חסר 24 מ"ח עבור גנ"י. עפ"י סעיף 14.6.3ב רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. האישור מתייחס עבור היתרים 2023/66.2 + 2023/66

עפ"י טבלת מאזן חניה, ניתן מענה של 15 מ"ח לב"ס, לכשתוגש בקשה עבור גנ"י בת.ב. 2023/66.2, יבוקש מהוועדה פטור עפ"י תקן 5166ב ס' 14.6.3(ב).

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח :

הקלה מהוראות תוכנית 5166 ס. 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך קיימת" לפי תוכנית 213306.

הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 4.1 א(2) בגין מספר כיתות מ-24 כיתות ל-25 כיתות.

הקלה מהוראות תוכנית 213306 ס. 6.9(2) בגין גובה מקסימלי לקירות תמך בגובה של עד 6 מ.

הקלה מקו בניין קדמי מאושר בשיעור של 1.6 מ. להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתוכנית.

תום מועד הגשת התנגדויות : 15/08/2023

לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת (התנגדות כוללת למתחם שהוגשה בת.ב. 2022/66.2)

ע"י עו"ד מוחמד דחלה, להלן עיקרי הדברים :

הקרקע הופקעה תוך שימוש בשיקולים זרים ו/או בלתי עניינים אשר יש בהם להביא לביטול ההפקעה וכן עקב השתהות בלתי סבירה במימוש מטרות ההפקעה וחוסר צורך חיוני בקרקע המופקעת.

למבקש ההיתר אין כל זכות או זיקה במקרקעין.

נגרם למתנגד עוול ונזק קשים עקב ההפקעה וכן פוגעת ומתעלמת מזכויותיו.

אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות : העלאת מס' הכיתות, הגבהת קירות תמך, התקנת מ"ח מחוץ לג. המגרש -הבקשה אינה תואמת את התכנית החלה במקום 213306

לעניין שימושים, תוספת שימוש גן ילדים כאשר התכנית קובעת שימוש לבי"ס בלבד.

לא התקבלו אישורי גורמים (עתיקות, איכות הסביבה וכד')

להלן תשובת האדריכל לטענות שהועלו :

מספר הכיתות לפי פרוגרמת משרד החינוך (10 גני ילדים+15 כיתות).

הגבהת קירות התמך מכיוון מגרשנו בלבד , וזה על מנת לאפשר חצרות שתהיינה שימושיות יותר ופרקטיות.

לעניין החניות זה הסיכום מול העירייה ויועץ התנועה, כיוון שלא ניתן היה להכניס את כל החניות בתחום המגרש.

שני הסעיפים הללו הם בגלל צורתו הלא רגולרית של המגרש והטופוגרפיה הקשה שהיה צריך להתמודד איתה.

קיים אישור רשות העתיקות. קיים כתב התחייבות להעתקת עצים ושימור. קיימת חוות דעת אקוסטית, אליה התייחסנו בתכנון המבנים. קיים אישור מחלקת איכות הסביבה. כל המבנים קבלו את אישור אדריכלית ענת קליינמן מתאם אדריכל העיר.

להלן תשובת עו"ד לינוי כהן בדיחי לטענות שהועלו :

לעניין הטענה על הפקעת הקרקע שלא כחוק: " לעניין טענות אלו אציין כי, סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: " החוק ") מקנה את הזכות לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור. " וכן " מדובר על הפקעה לצורך הקמת מבנים לצרכי ציבור (ביה"ס וגני ילדים) , ובהליך ההפקעה הייתה בפני המתנגד האפשרות להשמיע טענותיו , והמתנגד לא עשה כן. "

"ההפקעה פורסמה ביום 1.1.2020 והבקשה הוגשה בשנת 2023, על כן ניתן לראות כי אין השתהות כלל במימוש מטרת ההפקעה, בל נשכח כי הליכי רישוי הינם הליכים אשר דורשים משאבים וזמן ועל כן, זוהי טענה בעלמא אשר יש לשלול, כמו כן יש צורך חיוני וציבורי בהקמת גני ילדים וביה"ס."

לעניין הטענה כי אין זכות במקרקעין למגיש הבקשה : "לעניין טענות אלו אבהיר בשנית כי סעיף 188 לחוק מקנה את הזכות לוועדה מקומית להפקיע מקרקעין שנועדו לצרכי ציבור, בענייננו, מגישת הבקשה הינה מנח"י – מנהל חינוך בעיריית ירושלים וקידום ההיתר והעבודה המבוצעת הינה על ידי מוריה – חברה לפיתוח ירושלים, חברת מבצעת של העירייה."

לעניין הטענה על נזק ופגיעה במבקש ובזכויותיו : "אציין כי, הפקעה לצורכי ציבור נעשית על פי חוק, ועומדת במבחן "המטרה הראויה". ההפקעה בענייננו הינה לצורך הקמת בית ספר וגני ילדים.

ולעניין הטענה כי, הבקשה הוגשה תוך כדי התעלמות מוחלטת מהסביבה האנושית והמציאות התכנונית אליה היא מתייחסת , יוער כי, בהתאם למידע שנמסר מאת האגף למבני ציבור – רישוי, מדובר על שטח חום אשר מיועד להקמת מבני ציבור על פי תכנית 0213306-101."

לעניין הטענה כי אין מקום להענקת ההקלות המבוקשות : "אציין כי, בהתאם למידע אשר

התקבל מאגף למבני ציבור -רישוי, ההקלות המבוקשות הינן במסגרת חוק התכנון והבניה ופרסומן התבצע כדין."

לעניין טענת תוספת שימוש גנ"י כאשר התכנית קבעה שימוש לבי"ס בלבד :

"אציין כי, בתכנית 101-0213306 סעיף 4.1.2 א(3) (להלן : " התכנית ") קובע כי, בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי / על יסודי עד 24 כיתות.

בהמשך לסעיף זה עוד קבעה התכנית בסעיף 6.1.3 כי, "תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום מינהל החינוך בעיריית ירושלים". "

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.