

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020/37 בתאריך 29/12/2020 - י"ד טבת תשפ"א

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 1

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
403428		יוסי סיון	ת. עמידה
ועדה מחוזית			
25/11/2018			
רחוב, שכונה:			
אפרסמון, גילה ירושלים, שכונת גילה בין הרחובות האפרסמון מזרם ומזרחי רחוב הלוט וממערב רחוב המור			

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
28047	17		כן
28047	15		כן
28047	8		כן
28047	10		כן
28047	11		כן
28047	5		כן
28047	13		כן
28047	12		כן
28047	4		כן
28047	3		כן
28047	6		כן
28047	7		כן
28047	14		כן
28047	9		כן
28047	16		כן
28047	65		לא
28048	47		לא
30995	5099		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
17/08/2020	התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 25.11.2018 ומועד 18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 25.05.2020. הוועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109א(ב)(1) לחוק התכנון והבניה לאישור התוכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 31.12.2020.

החלטה:

1. ועדת המשנה להתחדשות עירונית דנה בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים ביום 04/03/2019.
2. בפני הוועדה הוצגו מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה.
3. נמסר לוועדה כי בהמשך לעריכת השינויים בבינוי עליהם החליטה הוועדה, נדרשו שינויים בתכנון החניונים הנתן קרקעיים, כמו גם שינויים בפריסת ייעודי הקרקע בתכנית. נמסר כי השינויים נערכו תוך שמירה על התפיסה של מערך ייעודי הקרקע בתכנית והמאזן בין השטחים המיועדים לצרכי הציבור והשטחים המיועדים למגורים. כן נמסר כי הדופן הצפונית של התכנית נקבעה בייעוד ציבורי לטיילת, במקום קביעתה כתחום בזיקת הנאה במגרשי המגורים או שצ"פ.
4. בנוסף, הוועדה עודכנה כי במסגרת תיקון מסמכי התכנית עלו מספר נושאים הדורשים הבהרה או תיקון של החלטת הוועדה מיום 04.03.2019 כדלקמן:
 - 4.1. תיקון סעיף 8 להחלטה לפיו "...גודל חנות בתכנית לא יעלה על 100 מ"ר". מבוקש כי תתאפשר חנות אחת בגודל עד 200 מ"ר. הוועדה מאשרת תיקון זה, וזאת על מנת לאפשר גמישות מסוימת בשימושים המסחריים בחזית זו.
 - 4.2. תיקון סעיף 12 להחלטה לפיו "...לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין, לרבות עבור מרפסות". מבוקש לאפשר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2 מטרים מעבר לקו הבניין בחזית הפונה כלפי רחוב שבתאי הנגבי. הוועדה סבורה כי ניתן לאפשר הבלטה כאמור מאחר שמדובר בחזית אחת במבנה אחד ובקטע מצומצם יחסית ברחוב.
 - 4.3. תיקון סעיף 3 להחלטה לפיו "...מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות ההנאה, עם גמישות מזערית בלבד". מבוקש לבטל את המילים "גמישות מזערית בלבד" על מנת לאפשר גמישות תכנונית גדולה יותר לעת היתר הבניה. הוועדה סבורה כי הקשר בין הרחוב ובין המבנה קשור במידה רבה לגישה הישירה בין הרחוב והבניין, ולזהות המפלסים ביניהם. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יש להותיר את הניסוח כפי שנקבע בהחלטה.
 - 4.4. תיקון סעיף 22 להחלטה לפיו השימושים בתא שטח 902 יהיו עבור בתי כנסת ומקווה ובתא שטח 901 עבור גני ילדים ומעונות יום. מבוקש לקבוע כי השימושים בשני תאי השטח יהיו עבור כלל השימושים המצויינים, וזאת על מנת לאפשר גמישות בהקצאת השימושים בעתיד. הוועדה מאשרת שינוי זה.
 - 4.5. הבהרה של סעיף 6 להחלטה לפיו "...לא יותר ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת". מבוקש לקבוע כי יותר ניווד זכויות בשיעור של עד 15% משטחים עיקריים ושטחי שירות (מעל ומתחת ל- 0.00) במסגרת אותו יעוד קרקע וכני"ל יח"ד ובלבד שסך יח"ד וסך הזכויות לשימוש מגורים המוצע בתכנית לא ישתנה. הוועדה סבורה כי יש לאפשר גמישות כאמור לאור היקפו של הפרויקט והמאפיינים המיוחדים הנובעים ממתווה הפינוי בינוי המוצע בתכנית. עם זאת הוועדה סבורה כי יש להעמיד את הגמישות לניוד הזכויות ויח"ד על 10% בלבד, ולאפשר ניווד כאמור בין תאי השטח למגורים בלבד. יובהר כי לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
 - 4.6. הבהרת סעיף 35 להחלטה לפיו "...תנאי להריסת המקווה ובתי הכנסת הקיימים יהיה קבלת טופס 4 לבניינים המוצעים עבור בתי הכנסת והמקווה". מבוקש לקבוע כי "...מייד לאחר קבלת טופס 4 לבניינים המוצעים החדשים/החלופיים/הזמניים עבור בתי הכנסת והמקווה יהרסו הבניינים הקיימים המשמשים למקווה ולבתי כנסת". זאת על מנת להבטיח את פינוי מבנה בית הכנסת הקיים הממוקם בתא השטח המיועד למגורים. הוועדה תציין כי פינוי שני המבנים

17/03/2020

המערביים הקיימים הינו הכרחי למימוש התכנית. עם זאת פינוי המבנה המזרחי אינו הכרחי לצורך זה. להשליף הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

4.7. תיקון סעיף 39 להחלטה לפיו "יש לסמן את זיקת ההנאה בתא שטח 101 כזיקת הנאה למעבר ברכב". נטען כי זיקת הנאה כאמור נדרשה לאפשר מעבר רכב לתא שטח 902 דרך תא שטח 101. עם זאת, מאחר שמיקום תא שטח 902 השתנה בהתאם להחלטת הוועדה, הרי שזיקה כאמור אינה דרושה. הוועדה מקבלת את הבקשה וקובעת כי סעיף 39 בהחלטה יבוטל.

5. כן הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון העדכניות לתכנית. הוועדה עודכנה כי היועצת השמאית של הוועדה בדקה את טבלאות האיזון ואישרה אותן, ובהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות היועצת השמאית ומאשרת את טבלאות האיזון המתוקנות.

6. לאחר בחינת מסמכי התכנית המעודכנים ובקשות מגישי התכנית, הוועדה קובעת כי התכנית תופקד בהתאם למסמכים המעודכנים ולאחר התיקונים הנדרשים בהתאם להחלטה זו בהנחיית לשכת התכנון.

7. יתר סעיפי ההחלטה מיום 04.03.2019 יותרו בעינם.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית חשובה, המציעה מתווה איכותי להתחדשות בחלק הצפון מזרחי של שכונת גילה ולאורך רח' אפרסמון ובכך מחזקת את השכונה תוך מתן מענה לצרכי הפיתוח ותוספת יח"ד של השכונה והעיר. הוועדה התרשמה כי התכנית מאפשרת יצירה של מרחב ציבורי איכותי בתחום התכנית ובסביבתה תוך מתן מענה לצרכי הפרוגרמה והתנועה. לאור האמור, הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית בחלקה ומחליטה להפקיד את התכנית, בהתאם למפורט להלן:

בינוי:

1. הוועדה מקבלת את המלצת הוועדה המקומית בחלקה בהתייחס לגובה הבינוי למבני מגורים בתכנית וקובעת כי בתא שטח 102 יונמכו שני מבנים לגובה 12 קומות ומבנה אחד בגובה 20 קומות ובתא שטח 101 יוגבהו המבנים לגובה 30 קומות. זאת מאחר ולא ניתן לממש את היקף יח"ד בתכנית בהרכב הקומות כפי שהומלץ על ידי הוועדה המקומית.

07/03/2019

2. כן קובעת הוועדה ובהתבסס על חוות דעתה של היועצת השמאית של הוועדה שהובאה בדיון הפנימי כי ייוספו לתכנית יח"ד לסך כולל של 500 יח"ד וכן תוספת של 3710 מ"ר שטח עיקרי למגורים וזאת לצורך שמירה על האיזון השמאי של התכנית מאחר והגבהת המבנים לגובה 30 קומות גוררת אחריה הגדלה של עלויות הבניה.

3. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות ההנאה, עם גמישות מזערית בלבד. יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת.

4. קווי הבניין והמרחק בין הבניינים ייקבעו כמחייבים. יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת. יובהר במסמכי התכנית כי קווי הבניין מגדירים את התחום המירבי האפשרי לבניה בתחום המגרש, אולם אין הם מחייבים במלוא התחום האפשרי וכי צורת המבנים ומיקומם בתחום קווי הבניין תיקבע בהיתר הבניה.

5. מחסנים ייבנו בתת הקרקע בלבד.

6. לא יותר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
7. תמהיל יחידות דיור יבטיח 20% יחידות דיור קטנות בגודל של 50-85 מ"ר מרבי (כולל מ"ד).
8. יש להציע שטח למסחר שכונתי בפינת הרחובות האפרסמון/שבתאי הנגבי בתיאום עם לשכת התכנון. גודל של כל חנות לא יעלה על 100 מ"ר ולא יותר שימוש של מעל 6 מטר מאורך החזית לכל חנות זאת על מנת לשמור על האופי השכונתי של השטחים למסחר.
9. יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה בבניינים המוצעים.
10. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, וכי יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.
11. יקבע בהוראות התכנית כי חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים, וכי לא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ. יש לבטל את המגרשים בייעוד שטח הנדסי המוצעים בתכנית.
12. לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין, לרבות עבור מרפסות.
איכות סביבה:
13. תנאי לכל היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
14. תנאי עבור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
15. יש לקבוע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיוזג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
16. היות והתכנית נמצאת באזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
17. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
18. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
19. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע /או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

20. בשלב היתר הבניה והתכנון המפורט יוטמעו בתכנון האדריכלי אלמנטים/מבניים למניעה של מטרדי רוחות באזורים הבעייתיים שאופיינו בחוות הדעת.

21. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין הכול באישור מהנדס העיר.

שימושי קרקע ציבוריים:

22. על מנת לייצר שטחים פתוחים מובהקים ואיכותיים יותר בתכנית יש להפריד את ייעוד הקרקע "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" למגרשים בייעוד נפרד ל-"מבנים ומוסדות ציבור" ויעוד נפרד לשצ"פ באופן הבא:

22.1. תא שטח 902 יקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור בתי כנסת ומקווה.

22.2. תא שטח 901 יקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לשימוש גני ילדים ומעונות יום.

22.3. זכויות הבניה יהיו 240% בנייה מרביים ב-6 קומות.

22.4. קו בניין צידי ואחורי במגרשים כלפי מגרש מגורים יהא 4 מטר. קו בניין קדמי 3 מטרים. קו בניין תת קרקעי במלוא גבול המגרש.

23. יש להוסיף שימוש לחניה תת קרקעית במגרשים.

24. יודגש כי סך שטחי הקרקע הציבורית במצב הנכנס בתכנית יהיה שווה לסך השטחים במצב היוצא ובהתאם למה שהוצג בדיון.

25. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יפרשו במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדיון.

מרחב ציבורי:

26. זיקות ההנאה בתא שטח 102 יהיו במתווה שהוצג בעת הדיון ובתיאום עם לשכת התכנון אשר מבטיח גישה חופשית ורציפה מרחוב האפרסמון לשטח הצפוני הפתוח במתחם המגורים בתא שטח 102 ולמבני המגורים הממוקמים בצפון המתחם, ונגישות ליתר שטחי הציבור המוצעים בתכנית. שטח זה יפותח כהמשך רציף לשצ"פ. כן תסומן זיקת הנאה למעבר רגלי בין המבנים בתא שטח 101 מהרחוב אל השצ"פ ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים.

27. תא שטח 701 ישונה מדרך מוצעת לייעוד מגורים וזיקת הנאה למעבר ברכב עד לתחום מעגל התנועה שנדרש בחלק הדרום מזרחי של התכנית עפ"י חוות דעת תושי"ה. יש לסמן בייעוד שצ"פ שתי רצועות עבור נטיעת עצים בחלק המזרחי והמערבי לאורך תא שטח 701 וזאת על מנת לצמצם את זיהום האוויר והרעש שעשוי להיגרם מכביש 50.

28. תקבענה במסמכי התכנית הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים אשר בתחום התכנית. זאת, בהתייחס למפלסי הפיתוח, אופי הפיתוח ולנטיעת עצים בוגרים בשטחים הפתוחים.

29. מסמכי התכנית ייכללו הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים בתיאום עם לשכת התכנון.

30. עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח בינוי יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהא

סטייה ניכרת

תנאים להפקדה :

31. אישור יועץ התחבורה ויועץ הסביבה לוועדה.

32. אישור היועצת השמאית של הוועדה.

33. אישור משרד הביטחון.

34. תיאום הוראות עם יועמ"ש הוועדה.

תנאים להיתר ואיכלוס :

35. תנאי להריסת המקווה ובתי הכנסת הקיימים יהיה קבלת טופס 4 לבניינים המוצעים החדשים עבור בתי הכנסת והמקווה.

36. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום תכנית פיתוח כוללנית, ועיצוב הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

37. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, ולשטחים בזיקת הנאה.

38. תקבע שלביות הביצוע הבאה : תנאי לאכלוס מבני המגורים תהא השלמת פיתוח השצ"פ והשטחים בזיקת הנאה.

תנועה :

39. יש לסמן את זיקת ההנאה בתא שטח 101 כזיקת הנאה למעבר ברכב.

40. בהתאם להוראות תמ"א 3 קווי הבניין במגרשים הגובלים בשצ"פ בחלק המזרחי של התכנית ישמרו על מרחק של 50 מטרים מציר דרך בגין.

41. תקן חניה עבור יח"ד ששטחן מעל 95 מ"ר יהיה 1:1.75

42. יש לקבוע כי בנוסף לחניות עבור יח"ד תידרש הקמת חניית אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

כללי :

43. יש לשלב את פינת הנצחה הנמצאת ברחוב שבתאי הנגבי בסמוך למעגל התנועה בתכנון או לחלופין יש להעתיק את פינת הנצחה למיקום אחר בתאום עם מנהל שירותי קהילה לעת היתר הבניה.

44. התכנית תיערך במתווה של איחוד וחלוקה ללא הסכמה. תנאי להפקדת התכנית יהא הכנת טבלאות איזון והקצאה ואיחוד וחלוקה אשר יאושרו על ידי היועצת השמאית של הוועדה ויוצגו בפני הוועדה לצורך אישורם.

45. מסמכי התכנית יערכו בכפוף לכל האמור בהחלטה זו ובהתאם להנחיות לשכת התכנון.

46. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית שהנהנה העיקרי ממנה הוא היזם, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

<p>47. 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.</p> <p>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. יובהר יו"ר הוועדה רשאי להאריך תקופה זו</p>	
<p>הוחלט:</p> <p>הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי</p>	<p>04/03/2019</p>
<p>להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>התכנית תציע הגבהה של שני המגדלים המערביים מ 24 קומות ל 30 קומות וזאת על ידי הנמכת יתר הבניינים ל 12 קומות בהתאם לכך תוך שמירה על מספר יחידות הדיור המוצע בתכנית.</p> <p>ככל שמתווספות יחידות דיור לתכנית ניתן לקבוע בהסכם מחוץ להוראות התכנית קרן אחזקה עבור הדיירים הקיימים + לעשר שנים.</p> <p>יתווסף סעיף לתקנון כי תנאי להריסת המקווה ובתי הכנסת הקיימים יהיה קבלת טופס 4 לבניינים המוצעים החדשים עבור בתי הכנסת והמקווה.</p> <p>בחזית המגדלים לכיוון רחוב שבתאי הנגבי תוצע חזית מסחרית.</p> <p>תנאי להפקדה תיאום עם משתמשי מבני הציבור הקיימים בשטח.</p> <p>התכנית תאפשר מרפסות סוכה.</p> <p>שטחים המיועדים לצרכי ציבור:</p> <p>יש להפריד את ייעוד הקרקע "שטחים פתוחים" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" למגרשים באופן הבא: תא שטח 902 יוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 901 יחולק ל-2 מגרשים- מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בצמוד לתא שטח 102 ולרחוב האפרסמון, שטח מגרש זה יקבע עפ"י השימושים הנדרשים בתאום עם מח' מבני ציבור ותכנון העיר, ביתרת השטח יוצע שצ"פ. בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יש לסמן קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול תא השטח וקו בניה תת קרקעי במלוא שטח המגרש.</p> <p>ייקבע בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בינוי של 6 קומות מעל פני הקרקע ו-240% בנייה מרביים.</p> <p>במגרש המזרחי יהיה מיועד לבתי כנסת ומקווה והמגרש המערבי יהיה עבור גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>בתחום גילה א' צפויה מצוקת חנייה בין היתר בעקבות בקשות בנושא תמ"א 38. לצורך מתן מענה למצוקה זו, ניתן יהיה להקים חניון ציבורי בתת הקרקע. אחוזי</p>	<p>18/02/2019</p>

בנייה עבור הקמת החניונים יהיו 240% שטחים עיקריים בתת הקרקע ב-3 קומות. יש לקבוע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להקים את מבני הציבור ללא תלות בהקמת החניונים בתת הקרקע.

בנוסף לשימושים שנדרשו בחוות דעת מח' מדיניות תכנון, יש להוסיף שימושים למבני הציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

לסמן להריסה את המבנה הנמצא בחלק הצפון מזרחי של תא שטח 901.

יש לבטל את סעיף 4.5.2(ד') (1) בנושא גגות ירוקים למבני הציבור.

מגורים:

בתא שטח 102, יש לתקן את סימון זיקת ההנאה באופן שיכלול את השטחים ביעוד מגורים הנמצאים במרחק של 4 מ' מקווי הבניין. באופן זה תתאפשר גישה חופשית מרחוב האפרסמון לשטח הצפוני הפתוח במתחם המגורים בתא שטח 102 ולמבני המגורים הממוקמים בצפון המתחם, ונגישות ליתר שטחי הציבור המוצעים בתכנית.

בחינת הצורך ביצירת מעבר מרח' האפרסמון לחלק הפנימי של תא שטח 102 באמצעות סימון זיקת באזור המבנה הדרומי בתא שטח 102 – במידת הצורך ניתן יהיה לעדכן את קווי הבניין של מבנה זה.

יש לבחון את נושא חלחול מי הנגר מול מח' איכות הסביבה. במידה והדבר מתאפשר, יש לקבוע כי תכנית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 80%.

בטבלה 5 יש להגדיר זכויות ויתר הוראות בנייה עבור כל תא שטח בהתאם לבינוי המוצע בתכנית.

לתקן בהוראות התכנית את סעיף 4.1.2(ג') (5) כי לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין, לרבות עבור מרפסות.

בין תאי השטח של מבני המגורים ובזיקת ההנאה ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף.

יש לבחון שטח קומה טיפוסית במגדלים לעניין התאמת התכנית למדיניות בנייה במגדלים, קרי 600 מ"ר תכנית לקומה.

החניון של מבני המגורים יוצע בתת הקרקע בלבד. ככל שמוצע בינוי מתחת לכניסה הקובעת עבור חניות והיא הינה מעל הקרקע, יש להציע בשטח זה פונקציות עבור שטחים עיקריים.

יש לצמצם ככל הניתן את קירות התמך המוצעים לכיוון השטח הפתוח הנמצא מצפון לתכנית, ובכל מקרה קירות התמך יוצעו בדירוג של עד 3 מ' ובאופן בו ניתן להציע את פיתוח השטח ונטיעות, יש לקבוע זאת בהוראות התכנית.

לא יותר ניווד שטחים מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

מחסנים ייבנו בתת הקרקע בלבד.

להטמיע הנחיות מרחביות לעניין חיבור המבנה למרחב הציבורי והוראות בנושא גובה קומות המגורים וגובה קומת הכניסה, בתאום עם אדריכל העיר. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה במפלס הרחוב וזיקת ההנאה, יש לתקן בהוראות התכנית כי גובה הגדרות הפונות אל המרחב הציבורי-

הרחוב וזיקת ההנאה, לרבות גדרות של חצרות פרטיות, יוצעו בגובה של עד 1.2 מ' ביחס למפלס קק"ט.

תנועה וחנייה:

תקן חניה עבור יח"ד הגדולות ששטחן מעל 95 מ"ר יהיה 1:1.75 ולא 1:2 כפי שנדרש בתכנית 5166ב'.

יש לקבוע כי בנוסף לחניות עבור יח"ד תיבנה הקמת חניית אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד.

יש להשלים תיאום מול אגף תושבי"ה לרבות תכנון מעגל התנועה שהתבקש בחלק הדרום מזרחי של התכנית, יש להטמיע את הערותיהם במסמכי התכנית.

תא שטח 701 ישונה מדרך מוצעת ליעוד מגורים וזיקת הנאה למעבר ברכב עד לתחום מעגל התנועה שנדרש בחלק הדרום מזרחי של התכנית עפ"י חוות דעת תושבי"ה - צוות בקרת תכנון תנועה. יש לסמן ביעוד שצ"פ שתי רצועות עבור נטיעת עצים בחלק המזרחי והמערבי לאורך תא שטח 701 וזאת על מנת לצמצם את זיהום האוויר שעשוי להיגרם מכביש 50.

ניתן לשקול לסמן את שטח החניות הציבוריות כחלק מהמגרש הציבורי הסמוך.

יודגש כי על סך שטחי הציבור במצב הנכנס להיות שווים לסך השטחים במצב היוצא - נושא זה יתואם מול מח' תכנון עיר.

יש להציג דרך גישה לרכב עבור המבנה הקיים הנמצא בשטח הוואדי מצפון לתכנית. במידת הצורך יש לתקן את הסימון זיקת הנאה לזיקת הנאה למעבר רכב.

יש לסמן את זיקת ההנאה בתא שטח 101 כזיקת הנאה למעבר ברכב.

יש להשלים הכנת בה"ת בדגש על הכיכר בשבתאי הנגבי. מסקנות הבה"ת יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום מול אגף תושבי"ה ומח' תכנון עיר.

יש לגרוע את הדרכים המאושרות מגבול התכנית.

יש לבחון את הצורך בהקלה מתמ"א 3. זאת מאחר וכביש 50 המסומן כדרך פרברית מהירה לפי תמ"א 3, נמצא במרחק של כ-28 מ"ר מהמגרשים המיועדים לבינוי בתכנית.

כללי:

מאחר ולעיריית ירושלים שטחים בתחום התכנית תצטרף העיריה למגשי התכנית ותושלם חוות דעת מאת מחלקת נכסים.

יש להוסיף סעיף שלביות ביצוע ביחס לבינוי ופיתוח 4 כיתות גני ילדים, 3 כיתות למעונות יום, בית כנסת ופיתוח השצ"פ, כך שתנאי למתן היתר בניה לשטחים המיועדים למגורים יהיה מתן היתר בניה לשטחים הציבוריים, ותנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה מתן תעודת גמר עבור מבני הציבור וסיום פיתוח השצ"פ לשביעות רצון האגף למבני ציבור ומחלקת גננות באגף שפ"ע.

יש להשלים את החוסרים הנדרשים עפ"י חו"ד איכות הסביבה ולהטמיע את כל הנחיותיהם בהוראות התכנית, תנאי למתן היתר בנייה וטופס אכלוס יהא תואם ואישור המח' לאיכות הסביבה.

להטמיע את סקר העצים במסמך תשריט מצב מוצע.

תנאי למתן היתר בנייה תיאום וקבלת אישור שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון ושפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות.

יש לתאם את נושא השמאות עם מח' היטלי השבחה ומח' תכנון עיר - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

יש להוסיף התייחסות לזכויות הבנייה במצב הנכנס והיוצא מול מח' היטלי השבחה.

לקבוע הוראה כי חדרי הטרנספורמציה יהיו בתת הקרקע.

יש לשלב את פינת הנצחה הנמצאת ברחוב שבתאי הנגבי בסמוך למעגל התנועה בתכנון או לחלופין יש להעתיק את פינת הנצחה למיקום אחר בתאום עם מנהל שירותי קהילה.

יש להשלים את התיאום מול אגף תוש"ה - צוות בקרת תכנון תנועה. ההערות המחלקות הנ"ל יוטמעו במסמכי התכנית.

יש לעדכן את התכנון המוצע כך שהוא יאפשר נגישות עפ"י הנדרש בחו"ד מח' נגישות.

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

יש להשלים תיאום ולקבל את אישור מח' מבני ציבור, שימור ומנהלת מבני דת.

יש להטמיע את חו"ד אגף תברואה, כבאות, חברת החשמל, רשות העתיקות במסמכי התכנית.

תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום מגרשי המגורים כלפיי הרחוב ומבני הציבור בתיאום עם אגף שפ"ע.

להוסיף סעיף "הפקעות לצרכי ציבור" לאחריו להוסיף סעיף "ביצוע התכנית": מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י יזם התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) והיא תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין על ידי יזם התכנית על פי תכנית זו ועל חשבונו.

השלמת חוות דעת ועדכון התכנית במידת הצורך מהמחלקות השונות כפי שגדרשו: התובע העירוני, תוש"ה - צוות בקרת תכנון פיזי - דרכים וחברת הגיחון, שימור

להטמיע תיקונים טכניים.

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 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

כללי:

יש להתאים את מספר הקומות המופיעות בנספח התנועה למספר הקומות המופיעות בנספח הבינוי.

הוראות התכנית-

בסעיף 6: להוסיף תנאים למתן היתר בנייה, והוראות נוספות כפי שיידרשו ע"י המחלקות השונות מהן יש לאסוף חוות דעת. להוסיף רישום והכנת תצ"ר.

בסעיף 1.6, יש לשנות ליחס של החלפה עבור כל התכניות המופיעות בטבלת מלבד תמא/34/ב/4. יש להסיר את התרש"צ מס' 5/28/10 מהטבלה. כמו כן, יש להוסיף יחס של שינוי לתכנית מס' 5166ב' וכפיפות לתכנית 5022א'.

בטבלה בסעיף 1.7, יש להוסיף כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה ומספר קומות.

בסעיף 2, יש לעדכן את מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה בהתאם לבינוי המעודכן המוצע בתכנית.

בסעיף 3.2, יש לעדכן את טבלת המצב המאושר בהתאם למאושר בתב"ע ולא עפ"י התרש"צ. יודגש כי לא תותר הפחתת שטחי ציבור ביחס למצב המאושר למצב המוצע.

להשלים התייחסות בנושא המתקנים ההנדסיים עפ"י הנדרש.

נספח בינוי-

יש לתקן את החתכים בהתאם לבינוי המוצע בתכנית.

לתקן חתכים לפי תכנית קומת קרקע.

להציג בחתכים שמות רחבות + בינוי מהעבר השני של הרחוב.

יש להציג בחתכים את הבינוי של מבני הציבור. כמו כן, להציג את שטח הכיתות והחצרות הנדרשות עבור גני הילדים ומעונות היום.

להעביר את חתך ג' על בניין c ולהציג את פיתוח השטח והחיבור לרחוב.

יש להוסיף חתכי אורך ורוחב דרך כל המבנים המוצעים בתכנית.

יש לתקן את קנה המידה המופיע בתכנית הקומה הטיפוסית ובתכנית קומת הגג.

תשריט מצב מוצע-

<p>יש לתקן את הכתב במפת המדידה המוצג בצורה של סימן שאלה. מצב מאושר- להוסיף רוזטות בדרכים. להתאים מצב מאושר למצב המאושר עפ"י התב"ע ולא עפ"י התרש"צ. להגדיל את קנה המדיה ל-250:1.</p>	
---	--

תיאור חדש להתנגדויות

התכנית שהופקדה כוללת חילופי שטחים בין שטחים ציבורים לשטחים למגורים .
התכנית מציעה הקמה של 5 בניינים חדשים בגובה שבין 12 ל 30 קומות, ייצירת שני מגורים חדשים עבור בנייני ציבור , שטח ציבורי פתוח מרכזי וטיילת היקפית.
התכנית כוללת 500 יחידות דיור חדשות.

התוכנית הופקדה בתאריך 05/06/2020 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 01/08/2020 .

לתוכנית הוגשו התנגדויות:

התנגדות מספר 1 : מהנדס העיר

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מציעה הריסה של שלושה מבנים המשמשים לצורכי ציבור – בתי כנסת ומקווה.
2. החלטת הוועדה המחוזית להפקדה מתאריך 7/3/2019 סעיף 35 קבעה: תנאי להריסת המקווה ובתי הכנסת הקיימים יהיה קבלת טופס 4 לבניינים המוצעים החדשים עבור בתי הכנסת והמקווה.
3. סעיף זה לא מעוגן במלואו בתקנון התכנית ויש לתקן את סעיף 6.4 בתקנון התכנית באופן שיתייחס לכל מבני הציבור המסומנים להריסה בתכנית.
4. מאחר וטרם בוצע תיאום עם ועדי בתי הכנסת לגבי המעבר למבנה החדש המוצע בתכנית ושלביות הביצוע של ההריסה של בנייני המגורים הקיימים עוד לא ברורה,

- ייתכן מצב שבו יהיה צורך להרוס את בנייני הציבור וזאת טרם הריסת מבני המגורים המצויים כיום בשטח המיועד למבני הציבור התכנית, כדי לתת מענה לאפשרות זאת יש לאפשר בניה זמנית של מבנים חלופים בשטח המיועד בתכנית לשטח ציבורי פתוח.
5. הוראות התכנית צריכות לאפשר את הבניה הזמנית בשצ"פ לתקופת הביניים.
 6. מיקום המבנים הזמנים ואופיים יהיה בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה ראשון לתכנית.
 7. מכיוון שהתכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה וכוללת שטחים עירוניים נרחבים - תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת אגף הנכסים על התכנית.
 8. מכיוון שהתכנית קובעת את שלביות הביצוע של מבני הציבור החלופים למבנים שיהרסו, יש לחשב עלויות בנייה ריאליות למבני הציבור שהיזם מחויב להחזיר, מבדיקה של מנהל המחלקה למבני דת עולה כי החישוב המוצע בדוח השמאי בעניין זה אינו מספק ויש לוודא כי הדו"ח השמאי מתייחס לעלויות הנכונות בעניין זה.
 9. בהערה 2 לטבלה 5, למחוק: "שטח שלא ינוצל למסחר ישמש למגורים-מדובר על שטחים מסחרים שמטרתם ייצירת דופן מסחרית לכיכר ואין כל סיבה לאפשר את המרתם למגורים.
 10. קווי הבנין (של הבינוי מעל הקרקע) עולים על השטחים המסומנים בתשריט עם זיקת הנאה לציבור - סתירה זו עלולה לגרום לפגיעה במרחב הציבורי שאנחנו מעוניינים ליצר בתכנית ולכן יש לצמצם את קווי הבניין באופן שלא יחפפו לזיקות ההנאה.

התנגדות מספר 2: עו"ד יוסי אומיד בשם רוב הדיירים בפרוייקט

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתן אפשרות לתכנון קירוי קונזולי מעל החזית המסחרית ברוחב של עד שלושה מטרים וזאת מסיבות תיפקודיות (צל לאורך הבניינים בייעוד מסחרי, מניעת מטרדי רעש כלפי דירות המגורים וכדומה).
2. למען הסר ספק הוועדה מתבקשת להבהיר כי השטח העתידי עבור קירוי זה לא נכלל כיום בשטחי הבניה ולכן יש להוסיף שטחים עבור שימוש זה בטבלת השטחים.
3. הוועדה המחוזית מתבקשת להורות כי תתאפשר בניית מחסנים גם בקומת הקרקע ולא כפי שמצויין בסעיף 6.ג.6.1.2 וזאת לצורך מיקום שטחי מחסנים למסחר ולאור מצוקת מקום וקושי לתכנן את כל המחסנים של בנייני המגורים בתת הקרקע בלבד.
4. מבקשים לתקן את תקנון התכנית ולאפשר שימוש זמני לטובת הקמת מבני דת זמנים בשטח הציבורי הפתוח מכיוון שלא ניתן לבנות את בתי הכנסת ללא הריסה של בנייני מגורים ולגן מבקשים לקבוע כי עד להקמת בית הכנסת הקבוע במגרש 902 יותר בינוי זמני.
5. מבקשים לקבוע כי תנאי להריסת בית הכנסת הקיים יהיה קבלת תעודת גמר למבנה בית כנסת חלופי או קבוע ותנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המגורים האחרון בפרוייקט יהיה קבלת תעודת גמר לבית הכנסת החלופי הקבוע.
6. מבקשים להגדיל את שטח המרפסות בבנייני המגורים, בשל הקורונה אשר מראה כמה חשוב שטח המרפסת נרחב עבור דירות מגורים, יש להגדיל את המרפסות באופן ששטח הממוצע של המרפסות יהיה 15 מ"ר לפחות.
7. מבקשים להבהיר כי סטייה מקווי בניין מעבר ל 2 מטר לא הווה סטייה ניכרת לצורך תנון גמיש יותר של הבניינים.

8. מבקשים להורות על תוספת סעיף בעניין איסור הפעלת שימושי הסעדה ו/או בתי אוכל בכוללים פליטת עשן וריחות בשטח המסחר כדי למנוע מטרדי רעש ופגיעה בדיירים.

התנגדות מספר 3: - עו"ד דוד בנגי בשם עמותת אוהבי שלום ועמותת הית שמואל

עיקרי ההתנגדויות:

1. כלל המתפללים, כ 200, מפוזרים בשכונת גילה ולא נעשה כל שיתוף או ייצירת קשר בין הישמים לנציגי המתפללים.
2. מחצית מהמתפללים הם אנשים מבוגרים שיצטרכו ללכת עוד בעליה כדי להגיע לבית הכנסת החדש וזה פוגע בזכותם הוותיקה של מעל 35 שנים.
3. לפי ההקצאה המתוכננת בתי הכנסת הם אחד מעל לשני בניגוד למצב כיום שבתי הכנסת בקומה הקרקע ויש אפשרות הוסיף עליהם ללא הגבלה והמשמעות תהיה שיהיה ורך לעלות ד קומות לבית הכנסת במדרגות.
4. שטח בתי הכנסת המוצע אינו גדול יותר מהקיים וזאת למרות הגידול באוכלוסייה.
5. לא ייתכן שמקווה יהיה במקום כל כך פינתי ואין פרטיות לנשים שצריכות להגיע אליו כאשר שעות הפעילות חופפות לשעות הפעילות של בתי הכנסת.
6. אין התייחסות בשלביזת הביצוע למקווה אלא רק לבתי הכנסת.
7. יש לתכנן כניסה נפרדת ומוסתר למקווה.
8. דרישה להציע מקווה נשים וגברים נפרד כפי שיש כיום.
9. אין התייחסות לחניית במתחם.
10. אין התייחסות לעיצוב האדריכלי החיצוני והפנימי ולריהוט, יש לרהט את בתי הכנסת עבור מתפללים נוספים וכי הריהוט יהיה חדש ואחיד.
11. מבקשים לבנות את בתי הכנסת סמוכים ונפרדים כפי שהם היום ובמיקום הקיים.
12. לנסות להחליף את המיקום של בתי הכנסת עם המיקום של גני הילדים.

התנגדות מספר 4: רועי זינגר נציג הקרן לירושלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. הקרן לירושלים הקימה על בסיס הסכמות חוזיות עם עיריית ירושלים בית כנסת ומקווה בשטח התכנית.
2. המקרקעים הם בבעלות עיריית ירושלים ולטובת הקרן נרשמה הערת אזהרה על זכויות העירייה במקרקעין בגין ההסכמות החוזיות.
3. בית הכנסת נבנה באמצעות תרומה משמעותית במונחי שנות השמונים של המאה הקודמת.
4. בית הכנסת פעיל ומשמש אוכלוסייה גדולה המתגוררת בשכונה.
5. הקרן מבקשת לשמור על האינטרסים של התורם ולהוסיף תנאי לתכנית לפיה בית הכנסת והמקווה החדשים ישמרו על שמם הנוכחי או שלחילופין תינתן שורת קרדיט לתורם על גבי המבנים החדשים שיוקמו.

התנגדות מספר 5: בני אלחייני יו"ר המנהל הקהילתי בפועל ורחל נצר מתכננת אורבאנית קהילתית בשם המנהל הקהילתי של גילה

עיקרי ההתנגדויות:

6. שטחים פתוחים- שפ"פ - בתשריט המוצע, במגרשים 101, 102, מסומנים שטחים נרחבים ביעוד שפ"פ שמתקיימת בהם זיקת הנאה להולכי רגל. לא יתכן שתוכנית חדשה תאפשר קיומו של שפ"פ גדול שתחזוקתו מוטלת על הדיירים. שכונת גילה רוויה בשפ"פים שתחזוקתם היא מטלה כבדה מאוד שהתושבים לא מצליחים לשאת. שפ"פים רבים מוזנחים מאוד ולא מתוחזקים ברמה של מפגע שכונתי נרחב.
7. יש להגדיר את השטח בין הבניינים כשצ"פ ולאפשר רישום קרקע תלת מימדי (כפי שאושר בפרויקט מרכז קליטה גילה הסמוך). מבקשים לא לשחזר את ליקויי העבר בפרויקטים חדשים שאמורים לשפר את המרחבים הציבוריים בשכונה.
8. שצ"פ - התוכנית מתאפשרת לביצוע במתכונת בינוי פינוי בגלל צמידות התוכנית לשצ"פ גדול הכלול בתחום הקו הכחול. סה"כ השצ"פים הכלולים בתוכנית 10388 מ"ר, התוכנית מחזירה רק 5371 מ"ר כך שמחובתה להחזיר שטחי שצ"פ נוספים במקום השפ"פים הגדולים שתחזוקתם מוטלת על דיירי המתחם.
9. כיום ישנה אנדרטה על המדרכה ברחוב שבתאי הנגבי המשמשת מעין מצפה לנוף. אין כל הצדקה להשאיר את האנדרטה על המדרכה ויש לשלבה בתוך השצ"פ בתאום עם אגף שפ"ע והמשפחה 2
10. תנועה וחניה -כניסה ויציאה מחניון תת קרקעי במגרש 101 - כניסה ויציאה ברחוב שבתאי הנגבי - יש לבחון מחדש את התנועה לתוך השכונה, היציאה מהחניון ברחוב שבתאי הנגבי מוגבלת ימינה בלבד, דבר המונע מתושבים במתחם לחזור בדרך נוחה וקצרה לתוך השכונה.
11. שביל אופניים - התוכנית מציעה בנספח התנועה שביל אופניים קצר מאוד על רחוב האפרסמון. מתוך רצון לעודד רכיבת אופניים לאורך הרחובות הסמוכים המובילים לתחנות הרכבת יש להרחיב את המדרכות גם על רחוב שבתאי הנגבי ולהקצות שביל אופניים. יש להמשיך את שביל האופניים כך שיתחבר לשביל בתוך הטיילת המתוכננת.
12. כיום יש תחנות אוטובוס ברחוב האפרסמון הגובל בפרויקט, משני צידי הרחוב. יש להוסיף מפרץ לתחנת אוטובוס בתאום אגף תושי"ה
13. מבני ציבור - מבני הדת - התוכנית כוללת בתחומה את מגרש מתפללי בתי הכנסת ומשתמשי המקווה העוברים תהליך פינוי בינוי מקביל לדיירי המתחם, משתמשי מבני הדת אמנם אינם בעלי קניין אך משתמשים במקום עשרות שנים, בתי הכנסת משופצים והמתפללים דאגו להכניס לשם ריהוט יקר. כיום בתי הכנסת נהנים מגישה ישירה לשצ"פ המאפשר להם לערוך תפילות בחוץ, לערוך סעודות, לאפשר לילדים לשחק בחוץ. תקופת הקורונה לימדה אותנו איזו חשיבות גדולה יש לצמידות בתי כנסת לשצ"פ המאפשר תפילות במרחב הפתוח. יש להגיע להסכמות, עם מתפללי בית הכנסת על מיקום המבנה, גודלו, אופן הבינוי.
14. כיום, שני בתי הכנסת והמקווה בנויים על שטח של 1078 מ"ר. במבנים נפרדים המאפשרים לכל קהילה את המרחב הפרטי שלה. יש להוסיף לתוכנית נספח בינוי לא מחייב למגרשים 901, 902 המראה כיצד ניתן לשלב את כל הפונקציות במגרשים החדשים.

התנגדות מספר 6 : עו"ד ברק קינן בשם חברת אשרד - התנגדות עצמית

עיקרי ההתנגדויות:

1. תיקון טעות סופר בעניין יחסה של התכנית המופקדת לתכנית 5166, התכנית קובעת תקן אחר ויש לרשום שהחניה תהיה בהתאם לתקן.
2. יש לתקן טעות בסעיף 6.14.2 צריך להיות 5166 ולא 5162.

3. הגדלת אורך חזית מרבית לחנויות המסחר ולא להגביל ל 6 מטרים בלבד יש להגדיל ל 8 מטרים.
4. מתן אפשרות לתכנון קירוי קונזולי מעל החזית המסחרית ברוחב של עד שלושה מטרים וזאת מסיבות תיפקודיות (צל לאורך הבניינים בייעוד מסחרי, מניעת מטרדי רעש כלפי דירות המגורים וכדומה).
5. למען הסר ספק הוועדה מתבקשת להבהיר כי השטח העתידי עבור קירוי זה לא נכלל כיום בשטחי הבניה ולכן יש להוסיף שטחים עבור שימוש זה בטבלת השטחים.
6. מבקשים להתיר הצבת חדרי טרנספורמציה גם בקומות הקרקע למעט בחזית הפונה לכיוון הרחובות- וזאת על מנת לאפשר גישה מתאימה יותר לחברת החשמל וגם כדי שניתן יהיה לנצל הצורה מיטבית את השטחים התת קרקעיים לטובת חניות מחסנים ומתקנים טכניים אחרים.
7. הוועדה המחוזית מתבקשת להורות כי תתאפשר בניית מחסנים גם בקומת הקרקע ולא כפי שמצויין בסעיף 6.1.2.ג.6 וזאת לצורך מיקום שטחי מחסנים למסחר ולאור מצוקת מקום וקושי לתכנן את כל המחסנים של בנייני המגורים בתת הקרקע בלבד.
8. מבקשים לתקן את תקנון התכנית ולאפשר שימוש זמני לטובת הקמת מבני דת זמנים בשטח הציבורי הפתוח מכיוון שלא ניתן לבנות את בתי הכנסת ללא הריסה של בנייני מגורים ולגן מבקשים לקבוע כי עד להקמת בית הכנסת הקבוע במגרש 902 יותר בינוי זמני.
9. מבקשים לקבוע כי תנאי להריסת בית הכנסת הקיים יהיה קבלת תעודת גמר למבנה בית כנסת חלופי או קבוע ותנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המגורים האחרון בפרויקט יהיה קבלת תעודת גמר לבית הכנסת החלופי הקבוע.
10. מבקשים להגדיל את שטח המרפסות בבנייני המגורים, בשל הקורונה אשר מראה כמה חשוב שטח המרפסת נרחב עבור דירות מגורים, יש להגדיל את המרפסות באופן ששטח הממוצע של המרפסות יהיה 15 מ"ר לפחות.
11. מבקשים להבהיר כי סטייה מקווי בניין מעבר ל 2 מטר לא הווה סטייה ניכרת לצורך תנון גמיש יותר של הבניינים.
12. מבקשים להגדיל את התכסיות בתאי שטח 101 ו 102 ל 40 אחוז- מבדיקה של עורכי התכנית עולה כי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בהתאם לתכסיות שנקבעו בסעיף 5 וכפועל מכך לא ניתן יהיה להוציא את התכנית אל הפועל.
13. מבוקש לאפשר גמישות וחופש תכנוני בעניין ניוז יחידות דיור בין בנייני המגורים- עד 10 אחוז ממספר יחידות הדיור כי תכנית זו תוכן ברמה העקרונית והפירוט בה ישאיר גמישות תכנונית.
14. מבקשים לבטל את סעיף 5ד לתקנון העוסק בשטחי שרות מעל לקרקע, הוראה זו מיותרת.
15. מבקשים להורות על תוספת סעיף בעניין איסור הפעלת שימושי הסעדה ו/או בתי אוכל בכוללים פליטת עשן וריחות בשטח המסחר כדי למנוע מטרדי רעש ופגיעה בדיירים.
16. מבקשים לשנות את סעיף 6.8.10 ולקבוע כי תתאפשר הקמת מערכות אוורור ומיזוג של המסחר גם בשטח עילי בתיאום מראש ואישור של המחלקה לאיכות הסביבה לאחר שיוצג לה דוח בנושא.
17. ביטול הדרישה כי פתחי אוורור מקומות המרתף יתוכננו לאורך כל הבניין אל הגגות- כי הדרישה לא סבירה בבניינים בגובה 30 קומות ולא אפשריות בשטח הקומות הטיפוסיות של הבניינים.
18. ביטול הדרישה לפיה אכלוס המבנה האחרון בתכנית מותנה בהשלמת פיתוח השטחים הציבוריים והשטחים עם זיקות הנאה- יש לשנות את התנאי לתנאי לתעודת

- גמר, אין זה סביר כי התכנית תייצר התניה של אכלוס הבניין האחרון בתנאים חיצונים שאינם בשליטת היזם אלא בשליטה של עיריית ירושלים.
19. סעיף 6.2.1.יא קובע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, מבקשים כי התכנית תוכן ברמה העקרונית והפירוט בה תשאיר גמישות תכנונית לקביעות מפלסים פרטים ומידות סופיות בתחום תאי השטח השונים לעת התכנון המפורט להיתר.
20. מבקשים להוסיף סעיף המאפשר את רישום הפרצלציה בהתאם להנחיות הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין.
21. סעיף 6.3.13 קובע בין היתר כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך ניהול בשלב ביצוע – יש לקבוע כי המסמך יהיה תנאי להתחלת ביצוע לכל היתר והיתר ולא תנאי להיתר בניה על מנת שיהיה ניתן להכין מסמך זה במקביל לפינוי השטחים והדיירים בתיאום עם הקבלן המבצע.
22. יש להתאים בין המסמכים השונים את קווי הבניין.

התנגדות מספר 7 : רימה לוויין מרחוב אפרסמון 41

עיקרי ההתנגדויות:

1. הפעלת עומס על התשתיות הקיימות - הוספת כ-400 יחידות דיור נוספות למה שקיים היום וכן הוספת גני הילדים בשטח זה עלול להפעיל עומס על תשתיות הקיימות בשכונה, ובפרט תשתיות התחבורה הקיימות היום. בעקבות הבנייה צפויים עומסים כבדים בשעות העומס על הרחובות שמתממשים עם הפרוייקט (רחוב אפרסמון ושבתאי הנגבי) וכן עומס על התחבורה הציבורית הדלה הקיימת ברחוב כיום. נבקש לקבל פירוט על תכניות למציאת פתרון לעומס הצפוי על התשתיות.
2. חניה - בחוזה המקורי, בפסקה אחרונה לפני סעיף 12.1 רשום כי החניה תירשם "כהצמדה לדירה החדשה ו/או כחכירה ו/או תהווה חלק מחניון...אולם מבלי שיהיה שיוך של חניה ספציפית לדירה". בנוסף, בסעיף 8.7 מתואר תהליך חלוקת החניות. קיימת סתירה בין הפסקאות, שכן, חנייה לא ממוספרת תאפשר תפיסת מקומות חניה על ידי זרים ומנגד לא תבטיח חניה לבעלי הדירות עצמם. הדבר יוביל לכאוס שהדיירים מעוניינים להימנע ממנו. לשם כך הדיירים מבקשים לעשות סדר בנושא החניות ולהגדיר את השתייכות החניות לדיירים ובכך להבטיח את קיום החניה לכל דירה בפרוייקט.
3. היכרות הפרוייקט בצרכי האוכלוסייה הנוכחית - כידוע, האוכלוסייה שלוקחת חלק בפרוייקט היא אוכלוסייה מוחלשת ברובה, הכוללת מבוגרים, משפחות מרובות ילדים, מקבלי קצבאות נכות, הבטחת הכנסה ועוד. בתום הפרוייקט הוצאות חודשיות יעלו משמעותית: חשבון חשמל וגז (לצורך חימום מים ובית, בשונה מהיום שברוב הדירות קיים דוד שמש), ארנונה, תשלום ועד בית (שיכלול תשלום על מעליות כפי שמצויין בסעיף 6.15 וכן על ש"פ) והוצאות נוספות. השתתפות היזם בהוצאות על ועד בית המפורטת בסעיף 32 בתוספת לחוזה לא מציג פתרון הולם לאוכלוסייה הנוכחית. השתתפות בסכום סמלי לא תפתור את הבעיה הכלכלית שעומדים בה הדיירים היום ואף תעמיק אותה יותר. צפוי שתוך שנתיים (במהלך ובתום השתתפות היזם במימון) אוכלוסייה זו תיאלץ לעזוב את האזור בלידת ברירה. בצורה זו הפרוייקט יפקיר את הדיירים הנוכחים ותנתק אותם מבתים ושורשיהם (דור שני ושלישי באזור זה). הדיירים מבקשים הצגת פתרון הולם לדיירים מוחלשים והבטחה לטווח הארוך כי הפרוייקט לא יפקיר אותם ושהוא ידאג לשמור עליהם
4. תמורת הפרוייקט לדיירים - התכנית מציגה את "הפרוייקט" שבסופה הדיירים יקבלו דירה חדשה "משופרת" בהתאם למה שכתוב בחוזה. אולם, מפרט הדירות החדשות חלקי ולקויי בחסר. לא הוצגו תרשימי בינוי סופיים, הן של הדירות עצמן והן של מיקום הדירות בבניינים

ושרטוט הבניין עצמו. ולכן, כל עוד לא מפורטים כלל הנושאים הקשורים לדירה, החשש הוא פגיעה באיכות החיים הקיימת היום (לדוגמה היום הדירות עם לפחות שני כיווני אוויר, חדרי שינה גדולים, מה שלא מובטח בפרוייקט). הסכמה על הפרוייקט כרוכה בהבנה של מה שמתקבל בתמורה למה שקיים היום, ללא פגיעה ברמת החיים של הדיירים.

התנגדות מספר 8 : אלישבע שופק מרחוב האפרסמון 40
התנגדות מספר 9- יוסף בוקבוזה מרחוב שבתאי הנגבי 6/28

עיקרי ההתנגדויות:

1. כפי שמתואר במסמכי התכנית, שכונת גילה ייחודית באופי שיטת התכנון שלה. מגדלים כפי שמתוכנן אינם מתאימים כלל לאופי השכונה באזור זה, במיוחד סוג החומרים, הגובה המתנשא – איך ישתלבו בסביבת בנינים שאינם עולים על 5 קומות, הצפיפות הגדולה של הבניינים. כמו כן השטחים הפתוחים מאוד צומצמו
2. הגישה לבניינים אינה מתאימה לכמות הדירות המוצעת, ובוודאי לא לעסקים המוצעים. כבר עכשיו יש פעמיים ביום בסמוך פקק מול בתי הספר בזמן כניסת ויציאת התלמידים. עם כמות כזאת נוספת של דיירים, לא רק שלא תהיה גישה סבירה למתחם, אלא שישנה סכנה ממשית למקרה חירום, בהם יידרשו להגיע צוותי כיבוי והצלה. עוד דבר, זה כבר שנים רבות שכל בוקר וכל ערב משעה שלוש וחצי בערך, היציאה והכניסה דרך רחוב המור פקוקה לחלוטין. יכול לקחת עד ארבעים דקות לצאת או להיכנס. כך גם קורה בצד השני ברחוב דוב יוסף
3. כל אדם הנכנס לאזור רחוב אפרסמון מבין שלמרות מאמצי האדריכלים לפני חמישים שנה לתכנן גם לעתיד, הכבישים אינם תואמים את המצב במאה העשרים ואחד, דהיינו אין הכביש יכול להכיל תנועת משתמשים כפי שתהיה עם הקמת מגדלים שם. שינוי אמיתי יחייב הריסת כל בתי רחוב אפרסמון, דבר שאינו מעשי. הדבר המתאים במקום ההוא, כמו שעשו בהצלחה במבוא הדודאים בסמוך, הוא תמ"א 38 ולא פינוי בינוי בסדר גודל כזה. לא מדובר בתרגיל מחשבתי של "אפשר כך לעשות" אלא במציאות מחייבת
4. יש לזכור שמאז הגשת הרעיונות הראשונים לפני מספר שנים, הוקם בינתיים כביש ההמשך של "מנחם בגין". הרעש מתמיד בכל שעות היום והלילה, כמו כן אבק נישא באוויר ומשקיפים מעל כביש סואן. אין זה גן עדן מבחינת אלו שיגורו שם לאחר הפינוי בינוי שעוד יגביה אותם. בוודאי ישנם עדיין, גם בתוככי שכונת גילה, אזורים מתאימים הראויים לבניה לגובה, אפשר להציע הרבה מקומות כגון רחוב אחלמה – נוף מזדהים, מול בית ספר וכביש פנוי וכו
5. התוכנית המוצעת משתמשת כבשלה בשטחים שהם שייכים בפועל לציבור זה ארבעים שנה. גן העיגולים, שני בתי הכנסת והמקווה הם בשימוש אלפי תושבים. יש לציין שישנם רק שתי מקוואות בגילה, האחד ברחוב אפרסמון המוצע להריסה עם תמורה שאינה נראית מתאימה לצורכי הציבור, והשני רחוק מאוד, ברחוב סנונית. נדרשת כאן הרחבת שירותי המקוואות ולא צמצום
6. כאזרח המתגורר באזור זה משנת 1977, הייתי עד למאמצי מתפללי בית הכנסת "יוצאי צפון אפריקה" לקבל אתר להקמת מבנה משלהם. אבי ז"ל סיפר לי שהמניין שלהם בו גם התפללתי עמו, שהיה אז משתמש בכיתה בבית הספר ועדיין קיים שם מעל הכיכר, עשה הפגנה מול העירייה. בקשתם התקבלה בתנאי "שישימו שקל מול שקל שתתן העירייה להקמת המבנים". כעד, שילמו המתפללים והתורמים שמצאו באותה תקופה בעד המבנה שלהם, יש להם חזקה של ארבעים שנה ואי אפשר להרוס ללא הסכמתם
7. מתכנני התוכנית טוענים לניצול מרבי של שטחים פתוחים, כשלמעשה לקחו הגן הציבורי רחב הממדים וחילקו אותו לבניינים הפרטיים שהם רוצים לבנות. על ידי כך, נלקח מהציבור הרחב שימוש חפשי במרחבים שברורה לכולם הזיקה החופשית והמלאה והיא מועברת לקומץ הדיירים,

- שהרי אז לא ירגיש הציבור היתר לחדור לשטחים אלו כי הם מתוחמים בין הבניינים, מתוחזקים על ידי וועד הדיירים, השילוט שם מדבר למתגוררים שם וכו
8. מהתבוננות בתוכניות, רואים שהשטח עליו בנויים בתי הכנסת והמקווה מהווה רק 96.3% מסך המתחם המוצע לפינוי בינוי. בנוסף, צורת המגדלים A ו, B-מיקומם וגודלם לא משאירים ספק שיכלו לסדרם אחרת על מנת להשאיר על כנם את מבנה הקהילות. אם מבינים את העלות של בניית מבנה הציבור שהיזם "חברת אשדר" מתכננת לבנות במקום אלו שהיא רוצה להרוס, נשאר רק לתהות האם זה מחוסר חכמה או רצון לחסל חשבון עם שיטת בנייה מיושנת בעיניהם או משהו/מישהו אחר
9. יש לחדד הסעיף הקודם: המגדלים ההכי גבוהים נמצאים בחזית רחוב שבתאי הנגבי אל מול השכנים, להם הם יסתירו את הנוף והשמש. אם היו שמים את המגדלים הקטנים יותר שם, גם היו מורידים המפגע הזה מהשכנים, גם היו מצילים את בתי הכנסיות וגם היו פועלים נכונה, שהרי השטח הולך ויורד, את המגדלים הגבוהים יניחו באזור הנמוך יותר על מנת להפחית את הפגיעה האסתטית והחזותית שלהם
10. ממסמך 23 - ערכי השטחים: מגרש חנייה 49.13%, שטח ציבורי פתוח 88.37% כלומר יחד 37.51% ואם נצרף את שטח בתי הכנסת והמקווה נקבל 33.55%. כל אלו אינם שייכים לבעלי הקרקע, כלומר הדיירים! הם נלקחים מהציבור הרחב עבור חברת אשדר.
11. מוחזרים" 58.19% כשטח ציבורי פתוח בלבד. כמעט חצי. השאר לצורכי המגדלים
12. ישנם 4 מסמכים הקשורים לשימור עצים מתוך 16 מסמכים בתוכנית הבנייה. אין אפילו מסמך אחד לשימור בתי הכנסת והמקווה. אין ניסיון מתועד כזה, אך יש בבירור הסתרת מהותם על ידי קריאתם "מבנה ציבור
13. ממסמך 12, אחרי חישוב הדיירים הקשורים לחברת "אשדר", רואים שפחות מ-37% חתמו. זה עצמו מעלה גבה, איך מגישים תוכניות עם מספר נמוך כזה? איך כבר 5.3 שנים החלו במיפוי העצים לשימור? לזה נוסף את המציאות בשטח: לדיירים לא הוצגו תוכניות כלל. חלק גדול מאלו שכן חתמו, מאוד הצטערו לשמוע ש"אשדר" מתכוונת להרוס בתי הכנסת והמקווה. האוכלוסייה ברובה דתית או מסורתית. יש כאן הטעיה, רק על זה היה ראוי לבטל כליל את המיזם
14. יש לחתום בהשקפה יהודית: אין זה אפשרי להרוס מבנים פעילים של יהדות סתם כך בגלל שרוצים למקסם רווחים. הדבר נעשה לנו רק על ידי אויבנו ואנחנו נזהרים מלהרוס מסגדים או כנסיות. קל וחומר למבנים פעילים ששופצו לאחרונה בכסף רב. הם מתוחזקים בצורה מתמדת ומהווים מקום מפגש חשוב ביותר לקיום חיי קהילה נאותים.

התנגדות מספר 10 : מיכאל רוזנר ממבוא הדודאים 5

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מהווה פגיעה קשה בשכונת גילה בכלל ובגילה א בפרט.
2. תוספת מאות יחידות דיור בשכונה תהווה פגישה קשה באיזון בין בניה רוויה לאיכות חיים.
3. התכנית תגרום לעומסים על כבישי השכונה והרחוב במיוחד על אפרסמון ושבתאי הנגבי.
4. אין צינה הולם מבחינת צורכי ציבור בתכנית עבור תוספת יחידות הדיור שהתכנית מוסיפה.
5. בניית בניינים של 30 קומות מהווה פגיעה גדולה בציביון השכונה הירושלמית והפיכתה לשכונה קרה ומנוכרת בתקופה שאנחנו רואים את החשיבות של הקהילתיות והערבות ההדדית בין התושבים.
6. התכנית תייצר עומסי חניה על החניונים של השכנים שכבר כיום מאוד עמוסים.
7. הדירות אמורות להיות משווקות כדירות יוקרה וזה לא נותן מענה לזוגות צעירים נאלצים לעזור את העיר.

8. לא נראה שיש ראייה כוללת של כל השכונה לשנים הבאות ונראה שבונים ללא סנכרון בין התכניות.
9. צריך לא לבנות שום פרויקט כל עוד אין תכנון כולל לכל השכונה ולדאוג על רוחת תושבי השכונה.

התנגדות מספר 11 : יהודה נזר וחתימות נוספות

עיקרי ההתנגדויות:

1. אנחנו תושבי גילה א המורבים בוועדות (אורבאני, חברתי) במנהל הקהילתי בגילה רואים התקדמות של הרבה פרויקטים בגילה א.
2. נוכחנו לדעת כי כל פרויקט עוסק אך ורק במבט צר של תחומי תחומי התכנית הספציפית ולא ניכרת חשיבה מתכללת של השפעת הפרויקטים על השכונה בהיבטי תנועה, קהילה, שטחים ירוקים ועוד...
3. הדבר ההכון לעשות הוא תכנית אב לכלל השכונה.
4. המטרה העיקרית היא פיתוח והתאמת השכונה לציפוף תוך מתן דגש על נגישות לתנועה רגלית, קישוריות לתחבורה ציבורית, שמיר על שטחים פתוחים ופיתוח רחובות איכותיים.
5. יש לדאוג לפיתוח של בתי ספר וגני ילדים בהתאם לגידול האוכלוסייה.
6. עיצוב רחובות עירוניים ואיכותיים המשלבים מסחר מוסדות קהילתיים ופינוק ירוקות במטרה לחזק את ההלכתיות בשכונה ואת חיי הקהילה.
7. מוצע להיב כל פרויקט במטלה ציבורית שתכלול פיתוח מקטע הרחוב הסמוך אליו.
8. הקצאת שטחים פתוחים נוספים לפארקים ציבוריים.
9. הקצאת שטחים נוספים לבתי כנסת + מקווה נשים גדול שיספק את הגידול באוכלוסייה.

התנגדות מספר 12 : יעקב צבי שוב מרחוב מבוא הירדאים 3

עיקרי ההתנגדויות:

1. השכונה היא שכונה דתית ברובה, חלק חרדים וחלק דתיים לאומים ומעטים בה החילונים, ושי מעט בתי כנסת אשר כוחם מלאים, לעומת זאת מבני הציבור בשכונה נשארו בידים של תושבים חילונים שאינם מתגוררים בגילה א אלא באזורים אחרים של גילה.
2. לכן רוב התלמידים מגיעים ברכבים פרטים ומיצרים פקקים גדולים בשכונה.
3. תשובי השכונה נאלצים לשלחו את ילדיהם לבית ספר אחרים בשכונות כגון בית וגן, הר נוף גבעת שאול והר נוף.
4. תוספת מאות דירות בשכונה תגדיל את המחסור הזה שבעתים.
5. חסרים בשכונה גני ילדים, תלמודי תורה ובתי כנסת.
6. ביחס למבני הציבור שהתכנית מציעה להרוס שי לדאוג בשלביה הביצוע שיהיה היכן לטבול ולהתפלל.
7. בתי הכנסת החדשים חייבים להיות גדולים יותר מאלו הקיימים כיום ויבנו במפרט גבוה.
8. המיקום החדש של בתי הכנסת בקצה השכונה הוא בעייתי, ממוקם בשיפוע ויקשה על ההגעה לבתי הכנסת.
9. מקווה ראוי שיהיה בקצה השכונה וראוי שיהיה מוסווה כדרך מקוואות הנשים.

10. השכונה משופעת בשטחים ירוקים ויש לוודא שתישאר כזאת.
11. גובה הבניינים של 30 קומות אינו מתאים לשכונה ויש לצמצם את למקסימום 18-12 קומות.
12. חסרים בשכונה שטחים מסחריים מן הראוי היה להקצות שטחים מסחריים בפרויקט ושלפחות אחת מהם יהיה עבור חנות מזון גדולה.
13. יהיה נכון לחייב את היזם לבנות מרפסות סוכה על מנת שאופי וצביון השכונה יוכל להישאר וגם דתיים יוכלו לגור בה.
14. אם מוכרחים לבנות 30 קומות, נכון יהיה לחייב את היזם לבנות בית כנסת בקומה ה-20 של כל בניין כדי שניתן יהיה להתפלל בשבת.

התנגדות מספר 13 : התנגדויות רבות של תושבים ששלחו סטנסילים או התנגדויות הכוללות טענות דומות .

עיקרי ההתנגדויות:

1. פגיעה בנוף .
2. עומס על הכבישים.
3. התכנית מבטלת שטח ציבורי פתוח קיים ואפקטיבי.
4. מצוקת חנייה גדולה.
5. הפחתת ערך הנכסים של בנייני הקוטגים הסמוכים.
6. בתקופת הבנייה צפויות בעיות של אבק, רעש פגיעה קשה באיכות החיים ובבריאות.
7. כיעור הנוף.
8. היסרון ניכר בשימושים ציבוריים.
9. להגביל את גובה הבניינים ל מקסימום 11 קומות.
10. הפיכת השכונה ממקום שקט רגוע ונינוח לשכונה רועשת ומנוכרת .
11. פגיעה בנוף האחיד של השכונה.
12. הבניה לא מתאימה לשכונה.
13. חוסר במרכז מסחרי.
14. סתימת נוף מוחלטת.
15. מדובר בתוספת מוגזמת של יחידות דיור בשכונה שלא יכולה לשאת זאת.
16. דרישה לתכנית אב.
17. היופי של גילה זה הארכיטקטורה הנוסטלגית.
18. הרס המרקם החברתי של השכונה.
19. הריסה של מקווה קיים.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

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

1. **לקבל את ההתנגדות כי החלטת הוועדה המחוזית להפקדה מתאריך 7/3/2019 סעיף 35 קבעה:**
תנאי להריסת המקווה ובתי הכנסת הקיימים יהיה קבלת טופס 4 לבניינים המוצעים החדשים עבור בתי הכנסת והמקווה, סעיף זה לא מעוגן במלואו בתקנון התכנית ויש לתקן את סעיף 6.4 בתקנון התכנית באופן שיתייחס לכל מבני הציבור המסומנים להריסה בתכנית- **יש לתקן את סעיף התכנית בהתאם להחלטה במטרה לתת מענה חלופי למבני הציבור הקיימים כיום בפועל.**
2. **לקבל את ההתנגדות בעניין שמאחר וטרם בוצע תיאום עם ועדי בתי הכנסת לגבי המעבר למבנה החדש המוצע בתכנית ושלביות הביצוע של ההריסה של בנייני המגורים הקיימים עוד לא ברורה,**

ייתכן מצב שבו יהיה צורך להרוס את בנייני הציבור וזאת טרם הריסת מבני המגורים המצויים כיום בשטח המיועד למבני הציבור התכנית, כדי לתת מענה לאפשרות זאת יש לאפשר בניה זמנית של מבנים חלופים בשטח המיועד בתכנית לשטח ציבורי פתוח- יש לקבוע בהוראות התכנית כי יותר להקים מבני ציבור זמנים בשטח המיועד בתכנית לשטח ציבורי פתוח וזאת עד לביצוע השטחי הציבורים הקבועים בשטחים לבנייני ציבור המתוכננים בתכנית, תנאי למתן טופס 4 לבניין מגורים האחרון בתכנית יהיה ביצוע השטחים הציבורים בשטחים לבנייני ציבור ופירוק השטחים הזמנים בשטח הציבורי הפתוח.

מיקום המבנים הזמנים ואופיים יהיה בתיאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה ראשון לתכנית.

3. לקבל את ההתנגדות בעניין שמכיוון שהתכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה וכוללת שטחים עירוניים נרחבים - תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת אגף הנכסים על התכנית - תנאי למתן תוקף יהיה חתימת אגף הנכסים על מסמכי התכנית ועל מסמכי האיחוד וחלוקה.

4. לקבל חלקית את ההתנגדות שמכיוון שהתכנית קובעת את שלביות הביצוע של מבני הציבור החלופים למבנים שיהרסו, יש לחשב עלויות בנייה ריאליות למבני הציבור שהיזם מחויב להחזיר, מבדיקה של מנהל המחלקה למבני דת עולה כי החישוב המוצע בדוח השמאי בעניין זה אינו מספק ויש לוודא כי הדו"ח השמאי מתייחס לעלויות הנכונות בעניין זה- יש לבדוק את דוח השמאי ולתקן אותו במידת הצורך.

5. לקבל את ההתנגדות בעניין שבהערה 2 לטבלה 5, למחוק: "שטח שלא ינוצל למסחר ישמש למגורים-מדובר על שטחים מסחרים שמטרתם ייצירת דופן מסחרית לכיכר ואין כל סיבה לאפשר את המרתם למגורים- יש למחוק את הסעיף מתקנון התכנית במטרה לשמור על חזית מסחרית לכיכר המוצעת.

6. לקבל את ההתנגדות בעניין שקווי הבניין (של הבינוי מעל הקרקע) עולים על השטחים המסומנים בתשריט עם זיקת הנאה לציבור - סתירה זו עלולה לגרום לפגיעה במרחב הציבורי שאנחנו מעוניינים ליצר בתכנית ולכן יש לצמצם את קווי הבניין באופן שלא יחפפו לזיקות ההנאה- יש לתקן את קווי הבניין בהתאם בכל מסמכי התכנית במטרה שלא יפגעו במרחב הציבורי.

7. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לתכנן קירוי קונזולי מעל החזית המסחרית ברוחב של עד שלושה מטרים וזאת מסיבות תיפקודיות (צל לאורך הבניינים בייעוד מסחרי, מניעת מטרי רעש כלפי דירות המגורים וכדומה- לא נכון בשלב זה לחייב קירוי כזה במסמכים, התכנית תאפשר זאת והנושא ייבחן בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.

8. לדחות את ההתנגדות בעניין שהוועדה המחוזית מתבקשת להורות כי תתאפשר בניית מחסנים גם בקומת הקרקע ולא כפי שמצויין בסעיף 6.ג.6.1.2 וזאת לצורך מיקום שטחי מחסנים למסחר ולאור מצוקת מקום וקושי לתכנן את כל המחסנים של בנייני המגורים בתת הקרקע בלבד- לא מקובל לתכנן מחסנים מעל לקרקע אלא בתת הקרקע בלבד.

9. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים להגדיל את שטח המרפסות בבנייני המגורים, בשל הקורונה אשר מראה כמה חשוב שטח המרפסת נרחב עבור דירות מגורים, יש להגדיל את המרפסות באופן ששטח הממוצע של המרפסות יהיה 15 מ"ר לפחות- שטח ממוצע של 15 מ"ר הוא גבוה מאוד ומייצר בניין שמוקף כולו במרפסות, שטח ממוצע של 12 מ"ר הוא המקובל והוא השטח הנכון גם במקרה זה.

10. לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים להבהיר כי סטייה מקווי בניין מעבר ל 2 מטר לא הווה סטייה ניכרת לצורך תכנון גמיש יותר של הבניינים- קווי הבניין המסומנים בתכנית הם מקסימליים ומוצעים במרחק של 3 מטרים מגבול החלקה וזאת לבניינים גבוהים, אין מקום לתת גמישות מעבר לכך.

11. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים להורות על תוספת סעיף בעניין איסור הפעלת שימושי הסעדה ו/או בתי אוכל בכללים פליטת עשן וריחות בשטח המסחר כדי למנוע מטרי רעש ופגיעה בדירים- הנושא ייבחן בשלב היתר הבניה מול המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות.

12. **לדחות את ההתנגדות בעניין שמחצית מהמתפללים הם אנשים מבוגרים שיצטרכו ללכת עוד בעליה כדי להגיע לבית הכנסת החדש וזה פוגע בזכותם הוותיקה של מעל 35 שנים- התכנית אומנם מזיזה את המיקום של בתי הכנסת קצת מזרחה אבל לא מדובר על שינוי משמעותי שאינו סביר מבחינת מרחקי הליכה מבית הכנסת הקיים או בנגישות אליו.**
13. **לדחות את ההתנגדות בעניין שלפי ההקצאה המתוכננת בתי הכנסת הם אחד מעל לשני בניגוד למצב כיום שבתי הכנסת בקומה הקרקע ויש אפשרות הוסיף עליהם ללא הגבלה והמשמעות תהיה שיהיה צורך לעלות קומות לבית הכנסת במדרגות- התכנית מציעה בינוי מנחה בלבד לתכנון בתי הכנסת ולא מחייבת שהם יהיו אחת מעל השנייה וככול שהם יהיו אחד מעל השני אז תהיה נגישות באמצעות מעליות בנוסף למדרגות.**
14. **לדחות את ההתנגדות בעניין ששטח בתי הכנסת המוצע אינו גדול יותר מהקיים וזאת למרות הגידול באוכלוסייה- השטחים שקובעת התכנית למגרשים לצורכי ציבור הם משמעותית גבוה יותר מהמצב הקיים. השטח המוצע למגרש 902 הוא 2400 מ"ר.**
15. **לדחות את ההתנגדות בעניין שלא ייתכן שמקווה יהיה במקום כל כך פינתי ואין פרטיות לנשים שצריכות להגיע אליו כאשר שעות הפעילות חופפות לשעות הפעילות של בתי הכנסת- מקווה אמור להיות במקום מוצנע ולא מרכזי ולכן אין בעיה שיהיה במקום פינתי, במסגרת התכנון המפורט תתוכנן כניסה נפרדת כפי שמקובל בכל בניה של מקווה ובית כנסת באותו מגרש.**
16. **לדחות את ההתנגדות בעניין דרישה להציע מקווה נשים וגברים נפרד כפי שיש כיום- התכנית לא קובעת מקווה נשים ומקווה גברים ושניהם אפשריים במסגרת התכנון המפורט.**
17. **לדחות את ההתנגדות בעניין שאין התייחסות לעיצוב האדריכלי החיצוני והפנימי ולריהוט, יש לרהט את בתי הכנסת עבור מתפללים נוספים וכי הריהוט יהיה חדש ואחיד- תכנית בשלב הזה לא קובעת את הריהוט ואת העיצוב הפנימי של בתי הכנסת.**
18. **לדחות את ההתנגדות בעניין שיש לנסות להחליף את המיקום של בתי הכנסת עם המיקום של גני הילדים- לא נראה כי יש מקום לשנות בין השימושים המוצעים בתכנית ולשים את גני הילדים במקום נגיש פחות על פי עמדת המתנגדים.**
19. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שהקרן מבקשת לשמור על האינטרסים של התורם ולהוסיף תנאי לתכנית לפיה בית הכנסת והמקווה החדשים ישמרו על שמם הנוכחי או שלחילופין תינתן שורת קרדיט לתורם על גבי המבנים החדשים שיוקמו, נושא זה אינו נושא שצריך להיקבע במסגרת תכנית, לא נראה שיש בעיה לפתור את הנושא בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.**
20. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין השטחים פתוחים- שפ"פ - בתשריט המוצע, במגרשים 101, 102, מסומנים שטחים נרחבים ביעוד שפ"פ שמתקיימת בהם זיקת הנאה להולכי רגל. לא יתכן שתוכנית חדשה תאפשר קיומו של שפ"פ גדול שתחזוקתו מוטלת על הדיירים. שכונת גילה רוויה בשפ"פים שתחזוקתם היא מטלה כבדה מאוד שהתושבים לא מצליחים לשאת. שפ"פים רבים מוזנחים מאוד ולא מתוחזקים ברמה של מפגע שכונתי נרחב- מדובר על חלקות ביעוד מגורים עם זיקת הנאה לציבור ולא על שטחים ביעוד שפ"פ- יחד עם זאת מכיוון שמדובר על שטחים נרחבים ולא על שטחים מצומצמים ניתן לקבל החלטה כי שטחים אלה יהיו ביעוד שטח ציבורי פתוח מעל לקרקע וחניה מתחת לקרקע באמצעות רישום בשכבות בדומה להחלטות של הוועדה בתכנית פינתי בינוי של מרכז הקליטה.**
21. **לקבל את ההתנגדות בעניין שכיום ישנה אנדרטה על המדרכה ברחוב שבתאי הנגבי המשמשת מעין מצפה לנוף. אין כל הצדקה להשאיר את האנדרטה על המדרכה ויש לשלבה בתוך השצ"פ בתאום עם אגף שפ"ע והמשפחה - יש לתאם את הנושא מול אגף שפ"ע לעת התכנון המפורט של השצ"פ.**
22. **לדחות את ההתנגדות בעניין תנועה וחניה -כניסה ויציאה מחניון תת קרקעי במגרש 101 - כניסה ויציאה ברחוב שבתאי הנגבי - יש לבחון מחדש את התנועה לתוך השכונה, היציאה מהחניון ברחוב שבתאי הנגבי מוגבלת ימינה בלבד, דבר המונע מתושבים במתחם לחזור בדרך נוחה וקצרה לתוך השכונה- נספח התנועה הוא נספח מנחה ולא מחייב, נושא הכניסות והיציאה מהחניה ייקבע**

23. **במסגרת התכנון המפורט כמו גם הסדרי התנועה המתוכננים סביב הפרוייקט.**
 לדחות את ההתנגדות בעניין שביל אופניים – התוכנית מציעה בנספח התנועה שביל אופניים קצר מאוד על רחוב האפרסמון. מתוך רצון לעודד רכיבת אופניים לאורך הרחובות הסמוכים המובילים לתחנות הרכבת יש להרחיב את המדרכות גם על רחוב שבתאי הנגבי ולהקצות שביל אופניים. יש להמשיך את שביל האופניים כך שיתחבר לשביל בתוך הטיילת המתוכננת- נספח התנועה הוא כאמור מנחה ושביל אופניים הוא למעשה הסדר תנועה שאינו מחייב- הנושא יבחן לעת התכנון המפורט.
24. **לדחות את ההתנגדות בעניין שכיום יש תחנות אוטובוס ברחוב האפרסמון הגובל בפרוייקט, משני צידי הרחוב. יש להוסיף מפרץ לתחנת אוטובוס בתאום אגף תושי"ה- אין צורך לסמן בתכני תחנות אוטובוס, הנושא יבחן לעת התכנון המפורט.**
25. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין תיקון טעות סופר בעניין יחסה של התכנית המופקדת לתכנית 5166, התכנית קובעת תקן אחר ויש לרשום שהחניה תהיה בהתאם לתקן- היות ולא התקבלה החלטה של הוועדה המחוזית בעניין תקן החניה יש לשנות את הסעיף בתקנון לחניה בהתאם לתקן החניה.**
26. **לקבל את ההתנגדות בעניין שיש לתקן טעות בסעיף 6.14.2 צריך להיות 5166 ולא 5162- יש לתקן את מספר התכנית למספר הנכון, תכנית 5166**
27. **לקבל את ההתנגדות בעניין הגדלת אורך חזית מרבית לחנויות המסחר ולא להגביל ל 6 מטרים בלבד יש להגדיל ל 8 מטרים- ניתן לשנות את אורך החזיתות של החנויות מ 6 ל 8 מטרים ללא הגדלה של החנויות מעבר ל 100 מטר הקבועים בתכנית.**
28. **לדחות את ההתנגדות בעניין שמבקשים להתיר הצבת חדרי טרנספורמציה גם בקומות הקרקע למעט בחזית הפונה לכיוון הרחובות- וזאת על מנת לאפשר גישה מתאימה יותר לחברת החשמל וגם כדי שניתן יהיה לנצל בצורה מיטבית את השטחים התת קרקעיים לטובת חנויות מחסנים ומתקנים טכניים אחרים- אין סיבה תכנונית למקם את חדרי הטרנספורמציה מעל לקרקע במקום בתת הקרקע.**
29. **לדחות את התנגדות בעניין שמבקשים להגדיל את התכסיות בתאי שטח 101 ו 102 ל 40 אחוז- מבדיקה של עורכי התכנית עולה כי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בהתאם לתכסיות שנקבעו בסעיף 5 וכפועל מכך לא ניתן יהיה להוציא את התכנית אל הפועל- על פי חישוב זכויות הבניה נראה כי אין בעיה לעמוד בתכסיות שקובעת התכנית.**
30. **לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקש לאפשר גמישות וחופש תכנוני בעניין ניווד יחידות דיור בין בנייני המגורים- עד 10 אחוז ממספר יחידות הדיור כי תכנית זו תוכן ברמה העקרונית והפירוט בה ישאיר גמישות תכנונית – ניתן לאפשר גמישות כאמור על עוד עמודים ביתר המגבלות של גובה, זכויות בניה ותכסיות של הבניינים המוצעים.**
31. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לבטל את סעיף 5ד לתקנון העוסק בשטחי שרות מעל לקרקע, הוראה זו מיותרת- ההתנגדות לא ברורה יש לקבל הסבר מאדריכל התכנית מה מטרת הסעיף ולמה מבקשים לבטל אותו.**
32. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שמבקשים לשנות את סעיף 6.8.10 ולקבוע כי תתאפשר הקמת מערכות אוורור ומיזוג של המסחר גם בשטח עילי בתיאום מראש ואישור של המחלקה לאיכות הסביבה לאחר שיוצג לה דוח בנושא. יש לתאם את הנושא בשלב היתר הבניה מול המחלקה לאיכות הסביבה.**
33. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין ביטול הדרישה כי פתחי אוורור מקומות המרתף יתוכננו לאורך כל הבניין אל הגגות- כי הדרישה לא סבירה בבניינים בגובה 30 קומות ולא אפשריות בשטח הקומות הטיפוסיות של הבניינים- הסעיף יישאר בתכנית ויתווסף סעיף שככול שיוצג פתרון אחר יהיה מקובל על המחלקה לאיכות הסביבה.**
34. **לדחות את ההתנגדות בעניין ביטול הדרישה לפיה אכלוס המבנה האחרון בתכנית מותנה בהשלמת פיתוח השטחים הציבוריים והשטחים עם זיקות הנאה- יש לשנות את התנאי לתנאי לתעודת גמר, אין זה סביר כי התכנית תייצר התניה של אכלוס הבניין האחרון בתנאים חיצוניים שאינם בשליטת היזם**

אלא בשליטה של עיריית ירושלים - **התכנית מציעה הריסה של שטח ציבורי קיים ומפותח לצורך בניית פינוי ולכן קובעת התכנית שיש לפתח את השצ"פ החלופי כתנאי לטופס 4 של בניית המגורים, אין כל סיבה או הגיון לבטל דרישה זו.**

35. **לדחות את ההתנגדות בעניין סעיף 6.2.1.6.2.1.יא קובע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, מבקשים כי התכנית תוכן ברמה העקרונית והפירוט בה תשאיר גמישות תכנונית לקביעות מפלסים פרטים ומידות סופיות בתחום תאי השטח השונים לעת התכנון המפורט להיתר-תכנית זו מוגשת כאשר ידוע כבר התכנון המפורט כדי לקבוע את הפרטים בהיתר הבניה אין כל סיבה לתת גמישות בשלב זה.**

36. **לקבל את ההתנגדות בעניין שמבקשים להוסיף סעיף המאפשר את רישום הפרצלציה בהתאם להנחיות הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין- יש להוסיף סעיפים בהתאם בתקנון התכנית במטרה לאפשר את רישום המגרשים החדשים.**

37. **לדחות את ההתנגדות בעניין שסעיף 6.3.13 קובע בין היתר כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך ניהול בשלב ביצוע - יש לקבוע כי המסמך יהיה תנאי להתחלת ביצוע לכל היתר והיתר ולא תנאי להיתר בניה על מנת שיהיה ניתן להכין מסמך זה במקביל לפינוי השטחים והדיירים בתיאום עם הקבלן המבצע- מדובר בסעיף חשוב שמטרתו להבין את השטח עם הבדיקות המתאימות לביצוע ההיתר ולא ניתן לבטל אותו.**

38. **לדחות את ההתנגדות בעניין הפעלת עומס על התשתיות הקיימות - הוספת כ-400 יחידות דיור נוספות למה שקיים היום וכן הוספת גני הילדים בשטח זה עלול להפעיל עומס על תשתיות הקיימות בשכונה, ובפרט תשתיות תחבורה הקיימות היום. בעקבות הבנייה צפויים עומסים כבדים בשעות העומס על הרחובות שמתממשקים עם הפרוייקט (רחוב אפרסמון ושבתיא הנגבי) וכן עומס על התחבורה הציבורית הדלה הקיימת ברחוב כיום. נבקש לקבל פירוט על תכניות למציאת פתרון לעומס הצפוי על התשתיות- התכנית מציעה התחדשות עירונית בבניינים הראויים לכך ומציעה בניית חדש ומודרני, התכנית נותנת מענה לשטחים לצורכי ציבור באמצעות שטחים חדשים הן לטיילת הן לשצפים והן לבניית ציבור, התכנית אינה מצויה במרחק גדול מקו רכבת קלה והתכנון הוא שהיקף השימוש בתחבורה ציבורית משכונה זו יגדל בצורה משמעותית לעת ביצוע הרכבת הקלה.**

39. **לדחות את ההתנגדות בעניין חניה - בחוזה המקורי, בפסקה אחרונה לפני סעיף 12.1 רשום כי החניה תירשם "כהצמדה לדירה החדשה ו/או כחכירה ו/או תהווה חלק מחניון...אולם מבלי שיהיה שיוך של חניה ספציפית לדירה". בנוסף, בסעיף 8.7 מתואר תהליך חלוקת החניות. קיימת סתירה בין הפסקאות, שכן, חנייה לא ממוספרת תאפשר תפיסת מקומות חניה על ידי זרים ומנגד לא תבטיח חניה לבעלי הדירות עצמם. הדבר יוביל לכאוס שהדיירים מעוניינים להימנע ממנו. לשם כך הדיירים מבקשים לעשות סדר בנושא החניות ולהגדיר את השתייכות החניות לדיירים ובכך להבטיח את קיום החניה לכל דירה בפרוייקט- התכנית קובעת את תקן החניה בתכנית ואינה יכולה לבדוק או להתייחס לחוזה שנחתם בין היזם לדיירים.**

40. **לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין היכרות הפרוייקט בצרכי האוכלוסייה הנוכחית - כידוע, האוכלוסייה שלוקחת חלק בפרוייקט היא אוכלוסייה מוחלשת ברובה, הכוללת מבוגרים, משפחות מרובות ילדים, מקבלי קצבאות נכות, הבטחת הכנסה ועוד. בתום הפרוייקט הוצאות חודשיות יעלו משמעותית: חשבון חשמל וגז (לצורך חימום מים ובית, בשונה מהיום שברוב הדירות קיים דוד שמש), ארנונה, תשלום ועד בית (שיכלול תשלום על מעליות כפי שמצויין בסעיף 6.15 וכן על שפ"פ) והוצאות נוספות. השתתפות היזם בהוצאות על ועד בית המפורטת בסעיף 32 בתוספת לחוזה לא מציג פתרון הולם לאוכלוסייה הנוכחית. השתתפות בסכום סמלי לא תפתור את הבעיה הכלכלית שעומדים בה הדיירים היום ואף תעמיק אותה יותר. צפוי שתוך שנתיים (במהלך ובתום השתתפות היזם במימון) אוכלוסייה זו תיאלץ לעזוב את האזור בליט ברירה. בצורה זו הפרוייקט יפקיר את הדיירים הנוכחים ותנתק אותם מביתם ושורשיהם (דור שני ושלישי באזור זה). הדיירים מבקשים הצגת פתרון הולם לדיירים מוחלשים והבטחה לטווח הארוך כי הפרוייקט לא יפקיר אותם ושהוא ידאג לשמור עליהם- יש לקבל חוות דעת של היועצת המשפטית של הוועדה כיצד ניתן**

לעגן במסגרת התכנית הבטחה של תשלום מיסי וועד בית לדיירים הקיימים לתקופה של 10 שנים לפחות כפי שמקובל בתכניות דומות.

.41

לדחות את ההתנגדות בעניין תמורת הפרוייקט לדיירים - התכנית מציגה את "הפרוייקט" שבסופה הדיירים יקבלו דירה חדשה "משופרת" בהתאם למה שכתוב בחוזה. אולם, מפרט הדירות החדשות חלקי ולקויי בחסר. לא הוצגו תרשימי בניי סופיים, הן של הדירות עצמן והן של מיקום הדירות בבניינים ושרטוט הבניין עצמו. ולכן, כל עוד לא מפורטים כלל הנושאים הקשורים לדירה, החשש הוא פגיעה באיכות החיים הקיימת היום (לדוגמה היום הדירות עם לפחות שני כיווני אוויר, חדרי שינה גדולים, מה שלא מובטח בפרוייקט). הסכמה על הפרוייקט כרוכה בהבנה של מה שמתקבל בתמורה למה שקיים היום, ללא פגיעה ברמת החיים של הדיירים- **התכנית אינה יכולה להיכנס לנושאים אלה המוסדרים בחוזים בין היזם לדיירים.**

.42

לדחות את ההתנגדות בעניין כפי שמתואר במסמכי התכנית, שכונת גילה ייחודית באופי שיטת התכנון שלה. מגדלים כפי שמתוכנן אינם מתאימים כלל לאופי השכונה באזור זה, במיוחד סוג החומרים, הגובה המתנשא - איך ישתלבו בסביבת בניינים שאינם עולים על 5 קומות, הצפיפות הגדולה של הבניינים. כמו כן השטחים הפתוחים מאוד צומצמו- **התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם משמעותי ומציעה תמהיל שונה של בניינים כולל מגדלים שהם כלי מקובל להתמודדות עם צפיפות גבוהה וזאת בהתאם לתכניות אחרות המקודמות בעיר ואכן משנות בצורה משמעותית את אופי הבניינים הקיימים בשכונה.**

.43

לדחות את ההתנגדות בעניין הגישה לבניינים אינה מתאימה לכמות הדירות המוצעת, ובוודאי לא לעסקים המוצעים. כבר עכשיו יש פעמיים ביום בסמוך פקק מול בתי הספר בזמן כניסת ויציאת התלמידים. עם כמות כזאת נוספת של דיירים, לא רק שלא תהיה גישה סבירה למתחם, אלא שישנה סכנה ממשית למקרה חירום, בהם יידרשו להגיע צוותי כיבוי והצלה. עוד דבר, זה כבר שנים רבות שכל בוקר וכל ערב משעה שלוש וחצי בערך, היציאה והכניסה דרך רחוב המור פקוקה לחלוטין. יכול לקחת עד ארבעים דקות לצאת או להיכנס. כך גם קורה בצד השני ברחוב דוב יוסף- **בנושא תחבורה בעיר בשנים הבאות התכנון הוא כי עיקר התנועה בשעות השיא תהיה באמצעות תחבורה ציבורית ולא באמצעות רכב פרטי ועל בסיס זה מקודמות תכניות לציפוף משמעותי של העיר, מי שייבחר להעדיף רכב פרטי על פני תחבורה ציבורית אכן צפוי לעמידה ממושכת יותר בפקקים.**

.44

לדחות את ההתנגדות בעניין שהתוכנית המוצעת משתמשת כבשלה בשטחים שהם שייכים בפועל לציבור זה ארבעים שנה. גן העיגולים, שני בתי הכנסת והמקווה הם בשימוש אלפי תושבים. יש לציין שישנם רק שתי מקוואות בגילה, האחד ברחוב אפרסמון המוצע להריסה עם תמורה שאינה נראית מתאימה לצורכי הציבור, והשני רחוק מאוד, ברחוב סנונית. נדרשת כאן הרחבת שירותי המקוואות ולא צמצום- **התכנית מציעה להשתמש בשטחים לצורך ציבורי בינוי במקום פינוי בינוי וזאת במטרה להקל על ביצוע הפרוייקט, וזאת לצד שיפור המרחב הציבורי הן כל ידו שיפור המפלסים והן באמצעות תוספת שטחים לבנייני ציבור ולכן התכנית מקובלת וראויה.**

.45

לדחות את ההתנגדות בעניין שכאזרח המתגורר באזור זה משנת 1977, הייתי עד למאמצי מתפללי בית הכנסת "וצאי צפון אפריקה" לקבל אתר להקמת מבנה משלהם. אבי ז"ל סיפר לי שהמניין שלהם בו גם התפללתי עמו, שהיה אז משתמש בכיתה בבית הספר ועדיין קיים שם מעל הכיכר, עשה הפגנה מול העירייה. בקשתם התקבלה בתנאי "שישימו שקל מול שקל שתתן העירייה להקמת המבנים". כעד, שילמו המתפללים והתורמים שמצאו באותה תקופה בעד המבנה שלהם, יש להם חזקה של ארבעים שנה ואי אפשר להרוס ללא הסכמתם- **מטרת התכנית היא בן היתר לתת שטחים חדשים לבניה חדשה של בתי הכנסת במקום בתי הכנסת הקיימים כיום בשטח וברור שלצורך כך יהיה צורך בקבלת הסכמה של בתי הכנסת לעבור לבית הכנסת החדש.**

.46

לדחות את ההתנגדות בעניין שהמגדלים ההכי גבוהים נמצאים בחזית רחוב שבתאי הנגבי אל מול השכנים, להם הם יסתירו את הנוף והשמשי. אם היו שמים את המגדלים הקטנים יותר שם, גם היו מורידים המפגע הזה מהשכנים, גם היו מצילים את בתי הכנסות וגם היו פועלים נכונה, שהרי השטח הולך ויורד, את המגדלים הגבוהים יניחו באזור הנמוך יותר על מנת להפחית את הפגיעה

האסתטית והחזותית שלהם- במסגרת התכנון הוצגו לא מעט חלופות בינוי שונות והחלופה שהופקדה היא החלופה שנסחרה על ידי מוסדות התכנון, בכל מקרה לא נראה שיש מקום בבחירת חלופה שתשאיר את בנייני האיגלו הקיימים במקומם הנוכחי בתכנון המחודש של כלל המתחם.

47. לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין שממסמך 12, אחרי חישוב הדיירים הקשורים לחברת "אשדר", רואים שפחות מ-37% חתמו. זה עצמו מעלה גבה, איך מגישים תוכניות עם מספר נמוך כזה? איך כבר 5.3 שנים החלו במיפוי העצים לשימור? לזה נוסף את המציאות בשטח: לדיירים לא הוצגו תוכניות כלל. חלק גדול מאלו שכן חתמו, מאוד הצטערו לשמוע ש"אשדר" מתכוונת להרוס בתי הכנסת והמקווה. האוכלוסייה ברובה דתית או מסורתית. יש כאן הטעיה, רק על זה היה ראוי לבטל כליל את המיזם- יש לקבל הבהרות מיזם התכנית בעניין מספר ההסכמות הנדרש לשלב זה של הגת תכנית והאם הם עומדים בתקנות בעניין זה.

48. לדחות את ההתנגדות בעניין שהדירות אמורות להיות משווקות כדירות יוקרה וזה לא נותן מענה לזוגות צעירים נאלצים לעזור את העיר- אומנם מדובר על בנייה חדשה אבל לא מדובר על דירות יוקרה ואין התכנית יכולה לקבוע את מחירי הדירות במתחם.

49. לדחות את ההתנגדות בעניין שהשכונה היא שכונה דתית ברובה, חלק חרדים וחלק דתיים לאומים ומעטים בה החילונים, ויש מעט בתי כנסת אשר כולם מלאים, לעומת זאת מבני הציבור בשכונה נשארו בידיים של תושבים חילונים שאינם מתגוררים בגילה א אלא באזורים אחרים של גילה- התכנית יכולה לקבוע מה הם השטחים הציבורים אך ההקצאה של שטחים אלה לא נעשית במסגרת התכנית אלא באמצעות וועדת הקצאות בעיריית ירושלים.

50. לדחות את ההתנגדות בעניין שחסרים בשכונה שטחים מסחרים מן הראוי היה להקצות שטחים מסחרים בפרויקט ושלפחות אחת מהם יהיה עבור חנות מזון גדולה- מיקום בתכנית בהקשר של השכונה הוא לא מיקום מרכזי ולכן אין כוונה לייצר במסגרת התכנית מסחר בהיקפים גדולים שישרת את כל השכונה אלא לייצר מסחר מקומי בלבד שייתן מענה לדיירים בפרויקט ובבניינים סמוכים בלבד.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020/37 בתאריך 29/12/2020 - י"ד טבת
תשפ"א

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 2

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
553537	רשות מקומית עיריית ירושלים	לוי אדרי יגאל	ת. עמידה
רחוב, שכונה:			
הלני המלכה 1, מרכז העיר			

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30051	37		כן
30051	17		כן
30051	10		לא
30051	31		לא
30051	40		לא
30051	44		לא
30052	5123		לא
30052	5124		לא

עיקרי התכנית ומטרותיה

מטרת התכנית:

שינוי תוארי רחוב גרוזנברג תוך הרחבת דרך וקביעת הוראות לשימור בורות מים עתיקים בתחומו, רחובות הלני המלכה וגרוזנברג, ירושלים.

כן שינוי מקום מיקום מתקן לשנאים, בשל השינוי הנדרש בצומת הרחובות עם רחוב שבטי ישראל, לאור הצורך במניעת הפגיעה בבורות המים שהתגלו במקום.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינויים ביעודי קרקע מאושרים, כמפורט להלן:
 - שינוי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל, משטח לתחנת שנאים ומשטח למלונאות ומסחר, לדרך ציבורית.
 - שינוי יעוד משטח למלונאות ומסחר לשטח למתקנים הנדסיים.
- הרחבת רחוב גרוזנברג בחלקו המזרחי, תוך חיבורו לרחוב שבטי ישראל, וקביעת הסדרי תנועה ופיתוח בתחומו, ובהתאם לנספחי פיתוח.
- קביעת הוראות לשימור שני בורות מים עתיקים שבתחום התכנית, והוראות לפיתוח מעליהם ומסביבם, בהתאם לנספחי שימור ופיתוח.
- קביעת בינוי, פיתוח, שימור ושחזור, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות בגין מבנים וחלקי מבנים להריסה, לשימור ולשחזור.

החלטות קודמות

תאריך דיון	החלטה
14/08/2019	
	מאחר והתוכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) א' לחוק התכנון

והבניה, מחליטים על הפקדת התוכנית בתנאים הבאים:

לאחר תיאומים רבים ושינויים משמעותיים, התוכנית במתכונתה הנוכחית מקובלת וכוללת- הרחבת זכות הדרך בתא שטח 2, הסטת מיקום מתקן הנדסי לתא שטח 1, וקביעת הוראות שימור לבורות המים בתאי שטח 3 ו-4.

לאחר בדיקה מול המחלקה המשפטית, התוכנית בסמכות מקומית במתכונת זו.

יש לקבוע את ייעוד הקרקע בתאי השטח של בורות המים ל"ייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת", עם הוראות שימור מפורטות כולל הוראה המחייבת תיאום מול מח' השימור ומהנדס מומחה לשימור לכל פעולה על פני הקרקע בשטח זה למניעת נזקים לבורות ההיסטוריים. כל פעולה ו/או בניה ו/או שימוש בקרקע שמעל הבורות מצריכה היתר באישור מח' השימור עם חו"ד מהנדס מומחה לתחום השימור.

הוועדה המקומית ממליצה לאשר לעיריית ירושלים להצטרף כמגישת התכנית.

יש להטמיע כל החלטות וועדת השימור העירוני למעט המפורט להלן:

יש לדייק כי הנחיות השימור למיניהן בתוכנית יחולו רק בשטח התוכנית ולא מעבר לגבולותיה.

לעניין שורת המבנים ההיסטוריים לאורך הדופן הדרומית של רחוב הלני המלכה, החלטת וועדת השימור מהווה הבהרה בלבד ואין בה כדי משמעות סטטוטורית לתוכנית זו מכיוון שמבנים אלו מחוץ לגבול התוכנית.

יש לקבל החלטת וועדת השימור ולכלול את בור המים המזרחי במלואו בשטח התוכנית על אף שבחלקו הוא בתחום חלקה 40 של מוזיאון אסירה המחתרות (בית הכלא ההיסטורי).

אין לקבל החלטת וועדת השימור לעניין הכללת החומה הצפונית ההיסטורית של מגרש הרוסים בתחום התוכנית. הקו הכחול הוא כפי שמופיע בגרסת תנאי הסף למעט ההגדלה הנקודתית שצוינה לעיל לעניין בור המים המזרחי.

דרישת וועדת השימור בעניין מתקנים הנדסיים לא רלוונטית בזכות הדרך אלא רק בתחום תא שטח 1 למתקנים הנדסיים.

יובהר שנספח הבינוי הוא מנחה ולא מחייב למעט סימוני השימור שיופיעו בו. בכל מקרה, כאמור לעיל- כל פעולה פיזית בתחום תאי השטח של בורות המים מצריכה אישור ותיאום מול מח' השימור העירוני.

המלצת ועדת השימור לשינוי אופן הפיתוח המוצע לא רלוונטית גם כי נספח הבינוי הוא מנחה כאמור, וגם כי הוא כבר אושר ע"י כל הגורמים ונמצא בפיתוח בפועל. כמו כן, ברובו הגדול הוא בכלל מחוץ לשטח התוכנית.

בהתייחס לדרישות וועדת השימור בנושא, ייקבע כי בכל תחום התוכנית, ככל יתגלו ממצאים היסטוריים נוספים בשטח- אין לבצע בהם שום שינוי/הריסה/בניה ללא אישור מח' שימור. כמו כן, לא תותר הריסת שום רכיב בנוי קיים בשטח התוכנית ללא אישור מח' שימור, אלא אם כן הדבר כבר אושר בהיתר הקודם לתוכנית זו.

העץ המוצע לעקירה בתא שטח 2 (זכות הדרך)- יש לבחון היתכנות להעתקה שלו ו/או שינויים מזעריים בתוכנית הפיתוח/התנועה לטובת שימורו, ככל הניתן.

העץ המוצע לעקירה מעל בור המים המערבי (תא שטח 4)- לא ברור איפה העץ הזה

בסקר העצים והאם הוא בכלל עוד קיים. יש להבהיר בתיאום מתי תכנון, ולבחון
היתכנות לשימור או העתקה.

יש לדלל את סקר העצים כך שיכלול רק את העצים הכלולים בתחום גבולות
התוכנית.

יש להציג בבירור את הקו הכחול של גבולות התוכנית בכל מסמכי התוכנית.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת חו"ד: תושיה דרכים, נכסים, רשות
העתיקות, מידע תכנוני, שפייע עצים

יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין הוראות השימור.

בתיאום מתי מידע תכנוני יש לקבוע האם יש חובת תצ"ר עבור התוכנית ובאיזה שלב
הוא צריך להיעשות.

התכנית תערך ע"י המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות.

לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות: גוש
30052 חלקה 125 וגוש 30051 חלקה 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.

תיאור חדש להתנגדויות

בתכנית מאושרת 4329, הוסדרה גישה סטוטורית לרחוב גרוזנברג מרחוב שבטי ישראל לזמורה.
לאור תכנית 4329, בניין בצלאל קיבל היתרים והעירייה התחייבה להסדיר גישה לבניין שמתוכנן להיפתח
במרץ 2022.

לאור הימצאותם של בורות מים עתיקים אשר יש להימנע מפגיעה בהם עקב חשיבותם, נוצר צורך בשינוי
צומת הכבישים גרוזנברג ושבטי ישראל. השינוי הצריך, בין היתר שינוי גם במיקום תחנת השנאים
ממיקומה על פי המצב התכנוני המאושר וכן שינוי בצומת עצמו כולל נושא השיפועים.
בור מים נוסף התגלה במעלה הרחוב כמסומן בתשריט ועל פי התכנון המוצע הוא יהפוך לשצ"פ ויתבטל
המעבר המוטורי הקיים כיום לרחוב זמורה עקב שיפועים לא תקינים.

תב"ע זו עוסקת בעיקרה בחיבור רחוב גרוזנברג לרחוב שבטי ישראל ובהגדרת בורות המים ההיסטוריים
לשימור.

התוכנית נקבעה טעונה אישור השר מאחר ומוצע בה "שינוי יעוד ממלונאות ומסחר, לפי תוכנית 4329,
למתקן הנדסי, דבר שאינו בסמכות".

לתוכנית הוגשו שתי התנגדויות:**התנגדות מספר 1:**

מר אהרון חביב בעל הזכויות והדייר ברחוב גרוזברג 7, בסמוך לשטח נשוא התכנית. ע"י עו"ד שגיא תירוש.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מהווה שלב בדרך למימוש פיתוח השכונה באופן מאסיבי כפי שאושר בתכניות 129001 ו-4329.
2. על מנת לא לתכנן את השכונה כ"טלאי על טלאי" ועל מנת למנוע אי נוחות בתקופת בניה ארוכה, הוצאות וקשיים, יש להכליל את חלקת המתנגד בתכנית ולהציע בה פיתוח.
3. המתנגד הינו דייר מוגן וסבור כי ניתן להגיע להבנות ולהסכמות עם רמ"י ולפתח את המקרקעין שלו בד בבד עם פיתוח השטח בתכנית המוצעת.

התנגדות מספר 1:

אלי ענבים, מינהל הדיור הממשלתי, ע"י עו"ד ממשרד בלש- בר אולפן.

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית חלה על שטח המשמש לכ-5 מקומות חניה המוכרות למשטרת ישראל מרשות מקרקעי ישראל. מקומות החניה במגרש הרוסים משמשים לחניית רכבי מחוז ירושלים הסובל ממצוקת חניה קשה, מיקום מקומות החניה מאפשר פעולה ותגובה מהירים בחירום.
2. מבקשים להזיז את המתקן ההנדסי מערבה לחלקה 36 או החזרתו למיקומו לפי תכנית 4329 לחלקה 17 ומניעת הפגיעה במקומות החניה.
3. מבקשים לשמור על דרכי הגישה לחניון הן במהלך העבודות והן בגמר הפרוייקט, כן תאום מלא עם משטרת ישראל.

המלצת מהנדס העיר

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות של מינהל הדיור הממשלתי בנוגע לפגיעה במקומות החניה אשר בחכירה מרמ"י. השטח נשוא ההרשאה שקיבל הדיור הממשלתי מרמ"י, ונשוא העבודות המתוכננות על פי התכנית המאושרת – הנו שטח בייעוד דרך, עליו פורסמה כבר הערה על פי סעיפים 5 – 7, על כן השטח למעשה הינו של עיריית ירושלים. בשלב הראשון, מתקן לשנאים לא יבוצע ממילא, וכל השפעתו הינה על מקום חניה אחד, בנוסף החניה הינה זמנית על פי הרשאה שתפוג הרבה לפני בניית מתקן השנאים (אם וכאשר תבנה). מדובר בקרקע בייעוד דרך ויש צורך בהרחבה בפועל של הכביש על פי המצב התכנוני המאושר, לאור הצורך בגישה לבית הספר של בצלאל, הנבנה כעת. למותר לציין את חשיבות הסדרת הגישה לבניין של בצלאל וכי לא ניתן לעכב עבודות אלה, רק בשל פגיעה כזו או אחרת בחניה על פי הרשאה זמנית, על שטח בייעוד דרך. לסיכום: מינהל הדיור הממשלתי קיבל את החזקה לתקופה קצובה לאור הצורך המתוכנן בהרכבת הכביש על פי התכנית המאושרת. השינויים בתכנית החדשה רלבנטיים רק למתקן השנאים שלא יבנה בקרוב. השטח נשוא העבודה המתוכננת הוא כבר, בבעלות העירייה לאור פרסום הודעת ההפקעה. התכנית הנה באישור ותמיכה של רמ"י, נותנת ההרשאה הזמנית אשר פגה או עומדת לפוג בקרוב.
2. לדחות את ההתנגדות של מר אהרון חביב בנוגע להכללת חלקתו בתחום התכנית. ראשית, קיימת אי בהירות גדולה בנוגע לזכויותיו בנכס בו הוא מחזיק, ולא צורפו מסמכים להתנגדות המעידים על היותו דייר מוגן, שנית כדייר מוגן, למתנגד אין כל מעמד, בהליכי התכנון, שכן אין לו חלק בזכויות הבניה, אלא זכות שכירות (דיירות) מוגנת בדירה גופא, אם בכלל. יש לציין כי הבעלים, רמ"י, תומכים בתכנית. התכנית איננה "טלאי על טלאי" כנטען והיא נדרשת לצורך שיפור זרימת התנועה ושיפור הכניסה לבניין של בצלאל הנבנה בסמוך והיא אינה עוסקת במתן זכויות בניה למגרשים.
3. התכנית נקבעה כטעונה אישור השר מאחר ומוצע בה "שינוי יעוד ממלונאות ומסחר, לפי תוכנית 4329,

למתקן הנדסי, דבר שאינו בסמכות".

עם זאת עפ"י חוות דעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית נקבע כי שינוי היעוד המבוקש הנ"ל בתכנית זו הינו בסמכותה של הוועדה המקומית. וכי הקביעה של התוכנית כטעונה אישור השר, מוטעית.

זאת מאחר ובסעיף 62א(א) 3 לחוק התכנון והבניה, נקבע כי ניתן להגדיל שטחים לצורכי ציבור בתוכנית בסמכות מקומית.

עפ"י הסעיף, בשטחים אלה נכללים "מתקני תשתית מקומיים לייצור/להפקה/לאספקה/לאגירה/לטיפול ולהולכה.....של.....חשמל.....".

בתוכנית מוצע להגדיל שטח של מגרש למתקן הנדסי/תחנת טרנספורמציה המאושר בתוכנית 4329, מ- 47.2 מ"ר ל- 60.26 מ"ר (כנכתב בסעיף 3.2 בתקנון),

תוך שינוי יעוד ממלונאות וממסחר למתקן הנדסי.

חוות דעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית לעניין סמכות האישור, שניתנה ב- 30.3.20, תמכה ואישרה גרסה זו, ועל פיה קודמה התוכנית להפקדה.

4. ככל שהתכנית תקבע בסמכות מקומית, יש לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

ק"מ ק"י



קרמר - שפירא - שניידר KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

שנות 1882

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

Yehoshua Kramer, Adv & Notary / Michael Schneider, Adv.
 Ronen Weinberg, Adv. / Aviv Behrendt, Adv., E.M.B.A. / Sagi Tirosh, Adv., M.A.
 Efiad Cohen, Adv., B.A.
 Ziva Barashi, Adv. / Eitam Levi, Adv. / Shimrit Zik, Adv.
 Kfir Levi, Adv., LL.M, M.B.A. / Gilad Alon, Adv. / Noam Zeker, Adv., B.ed
 Katia Nagadi, Adv./Eliran Babai, Adv./Reut Peleg Adv
 Ori Bauer, Adv./Ohad Dvir, Adv./Lior Librovski, Adv./Yuval Yenushalmi, Adv.
 Yael-Raz Jakubovitch, Adv./Yael Nasridashy, Adv./Roni Smedja-Kashi, Adv
 Moran Hemo Reggev, Adv./ Odella Elayev, Adv.

יהושע קרמר, ע"ד ונוטריון / מיכאל שניידר, ע"ד חק ויבנה ע"ד
 אביב ברנרס, ע"ד E.M.B.A. / שאגית תירוש, ע"ד M.A.
 אילנה כהן, ע"ד B.A.
 זיוה ברזשי, ע"ד / איתם לוי, ע"ד / שמרית זיק, ע"ד
 כפיר לוי, ע"ד LL.M, M.B.A. / גילעד אלון, ע"ד סטודנט לרצ, ע"ד B.ed
 קטיה גדי, ע"ד / אליהו באבאי, ע"ד / רעות פלג, ע"ד
 אורי כמארה, ע"ד / אהוד דביר, ע"ד / ליאור ליברובסקי, ע"ד
 יובל ירושלמי, ע"ד-יועץ, M.B.A.
 יעל-רז יעקובוביץ, ע"ד / יעל נסידשני, ע"ד / חני סמדג'ה-קאשי, ע"ד
 מורן חמו רגב, ע"ד / אודליה אליב, ע"ד

ירושלים / Jerusalem

1 בספטמבר 2020

במסירה אישית/במיייל

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-0553537

מוגשת בזה התנגדות מטעמו של מר אהרון חביב ת.ז. 46661633 (להלן גם: המתנגד) לתכנית מתאר מקומית 101-0553537, הכול מן הטעמים שלהלן:

פתח דבר:

- עניין לנו בתכנית להרחבת דרך ושימור בורות מים עתיקים ברחובות גרוזנברג והלני המלכה בירושלים, ואשר נוגעת, בין היתר, למקרקעין הידועים כגוש 30051, חלקות 10 ו-31 (להלן: "המקרקעין"), בהם מחזיק המתנגד.
- המתגורר הוא בעל זכויות במקרקעין, מחזיק ומתגורר מזה עשרות בשנים במבנה אשר ברחוב גרוזנברג 7 בירושלים, המצוי במקרקעין (בסמוך לשטח נשוא התכנית) ומנהל את עסקו בהם.
- באופן המתואר קיימת השלכה משמעותית להוראות התכנית, ביחס למתנגד, שכן הוראות

www.ksslaw.co.il

באר שבע / Be'er-Sheva
 בית רסקו, ע"ד יצחק רגב 28, 8489512
 Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
 טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539123
 דוא"ל: Yehudit@ksslaw.co.il

ירושלים / Jerusalem
 חצר דוד הסלון, רח' דוד הסלון 19, 9410143
 King David's Court, 19 King David St., 9410143
 טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493
 דוא"ל: lawyers@ksslaw.co.il



קרמר - שפירא - שניידר
KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

ש.פ.ר.ל

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

התכנית עלולה לפגוע באופן משמעותי במקרקעין המוחזקים על-ידו מזה שנים כמו-גם לפגוע בגיעה קשה במשלה ידו.

מגיש הרוסים - בינוי השכונה כיום ובעתיד:

4. חלק המגורים אשר בשכונת מגרש הרוסים בירושלים מתאפיין באופי בינוי נמוך (צמוד קרקע בעיקרו) אולם ברי לכל כי צפויים בעתיד פיתוח ובינוי אודות למיקומה המרכזי של השכונה, בסמוך לעיר העתיקה ולעריכת התרבותי וההיסטורי.
5. עיון בתכניות הנוגעות לשכונה מלמד על אופי השכונה שעתיד להשתנות ולעבור פיתוח ובנייה מאסיביים, כאשר כבר בתכנית מס' 4329 (אשר פורסמה למתן תוקף בשנת 2003) נקבע פיתוח השטח למטרות מלונאות ומסחר ואילו בתכנית מס' 12900 (שפורסמה למתן תוקף בשנת 2010) נקבעה הגדלת השטח הבנוי באופן משמעותי (על ידי הגדלת מספר הקומות למבנים המתוכננים), באופן שיכלול גם דירות למגורים, בנוסף על שטחי התיירות והמסחר, ואף יכפיל את השטח הבנוי. אין חולק, אפוא, כי התכנית שבנדון מהווה שלב בדרך למימוש פיתוח השכונה בהמשך בהתאם לתכניות הנ"ל.
6. לפיכך, המתנגד סבור כי אין כל טעם בתכנון השכונה באופן של "טלאי על טלאי" שכן הדבר יפגע בהכרח באופי השכונה העתידי ברמה התכנונית, בכך שאגביל איחודי שטחים לצורך בינוי הרוב יותר המאפיין בנייה רוויה ואף עלול הקשות ולסבך שלא לצורך את תכנוני הרחבת דרכים, תשתיות חשמל, ביוב, תחנות תת קרקעיות וכיו"ב.
7. כמו כן תכנון כאמור עלול להגדיל את החוצאות והקשיים בבניית השכונה, עת יאלצו גורמי המקצוע העוסקים במלאכת הפיתוח והבינוי לפלס דרכם עם כלי קידוח כבדים ומשאיות בטון בין הסמטאות הצרות.
8. לכל זאת יש להוסיף הכבדה משמעותית ואי-נוחות קיצוני שיהיו מנת חלקם של תושבי הרחוב בתקופת הבינוי הארוכה, אשר היא **איננה הכרח המציאות** שכן ניתן לתכנן את השכונה באופן חד-שלבי ובכך להימנע מהקשיים הכרוכים בתכנון השכונה לפרקים.
9. בניסיונות אלה, סבור המתנגד כי ניתן לתכנן ולפתח גם את המקרקעין המוחזקים על-ידו, בד-בבד עם המקרקעין נשוא התכנית, לאחר דין ודברים והגעה להבנות בין המתנגד רשות מקרקעי ישראל בנוגע לזכויותיו של המתנגד בקרקע.
10. לא למותר לציין כי המתנגד הוא דייר מוגן שניהל במשך שנים מו"מ עם רשות מקרקעי ישראל

www.ksslaw.co.il

באר שבע / Be'er-Sheva
בית רסקו, שד' יצחק רגז 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
טל: 08-6539010 | פקס: 08-6539123
דוא"ל: Yehudit@ksslaw.co.il

ירושלים / Jerusalem
חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
טל: 02-6234258 | פקס: 02-6255493
דוא"ל: lawyers@ksslaw.co.il



קרמר - שפירא - שניידר
KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

חברת ע"מ

משרד עורכי דין ונוטריון | LAW OFFICE AND NOTARY

בנוגע לפינויו מן המקרקעין תמורת תשלום בגין זכויותיו. ואולם, מו"מ נזנח ע"י רשמי מטעמים שאינם בדיעה או בשליטת המתנגד. ברור שלאחר הגעה להבנות והסכמות בין המתנגד לבין רשות מקרקעי ישראל, ניתן יהיה לתכנן ולפתח את המקרקעין – יחד עם המקרקעין המוחזקים על-ידי המתנגד – לטובתם של כל הגורמים הקשורים לתכנון ולפיתוח האזור.

11. לפיכך, לאור הטעמים המפורטים לעיל, ועל מנת שלא לפגוע פגיעה קשה בזכויותיו של המתנגד במקרקעין, לרבות בביתו ובעסקו המנוהל בהם מזה שנים, יש לבצע את התכנון במקרקעין בד-בבד עם חלקו של המתנגד, לאחר פינויו וכנגד תשלום בגין זכויותיו בהם.

12. בהקשר זה יש לציין את כפיפותה של ועדת התכנון כרשות שלטונית לנומרות המשפט המנהלי, ובחן החובה להימנע מקבלת החלטות בלתי סבירות. את המונח "החלטה שאינה סבירה" מבארת לנו כב' שופטות בית המשפט העליון, פרופ' דפנה ברק ארזי בספרה כדלקמן:

"באופן מקורי, היקף פרישתה של עילת אי הסבירות שיקף את המשמעות היומיומית של המונח אי-סבירות, והיא נדונה לגבי החלטות שהתקבלו באופן לא הגיוני או שהיחוזן. לחלופין, המונח אי סבירות שישמש כדי לתאר החלטה פסולה, שהתקיימה בה אחת מן העילות לביקורת על שיקול הדעת המנהלי...

בשונה מן המשמעות שיוחסה לה בעבר, עילת הסבירות העדכנית אינה מסתפקת בבדיקה אם ההחלטה המנהלית היא שרירותית, אלא בוחנת את האיזון הפנימי בין השיקולים שהפעילה הרשות... על פי עילת הסבירות, החלטתה של רשות עשויה להיות פגומה, גם אם שקלה שיקולים ענייניים בלבד, אם האיזון הפנימי בין השיקולים היה מגוון לחלוטין."

ר' בספרה של דפנה ברק ארזי, "משפט מנהלי", כרך ב' עמוד 723

13. ומן הכלל אל הפרט: עולה כי בנסיבות מקרנו לא נשקלו כלל השיקולים הרלוונטיים בטרם הוגשה התכנית, שיקולים אשר יש בהם כדי לצמצם את הפגיעה במבקש, למקסט את התועלת מן המקרקעין ומן התכנית וכן למזער את הפגיעה בכלל תושבי האזור.

14. בהתאם לחובת הסבירות שלעיל, יש ליתן משקל גם להיבטים התכנוניים והביצועיים שהוזכרו

www.ksslaw.co.il

Be'er-Sheva / באר שבע
בית דסקו, שד' יצחק רגר 28, 8489512
Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
טלפון: 08-6539010 :פקס: 08-6539123
E-mail: Yehudit@ksslaw.co.il :דוא"ל

Jerusalem / ירושלים
צד דוד הסלך, רח' דוד הסלך 19, 9410143
King David's Court, 19 King David St., 9410143
טלפון: 02-6234258 :פקס: 02-6254933
E-mail: lawyers@ksslaw.co.il :דוא"ל



קרמר - שפירא - שניידר
KRAMER - SHAPIRA - SCHNEIDER

משרד עורכי דין ונוטריון

LAW OFFICE AND NOTARY

לעיל אשר מובילים אף הם למסקנה כי פיתוח השכונה בהתאם לתכנית שבנדון תביא לעלויות גבוהות יותר ולקשיים תכנוניים-פרוצדורליים אותם ניתן למנוע ולמצער- לצמצם, לרווחת כלל תושבי האזור ובפרט לרווחת המתנגד אשר איכות חייו ועסקו עלולים לספוג מכה קשה כתוצאה מיישום התכנית במתכונתה הנוכחית.

15. לנוכח המפורט לעיל, מותבקש הוועדה הנכבדה לחורות על עיכוב התכנית עד לאחר שקילת כל השיקולים העולים מהתנגדות זו, ובאופן שתכנון המקרקעין ופיתוחם ייעשה בד-בבד עם שטח המקרקעין המוחזקים על-ידי המתנגד, כנגד תשלום למתנגד בגין מלוא זכויותיו במקרקעין.

בכבוד רב ובברכה,

שגיא תירוש, עו"ד
 קרמר - שפירא - שניידר ושות'

www.ksslaw.co.il

באר שבע / Be'er-Sheva
 בית רסקו, שד' יצחק רנר 28, 8489512
 Beit Rasko, 28 Rager Av., 8489512
 טלפון: 08-6539010 | פקס: 08-6539128
 דוא"ל: Yehudi@ksslaw.co.il

ירושלים / Jerusalem
 חצר דוד המלך, רח' דוד המלך 19, 9410143
 King David's Court, 19 King David St., 9410143
 טלפון: 02-6234258 | פקס: 02-6255493
 דוא"ל: lawyers@ksslaw.co.il

תצהיר

אני הח"מ, אהרון חביב, ת.ז. 46661633 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1 הנני עושה תצהירי זה כתצהיר תמיכה בהתנגדות לתכנית מתאר מקומית מס' 101-0553537 (להלן: "התכנית") שהופקדה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים.

2 הרניי לאשר כי מזה שנים אני מחזיק בחלק מן המקרקעין הידועים כגוש 30051, חלקות 10 ו-31 (להלן: "המקרקעין"); מתגורר בהם ומנהל בהם את עסקי:

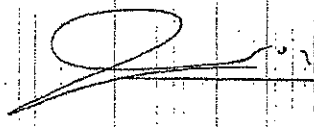
3 על-פי הוראות התכנית, מטרתה היא, בין היתר, להרחיב את הדרך שברחוב גרוזנברג, המצויה בסמיכות לביתי ולעסקי.

4 כאן המקום לציין כי מזה תקופה ממושכת נחל ביני לבין רשות מקרקעי ישראל מו"מ בנוגע לפינוי שלי מן המקרקעין, כולל באמצעות דו"חות שמאות מטעם כל אחד מהצדדים – פינוי כנגד תשלום פיצוי בגין זכויותי בהם, אולם עד למועד כתובת שורות אלו לא הגענו להבנות או הסכמות בנושא.

5 אני סבור שעדיף לכל הגורמים הנוגעים בדבר לתכן ולפתח את המקרקעין יחד עם חלק המקרקעין המוחזק על ידי, לאחר פינוי מן המקרקעין וכנגד תשלום פיצוי כאמור.

6 אבחר כי כל יתר העובדות המפורטות בתצהירי ידועות לי מידיעה אישית, ואילו הטענות המשפטיות נמסרו לי על-ידי באי כוחי.

7 זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימה:
אישור

תאריך: 6.9.20

אני הח"מ, עו"ד שיגא תירוש, מאשר בזה כי ביום 6.9.20, הופיע בפניי מר אהרון חביב, שזיחה עצמו על די תעודת זהות מס' 46661633, ולאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד זאת האמת פולח וכי יחזק צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו וזלעיל וחתם עליה בפניי.

שגיאת תירוש, עו"ד
שגיאת תירוש, עו"ד
17249

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי



13/09/2020

לכבוד
מר עמיר שקד

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

הנדון: התנגדות מינהל הדיור הממשלתי לתכנית 101-0553537 - הרחבת דרך ושימור בורות מים

עתיקים, רחוב הלני המלכה, ירושלים

כללי

1. בתאריך 07/08/2020 פורסמה בעיתונות הודעה לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה בדבר הפקדת תכנית 101-0553537, הרחבת דרך ושימור בורות מים עתיקים, רחוב הלני המלכה.
 2. התכנית חלה על נכס באחזקת מנהל הדיור הממשלתי - חניה עבור משטרת ישראל.
 3. מנהל הדיור הממשלתי אחראי על ניהול הנכסים המשמשים לצורכי הממשלה, לרבות: משרדי וקריות ממשלה, מוסדות משרד הרווחה, בתי חולים, תחנות כיבוי אש, תחנות משטרה, בתי כלא וכיו"ב.
 4. בהתאם לסמכויותי ולאור ההשלכות שעלולות להיגרם לנכס מנהל הדיור הממשלתי, אני מגיש בזאת התנגדות לתכנית.
 5. בנוסף לנימוקי ההתנגדות המוצגים מטה, אנו שומרים על הזכות להעלות ולהציג טיעונים נוספים ו/או משלימים, לרבות בגין התנגדויות אחרות וכן להציג במהלך הדיון מוצגים, לרבות כתובים, תשריטים וכד'.
 6. יש להזמין לדיון בהתנגדות את היועצים המקצועיים של משרד האוצר:
באמצעות פנייה לגבי מיטל עשות טייב מחברת גאודע - ניהול ומידע, מקרקעין ונכסים בע"מ, רח' המלאכה 3 ת.ד. 51443, תל אביב 67215 טלפון: 073-2955025 ו/או פקס: 073-2955001, דוא"ל: maytal@geoda.co.il. ועותק לשלוח לדוא"ל nir_o@geoda.co.il.
- את טיעוני המדינה יעלו בדיון עו"ד משרד עו"ד בלש-בר אולפן.

רח' בית הדפוס 200 ירושלים ת.ד. 24 95483 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



דוא"ל: diur@mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

עמוד 1 מתוך 4

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי



נימוקי ההתנגדות

- תכנית 101-0553537 שינוי תוואי רחוב גרוזנברג תוך הרחבת הדרך במפגש בין רחובות הלני המלכה
- לרחוב גרוזנברג והקמת מבנה טרפו של חברת חשמל, תלה על שטח המשמש לכ-5 מקומות חניה המוחזקות למשטרת ישראל מרשות מקרקעי ישראל.
- מקומות החניה במגרש הרוסים משמשים לחניית רכבי מחוז ירושלים, הכולל תחנת משטרה ובית מעצר, והסובל ממצוקת חניה קשה. מיקום מקומות החניה מאפשר פעולה ותגובה מהירים בחירום.
- בהוראות תכנית 101-0553537 מצוין (ס' 4.3.1 בעמ' 13) כי מבנה הטרפו נבנה עפ"י תכנית 4329, אולם בפועל בתכנית בניין עיר מס' 4329 בתוקף, חדר הטרנספורמציה נמצא בקצה המזרחי של המגרש ואינו פוגע במקומות החניה ובתפקודם.

לאור זאת נבקש לבצע שינויים במסמכי התכנית, כמפורט:

- הזזת המתקן ההנדסי (חדר הטרפו) מערבה לחלקה 36 או החזרתו למיקומו לפי תכנית 4329 לחלקה 17. ומניעת הפגיעה במקומות החניה המבצעיים המשמשים את משטרת ישראל.
- שמירה על דרכי הגישה לחניון הן במהלך העבודות ובגמר הפרויקט.
- תיאום מלא עם משטרת ישראל.

בברכה

אלי ענבים

מנהל תחום מנהל הדיור הממשלתי

מחוז ירושלים ודרום

העתיקים:

מר ערן הראל, מנהל מינהל הדיור הממשלתי, משרד האוצר.
מר נועם רבין, יועץ לדיור הממשלתי
מר שלמה שגיא, מנהל אגף בכיר, מינהל הדיור הממשלתי
גב' מיטל עשות טייב, יועצת לדיור הממשלתי, גאודע

רח' בית הדפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 95483 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il



דוא"ל: diur@mof.gov.il

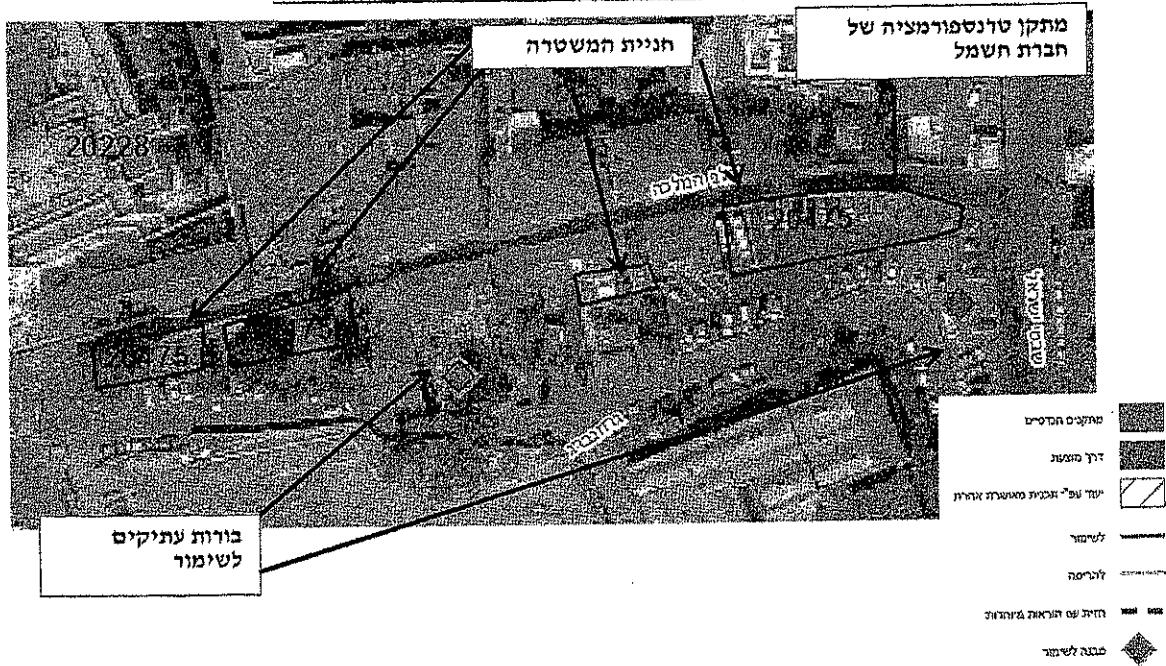
שער הממשלה: www.gov.il

עמוד 2 מתוך 4

מדינת ישראל
 משרד האוצר-החשב הכללי
 מינהל הדיור הממשלתי
 אגף הדיור הממשלתי



תכנית מס' 101-0553537 (מצב מוצע) הרחבת דרך הלני המלכה ביחס לנכס



תכנית מאושרת מס' 4329 פיתוח מגרש הרוסים משנת 2003



רח' בית הרפוס 200 ירושלים ת.ד. 24 95483 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il



דוא"ל: diur@mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי
אגף הדיור הממשלתי



תצהיר

1. אני הח"מ, מר' אלי ענבים, ת.ז מס' 289997971, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
2. הנני מכהן כמנהל מחוז ירושלים והדרום-מנהל הדיור הממשלתי, במשרד האוצר - אגף החשב הכללי.
3. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה למכתב ההתנגדות שמוגש מטעם מנהל הדיור הממשלתי לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים בדבר הפקדת תכנית מס' 101-0553537 - הרחבת דרך נשימור בורות מים עתיקים, רחוב הלני המלכה, ירושלים, ע"פ סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ח.
4. למיטב ידיעתי, העובדות בכתב ההתנגדות המוגש ביחד עם תצהירי זה, הינן נכונות ומתבססות על נתונים הקיימים במנהל הדיור הממשלתי ובמקומות אחרים.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל - אמת.

חתימה

אישור

אני הח"מ אלי ענבים (ת.ז מס' 289997971), מאחר/ת כי מר' אלי ענבים ת.ז מס' 289997971 חתם על תצהיר ביום 2.9.20, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני

אשרת מילוצ'יה, עו"ד
32451
חמ"מ תל"ד - ז.מ.ז.

רח' בית הרפוס 20 ירושלים ת.ד. 24 95483 טל': 02-5780111 פקס: 02-5695398

אוצר ברשת: www.mof.gov.il

חשכ"ל ברשת: ag.mof.gov.il

gov

דוא"ל: diur@mof.gov.il

שער הממשלה: www.gov.il

עמוד 4 מתוך 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020/37 בתאריך 29/12/2020 - י"ד טבת תשפ"א

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 3

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
723551	מצביץ' מרדכי	כהן מגן מיכל	ת. עמידה
ועדה מקומית			
רחוב, שכונה:			
שביל הצופית 7, עין כרם			

עיקרי התכנית ומטרותיה
<p>התכנית מציעה הכשרת שטח בנוי כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> שינוי קווי בניין שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים למגורים הכשרת תוספת של 25 מ"ר עיקרי ו-8 מ"ר שרות, וקביעת סך שטחי הבניה ל-250 מ"ר, מתוכם 230 מ"ר עיקרי. קביעת הוראות לשימור עצים קביעת חלקי מבנה היסטורי לשימור

תאריך דיון	החלטה
14/08/2019	<p>הפקדה בסמכות מקומית:</p> <p>מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א,א לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.</p> <p>יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 31/07/2019 ימשיכו לחול.</p>
31/07/2019	<p>מכיוון שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה, מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:</p> <p>התכנית מציעה תוספת מזערית, אשר רובה בתת הקרקע, והשפעתה על הנוף והמרחב הסובב היא מינורית, ומנגד התוספת היא משמעותית עבור המבנה ודייריו. לפיכך ניתן לאפשר את התוספת המוצעת.</p> <p>יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור, ולהטמיעה במסמכי התכנית ככל שידרש.</p> <p>לתקן ולתאם את התוכנית ע"פ הערות המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות בעיריית ירושלים.</p> <p>שליחת הודעות אישיות לכל בעלי העניין שבשטח התכנית ובבתים הסמוכים: שביל הצופית 5, 9 ו-11.</p>

<p>רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>בהתאם לסעיף 86 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, החלטה זו תהא בטלה בתום ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.</p> <p>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.</p>

תיאור חדש להתנגדויות			
<p>התכנית מבקשת להכשיר שטח של כ-25 מ"ר בקומה התחתונה של בניין בן 3 קומות. השטח משמש להרחבת יח"ד קיימת, והוא חורג מקווי הבניין המאושרים.</p> <p>בתיק פיקוח 7/3556 נכתב כי נעשו הרחבות ללא היתר. רוב ההרחבות הוכשרו במסגרת היתר 15/379, אך לא ניתן היה להכשיר את השטח הנ"ל בשל חריגה מקווי הבניין.</p> <p>השטח הבנוי המוצע להכשרה אינו נצפה באופן משמעותי והוא נמוך ממפלס הרחוב הגובל.</p>			

התוכנית הופקדה בתאריך 03/07/2020 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 24/08/2020.

לתוכנית הוגשה התנגדות אחת:

התנגדות מספר 1 :

שלמה דחבש המתגורר בבית הסמוך.

עיקרי ההתנגדויות:

1. נטען כי בוצעו תוספות החוסמות את האוויר לבית המתנגד

2. נטען כי נבנתה יחידת דיור שהפתח שלה כולל תוספת מרפסת לא חוקית מול חלון המתנגד
3. נטען כי בסך הכל הוקמו 2 יח"ד ללא היתר
4. נדרש להעתיק את כל העצים הצמודים לקיר בית המתנגד כיוון שהם חוסמים את הגישה אליו ואת החלונות שלו, וגורמים לרטיבות.
5. התוספת המבוקשת במסגרת התכנית נצפית מהחזית המזרחית, ומשפיעה על הנוף באופן משמעותי
6. הופרה ההוראה שיש להשתמש בחומרי גמר של אבן לפחות 50% בחזית
7. ישנה סטייה ניכרת בקווי הבניין
8. ישנו מחסן בחזית הדרומית
9. אין 25% שטחים חדירי מים
10. התוספות המאוחרות לא נעשו בהתאם לבניין לשימור
11. בדיקת עמידת התכנית בתנאי הסף אינה נכונה. צריך היה לדרוש מסמכים נוספים: ניקוז, סקר עצים, שימור, וישנם סעיפים נוספים לא נכונים.
12. לא נשלחו הודעות אישיות לשכנים
13. ישנן סטירות בין מכתבי הארכות שניתנו למילוי תנאים להפקדה, ונראה שזויפו המכתבים
14. הארכה האחרונה ניתנה עד לתאריך 19/3/20, והתכנית הופקדה הרבה אחרי.
15. המודעה בדבר הפקדת התכנית נתלתה על גדר בית הכנסת ולא ליד הבית נשוא התכנית

המלצת מהנדס העיר

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

- מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מהנימוקים הבאים:
1. לדחות את ההתנגדות לעניין קיומן של 2 יח"ד נוספות בשטח התכנית. בתיק הפיקוח 7/3556 שנפתח עבור שטח זה אין כל התייחסות לפיצול יח"ד, והתכנית אינה מציעה תוספת יחידת דיור.
2. לדחות את ההתנגדות לעניין קיומן של תוספות החוסמות את האוויר לבית השכן. כל התוספות בקומות העליונות אושרו במסגרת היתר 15/379. תכנית זו עוסקת בהכשרת הרחבת הקומה התחתונה ההיסטורית, הנמוכה ממפלס הרחוב, אינה נצפית באופן משמעותי, שטח החריגה קטן יחסית, והוא במרחק מינימלי של 1.3 מ' מגבול המגרש. יצויין כי האזור מאופיין בבניינה במרווחים קטנים, ואף חלק מבית המתנגד בנוי בקו 0 לגבול התכנית.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין העתקת העצים הצמודים לבית המתנגד, אשר חוסמים גישה אליו ואת החלונות בו ואשר גורמים לרטיבות בקירות. בתשרי התכנית נמדדו 3 עצים שנראה שאינם צמודים למבנה השכן. עצים אלו נטועים בשטח במגרש פרטי ואין חובה להעתיקם. יתר על כן, האזור מאופיין בצמחייה רבה, ועצים אלו תורמים לאופי זה.
4. לדחות את ההתנגדות כי התוספת המבוקשת במסגרת התכנית נצפית מהחזית המזרחית, ומשפיעה על הנוף באופן משמעותי. חזיתה הדרום-מזרחית של הקומה הראשונה קבורה וצמודה לקיר תמך, וחזיתה הצפון-מזרחית אינה בולטת ואינה נצפית באופן משמעותי.
5. לדחות את ההתנגדות להפרת ההוראה של שילוב של לפחות 50% אבן בחזית. ההוראה נקבעה בתקנון התכנית המוצעת, וההיתר העתידי שיצא מכוחה יחוייב להיות תואם להוראה זו.
6. לדחות את ההתנגדות לסטייה ניכרת בקווי הבניין- סטייה ניכרת הקבועה בתכנית אינה מאפשרת קבלת הקלה בקו בניין בשלב היתר הבניה, בתכנית חדשה ניתן לשנות את קו הבניין כפי שמוצע בתכנית זו.
7. לדחות את ההתנגדות כי ישנו מחסן בחזית הדרומית. מחסן זה קבור וצמוד לקיר תמך, ואין מניעה להכשירו במסגרת תכנית זו.
8. לדחות את ההתנגדות לכך שאין 25% שטחים חדירי מים. ההוראה נקבעה בתקנון התכנית המוצעת, וההיתר העתידי שיצא מכוחה יחוייב להיות תואם להוראה זו.
9. לדחות את ההתנגדות כי בדיקת עמידת התכנית בתנאי הסף אינה נכונה, וכי היה צריך לדרוש מסמכים נוספים:

- ניקוז, סקר עצים, שימור, וישנם סעיפים נוספים לא נכונים. כאמור מדובר בתוספת שטח מזערי שאין לו השפעה על הסביבה, ואין עקירת עצים, ולכן לא נחוצים מסמכים נוספים.
10. לדחות את ההתנגדות כי לא נשלחו הודעות אישיות לשכנים, וכי המודעה בדבר הפקדת התכנית נתלתה על גדר בית הכנסת ולא ליד הבית נשוא התכנית. התכנית פורסמה כדין ולפי החלטת הועדה, וההוכחות לכך נבדקו על ידי המחלקה לבקרת תכניות ותויקו בתיק התכנית בעירייה. מהתמונות שהוגשו כהוכחה ניתן לראות כי המודעות נתלו במספר מקומות ברחוב בסמוך לבתים השכנים, וקיים תצהיר החתום בידי עו"ד כי חולקו הודעות אישיות בתיבות הדואר של השכנים בכתובות הבאות: שביל הצופית 5, 9, 11.
11. לדחות את ההתנגדות כי ישנן סטירות בין מכתבי הארכות שניתנו למילוי תנאים להפקדה, וכי נראה שזויפו המכתבים. מכתבי ההודעה בדבר הארכת תקופת מילוי התנאים להפקדה נשלחו כדין ולפי החלטת יו"ר הועדה.
12. לדחות את ההתנגדות כי הארכה האחרונה ניתנה עד לתאריך 19/3/20, והתכנית הופקדה הרבה אחרי. אכן המסמכים המתוקנים להפקדת התכנית הועברו למחלקת בקרת תכניות בתאריך 15/6, אך מפאת התקנות לשעת חירום, ניתנה ארכה אוטומטית לתאריך האחרון להפקדת התכנית.
13. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

כתב התנגדות לתוכנית 101-0723551הקדמה

כתב התנגדות זה הינו עקב אי מילוי הוראות של המבקשים בקשר להתחייבויות שנתנו על ידם בקשר להוראות התכנית, כפי שיפורט להלן.

אנו גרים בשכנות למבקשים אשר מפרים פעם אחר פעם את ההתחייבויות שנתנו על ידם. המבקשים נטעו עצים בצמוד לקיר המשותף. כיום מבוקש על ידם להותיר את העצים במקומם ולשמרם וזאת בהתעלם מהנזקים הרבים שנגרמים לנו מידי יום – תוך אדישות מצדם למצבנו. העצים סגרו לנו את חלונות הבית וחסמו לנו את האוויר וכן את הגישה לקיר ביתנו לצורך טיפול חורף עקב הרטיבות הרבה הנוצרת מחמת העצים והמטפסים של משפתת מצקביץ שנמצאים על קיר ביתנו. בקשותינו מהם להסיר את המפגע עלו בתוהו ונענו בזלזול. משכך, אנו מתנגדים לשימור עצים אלו ודורשים את העתקתם המיידית כולל הוצאת המטפסים של אדון מצקביץ מקיר ביתנו.

גם בעניין עבודות הבנייה, בוצעו תוספות ללא קבלת אישורנו כשהם חוסמים לנו את האוויר וכן נבנתה יחידת דיור שהפתח שלה כולל תוספת מרפסת לא חוקית ממש מול חלונות ביתנו תוך פגיעה קשה בפרטיות שלנו עקב המרחק הקצר בין המרפסת לביתנו.

כיום, דורשים המבקשים תוספת בניה גם בצידו השני של ביתם. תכנית זו ללא קו גבול והיא תהווה הצמדה יתרה לשכנים (כ- 1.30 מ"א במקום 2.70 מ"א).

המבקשים חרגו בצורה בוטה והפרו את הוראות התכניות הקיימות כשהם הקימו יחידות דיור בשטחם בניגוד לדין.

הערות לגבי נספח דברי הסבר לתוכנית

1. הסיבה בגינה מתבקש ההיתר הינה "כדי לאפשר הכנסת אור לבית האוורור נאות למגורים וזהו האבסורד היאך תוספת של בניה עם חלון אחד מעל השיש שהבניה מחשיכה ומונעת אוורור משני חלונות קיימים באורך של 1.2 ו-1.5 מ'?
2. היאך המרתף בדיוק מכניס אור ואוורור?
3. על הפיסקה "התוספת עבורה מבקשים את השינוי אינה נצפית משום מקום" ממש אינה נכונה היא נצפית מכל החזית המזרחית

לגבי נספח ייעודי קרקע ושימושים / 4.1.2 א' / הוראות בינוי

1. "יותר שילוב של זכוכית ומתכת ובתנאי שלפחות 50% משטח החזית תבנה באבן טבעית מרובעת ומסותת" ובפועל ניתן לראות באופן שאינו משתמע לשני פנים כי הוראה זו הופרה ברגל גסה ביותר.
2. אין התאמה בחזית המערבית בין התוכניות שאושרו למצב קיים וכן בחזית דרומית בגג כפי שמופיע בתצלום של התוכנית כאשר כל הקומה מכוסה בחלונות אלומיניום וזכוכית

סעיף ה' "סטיה ניכרת"

בסעיף 1. "קווי בנין המפורטים בתסריט הינם מחייבים...."

ישנה סטיה ניכרת מאוד הן מקו בנין והן מקו גבול שהחוק מחייב מינימום של 2.7 מ'

סעיף ו"א "שמירה על עצים בוגרים" העצים הללו נשתלו בכוונת מכוון צמוד לקיר ביתנו ומהווים מטרד קבוע ובלתי נסבל של שנים שגורם לרטיבות בבית ונזקים גדולים חוסמים

את האוויר ומחשיכים את החלונות ביתנו שנמצא צמוד ומונעים גישה לקיר ביתנו (להווי ידוע כי קיר ביתנו הוא הקוו גבול) ונראה שמטרת בקשת השימור היא אך ורק להמשיך את המצב הקיים של סבל מתמשך והנצחת המצב ולכן אנו דורשים כי יעתיקו את כל העצים הצמודים לקיר ביתנו כמו שכתוב לפחות למרחק של 3 מטר

ישנו מחסן בחזית הדרומית שצץ משום מקום .

בסעיף י"ב "ניהול מי נגר "

אין 25% שטחים חדירי מים .

1.9 הגדרות בתוכנית

1. לגבי סעיף 2 /2 עיקרי הוראות התכנית

"קביעת הוראות לשימור עצים ולחלקי מבנה לשימור " התנגדות נחרצת ובקשה להענתקת העצים כמתחייב מתחוק .

לגבי סעיף 3 מסי יחידות הדיור לפי התוכנית הינו 1 אך בפועל ישנם 2 יחידות דיור שמושכרות .

סעיף 4 ייעודי קרקע ושימושים

ד' שימור – "הבניין הינו בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאותוכו"'"

בסעיף 2 לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי כל התוספות שנעשו במהלך השנים לא נעשו לפי הבניין הראשון שהינו לשימור על כל המשתמע מכך .

באוגדן הנחיות מינהל התכנון סעיף 3 מסמכי תכנון נוספים (עמוד 5)

א תיאור כללי

נכתב שלא רלוונטי ואנו חושבים שמאוד רלוונטי הואיל וישנם שם 2 יחד' .

ב' "ניקוז עקרוני " נכתב לא רלוונטי אך אם ישנם 2 יחד' אז ישנו שינוי משמעותי שצריך לתת עליו את הדעת .

לגבי פסקה "היבטים סביבתיים" (עמוד 6 באוגדן) סעיף 3 ישנם יותר מ-5 עצים ולכן סעיף זה צריך להיות רלוונטי .

פסקה "שימור " הבית הינו בית בשימור ולכן הפסקה רלוונטית.

בעמוד 8 באוגדן "סיכום בדיקת תנאי הסף " ישנם כמה וכמה דחיות שאינם מסתדרות עם לוח הזמנים שניתנו וכן מסמכים מצורפים שנראה כי זויפו בכוונת מכוון כדי להציג מצג שווא .

בנספח "זיהוי התכנית " / עיקרי התוכנית ומטרותיה

סעיף 2 "שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים למגורים " – התנגדות

סעיף 4 "קביעת הוראות לשימור עצים "- התנגדות מהטעמים שהוזכרו לעיל

"בתיאור המצב הקיים "

נכתב כי "בשטח התכנית קיים בניין עם יחד' 1 בן 3 קומות " אך בפועל ישנם 2 יחד' וניתן לראות בקלות בצילום החזית הדרומית שמצוי' בתוכנית ישנה כניסה נפרדת ליחד'

תצהיר

אני הח"מ דחפש שלמה ת.ו. 30699698, לאחד שהודרתי כי עלי לומר את האמת, ופני אחיה צפני לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בואת פירוקן

1. אני עושה תצהיר זה כתמיכה לכתב התנגדות המוגש לוועדה מקומית לתכנון ובניה בירושלים.
2. כל האמור בכתב התנגדותי ידוע לי מידועה אישית.
3. זה שמי, זו התימתני וכל האמור לעיל אמת.


דחפש שלמה

אישור

אני הח"מ הנציג פתח ע"ד מ.א.ש.ר בואת, פ"ל פורם 27-8-2020 הופיעה בפניי מ"ד דחפש שלמה המוכר לי אישית ולאחר שהודרתי כי עלי לומר את האמת שאם לא כן יהיה צפני לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפניי על תצהירו זה.

ע"ד רואי כהן
מ"ד 47050

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020/37 בתאריך 29/12/2020 - י"ד טבת תשפ"א

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 4

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:	ועדה מחוזית
774984	ארטיסטיקו בע"מ	קולקר אמיר	ת. עמידה	17/02/2020
רחוב, שכונה:				
סמטת המעיין, שכונת עין כרם				

גוש	חלקה	בשלמות
31339	21	לא
31339	10	לא
31339	11	לא
31339	20	לא
31339	12	לא
31339	9	לא

עיקרי התכנית ומטרותיה	
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת: הוראות 10 תשריט 9	
התכנית מציעה הקמת מבנה מלונאי על חלק מחלקה וקביעת מבנה קיים למגורים וכן את ההוראות הבאות:	
1.	שינוי יעוד הקרקע משטח לאכסניית נוער, אזור מגורים ודרך מאושרת ליעוד הקרקע מלונאות – אכסון מלונאי.
2.	קביעת סך שטחי הבניה למגורים בהיקף של 433 מ"ר, מתוכם 393 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
3.	קביעת סך שטחי הבניה למלונאות בהיקף של 5069 מ"ר, מתוכם 3715 מ"ר עיקרי ו-1354 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת.
4.	קביעת מספר הקומות של שני המבנים ל-3 קומות, בדירוג ובהתאם לטופוגרפיה.
5.	קביעת יח"ד אחת במבנה ההיסטורי לשימור.
6.	קביעת הוראות לשימור המבנים ההיסטוריים.
7.	קביעת קווי בניין חדשים.
8.	קביעת עצים לעקירה והעתקה.
9.	קביעת הוראות להריסת מבנים.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות	
		מ"ר	%		
מגורים ותיירות	1	6180	99.5	62% מירבי לשני המבנים ביחד	
שמורת טבע		33	0.5		
סה"כ	1	6213	100		

תיאור המצב הקיים			
בשטח התכנית קיימים שני מבנים היסטוריים, האחד בן קומה והשני שתיים. קיימות מעט תוספות מאוחרות הן במבנים נפרדים והן מחוברים. שניהם שימשו בעבר כאכסניית נוער. כמו כן קיימות טרסות וגדרות היסטוריות עם צמחיה מפותחת, כולל 177 עצים בוגרים, מעט עם ערכיות נמוכה.			
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית			
בשטח התכנית קיימים שני מבנים היסטוריים, האחד בן קומה והשני שתיים. קיימות מעט תוספות מאוחרות הן במבנים נפרדים והן מחוברים. שניהם שימשו בעבר כאכסניית נוער. כמו כן קיימות טרסות וגדרות היסטוריות עם צמחיה מפותחת, כולל 177 עצים בוגרים, מעט עם ערכיות נמוכה.			
היתרים: אין			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
שני המבנים ההיסטוריים הקיימים השתמרו בשלמותם, אך הוספו להם מעט מבני עזר לשימוש האכסניה. כמו כן ישנן גדרות וטרסות היסטוריות עם עצים רבים שרובם ערכיים. החלטת ועדת שימור מצרפת למטה.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
1. ייעוד לפי תכנית המתאר – אזור מגורים עירוני			
2. התייחסות לתבנית הבנייה – עד 6 קומות			
3. תכנית שכונתית – לפי תכנית 2610 המאושרת			
4. תקן חנייה עירוני – גבוה			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזיות - תמ"מ 30 / 1			
תואם			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35	רגישות סביבתית נופית גבוה, שטחי שימור משאבי מים		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 12	תיירות		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא		
מבני ציבור	לא		
עמודות / אחר			

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	לא התקבל

	לכבאות והצלה
15/12/2019	
קווי בניין	
1. התכנית מציעה קו בניין בשטח התכנית כולה. המחלקה מבקשת לצמצם את קו- הבניין עד למינימום ההכרחי- לבינוי המבוקש ולא לאפשר גמישות יתר המאפשרת למעשה בנייה בשטחים נרחבים ונוספים.	
עקירת עצים	
2. התשריט מצויג את העצים הנכללים בתוך הקו הכחול של התכנית ומסמן אותם כמקובל לעקירה/להעתקה/לשימור. סקר העצים המצורף לתכנית מצויג מקרא לעצים עם הגדרות נוספות ובהם: עץ בערכיות גבוהה- יבחנו חלופות לשמרו ועץ בערכיות בינונית- ניתן לשמרו במסגרת התכנון במידה שאינו פוגע במטרות התכנית, לחילופין יומלץ לכריתה.	
3. מבין העצים שייטכן ויועתקו נמצאים עצי זית רבים אשר היתכנות ההעתקה שלהם גבוהה, אך גם עצים נוספים שהיתכנות ההעתקה שלהם נמוכה יותר, אינם נמצאים בשטח המיועד לבינוי ולא ברור למה הם מועתקים במקומם- כגון עץ מס' 49 אלה ארץ ישראלית, עץ מס' 148 חרוב מצוי ועוד.	
4. עצים נוספים שמשומנים בסקר עצים כבעלי ערכיות בינונית וייכרתו במידה והם פוגעים במטרות התכנית ובתשריט מסומנים לעקירה נמצאים בחניה המתוכננת. עצים מס' 77 ו-821 שקד מצוי ועץ מס' 78 אוג הבורסקאים. לא ברור האם התניה המתוכננת חייבת להיות מקורה או שניתן להשאיר אותה פתוחה, להשתלב בנוף ולהימנע מכריתת העצים.	
5. עצים נוספים שמשומנים בסקר עצים כבעלי ערכיות בינונית וייכרתו במידה והם פוגעים במטרות התכנית ובתשריט מסומנים לעקירה נמצאים כנראה בבריכה המתוכננת. עצים מס' 4-1 הכוללים: שסק יפני, תות לבן, אלה ארץ ישראלית ושקד מצוי. המחלקה מבקשת לראות חלופה לתכנון הבריכה אשר תמנע את עקירת העצים.	המחלקה
6. ישנם עצים נוספים אשר נראה כי עקירתם/העתקתם יכולה להימנע. המחלקה מבקשת לצמצם את קווי הבניין עד לבינוי הנדרש בנספח הבינוי (כפי שנוכתב בסעיף הקודם) ולהציג באופן חד-משמעי וברור יותר את העצים שעתידיים להיעקר במסגרת התכנית.	לאיכות הסביבה
הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית הנחיות למלון	
7. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והשמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.	
8. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.	
9. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג יהיו בקומות התת-קרקעיות.	
הנחיות לבנייה ירוקה. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי:	
10. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה	
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281	
הנחיות לחדר שנאים	

<p>12. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>הנחיות לבריכה. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי:</p> <p>13. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור.</p> <p>14. מיקום מתחם החומרים המסוכנים ימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה</p> <p>16. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>17. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	
לא התקבל	אגף תברואה
לא התקבל	חברת חשמל לישראל
מאשרת מפת המדידה הנושאת חתימתי מיום 25.11.2019. בנתוני המודד יש להוסיף חלק מחלקות 11,12,20 ו-21 הנכללות בתחום התכנית.	אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני
גדרש עדכון	אדריכל העיר
לא התקבל	אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה
<p>על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>- חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח'1 – בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח'1 - נגישות בנייני מגורים פרק ב'.</p> <p>- תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג-2013.</p> <p>- תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>- תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p> <p>- תקן ישראלי 1918 חלק 5.1 נגישות הסביבה הבנויה: יחידת אכסון מיוחדת.</p> <p>התכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים:</p> <p>- ייקבע בהוראות התכנית כי, לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים ותיירות בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p> <p>- ייקבע בהוראות התכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>- הבניין המיועד למגורים, בתחום שטח התכנית, אינו בחובת הנגשה לפי תקנות התכנון</p>	המחלקה לנגישות

<p>והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 חלק 1 פרק ב' (פחות מ-6 יח"ד בחדר מדרגות משותף).</p> <p>- יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבנה.</p> <p>- יש להציע פתרון לדרך נגישה מחניה נגישה אל פתחי יחידות האחסון המיוחדות ולפתח מרחב מוגן.</p> <p>- יש להציע פתרון ליחידות אחסון מיוחדות, בהתאם לתקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק 1 פרק א' ות"י 1918 חלק 5.1.</p> <p>- יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום שטח התכנית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק 1 פרק א'</p> <p>- כל המדרכות הקיימות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>- כל המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות.</p> <p>- בסמוך אל הכניסה אל שטח האכסנייה יתוכנן מפרץ להורדה והעלאת נוסעים.</p>	
<p>לא התקבל</p>	<p>אגף שפ"ע - מח' גנות-עצים ותכנון</p>
<p>לא התקבל</p>	<p>המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא</p>
<p>לאחר בחינת תכנית מס' 774984 מצאנו כי התכנית חודרת לתחום דרך מאושרת לפי תב"ע מספר 3610, בצד מערב.</p> <p>יש לתקן את הקו הכחול של תכנית זו כך שלא תחדור לתחום דרך מאושרת ותגרע ממנה.</p>	<p>יחידת ממג באגף בתכנון</p>
<p>לא התקבל</p>	<p>הר"י - מלונאות ותיירות</p>
<p>הוועדה מחליטה שלא לאשר את התכנית המוצעת עד להשלמת כל המפורט להלן:</p> <p>1. מסמכי התוכנית מציגים מידע אדריכלי חסר וחלקי ואינם כוללים סימונים גראפיים כמקובל-</p> <p>מסמכי התוכנית כפי שהוגשו, אינם כוללים את הסימונים הגראפיים המקובלים לדוג: קיים-אפור, שימור-סגול, מוצע-אדום, הריסה-צהוב, ללא הפניה למלל קריא, ציון המפלסים באופן חלקי בלבד ורק כמספר אבסולוטי</p> <p>לא ברור מה מוצע להריסה, מה מוצע כחדש ומה קיים לשימור.</p> <p>נספח הבינוי חסר חזיתות.</p> <p>2. התייחסות לא מקובלת לשימור שני מבנים ההיסטוריים הקיימים שהשתמרו בשלמותם ומוגדרים לשימור בכרטסת ובתשריט תוכנית 2610 החלה במקום-</p> <p>המבנים ההיסטוריים הקיימים אינם מסומנים לשימור כמקובל בנספחי הבינוי המוצע.</p> <p>בתשריט המוצע ובנספח השימור המנחה בלבד, מסומנים בסימון חלקי, שאינו תואם את המוצע בנספח הבינוי (גיליון 1 מתוך 4) ובנספח חתכים (גיליון 2 תוך 4).</p> <p>הסימון המקיף בסגול את חזיתות המבנים בנספח שימור אינו מתאר נאמנה מצב בו</p>	<p>אגף תכנון העיר - מח' השימור</p>

מוצעת בפועל הריסת קירות חיצוניים ושינוי פתחים מקוריים

לעומת סימון בעייתי של המבנים ההיסטוריים לשימור, מציע נספח 1.3 שימור של מבנה שירותים מאוחר ושימור מבנה פח ארעי.

אין קשר בין המפלסים האבסולוטיים של הקומות ההיסטוריות הקיימות לשימור כפי שמופיעים בתיק התיעוד לבין אלו המופיעים בנספחי הבינוי המוצעים.

לא מסומן קו קרקע קיים

מפלס +453.00 אין דרך להבין היכן ממוקמת קומה חדשה (נספח בינוי גיליון 1 מתוך 4) לעומת המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור.

מפלס +657.00 (נספח בינוי גיליון 1 מתוך 4) מבנה 1 אינו דומה למתועד בתיק התיעוד קירות חיצוניים וצורתו של בור המים הייחודי נהרסו, פתחים לחזית מערבית נאטמו וכל אלו ללא סימון.

מבנה 2 מתעלם מקיומו של בור מים ייחודי ובמקומו מוצעים ממ"ד וחדר מכונות בעלי קירות חדשים.

מפלס +660.15 אינו דומה למתועד בתיק התיעוד אטימת פתח חזית מערבית והריסת קירות חיצוניים ופתחים חזית מזרחית של מבנה 1.

3. סימון שרירותי של קווי בניין -

קביעת קווי בניין חדשים עבור מבנים היסטוריים באופן שרירותי מייצרת מצב בו יכולה להתאפשר בנית הרחבות ותוספות מוצעות עד כדי בליעת המבנים ההיסטוריים הקיימים לשימור ושינוי פיזי מהותי של המרקם הבנוי.

לדוג: הריסת מדרגות החוץ מהן צומחות חזיתות מבנה 1 ו- 2

והריסת מדרגות החוץ המובילות אל המתחם

4. התוכנית מסמנת את כל העצים בשטח החלקה לכריתה או העתקה-

שטח החלקה כולל 164 עצים בוגרים, מעט מהם בעלי ערכיות נמוכה ורובם בעלי ערכיות בינונית וגבוהה הדבר נוגד את ערכי השימור המקום שאינם המבנים בלבד. הערך הנופי של עין כרם מהווה חלק ניכר מערכו של המקום.

חוות דעת איכות הסביבה (מצ"ב נספח מס' 2)

5. בינוי וחפירה מסיבית לטובת קומה חפורה של שרות, ושלוש קומות של חדרי מלון, וחניות המחריבים את השטח החקלאי הכפרי ההיסטורי הכולל צמחיה מפותחת ומגוונת, עצים בוגרים לשימור וטרסות עתיקות קיימות

השטח המוצע לבינוי, בשונה מגרעין הכפר, מתאפיין בבניה צנועה שמהווה כיום חלק אינטגרלי מהשטח החקלאי והטרסות העתיקות הקיימות.

התכנית מציגה מצג שווא של גגות מגוננים בעלי עצים בעוד עומק הקרקע המוצע, כפי שנראה בנספח החתכים (גיליון 2 מתוך 4), אינו מאפשר זאת.

סימון שטח החלקות כ'איזור למגורים' מוצע בתשריט כפי שהוזן במערכת תכנון זמין וכ'איזור למלונאות' בתשריט המוצע כפי שהוגש למחלקת השימור יאפשר הריסת טרסות קיימות בניגוד להחלטת וועדת שימור מס' 42 מתאריך ה-24.5.2016 לנושא שימורן:

"וועדת השימור העירונית רואה חשיבות רבה לשימור נופי תרבות החקלאות ההררית העתיקה (נוף הטראסות) של ירושלים והרי יהודה.

נופי הטראסות הינם שריד חשוב וחלק ממערך החקלאות העתיקה, אשר חלקים מהם נמצאים בתחום שטח השיפוט של עיריית ירושלים. למרחב הטראסות ערך נופי, תרבותי, היסטורי ולאומי.

על כן הוועדה רואה חשיבות רבה לשימורם של נופים אלה מבחינה היסטורית, נופית וסביבתית,

ושילובם במערך התכנון העירוני.

הוועדה מבקשת כי בכל תכנית שתקודם תינתן ההתייחסות הראויה לחשיבות נופים אלה, לשימורם, שיקומם ושילובם במידת האפשר בתכנון.

כמו כן, הוועדה מבקשת לקדם סקר מקיף ולקבוע כללים לשילוב, שימור ושיקום נופי הטראסות בתכנון בתחום התכנון של העיר ירושלים. לאחר הסקר, יובאו הטראסות אשר יוצעו לשימור, לבחינה בפני וועדת השימור העירונית, זאת לפי האמור בתוספת הרביעית של חוק התכנון והבנייה התשכ"ו."

6. אין התייחסות לשימור החומה ההיסטורית-

התוכנית גובלת בסמטת המעיין שהינה סמטה צרה. כלפי הסמטה קיימת חומה שבנויה בחלקה על סלע ההר החשוף בחזית לסמטה. חומה תומכת זו עשויה להיות עתיקה יותר מהמבנים באתר והיא בעלת ערך היסטורי אדריכלי ונופי. החומה בנויה מאבני המקום בגדלים שונים ולא משורות סדורות ולכן לא ניתן לפרקה ולהרכיבה מחדש ולא יהיה ניתן לשמור עם התקרבות הבינוי והחפירה המוצעות על הפטינה שמבטאת את הזמן והאוטנטיות שלה.

החומה אינה מסומנת לשימור בתשריט המתייב. קו הבניין המוצע כמעט ונושק לה והתוכנית אינה מציגה חתכים ניצבים לחומה במספר מקומות באופן שמוכיח את התכנות שימורה המלא.

7. לא הוגש סקר הידרולוגי

במידה ויוחלט לקדם את התוכנית מצ"ב חוות דעת מחלקת שימור:

תשריט מוצע-

1. סימון המבנים לשימור ברזטה כמקובל - המבנים מסומנים לשימור ובעלי כרטיסי אתר.

2. קווי הבניין יסומנו סביב קונטור המבנים הקיימים-

יצוין כי מיקום תוספת ממ"ד יהיה בתיאום ובאישור מחלקת השימור.

3. סימון הטראסות ההיסטוריות לשימור

3. יש לסמן עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה לשימור

4. יש לסמן את כל תוואי החומה ההיסטורית לשימור.

5. סימון השטח בין קו בנין המקיף את קונטור המבנה ההיסטורי הקיים לשימור לקו מגרש כשמורת טבע ע"פ תוכנית 200 מ

נספח בינוי-

יש להגיש תוכניות אדריכליות מלאות ומפורטות הכוללות את כל הסימונים הגראפיים כמקובל-

יש להשלים מפלסים באופן שלם ולא רק מפלסים אבסולוטיים בכל תוכניות הקומות כולל מפלסי רצפה, גגות, מעקות, קו קרקע טבעי קיים ומוצע.

יש לסמן קו קרקע קיים וקו קרקע מוצע.

קיים לשימור-בסגול.

מוצע חדש-מוקף באדום.

הריסה-בצהוב

הסימונים יופיעו בכל מסמכי התוכנית, תוכניות קומה, חתכים וחזיתות, שלא צורפו לנספח הבינוי כפי שהוגש למחלקת השימור וכפי שהוזן במערכת תכנון זמין.

בנספח יסומנו לשימור הטרסות ההיסטוריות, עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בהתאמה לסקר

העצים המצורף, המבנה ההיסטורי הקיים יסומן לשימור כולל פרטי אבן, פתחים, גדרות, שערים,

סורגים ותריסים מקוריים. כל אלו יסומנו ע"ג

מדידות עדכניות חתומות ע"י מודד מוסמך הכוללות את כל תוכניות הקומה, חתכים וחזיתות.

יש להשלים חתך דרך בורות מים קיימים באופן המוכיח את שימורם המלא

יש להשלים חתכים ניצבים לחומה ההיסטורית באופן שתוכח התכנות שימורה המלא.

הוראות התכנית-

1. יש לשנות את יחס התכנית המוצעת לתכנית 2610 לכפיפות .

2. פרק 4.1.2 הוראות-סעיף א' אדריכלות, סעיף קטן ג' "מפלסי הבנין יתואמו למפלסי הבניינים הקיימים כמפורט בנספח הבינוי המבנים לשימור הקיימים בשטח החלקה"

3. יש לציין כי נספח הבינוי ונספח השימור יהיו מחייבים לנושא השימור במלואו. כל שינוי יחשב סטייה ניכרת.

4. יש לקבוע את הוראות השימור הבאות :

א. לא תותר הריסתו של הבניין ההיסטורי לשימור.

ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת.

ג. במקרה של תוספת לבניין: תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף לאישור מחלקת השימור.

ד. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.

ה. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבניוני כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

ה. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית או בחלל הגג.

ו. הגדר/השער/האלמנטים המסומנים בוורוד בתשריט ובנספחי הבניוני מיועדי/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.

ז. שימור עצים בהתאם לסקר עצים.

ח. יש לקבוע את הוראות השימור כסטייה ניכרת.

3. יש להוסיף תנאים למתן היתרי בניה:

1. תנאי לתחילת עבודות בניה-הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.

2. הבניה תבוצע ע"פ ההיתר והנחיות אדריכל שימור מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.

יש לשלב בצוות הביצוע מומחה לציורי הקיר הנמצאים במקום.

3. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות בניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד.

לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.

תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק שיוצע בתוכנית.

4. היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.

5. היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.

6. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.

7. הבניוני יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התוכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

8. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי ויוסרו מערכות מיותרות כגון: מזגנים, חיוטים וכ"ו

<p>9. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.</p> <p>10. לא תותר התקנת צנרות חיצוניות בחלל הפנימי המיועד לשימור.</p> <p>11. תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.</p> <p>12. תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה-אישור אדריכל השימור המלווה.</p> <p>13. במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מחלקת השימור בירושלים.</p> <p>14. במידה ויידרש עקב תיאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור, יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מחלקת השימור, הכולל סקר של ציורי הקיר במקום, שיוכן ע"י מומחה לציורי קיר.</p>	
--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
	תוספת מלונאות באזור תירותי עם היצע נמוך	תוספת יח"ד בניגוד למדיניות
כלכלת היישוב/ הרשות:	כנ"ל	
השפעות חברתיות:	ל"ר	
תשתיות ותחבורה:	חניה בתת הקרקע	גישה מתוך שצ"פ
סביבה ונוף:	התייחסות לאופי הבינוי של אגן עין כרם	בינוי תת קרקעי באגן היקוות חשוב, עקירת עצים ערכיים רבים
אחר:		התייחסות פחותה לערכי השימור בשטח

החלטות קודמות	
תאריך דיון	החלטה
18/03/2020	התכנית יורדת מסדר היום

המלצת מהנדס העיר	
להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים	
1.	להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים: התכנית מציע תוספת שטחי מלונאות באזור ביקוש של שימוש זה, עם נפחי בינוי מתונים התואמים את האזור והטופוגרפיה. יחד עם זאת, התכנית אינה קובעת הוראות מספקות לשימור המבנים ההיסטוריים וסביבתם. לפיכך יש להטמיע את התנאים המפורטים בהחלטת ועדת השימור.
2.	יש לקבוע הוראות שימור ושיקום עבור שני המבנים ההיסטוריים ובור המים שתחתיהם, תוך התייחסות לקירות החיצוניים והפתחים ההיסטוריים. כל שינוי או תוספת במבנים ההיסטוריים יהיו

- בתיאום עם מחלקת שימור.
3. יקבעו הוראות שימור עבור הטרוסות והעצים הערכיים שאינם בשטח הבינוי. יש לשקול שינוי נקודתי של הבינוי במקומות בהם עצים עם ערכיות גבוהה, יתכן אף שילוב בתוך מבנה או חצר פנימית, בתיאום עם מחלקת שימור.
 4. קירוי החניה העליונה מחייב עקירת עצים ערכיים. נראה כי החניה העליונה אינה חלק מהבנה, ואינה מחייבת קירוי. יש לבטל את הקירוי או לחילופין לבחון שילוב במבנה/קיר תמך חדש, בתיאום עם מחלקת שימור.
 5. יש להציג חלופה למיקום הבריכה, בה יעקרו מינימום עצים, בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה ומח' שימור.
 6. יקבע בהוראות התכנית כי אדמת הגן על גגות המבנה תהיה בעומק מינימלי של 1 מ' עבור נטיעת עצים, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
 7. יש לסמן שני קווי בניין נפרדים. קו בניין כללי עבור המלון, וקו בניין מדויק סביב הקונטור של המבנים הקיימים והתוספות. קו הבניין הכללי של המלון יסומן באופן סביר, לא מעבר לקו הבינוי של המבנים הקיימים ולא בצמידות כלפי שצ"פ עם קו בניין 0.
 8. על מנת לשמר כראוי את החומה התומכת ממערב, ואת אופי הדרך הגדוש צמחיה, יש להסיג בכ-2 מ' את קו הבניין הקדמי מערבי מקיר התמך לשימור, ולהותיר רצועת גינון, עם עדיפות לשימור הצמחיה המפותחת הקיימת. כן יקבע בתקנון כי אין לחפור בצמוד לחומה זו.
 9. התכנית מציעה גישה מוטורית מתוך שטח המיועד לשצ"פ. יש להסדיר את דרך הגישה ולתאם את פתרון החניה עם אגף תושי"ה. הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישת תכנית לשם הסדרת הדרך.
 10. תכנית החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה המאושר, ויתואם עם אגף תושי"ה.
 11. גבול התכנית סומן באופן שרירותי, לא לפי חלוקת המגרשים ויעודי הקרקע ולא לפי גבול החלקות. כלומר הוא אינו כולל את כל שטח החלקה, ולא את כל שטח המגרש המיועד לאכסניה, ויתרה מכך הוא כולל שטח ביעוד ציבורי. יש לגרוע משטח התכנית את השטח המיועד לשמורת טבע והשטח המיועד לדרך, ויש להסיר את סימון ביטול שטח הדרך המאושרת, ולסמן את גבול התכנית בהתאם לגבול המגרש המיועד לאכסניה.
 12. לא תותר תוספת יח"ד מעבר ליחידה המוצעת. יש לבטל את הגמישות בהוראות התכנית, ולתקן את טבלה 5.
 13. תנאי להפקדה יהיה הטמעת הערות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין אזוררר ופליטת מזהמים, מטרדי רעש וריח, פתרון אשפה חדר שנאים בתת הקרקע, עמידה בתקן בניה ירוקה וגגות ירוקים ומיקום הבריכה.
 14. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר והגשת נספח הידרולוגי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 15. כל הכניסות המעבריים והמרחבים המשותפים יהיו נגישים עבור בעלי מוגבלויות, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לנגישות, ובהתאם לאילוצי מגבלות השימור.
 16. בתחום הגוש המוסדר תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר. בשטח הגוש שאינו מוסדר, תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תוסדר בעתיד.
 17. השלמת חוות דעת והטמעתן במסמכי התכנית של המחלקות הבאות: התובע העירוני, רשות העתיקות, כבאות והצלה, תח"י, הגיחון, תברואה, אדריכל העיר, צוות בקרת תכנון תנועה באגף תושי"ה, אגף שפ"ע, הרל"י.
 18. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות 9 ו-12-11 בגוש 31339.
 19. 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 והבנייה.

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

נספח בינוי:

1. לתקן לפי הערות מחלקת שימור

2. להציג את כל הסימבולים במקרא

תקנון:

3. להשלים בטבלה 5: מספר יח"ד, גובה ותכסית

4. לתקן סעיף 1.4

5. להסיר יחס לתכניות 7043 ו-1825 ולהוסיף יחס לתכנית מ.י/200

6. לתקן מצב מאושר בטבלה 3.2 – ללא יעוד מגורים

7. סעיף חניה (פרק 4) בהתאם לתקן ובאישור אגף תושי"ה, למחוק בהתאם לנספח בינוי

תשריט מצב מוצע:

8. להתאים יעודי קרקע למקרא

9. לסמן מרחק קו בניין מגבול מגרש

תשריט מצב מאושר:

10. להסיר יעודי קרקע ע"פ תכנית מתאר 2000 שאינם סטטוריים

נספח עצים:

11. להציג על גבי פיתוח שטח

12. לבטל סטטוסים שאינם לפי נוהל מבא"ת (לסמן רק לעקירה/העתקה/שימור)

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020/37 בתאריך 29/12/2020 - י"ד טבת תשפ"א

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 5

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
696021	הרשות לפיתוח ירושלים	קימל איתן יעקב	ת. עמידה
רחוב, שכונה: יצחק קריב, ממילא			
גבולות התכנית: ממערב – חניון קרתא (ממילא), מצפון מזרח – טיילת חומות העיר, מצפון מערב רמפות הירידה לדרך יפו מכיוון טיילת חומות העיר, ממזרח חומות מצודת מגדל דוד, מדרום פארק טדי.			

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
31313	7		כן
31313	16		לא
31313	11		לא
31313	9		כן
31313	17		כן
31313	12		כן
31313	14		לא
31313	8		כן
31313	6		כן
31313	2		לא
31313	3		לא
31313	15		לא
31313	4		כן
31313	5		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
<p>חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת: הוראות 34 תשריט 23 התכנית לא עמדה בתנאי סף פיתוח מתחם בית המרחץ הביזנטי כולל צירי גישה, שטחים פתוחים, מרכז מבקרים, אזורי התכנסות וכניסה נוספת לעיר העתיקה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי 2. קביעת הוראות לפיתוח השטח 3. קביעת קווי בניין 4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית 5. קביעת שימושים מותרים בתחום הבינוי החדש 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית 7. קביעת תנאים למתן היתר בניה 8. התוויית מערך דרכים להולכי רגל מתחת לדרך הקיימת 9. קביעת זיקת הגאה 10. קביעת הוראות לסטייה ניכרת 11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

--

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
		8.70	799.11		גן לאומי
		34.31	3,152.4		דרך מאושרת
		56.99	5,236.48		דרך מוצעת
		100	9,187.99		סה"כ
תיאור המצב הקיים					
<p>האתר ממוקם בסמיכות לתוואי החומה המערבית של העיר העתיקה, גשר ממילא ושער יפו המשמש כניסה ראשית לעיר העתיקה, מנקודות הציון החשובות והנצפות ביותר בירושלים.</p> <p>בתחום התכנית מצויים שרידים ארכאולוגיים שנחשפו בחפירות מטעם רשות העתיקות בשנות ה-90 במסגרת פיתוח שכונת ממילא, הכוללים שרידים בית מרחץ ומערך רחובות וחנויות מהתקופה של העיר הביזנטית - רובם מקורים תחת כיכר שער יפו, אמת מים מהתקופה הביזנטית המאה ה-4 לספירה הממוקמת חלקית מתחת לכביש וקטע חומה איובית המתוארכת למאה ה-13 המהווה קיר תמך לאורך טיילת הולכי רגל מצידה המערבי של החומה העות'מאנית.</p>					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
<p>1. תכנית מפורטת עמ"6 לעיר העתיקה וסביבתה - בתוקף מתאריך 31/03/77.</p> <p>2. תכנית מפורטת עמ"6 לגן לאומי סובב חומות ירושלים העתיקה - בתוקף מתאריך 06/08/70.</p> <p>3. תכנית מתאר 2642'א לפיתוח ממילא, חניון שער יפו - בתוקף מתאריך 28/04/89.</p> <p>4. תכנית מפורטת 2229 לשכונת ממילא - בתוקף מתאריך 08/11/79.</p> <p>5. תכנית מפורטת 2229 ב' ממילא דרכים - בתוקף מתאריך 05/06/86.</p>					
היתרים: ללא					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
<p>בתחום התכנית מצוי אתר ארכיאולוגי, כאשר השרידים שבו מספרים את סיפורה של ירושלים הקדומה בתקופות שונות לאורך ההיסטוריה. האתר כולל: בית מרחץ, מבנה מלאכה ומסחר מהתקופה הביזנטית (מאות 6-7 לסה"נ), חומת ביצורים מהתקופה האיובית (המאה ה-13 לסה"נ) ואמת מים מהמאה ה-4 לסה"נ.</p>					
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות					
<p>1. ייעוד לפי תכנית המתאר- שצ"פ</p> <p>2. התייחסות לתבנית הבנייה- מגבלות סביב העיר העתיקה</p> <p>3. תכנית שכונתית-אין</p> <p>4. תקן חנייה עירוני- לא כלול בתכנית 5166 ב</p>					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 30/1					
ייעוד קרקע: גן לאומי. מגבלות: מרכז מטרופוליני- תואם					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות					
תמ"א 35					
בתחום גן לאומי מוכרז					
תמ"א 8					

				תמ"א 18
				תמ"א 22
				אחרת – תמ"א 15
מענה פורגמטי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
שצ"פ				
מבני ציבור				
עתודות / אחר				

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	אין התנגדות
המתלקה לאיכות הסביבה	לאחר סיוור במקום מתאריך 17/12/20 מאשרת המחלקה את תכנית בית המרחץ הביזנטי. המחלקה מבקשת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הנושאים הבאים: 1. הצגת מיגון אקוסטי לאורך הכביש בקטע הצמוד לתכנית. 2. הבינוי המתוכנן נצמד למערכות האוורור ולפירי הפליטה של חניון קרתא. יש להציג תכנית המציגה את הפתרון כגון הרחקת הבינוי המוצע על מנת לייצר פלינאום המאפשר את שחרור האוורור הרלוונטי של חניון קרתא למיקום שיאושר על ידי המחלקה. 3. הצגת אוורור בית הקפה 4. הצגת כל פתרון האוורור לרבות כניסת אוויר צח ופליטת האוויר המזוהם כאמור בסעיפים א' וב' הבאים להלן יש להטמיע בתכניות הסופיות ובהוראות התכנית את ההנחיות הבאות: א. שחרור האוויר המזוהם יצא מתחת לגשר ומעבר הולכי הרגל ויפנה לכיוון הכביש. ב. כניסת האוויר הצח תהייה מכיוון פארק טדי בשטח שמור ומגודר שאין אליו גישה למטיילים ולמבקרים.
אגף תברואה	אין התנגדות מדובר בשטח ארכיולוגי בלבד בשלב ההיתר יש לתאם פגישה נוספת
אגף נכסי עירייה	תכנית 101-0696021 - השמשת בית המרחץ הביזנטי וכניסה נוספת לעיר העתיקה מטרות התכנית:

גושים וחלקות:

נכסי עירייה:

המקרקעין בתחום התכנית מוסדרים.

נכס 7312 – שצפ ליד רחוב העמק

חלקות בשלמותן בתחום התכנית:

1. גוש/חלקה: 31313/4 – בבעלות עיריית ירושלים, רישום לאחר הסדר. הערה לפי סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה יראה הרישום כהפקעה ללא תמורה מהמדינה. מידע תכנוני: שטח ציבורי פתוח תכנית 2642 א שטח החלקה: 575 מ"ר
2. גוש/חלקה: 31313/5 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. שטח ציבורי פתוח מתכנית 2642 א. שטח החלקה: 892 מ"ר
3. גוש/חלקה: 31313/6 – בבעלות עיריית ירושלים, רישום לאחר הסדר. הערה לפי סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה יראה הרישום כהפקעה ללא תמורה מהמדינה. מידע תכנוני: שטח ציבורי פתוח תכנית 2642 א שטח החלקה: 242 מ"ר
4. גוש/חלקה: 31313/7 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. שטח ציבורי פתוח מתכנית 2642 א. שטח החלקה: 175 מ"ר
5. גוש/חלקה: 31313/8 – בבעלות עיריית ירושלים, רישום לאחר הסדר. הערה לפי סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה יראה הרישום כהפקעה ללא תמורה מהמדינה. מידע תכנוני: שטח ציבורי פתוח תכנית 2642 א שטח החלקה: 1,297 מ"ר
6. גוש/חלקה: 31313/9 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. שטח ציבורי פתוח מתכנית 2642 א. שטח החלקה: 54 מ"ר
7. גוש/חלקה: 31313/12 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. שטח ציבורי פתוח מתכנית 2642 א. שטח החלקה: 33 מ"ר
8. גוש/חלקה: 31313/17 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. שטח בייעוד זכות דרך, מקרקעי ייעוד מתכנית 2229. שטח החלקה: 73 מ"ר.

חלקי חלקות בתחום התכנית (הערך החלקי מדוד בקירוב):

9. גוש/חלקה: 31313/2 – בבעלות עיריית ירושלים, רישום לאחר הסדר. הערה לפי סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה יראה הרישום כהפקעה ללא תמורה מהמדינה. מידע תכנוני: שטח ציבורי פתוח תכנית 2229 שטח החלקה: 6,493 מ"ר שטח חלקי מהחלקה בתחום התכנית: 1,683 מ"ר
10. גוש/חלקה: 31313/3 – בבעלות עיריית ירושלים, רישום לאחר הסדר. הערה לפי סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה יראה הרישום כהפקעה ללא תמורה מהמדינה. מידע תכנוני: שטח ציבורי פתוח תכנית 2229 שטח החלקה: 1,396 מ"ר שטח חלקי מהחלקה בתחום התכנית: 325 מ"ר
11. גוש/חלקה: 31313/11 – בבעלות עיריית ירושלים, רישום לאחר הסדר. הערה לפי סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבנייה יראה הרישום כהפקעה ללא תמורה מהמדינה. מידע תכנוני: שטח ציבורי פתוח תכנית 2229 שטח החלקה: 28 מ"ר שטח חלקי מהחלקה בתחום התכנית: 16 מ"ר
12. גוש/חלקה: 31313/14 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. מקרקעי ייעוד. שטח בייעוד זכות דרך מתכנית 2229. שטח החלקה: 5,002 מ"ר שטח חלקי מהחלקה בתחום התכנית: 928 מ"ר
13. גוש/חלקה: 31313/15 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. מקרקעי ייעוד. שטח בייעוד זכות דרך מתכנית 2642 א. שטח החלקה: 4,053 מ"ר שטח חלקי מהחלקה בתחום התכנית: 1,053 מ"ר
14. גוש/חלקה: 31313/16 – בבעלות עיריית ירושלים לאחר הסדר. מקרקעי ייעוד. שטח בייעוד זכות דרך מתכנית 2642 א. שטח החלקה: 405 מ"ר שטח חלקי מהחלקה בתחום התכנית: 48 מ"ר

חוות דעת נכסים:

<p>15. נספח השטחים : נספח השטחים אשר בתת הקרקע שטח הגן הלאומי מהווה חלק בלתי נפרד ממסכי התכנית. 16. זיקת מעבר לציבור בשטחי תת הקרקע : בשטח הגן הלאומי זיקת הנאה לציבור כפי המסומן בנספח השטחים. שטח זיקת ההנאה יירשם במסמכי המקרקעין. 17. תיאומים : תכנית אב לתחבורה, תניון קרתא</p>	
<p>אין התנגדות</p>	<p>חברת חשמל לישראל</p>
<p>לא התקבל</p>	<p>רשות העתיקות - ארכיאולוג מרחב י-ם</p>
<p>לא התקבל</p>	<p>אגף רישוי ופיקוח - מח' המידע התכנוני</p>
<p>ועדת שימור תאריך 10/09/2020 - כ"א אלול תש"פ סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2020/37 מספר תיק 4061 נתונים כלליים כתובת בית המרחץ הביזנטי שם המבקש קימל איתן סיבת הפניה הגשת תוכנית בניין עיר מספר תכנית 696021 מחות הבקשה</p>	<p>אגף תכנון העיר - מח' השימור</p>

השמשות בית מרחץ ביזנטי וכניסה נוספת לעיר התיקה

איש קשר

אדריכלית

הלוי קארין

רקע הסטורי אדריכלי

האתר ממוקם בסמיכות לתוואי החומה המערבית של העיר העתיקה, גשר ממילא ושער יפו המשמש כניסה ראשית לעיר העתיקה, מנקודות הציון החשובות והנצפות ביותר בירושלים.

גבולות התכנית: ממערב – חניון קרתא (ממילא), מצפון מזרח – טיילת חומות העיר, מצפון מערב רמפות הירידה לדרך יפו מכיוון טיילת חומות העיר, ממזרח חומות מצודת מגדל דוד, מדרום פארק טדי.

בתחום התכנית מצויים שרידים ארכאולוגיים שנחשפו בחפירות מטעם רשות העתיקות בשנות ה-90 במסגרת פיתוח שכונת ממילא, הכוללים שרידים בית מרחץ ומערך רחובות וחנויות מהתקופה של העיר הביזנטית – רובם מקורים תחת כיכר שער יפו, אמת מים מהתקופה הביזנטית המאה ה-4 לספירה הממוקמת חלקית מתחת לכביש וקטע חומה איובית המתוארכת למאה ה-13 המהווה קיר תמך לאורך טיילת הולכי רגל מצידה המערבי של החומה העות'מאנית. שטח התכנית 9.18 דונם.

רקע תכנוני

1. תמ"א 8

2. תכנית מפורטת עמ"9 לעיר העתיקה וסביבתה - בתוקף מתאריך 31/03/77.

3. תכנית מפורטת עמ"6 לגן לאומי סובב חומות ירושלים העתיקה - בתוקף מתאריך 06/08/70.

מטרת התכנית הבטחת אופיו וצביונו של השטח ע"י שמירת הנוף ושמירת ערכים היסטוריים לאומיים, ערכים דתיים, ערכים מסורתיים, ערכים ארכאולוגיים, ערכים ארכיטקטים, אנסמבלים ציוריים וערכי נוף, כדי שהציבור הרחב יוכל להנות מהם ללא הפרעה גם בדורות הבאים. ופיתוח השטח במטרה לתת לציבור הרחב את הנוחיות הדרושה לעריכת סיורים בשטח ושהיה בו.

4. תכנית מתאר 2642' לפיתוח ממילא, חניון שער יפו - בתוקף מתאריך 28/04/89

5. תכנית מפורטת 2229 לשכונת ממילא - בתוקף מתאריך 08/11/79.

6. תכנית מפורטת 2229 ב' ממילא דרכים - בתוקף מתאריך 05/06/86.

התכנית המוצעת

תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית מספר 696021 מהותה השמשות בית המרחץ הביזנטי וכניסה נוספת לעיר העתיקה. עיקרי הוראות התכנית: 1. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי 2. קביעת הוראות לפיתוח השטח 3. קביעת קווי בניין 4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית 5. קביעת שימושים מותרים בתחום הבינוי החדש 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית 7. קביעת תנאים למתן היתר בניה 8. התוויית מערך דרכים להולכי רגל מתחת לדרך הקיימת 9. קביעת זיקת הנאה 10. קביעת הוראות לסטייה ניכרת 11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

דברי הסבר לתכנית: בתחתית שער יפו מצוי מתחם של גן לאומי עם שצ"פ אשר נמצא בין ותחת כביש 60 לבין משעול קורוב (דרך הגישה לשער יפו הצמודה לחומות העיר העתיקה). כחלק ממתחם זה מצוי גם אתר ארכאולוגי, כאשר השרידים שבו מספרים את סיפורה של ירושלים הקדומה בתקופות שונות לאורך ההיסטוריה. האתר כולל: בית מרחץ, מבנה מלאכה ומסחר מהתקופה הביזנטית (מאות 6-7 לסה"נ), חומת ביצורים מהתקופה האיובית (המאה ה-13 לסה"נ) ואמת מים מהמאה ה-4 לסה"נ. במסגרת התוכנית יונגש

המרחב הציבורי למגוון שימושים ציבוריים וזאת בהמשך לעבודות השימור שכבר בוצעו במקום. השימושים שיפורטו במסגרת תוכנית זו כוללים שיפור מעברי הולכי הרגל לכיוון פארק טדי, מוזיאון מגדל דוד ושער יפו ויצירת חללים לצורך פעילות מוזיאלית והדרכה של מוזיאון מגדל דוד. החיבור לפארק טדי ישפר את הגישה לעיר העתיקה מכיוון מערב בכך שיאפשר מעבר הולכי רגל רציף ללא חציית דרכים ראשיות וייצר רצף בין שרידי המתחם הביזנטי לשרידים המוצגים בפארק כיום. החיבור למוזיאון מגדל דוד יאפשר ניתוב נוסף אשר מפחית עומסים בצירים הקיימים ומייצר צירים נוספים למוזיאון במקום שילכו בדרכים הקיימות העמוסות ממילא. חזיתות החללים המקורים הקיימים ממילא מתחת לכביש 60 ולגשר ממילא ייצרו שטחים סגורים בשטח של כ-3,800 מ"ר. חללים אלו מיועדים לפעילות מוזיאלית, חינוכית, תרבותית ותפעולית. הבינוי המוצע יהפוך את העזובה שקיימת במקום, למתחם שימושי ואיכותי הפתוח לציבור עם ערך תיירותי מוגשג לציבור הרחב.

ח"ד מתייחסת למסמכים מעודכנים להלן תשריט מצב מאושר מתאריך 11/03/20, תשריט מצב מוצע שהונפק בתאריך 26/08/20, נספח בינוי שהונפק בתאריך 31/08/20, הוראות שהונפקו בתאריך 26/08/20, נספח פיתוח שהונפק בתאריך 16/02/20. התכנית טרם עמדה בתנאי סף.

המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 37

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפרטים -

1. יש להוסיף בתשריט מצב מאושר ומוצע סימון תוואי חומות העיר העתיקה ותחום שטח העיר העתיקה הגובל בקו הכחול לתכנית, המוגדר שטח לשימור ושיקום בהתאם לתכנית עמ' 9.
- יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף המפורט הוראות בגין שימור חומות העיר העתיקה ושער יפו.
2. יעוד גן לאומי מוצע ללא שינוי ויתוספו השימושים המפורטים בהוראות התכנית. יש להוסיף בתשריט מצב מאושר ומוצע סימון שטח גן לאומי סובב חומות ירושלים העתיקה בהתאמה לגבולות שנקבעו בתכנית עמ' 6, אתר היסטורי מוכרז מעבר להיותו שטח ציבורי פתוח.
3. יש להוסיף למסמכי התכנית סקר חפירות שער יפו (רשות העתיקות 2012) במעמד מסמך רקע.
4. יש להבהיר במסמכי התכנית שטחים המיועדים לחפירה/מנהור מתחת לכביש 60, לסמן בצהוב כל חפירה/חציבה;
5. יש להבהיר במסמכי התכנית תחום שטח זיקת ההנאה, יש להבהיר מיקום הכניסות למתחם.
- יש להוסיף בנספח הבינוי תיאור חתכים/חזיתות קיים ומוצע, יש להבהיר מפלסים קיים/מוצע.
- יש להבין תכנון מוצע קיר מסך זכוכית וקיר אקוסטי התחום את כביש 60 בתחום התכנית.
6. יש לסמן במסמכי התכנית אלמנטים ארכאולוגיים לשימור ושיקום בהתאם להנחיות רע"ת.
7. מעבר הולכי רגל רציף מטיילת החומה לכיון מתחם העתיקות (או הפוך), ממליצים לתכנן בציר רציף לאורך תוואי החומה האיובית, חלקו 'מרחף' מעל מבואת המגדל האיובית, בנוסף לתכנון ירידה מערב אל מפלס תחנות האוטובוסים. יש לתכנן את ה'טיילת התחתונה' ברוחב מקסימלי.
- יש לבחון מול רע"ת שחזור מצב מקורי משוער החומה האיובית ביחס לתוספות מאוחרות קיימות.
- יש להוסיף בנספח הבינוי חתך כלפי חומות העיר העתיקה והחומה האיובית על ציר צפון-דרום.
8. אין התנגדות לתוספת מבנה מעלית בגודל מינימלי במפלס גשר ממילא, בכפוף להנחיות אדריכל העיר. יש לעדכן את סימון קו הבנין העילי בתשריט והוראות הבינוי המפורטות בסעיף 4.1.2.
9. יש לאפשר גמישות לעניין שלבי ביצוע. קו בנין בתשריט להבהיר שמדובר בקו בנין תת-קרקעי.

מציג הבקשה:

יותם כהן

החלטת ועדת שימור מס' 37

הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :

1. יש להוסיף בתשריט מצב מאושר ומוצע סימון תוואי חומות העיר העתיקה ותחום שטח העיר העתיקה הגובל בקו הכחול לתכנית, המוגדר שטח לשימור ושיקום בהתאם לתכנית עמ'9.
- יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף המפורט הוראות בגין שימור חומות העיר העתיקה ושער יפו.
2. יעוד גן לאומי מוצע ללא שינוי ויתוספו השימושים המפורטים בהוראות התכנית. יש להוסיף בתשריט מצב מאושר ומוצע סימון שטח גן לאומי סובב חומות ירושלים העתיקה בהתאמה לגבולות שנקבעו בתכנית עמ'6, אתר היסטורי מוכרז מעבר להיותו שטח ציבורי פתוח.
3. יש להוסיף למסמכי התכנית סקר חפירות שער יפו (רשות העתיקות 2012) במעמד מסמך רקע.
4. יש להבהיר במסמכי התכנית שטחים המיועדים לחפירה/מנהור מתחת לכביש 60, לסמן בצהוב כל חפירה/חציבה ;
5. יש להבהיר במסמכי התכנית תחום שטח זיקת ההנאה, יש להבהיר מיקום הכניסות למתחם.
- יש להוסיף בנספח הבינוי תיאור חתכים/חזיתות קיים ומוצע, יש להבהיר מפלסים קיים/מוצע.
- יש להבין תכנון מוצע קיר מסך זכוכית וקיר אקוסטי התוחם את כביש 60 בתחום התכנית.
6. יש לסמן במסמכי התכנית אלמנטים ארכאולוגיים לשימור ושיקום בהתאם להנחיות רע"ת.
7. מעבר הולכי רגל רציף מטיילת החומה לכיון מתחם העתיקות (או הפוך), ממליצים לתכנן בציר רציף לאורך תוואי החומה האויבית, חלקו 'מרחף' מעל מבואת המגדל האויבית, בנוסף לתכנון ירידה מערב אל מפלס תחנות האוטובוסים. יש לתכנן את ה'טיילת התחתונה' ברוחב מקסימלי.
- יש לבחון מול רע"ת שחזור מצב מקורי משוער החומה האיביות ביחס לתוספות מאוחרות קיימות
- יש להוסיף בנספח הבינוי חתך כלפי חומות העיר העתיקה והחומה האויבית על ציר צפון-דרום.
8. מבוקש למצוא פתרון למעלית שלא תבלוט מעל מפלס רחבת הכיכר, בכפוף להנחיות אדריכל העיר. יש לעדכן את סימון קו הבנין העילי בתשריט והוראות הבינוי המפורטות בסעיף 4.1.2.
9. יש לאפשר גמישות לעניין שלבי ביצוע. קו בנין בתשריט להבהיר שמדובר בקו בנין נתן קרקעי.
10. תנאי להיתר בניה, אישור מחלקת השימור לתכנון הסופי.

רשות הטבע
והגנים
הלאומיים

הנדון: אישור רשות הטבע והגנים לתכנית מס' 101-0696021

השמשית בית המרחץ הביזנטי וכניסה נוספת לעיר העתיקה

1. רשות הטבע והגנים מברכת על התכנית. התכנית נמצאת בשטחו של גן לאומי סביב חומות ירושלים לפי תכנית עמ'6. התכנית תואמת את מטרות הגן הלאומי ומסדירה באופן ראוי את הקשר לבין הממצאים הארכיאולוגיים לבין שימושי הקהל והמעברים שבמקום.
2. בית המרחץ הביזנטי שהתגלה בחפירות ארכיאולוגיות בסמיכות לכביש ליד שער יפו נמצא היום במעין בור מתחת לכביש ללא יכולת לבקר במקום. המעבר היום בין גיא בין הינום לשער יפו, מחייב חציית כביש סואן.
3. התכנית מסדירה את ביקורי הקהל במקום ומאפשרת שימושים נוספים לקליטת הקהל בגן הלאומי. כמו"כ, התכנית מסדירה מסלול רגלי מאזור גן טדי שבראש גיא בן הינום אל תוך העיר העתיקה ללא חציית הכביש הסואן שבמקום.
4. התכנית תואמה עם רשות הטבע והגנים וכל הערותינו הוטמעו במסמכי התכנית.

<p>5. בהתאם להוראות התכנית, כתנאי להיתרי בניה, יש לבצע שוב תאום מפורט עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>6. כמתחייב על-פי החוק ביצוע העבודה בפועל יחייב קבלת היתר מרשות הטבע והגנים לביצוע העבודה בגן הלאומי.</p> <p>בברכה זאב הכהן מנהל מרחב ירושלים</p>	
<p>השמשות בית המרחץ הביזנטי וכניסה נוספת לעיר העתיקה אין לנו התנגדות לתכנית המוצעת.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למתחם הוא הצגת חוזה מול פמ"י. 2. יש להגיש תכניות מפורטות לפני ביצוע עם שטחי גינון גדולים כולל גבולות אחזקה ברורים לשביעות רצון מחלקת הגנות. 3. יש לפתח מחדש את כל המדרכות והתשתיות הגובלות לקו הכחול לשביעות רצונו של האגף ובתיאום עם פמ"י. 4. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה. 5. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור של כל מחלקות האגף (אחזקה, גננות מאור, בטיחות) 6. תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה. מאושר על ידי כל מחלקות האגף כפוף לתנאים: מחלקת גננות אופירה לוי, מחלקת אחזקה דוד טהרני, מחלקת בטיחות מאיר בן שוען, מחלקת מאור מיכאל לידסקי.</p>	<p>אגף לשיפור פני העיר אגף שפ"ע - המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות</p>
<p>13.7.20 אל: אדר' רחלי אשר הרוש – תכנון העיר מאת: אדר' מיכל כרמלי כהן – מתכנתת ערים הנדון: חוות דעת מחלקת מדיניות התכנון- תכנית מס' 696021, השמשות בית המרחץ הביזנטי שער יפו התכנית התבקשה בחו"ד המחלקה למדיניות התכנון.</p>	<p>אגף תכנון העיר - המח' למדיניות התכנון</p>

<p>מונה תשריט 17, מונה הוראות התכנית 21.</p> <p>טרום תנאי סף</p> <p>1. מיקום: התכנית המוצעת ממוקמת בין רחבת שער יפו שדרות ממילא פארק טדי. גוש: 31313, חלקות: 4-9, 12, 17, 14-16, 11, 3-2. שטח החלקה: 9.2 ד'.</p> <p>2. מצב סטטוטורי: בתחום התכנית המוצעת חלות התכניות הבאות: עמ' 9, שצ"פ ודרך.</p> <p>3. מדיניות תכנונית: עיר היסטורית לפי מתאר 2000, גן לאומי ושצ"פ חומות העיר העתיקה.</p> <p>4. תיאור התכנית: התכנית הינה תכנית עירונית המקודמת על ידי הרל"י, השמשת אתר ארכיאולוגי לטובת שימושים עירוניים ומעבר נוסף במפלס המקשר בין גן טדי לצד הדרום מערבי של החומה, כמו כן יונגשו המעברים התת קרקעיים המחברים למפלס הרחובות והפארק. חלק מהחללים יותאמו לטובת שטחים מוזיאליים/ארכיאולוגיים וחלקם לטובת שטחי אולמות עבור מגדל דוד וכן שטחי שירות. המעבר יהיה פתוח לכלל הציבור כמעט בכל שעות היממה. השטחים נאמדים על 3880 מ"ר לטובת שימושי תרבות, תינוך ותיירות ושטחים תפעוליים. כ- 200 מ"ר מהם לטובת שימושים מסחריים כגון בית קפה.</p> <p>5. המלצות המחלקה למדיניות התכנון:</p> <p>לאור נתוני התכנית העירונית, אנו תומכים בה. יש לוודא כי ההנגשה בכל מקטעי התכנית והחיבורים למפלסים השונים מקובלים ולשביעות רצון אגף שפ"ע, אדריכל העיר, מחלקת נגישות.</p> <p>כמו כן יש לציין כי המעברים יהיו פתוחים לכלל הציבור בכל שעות היממה.</p> <p>ב ב ר כ ה,</p>	
<p>19/07/2020</p> <p>בית המרחץ הביזנטי</p> <p>יועץ תנועה - רולי פלד</p> <p>להלן הערות לתכנית:</p> <p>1. נספח בינו ונספח פתוח לא קריא. לא ניתן להבין את התכנית ללא הסבר.</p> <p>2. נדרשת התייחסות לתנועת הולכי אל המתחם וסימון מסלול הליכה בתכנית פיתוח/תנועה</p> <p>3. יש להראות מפלס חניון ממילא ממנו מתוכננת כניסת רכב תפעולי ורכב נכה</p> <p>4. נדרשת התייחסות לתקני חניה</p>	<p>אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה</p>
<p>על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>- חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998.</p> <p>- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח'1 - בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>- תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לאתר), תשס"ח-2008</p> <p>- תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>- תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p>	<p>המחלקה לנגישות</p>

<p>התכנית המוצעת מאושרת בתנאים הבאים :</p> <p>- ייקבע בהוראות התכנית כי, לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור גן לאומי בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p> <p>- ייקבע בהוראות התכנית כי, תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מת"ס כחוק.</p> <p>- ייקבע בהוראות התכנית כי, התכנון בגן הלאומי 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 בשטחו של הגן הלאומי.</p> <p>- המדרכות המוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו - הפתרון יתואם מול מחלקת אדריכל העיר.</p> <p>- המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.80 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p> <p>- יש להציע פתרון לבתי שימוש נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ה'1 - בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>- יש להציע פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס +756.00 לבין מפלס +758.00.</p> <p>- יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ה'1 פרק א' - חסר נספח תנועה.</p> <p>- נספח הבינוי אינו מפורט דיו לעניין השימושים ודרכי הגישה בתחום התכנית.</p>	
<p>לא התקבל</p>	<p>אגף שפ"ע - מח' גננות-עצים ותכנון</p>
<p>11/11/20 כ"ד חשוון תשפ"א חוות דעת עדכנית של אדריכל העיר לתוכנית 696021</p> <p>השמשות בית המרחץ הביזנטי וכניסה נוספת לעיר העתיקה, ירושלים</p> <p>בהמשך לחו"ד קודמת מתאריך 2.7.2020, לסיור שנערך בשטח ולחומרים תכנוניים עדכניים שהועברו לאדריכל העיר במייל, אדריכל העיר מאשר את המתווה שהוצע למעלית למפלס רחבת שער יפו.</p> <p>בשל כך, סעיף 4 מחוות הדעת המקורית מבוטל. שאר הסעיפים יוותרו כמו שהם, כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לשמור על גמישות סטטוטורית מקסימלית במסמכי התוכנית, בין היתר לנושאי קווי בניין ומיקום למנהרות וכד' (תוואי מדויק יכול מאוד להשתנות בתכנון המפורט בין היתר משיקולי ארכיאולוגיה ו/או קונסטרוקציה של כבישים וגשרים קיימים). מומלץ גם להגדיל קו כחול כמה שניתן (ללא חדירה לשטחים פרטיים) עם סימון "גן לאומי" מאותם שיקולי גמישות סטטוטורית. במסגרת הפיתוח העתידי יש לטפל גם במרחב מפלס הקרקע, ובכלל זה איזור הצומת הקיימת בדגש ובעדיפות להולכי הרגל. יש להסדיר נושאי חלוקת אחריות לתחזוקה עתידית בכל שטח התוכנית בין הגורמים השונים (עירייה, מגדל דוד, רשות העתיקות, רט"ג וכו') המעלית המוצעת מקובלת (יש לעדכן במסמכי התוכנית בהתאם למתווה שהוצג במייל) תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח יהא תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. <p>ינאי אפלבוים</p> <p>אדריכל מרחב ציבורי</p>	<p>אדריכל העיר</p>
<p>הנדון: תאום תכנית 101-0696021 עם תכנית אב לתחבורה</p>	<p>תוכנית אב</p>

לתחבורה	<p>תכנית 101-0696021 להשגמת בית המרחץ הביזנטי ולכניסה נוספת לעיר העתיקה נבדקה על ידינו בדצמבר 2020.</p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית לקידום התכנית אבל המעבר התת קרקעי ברחוב קריב נמצא בקונפליקט עם תוואי הקו הצהוב המזרחי (שלוחה לעיר העתיקה) הנמצא בתכנון (טרם הוגש לוועדות).</p> <p>לא נוכל לאשר מעבר מתחת לרחוב קריב כל עוד לא יקבע התכנון למעבר הרכבת הקלה והתחנה ברחוב קריב.</p> <p>קידום התכנית מחייב המשך תאום עם תכנית הקו הצהוב של הרכבת הקלה.</p>
----------------	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
הבטחת אופיו וצביונו של השטח ע"י שמירת הנוף ושמירת ערכים היסטוריים, לאומיים, וארכאולוגיים לטובת הציבור הרחב.		התאמה לחזון העיר
ניצול חללים קיימים עבור שטחים ציבוריים עם ערך תירותי		כלכלת היישוב/ הרשות:
הנגשת המרחב הציבורי והעיר העתיקה		השפעות חברתיות:
עלול להיווצר קונפליקט עם תוואי הקו הצהוב המזרחי		תשתיות ותחבורה:
התכנית נמצאת בשטחו של גן לאומי סובב חומות ירושלים לפי תכנית עמ/6. התכנית תואמת את מטרות הגן הלאומי ומסדירה באופן ראוי את הקשר לבין הממצאים הארכיאולוגיים לבין שימושי הקהל והמעברים שבמקום.		סביבה ונוף:
		אחר:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית הינה תכנית עירונית המקודמת על ידי הר"י, ומטרתה השגמת אתר ארכיאולוגי לטובת שימושים עירוניים, תכנון מעבר נוסף אל העיר העתיקה במפלס המקשר בין גן טדי לצד הדרום מערבי של החומה, והנגשת המעברים התת קרקעיים המחברים למפלס הרחובות והפארק.

התכנית תואמה במלואה עם רשות הטבע והגנים ומיקום המעלית תואם עם רשות העתיקות, אדריכל העיר, מחלקת תכנון ומחלקת שימור.

על כן הועדה המקומית מברכת על הכנת התכנית ומחליטה כי הוועדה המקומית תהיה מגישה התכנית

2. לתקן את התכנית עפ"י החלטת ועדת שימור.
3. לתקן את התכנית עפ"י הערות אגף תושייה - צוות בקרת תכנון תנועה ולהשלים את התאום מולם.
4. להטמיע חו"ד המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית.
5. יש לתאם את התכנית עם חברת "קרתא" בין השאר לגבי פתרון איורור מאחר והבינוי המתוכנן נצמד למערכות האורור ולפירי הפליטה של חניון קרתא.
6. יש להשלים חו"ד המחלקה למידע תכנוני, גיחון מים וביוב, שפ"ע גננות ורשות העתיקות
7. להטמיע חוות דעת המחלקות הבאות: נכסים נגישות ושפ"ע.
8. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח יהא תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
9. המעברים ישארו פתוחים באופן חופשי לחלוטין למעט בשעות הלילה, וזאת מטעמי בטיחות בשעות שבהן אין תנועה באזורים אלו.
10. המעבר תחת רחוב יצחק קריב לא יבוצע כל עוד לא תיבחר חלופה סופית לקו הזהוב שמקדמת תכנית אב לתחבורה.
11. יש לתאם את התכנית עם קרן ירושלים לעניין השינויים המוצעים בפארק טדי.
12. יש להסיר את הסעיף 11 במטרות התכנית: זוהי אינה תכנית איחוד וחלוקה, תחום התכנית בבעלות עיריית ירושלים והיא איננה עוסקת בחלוקת חלקות.
13. התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות.
14. תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית.
15. לשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התכנית ובחלקות המצרניות.

הערות טכניות

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020/37 בתאריך 29/12/2020 - י"ד טבת
תשפ"א

סוג דיון: התנגדויות
מס' התכנית בסדר היום: 6

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	ועדה מקומית
830695	נוסבאום אברהם	לוי אדר' יגאל	ת. עמידה
רחוב, שכונה:			
הנריטה סולד, קרית היובל שכונת קרית יובל, בין הרחובות הנריטה סאלד, יעקב טהון ורחוב צילה.			

גוש	חלקה מ	חלקה עד	בשלמות
30397	106		כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
לאפשר ניצול של מרב זכויות הבנייה הניתנות בתכנית 101-0051771. הוספת 4 קומות מגורים לכל מגדל בתוספת קומה טכנית ללא תוספת זכויות בניה.

החלטות קודמות	
תאריך דיון	החלטה
25/11/2020	הועדה תשוב ותדון בתכנית לפני קבלת הכרעה
29/07/2020	מכיוון שהתכנית היא בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א, לחוק התכנון והבניה מחליטים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים: מאחר שנדרש תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה הבינוי על פי התכנית המאושרת, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן תוקף יהיה קבלת אישור לגובה המוצע בתכנית החדשה. יתר הסעיפים שהתקבלו בהחלטה מתאריך 06/05/2020 ימשיכו לחול.
06/05/2020	

מאחר והתכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

כתוצאה מתוספת הקומות צפויה התגברות הרוחות במעבר בין המבנים, ולפיכך יש להתקין אמצעי מיתון רוחות, וכן תיאסר הקמת בתי קפה/מסעדות בשטח זה, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה לאיכות הסביבה.

יקבע בהוראות התכנית כי האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותתאפשר תריגה סבירה מקווי הבניין, באישור מהנדס העיר.

יש להטמיע את הוראות תכנית 51771 המאושרת בהוראות של התכנית המוצעת, לרבות שלביות ביצוע ותנאים להיתר.

התכנית סימנה עצים פולשניים לשימור, בעוד שעצים ערכיים סומנו לכריתה, על אף שחלקם אינם מפריעים לבינוי, ועל אף שחלקם ברי העתקה. יש לתקן את מסמך העצים בתיאום עם אגף שפ"ע.

התכנית תערך במחלקה לבקרת תכניות.

השלמת חוות הדעת של המחלקות הבאות והטמעתן במסמכי התכנית: מחלקת גננות ועצים ומידע תכנוני.

תנאי טופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.

תנאי להיתר בניה יהא רישום תצ"ר.

בשינוי לתכנית המאושרת התכנית תחייב מרפסות סוכה בכל הבניינים ככול האפשר בתיאום עם מהנדס העיר, קווי הבניין יסומנו בהתאם.

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

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

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			
<p>מוצעת תוספת 4 קומות ל-4 מגדלים על ציר הרק"ל, ללא תוספת זכויות, עם תוספת של 50 יח"ד לעומת התב"ע המאושרת, אך ללא תוספת למספר יח"ד שניתנו בהקלה בהיתר המאושר. גודל דירה ממוצע ע"פ התכנית המופקדת, בה נקבע מספר יח"ד ל-450, הינו 80 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"ד). על פי ההיתר, בו אושרו 540 יח"ד, גודל דירה ממוצע הינו 66 מ"ר עיקרי, וכולל ממ"ד 78 מ"ר.</p> <p style="text-align: center;">התכנית נקבעה כטעונת אישור השר מהנימוקים הבאים:</p> <p>1. מבחינת מסמכי התוכנית עולה כי תכנית המגדלים צומצמה באופן משמעותי, עם זאת קווי הבניין של המבנים המערביים לא צומצמו בהתאם בחזית הדרום מזרחית.</p> <p>2. קיים חוסר התאמה של פיתוח השטח מצפון ומערב וקתא שטח 3-4 בתוכנית המקורית כפי שמופיע בנספח הבינוי ובנספח הפיתוח.</p> <p>3. יש לתאם עם לשכת התכנון את צמצום קווי הבניין ותכנית הבינוי במפלס 770 להרחבת המעבר הציבורי. יש לתאם עם לשכת התכנון יצירת מעבר נגיש ורציף בין מפלס 770 בין תאי שטח 3-4 לכניסה למתנ"ס פיליפ ליאון.</p> <p>בתאריך 25/11/2020 שמעה הוועדה את הצדדים והחליטה לשוב ולדון בדיון פנימי לצורך קבלת החלטה.</p>			

התוכנית הופקדה בתאריך 21/08/2020 וסיימה את תקופת ההפקדה בתאריך 20/10/2020.

לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות:

התנגדות מספר 1:

מנהל קהילתי יובלים

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית מוסיפה 11,200 מ"ר לעומת המצב המאושר, שכן הזכויות חללו ניתנו מכוח תקנות כחלון ושבס בהיתר.
2. בשביל 78 יח"ד ניתן היה להוסיף רק 6 קומות, ולא 16.
3. לא ניתן לאשר את התכנית בהתאם למדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל כיוון שהיא אינה תואמת אותה. ככל שתאושר התכנית יש להפקיע 40% משטח החלקה ולקבוע עירוב שימוש אחר ממגורים בשיעור של 25%, בקומות 2-4, בהתאם למדיניות.
4. לאור הפער שיוצרת התוספת, יש לכלול סעיף סטיה ניכרת לגבי תוספת זכויות ויח"ד נוספות.
5. יתרת שטחי הבניה ויח"ד המאושרות מותרים שטח לדירות של כ-700 מ"ר – לא סביר.

6. יש להפריש שטח של 600 מ"ר וחצרות לצרכי ציבור לאור התקדים של תכנית 133819, שם נוסף שטח של 1,195 מ"ר לצרכי ציבור, ולאור המדיניות לתוספת שטחי ציבור עבור כל 100 יחיד (שלא הייתה מיושמת לעת אישור התכנית המאושרת), ולאור פתיחת התב"ע ותוספת היחיד.
7. יש לנצל את יתרת הזכויות לשימושים סמי-ציבוריים כמו תעסוקה וציבור. יש לקבוע שתוספת הזכויות תינתן כשטחי המרה בין מסחר ותעסוקה.
8. תוספת מרפסות סוכה (ס' 4.1.2 א (8)) תחרוג מקווי הבניין, ותהווה סטייה ניכרת.
9. כיוון שמדיניות הציפוף לאורך הרק"ל מורה על צמצום תקן חניה, יש לקבוע כי החניון ישמש את כלל הציבור.
10. יש לאסור הצמדה של מקומות חניה לדירות.
11. תנאי לאכלוס יהיה הפעלה של החניון.
12. החניה עבור מבני הציבור בת"ש 5 תוגדר ותסומן עבורם בלבד.

התנגדות מספר 2 :

רון ויוסי חביליו

עיקרי ההתנגדויות:

1. במיקום של התכנית היה צריך לקדם תכנית בדגש על מבני ציבור, תעסוקה, מלונאות ומסחר, עם עירוב של מגורים ומעומות סטודנטים, ברוח התכנית של הדסה ותכנית האב.
2. הקרבת השטח לדירות להשכרה הייתה שגיאה מלכתחילה, והתכנית הנ"ל מחמירה את המצב.
3. התכנית יוצרת מסה אדירה וצפיפות קיצונית, עם מרווח של לא יותר מ-12 מ' בין המגדלים.
4. מסת הבינוי נצמדת למפלצת, לה ערך גבוה בפני עצמה, ודורס אותה ומגמד אותה, ומבטל את הסביבה הירוקה שלה.
5. הבינוי חוסם את אור השמש באזור המפלצת ומגביר את עצמת הרוחות במקום. בדו"ח הסביבתי רשום כי אין להפעיל בתי קפה פתוחים בשל המטרד.
6. הבינוי המסיבי נצמד לשני מבני הציבור (של המתנ"ס והדסה הקטנה), דבר שיפגע בהם מאוד.
7. התכנית יוצרת צפיפות קיצונית עם 8 יחיד בכל קומה וצפיפות מסביב.
8. לחניון מתוכננת יציאה וכניסה אחת. כל הרכבים יתנקזו לרחוב צר ובעייתי (ציליה).
9. הגבהת המבנים תקשה עוד יותר על התחזוקה שלהם ובתוך מספר שנים יהפכו ל-Stums.
10. ההוראה לתוספת מרפסות סוכה פוגעת במבנה האוכלוסייה בשכונה ומקדמת התחרדות.
11. יש לדרוש מהיזם ביצוע בניה באיכות גבוהה, לאור המיקום המרכזי והחשוב. הגובה האחד מעיד על הכשל, ולפיכך יש לדרוש בינוי בגבהים שונים. להנמיך במיוחד את זה הצמוד למפלצת.

התנגדות מספר 3 :

רינת דוויק-סיקסק תושבת השכונה

עיקרי ההתנגדויות:

1. התכנית תגרום לפיצוץ אוכלוסין ולעומס תחבורתי להרס תשתיות קיימות.
2. רחובות טהון וצייחה צרים מלהכיל כבר היום את נפח התנועה, ולא ניתן יהיה להגיע למתנ"ס.
3. מדובר בגזל של שטחים פתוחים, שהצטמקו לחלוטין לאחר שנכרתו מאות עצים בשנים האחרונות, והתכנית מחמירה את המצב, ומציעה עקירת 19 נוספים.
4. התכנית תבריח אוכלוסייה צעירה ויצרית, והמגדלים יהפכו סלאמס.

המלצת מהנדס העיר

לקבל חלק מההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית למתן תוקף מהנימוקים הבאים:

1. לדחות את ההתנגדות לתוספת שטח של 11,200 מ"ר לעומת המצב המאושר. היקף שטחי הבניה בתכנית המוצעת זהה לזה שבתכנית המאושרת, כפי שמשתקף מטבלה 5 שבהוראות שתי התכניות.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצורך בתוספת 16 קומות עבור 78 יח"ד. יש להציג את מספר יחידות הדיור הסופי בהתאם להיתר, קרי 528 יח"ד.
3. לדחות את ההתנגדות לאישור התכנית בהתאם למדיניות הרק"ל, ללא הפקעת 40% וללא עירוב שימושים של 25%. תמהיל השימושים אינו משתנה, רק תמהיל גדלי הדירות. הפקעת שטח לצרכי ציבור נעשתה במסגרת התכנית המאושרת, בה גם ניתנו אותן זכויות כמו בתכנית המוצעת. מכוח התכנית המאושרת יצא היתר בניה, והעבודות בשטח החלו זה מכבר.
4. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הפרשת שטח מבונה לצרכי ציבור. התכנית אינה מציגה את תיאור היחידות התואם את המצב הסטטוטורי. לאחר בדיקה נראה כי אין מקום לתוספת יחידות נוספות ללא הפרשה לצרכי ציבור. היזם עיזכן במעמד הדיון כי התכנית לא תוסיף יחידות חדשות ו מכיוון שאין תוספת יחידות דיור לא נדרשת הפרשה של שטח נוסף לצרכי ציבור.
5. לקבל את ההתנגדות לעניין הכללת סעיף סטייה ניכרת עבור מספר יח"ד וזכויות הבניה. על מנת ליצור סופיות לתכנית, יש לכלול בסעיף הסטייה הניכרת את מספר יח"ד ואת זכויות הבניה.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין גודל הדירות. שטחי הבניה כאמור נותרו כפי שאושר בתכנית 51771, ואילו מספר יח"ד גדל, כך ששטח יח"ד הדיור הממוצע קטן יותר לעומת המצב המאושר. שטח הדירה הממוצע בתכנית המופקדת הוא 78 מ"ר.
7. לדחות את ההתנגדות לעניין ניצול יתרת הזכויות לשימושים ציבוריים למחצה כגון תעסוקה ושימושי ציבור. כאמור לעיל התמהיל של השימושים אינו משתנה, ולא ברור על איזו יתרת זכויות מדובר.
8. לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת מרפסות סוכה בשל חריגה מקו בנייה המהווה סטייה ניכרת. התכנית אינה משנה קווי בניין ביחס לתכנית קודמת. ככל ונדרש עבור סעיף זה שינוי נוסף בקווי הבניין מעבר למוצע בתכנית זו יש לתאם את קווי הבנין כתנאי למתן תוקף בהתאם להנהיית המחלקה לבקרת תכניות.
9. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הפחתת תקן החניה מפאת מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל, והקצאת החניות העודפות לשימוש הציבור. המדיניות אינה נוגעת לתקן חניה למגורים, כי אם לשימושי מסחר ותעסוקה. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה לעת מתן היתר.
10. לדחות את ההתנגדות להצמדת מקומות חניה לדירות. התכנית המוצעת אינה עוסקת ברישום בעלויות ולא משנה דבר בהוראות הנוגעות לחניה. הרישום יתבצע ע"פ החוק.
11. לדחות את ההתנגדות לעניין סימון והגדרת מקומות החניה הציבוריים. התכנית המופקדת קובעת כי תהיה הפרדה פיזית בין החניה של המגורים לבין החניות של שאר השימושים.
12. לדחות את ההתנגדות לעניין הקרבת השטח לדירות להשכרה והחמרת המצב על ידי התכנית המופקדת. תוספת יחידות הדיור ללא תוספת שטחי בניה מאפשרת תמהיל דיור עם יח"ד קטנות, ומתאים למגוון אוכלוסיות. התכנית משפרת את המצב המאושר מבחינה זו, ואינה משנה את תמהיל השימושים וסוג הדיור. לא כל שכן, התכנית תואמת את המדיניות העירונית ואת מדיניות הציפוף לאורך צירי הרק"ל.
13. לדחות את ההתנגדות ליצירת מסה אדירה וצפיפות קיצונית, עם מרווח של 12 מ' בין המגדלים. אין שינוי במסת הבינוי, מדובר בתוספת קומות לבינוי שאושר בתכנית ובהיתר. הגדלת צפיפות יח"ד ללא הגדלת שטחי הבניה רק מיטיבה עם העיר והסביבה. מרווח של 12 מ' בין מגדלים הינו מרווח מספק ומקובל.
14. לדחות את ההתנגדות להצמדת מסת הבינוי למפלצת. כאמור לעיל אין שינוי ניכר במסת הבינוי, ומיקום הבניינים נקבע בתכנית המאושרת, והם החלו להבנות. לא ניתן לשנות את המיקום.
15. לדחות את ההתנגדות לחסימת אור השמש והגברת עצמת הרוחות. ניתנה חוות דעת של המחלקה לאיכות הסביבה בהתייחס לנספח הסביבתי, והוטמעו ההמלצות למיתון הרוחות. לגבי ההצללה, התוספת משפיעה רק על מבנה אחד למשך 3 ש'.
16. לדחות את ההתנגדות לפגיעה במבני הציבור הסמוכים. כאמור אין שינוי במיקום ואין שינוי ניכר במסה, וכן האזור צפוי להפוך אורבני יותר עם יותר יח"ד, ומיקום של מבני ציבור בסביבת מגדלים הוא דבר מקובל וראוי.
17. לדחות את ההתנגדות לעניין מספר יח"ד בקומה. ראשית הדבר אושר בהיתר ולא ניתן לשינוי. שנית הדבר מאפשר בינוי כפחות קומות ובניינים.

18. לדחות את ההתנגדות ליצירת כניסה ויציאה אחת לתניון, והתנקזות כל התנועה לרחוב צר. תכנית התנועה אושרה בתכנית 51771. התכנית המוצעת אינה מוסיפה נפח תנועה ניכר, אך יחד עם זאת נקבע כי יש לתאם שוב את נושא החניה עם אגף תוש"ה.
19. לדחות את ההתנגדות לעניין שהגבהת המבנים תקשה על התחזוקה שלהם שתגרום להזנחה חמורה אין שינוי בתחזוקה של בניינים בגבוה המוצע בתכנית ביחס לבניינים של 18 קומות, כאשר בכל מקרה כאמור היקף השטחים מאושר בתכנית והיקף יחידות הדיור מאושר בהיתרי בניה.
20. לדחות את ההתנגדות לתוספת מרפסות סוכה בשל פגיעה במבנה האוכלוסייה בשכונה. התכנית אינה עוסקת בקביעת מבנה האוכלוסייה, אלא מאפשרת מגורים למגוון אוכלוסיות.
21. לדחות את ההתנגדות לעניין דרישה מהיזם לבצע בניה באיכות גבוהה, לאור המיקום החשוב. הבינוי נבחן על ידי אדריכל העיר הן בשלב התב"ע המאושרת והן בשלב ההיתר המאושר. גם בשלב ההיתר העתידי יתואם הבינוי עם מהנדס/אדריכל העיר.
22. לדחות את ההתנגדות ליצירת בינוי בגבהים שונים, ולא אחיד, ובמיוחד להנמיך את המגדל הצמוד למפלצת. הבינוי נבחן בשלב התב"ע המאושרת וההיתר המאושר, ואושר על ידי כל הגורמים הרלוונטיים.
23. לקבל חלקית את ההתנגדות לגזל של שטחים פתוחים וכריתה של עצים נוספים התכנית אינה מציעה שינוי של התכסיות אלא שינוי בקומות בלבד, נושא העצים תואם ויתואם עם אגף שפ"ע בשלב היתרי הבניה.
24. לדחות את ההתנגדות להברחת אוכלוסייה צעירה. יצירת תמהיל דיור מגוון, מאפשרת ליותר אוכלוסייה צעירה להתגורר במקום.
25. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

התכנית נקבעה כטעונת אישור שר, ולפיכך נוספים התנאים הבאים למתן תוקף:

26. לא יותר שינוי בתכנית ובקווי הבינוי שנקבעו בתכנית המאושרת
27. יש להתאים את פיתוח השטח מצפון ומערב לתא שטח 3-4 בתכנית המאושרת, כפי שמופיע בנספח הבינוי ובנספח הפיתוח.
28. יש לתאם עם לשכת התכנון את צמצום קווי הבינוי ותכנית הבינוי במפלס 770 להרחבת המעבר הציבורי.
29. יש לתאם עם לשכת התכנון יצירת מעבר נגיש ורציף בין מפלס 770 בין תאי שטח 3-4 לכניסה למתנ"ס פיליפ ליאון.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020/37 בתאריך 29/12/2020 - י"ד טבת תשפ"א

סוג דיון: הפקדה
מס' התכנית בסדר היום: 7

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	סמכות:
762708	עיריית ירושלים	אד' אשר הרוש רחל	ת. עמידה
רחוב, שכונה:			
בתחום שכונות בית חנינא ושועפט - מצפון דרך ביר נבאללה הגובלת באזור התעשייה עטרות, ממזרח דרך רמאלה ובהמשך מוסא פלד, מדרום דרך יגאל ידן, וממערב שכונת רמת שלמה ובהמשך גבולה המערבי של העיר. בתחום השטחים בהם קיים יעוד קרקע המתיר הוצאת היתר בניה למגורים, ובהתאם למסומן בתשריט. התכנית מחריגה את המגרשים לאורך דרך רמאללה.			

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת: הוראות 6 תשריט 5. התכנית לא עמדה בתנאי סף

<p>מטרת התכנית להגדיל את זכויות הבניה בשכונות בית חנינא ושועפט בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונות אלו ולאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית.</p> <p>התחולה הגיאוגרפית של התכנית היא בהתאם לתשריט התכנית. גבולות התכנית: מצפון דרך ביר נבאללה הגובלת באזור התעשייה עטרות, ממזרח דרך רמאלה ובהמשך מוסא פלד, מדרום דרך יגאל ידן, וממערב שכונת רמת שלמה ובהמשך גבולה המערבי של העיר. בתחום השטחים בהם קיים יעוד קרקע המתיר הוצאת היתר בניה למגורים, ובהתאם למסומן בתשריט. התכנית מחריגה את המגרשים לאורך דרך רמאללה.</p> <p>התחולה העניינית/מהותית של התכנית הינה רק ביחס לחלקות או מגרשים ששטחם עד 1 דונם במגרשים פנויים, ועד 1.5 דונם במגרשים בהם קיים מבנה, בכל יעודי הקרקע המאפשרים שימוש למגורים ואושרו על פי התכניות התקפות, ערב אישורה של תכנית זו וניתן לקבל בהם היתרי בניה.</p> <p>ככלל, התכנית לא פוגעת בזכויות בניה קיימות ומטרתה להוסיף זכויות מעבר לאלו שנקבעו בתכניות התקפות. בכל מקרה שהתכנית התקפה במועד תחולת תכנית זו מקנה זכויות גבוהות מהזכויות בהתאם לתכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפה.</p> <p>התכנית אינה כוללת הפקעת שטחי קרקע או שטחים ציבוריים בנויים מעבר לאלו שנקבעו בתכניות התקפות וכן אינה מבטלת הפקעות אלו. יחד עם זאת, התכנית מאפשר להוסיף שימוש בקומת הקרקע לגני ילדים ומעונות יום בבעלות פרטית.</p> <p>שיעור הבניה שנקבע בתכנית זו הוא שיעור בניה כולל לשטחים עיקריים ושטחי שירות כאחד מבלי לקבוע את החלוקה בין שטחי השירות לשטח העיקרי.</p> <p>שיעור הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של תוספת בניה על גבי מבנים קיימים הינו 160% ועד 14 יח"ד לדונם.</p> <p>שיעור הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרשים ריקים הינו 180% ועד 14 יח"ד לדונם.</p> <p>תכנית זו עולה בקנה אחד עם המדיניות של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית שנים רבות מתחילת שנת 2009 ומאושרות עשרות תכניות בשנה עפ"י מדיניות זו ללא הפרשות לצרכי ציבור לאור היקף היח"ד המצומצם המוצע בתכניות אלו.</p>
עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות בניה במגרשים בנויים ששטחם עד 1.5 דונם.
2. קביעת הוראות בניה במגרשים ריקים ששטחם עד 1 דונם.
3. הגדלת זכויות הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
4. הגדלת מספר קומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
5. הגדלת מספר יח"ד לעד 14 יח"ד לדונם.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
הערות	היקפי בניה מ"ר - מרבי מעל לקרקע	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד	יעוד הקרקע
		%	מ"ר		
	עד 160% בנייה מרבי במגרש בנוי ועד 180% בנייה מרבי במגרשים ריקים מבניים	100	5,513,670.62	עד 14 יח"ד לדונם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		100	5,513,670.62		סה"כ

תיאור המצב הקיים

התכנית חלה בתחום המגרשים הבנויים ששטחם עד 1.5 דונם ובמגרשים ריקים מבינוי ששטחם עד 1 דונם - ללא המגרשים צמודי הדופן לדרך בית חנינה, שועפט ודרך רמאללה.

תכנית מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית

בתחום שכונות בית חנינא ושועפט אושרו תכניות מתאריות אשר ניתן להוציא לפיהם בחלק מהשטחים היתרי בנייה התכניות הינן: 3456 א', 3457 א' ו-3458 א' בשנים 1996 עד 1999. יצוין כי התכניות הנ"ל נקבעו אזוריים שונים לאיחוד וחלוקה מחדש. בעקבות כך, בתחום השכונות אושרו עשרות תכניות של איחוד וחלוקה. כמו כן, אושרו מאות תכניות נקודיות להגדלת אחוזי בנייה.

היתרים:

לא רלוונטי מאחר והתכנית הינה ברמה השכונתית

התייחסות למבנים ואתרים לשימור

בתחום שכונת שועפט קיים אזור היסטורי של גלעין הכפר. כמו כן, קיימים עשרות מבנים לשימור ומבנים היסטוריים בתחום השכונות שהוקמו עד שנת 1967.

התאמת התכנית לתכנית המתאר / לתכנית שכונתית / מדיניות

1. מדיניות הביניים אשר אושרה בשנת 2009, אפשרה הגדלה של אחוזי הבנייה בתחום התכנית באופן מדורג עפ"י גודל המגרש הנכנס, תוך הבחנה בין מגרש בנוי ושאינו בנוי. היקף הבינוי שנקבע שניתן לאשר במסגרת תכנית מפורטת הינו:
 1. במגרש בנוי עד 160% בנייה מרבי ועד 6 קומות. הפרשה לצרכי ציבור בהתאם לצורך.
 2. במגרש ריק מבינוי בשטח של עד 1 דונם נקבע היקף בינוי של עד 180% בנייה מרבי ועד 6 קומות. הפרשה לצרכי ציבור בהתאם לצורך.
 3. במגרש רק מבינוי בשטח של בין דונם ל-2 דונם נקבע היקף בינוי של עד 250% בנייה מרבי ועד 8 קומות. נדרשת 20% הפרשה לצרכי ציבור.
 4. במגרש רק מבינוי גדול מ-2 דונם נקבע היקף בינוי של עד 320% בנייה מרבי ועד 8 קומות. נדרשת 30% הפרשה לצרכי ציבור.
- יצוין כי באופן עקרוני הוראות הבינוי בתכנית בנדון הינה בהתאם למדיניות אשר נקבעה למגרשים בנויים ומגרשים ריקים מבינוי בשטח של עד 1 דונם.
2. תכנית אב בית חנינא הנמצאת בתהליך חילוקה את תחום השכונות לאזורי מגורים שונים, בחלקם נקבע היקף בינוי בהתאם למדיניות הביניים וחלקם כבינוי גבוה יותר בין 10 ל-12 קומות.
3. תקן חנייה עירוני: בינוני.

התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית - תמ"מ 1/30

תואם. רוב שטח התכנית נמצא באזור מגבלות שדה תעופה. שטח המגבלות נמצא מאזור עטרות ועד לרחוב אל אסמאעי בשכונת שועפט			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם – מגרשים שאינם עומדים במרחקים הנדרשים מתחנות דלק בתמ"א 18 אינם מיועדים לקבל תוספת זכויות במסגרת התכנית.		
אחרת – תמ"א 15	תואם.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ		לא	
מבני ציבור		לא	ראה הרחבה בחו"ד מדיניות תכנון.
עתודות / אחר			

חוות דעת מחלקות עירייה שגורשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
<p>נדון: חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית 762708</p> <p>תכנית תקנונית בית חנינה שועפט</p> <p>גרסת מבא"ת: 10.12.20, מונה תדפיס: הוראות 6, תשריט 5</p> <p>להלן חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון לתכנית תקנונית לתוספת יח"ד בשכונת בית חנינה ושועפט.</p> <p>1. מיקום התכנית: שכונת בית חנינה ושועפט. גבולות התכנית: מצפון – דרך ביר נבאללה הגובלת באזור התעשייה עטרות, ממזרח – דרך רמאלה ובהמשך מוסא פלד, מדרום – דרך יגאל ידין, וממערב – שכונת רמת שלמה ובהמשך גבולה המערבי של העיר. בתחום השטחים בהם קיים יעוד קרקע המתיר הוצאת היתר בניה למגורים, ובהתאם למסומן בתשריט. התכנית מחריגה את המגרשים לאורך דרך רמאללה.</p> <p>שטח התכנית: 5.513 דונם.</p> <p>2. מצב סטטורי: התכנית מבקשת לשנות תכנית: 6671, 3456 א', 3457 א', 3458 א' ותכנית המתאר לירושלים מס' 62. ישנן מספר תכניות נקודתיות נוספות מאושרות בתחום התכנית.</p> <p>3. תיאור התכנית:</p> <p>התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרה והוספה של יחידות דיור במגרשים ובחלקות פנויים ששטחם עד 1 דונם, ובמגרשים שיש בהם מבנה ויש כוונה לעיבוי, ששטחם עד 1.5 דונם. התכנית אינה מתייחסת למגרשים לאורך דרך רמאללה. סך הכל ניתן להגיע עד 14 יחידות דיור לדונם במגרש, במגרשים בהם מאושר שימוש למגורים, בהתאם לעקרונות תכנית האב שנערכה לשכונות. המטרה היא לאפשר הוצאת היתר בניה ללא צורך בקידום תכניות נקודתיות. מכוח התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, ללא מתן הפרשות לצרכי ציבור.</p> <p>4. המצב המוצע:</p> <p>התכנית מציעה מסגרת תכנונית לתוספת של זכויות בניה ויח"ד, עד 14 יח"ד לדונם, ללא</p>	

שינוי בשימושים המותרים או שינוי ייעוד הקרקע שעל פי התכניות התקפות, כמפורט להלן.

5.

- שינוי ייעוד הקרקע: בהתאם ליעוד המאושר במקום "ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".

- שינוי בשימושים המאושרים: בהתאם לשימושים המאושרים במקום. ניתן להוסיף שימושים עבור גני ילדים, מעונות יום ומשרדים, בקומת הקרקע בלבד.
- תוספת זכויות בניה: מגרשים עד 1.5 דונם - בתוספת על גבי מבנים קיימים או מבנה נוסף במגרש – 160% שטחי בניה כוללים מעל הכניסה הקובעת. במגרשים ריקים ששטחם עד 1 דונם – 180% שטחי בניה כוללים מעל הכניסה הקובעת.
- תוספת יח"ד: עד 14 יח"ד לדונם סך הכל. מדובר בתוספת הנעה בין 5-12 יח"ד במגרש.

- הגדלת מספר הקומות: תוספת של 2 קומות, ניתן להגיע ל- 6 קומות מקסימום מעל הכניסה הקובעת, ושתי קומות מתחת לכניסה הקובעת לחניה ומחסנים.
- הפרשות לצרכי ציבור: התכנית מאפשרת הוספת יח"ד מכוחה, ללא מתן הפרשות לצרכי ציבור.

6. פרוגרמה לצרכי ציבור לאוכלוסייה ערבית:

מתוך הפרוגרמה שנערכה לתכנית אב לבית חנינה שועפט. ביקוש צפוי לשטחים לצרכי ציבור לשנת 2035.

נתוני רקע לפרוגרמה

סה"כ יח"ד / נפשות

סה"כ יח"ד

21,000

גודל ממוצע למשק בית

4.74

סה"כ אוכלוסייה בתכנית

99,600

גודל שנתון לצרכי חינוך

2.3

מספר ילדים לשנתון

2,291

ביקוש לשירותי ציבור

שימוש

כיתות

מעון יום [1] <fn1_#>

172

גן ילדים

229

בי"ס יסודי - כיתות

677

בי"ס עי"ס - כיתות

338

חינוך מיוחד (מעון יום, גן ילדים, בי"ס יסודי, בי"ס עי"ס) - כיתות

83

מוסדות דת - דונם

35

חברה, קהילה, רווחה, תרבות וספורט - דונם

17

סה"כ קרקע נדרשת למבני ציבור בדונם

586.7

מרחב ציבורי – סף הבית - דונם

398.4

מרחב ציבורי – עירוני - דונם

159.4

מרחב ציבורי – כלל עירוני - דונם

199.2

סה"כ מרחב ציבורי פתוח (שצ"פ)

757

סה"כ קרקע נדרשת לצרכי ציבור בדונם

1,343.7

סיכום מאזן לצרכי ציבור על פי הפרוגרמה לתכנית האב:

לשכונת בית חנינה נערכה תכנית אב ובמסגרתה גובשה פרוגרמה, כמפורט לעיל. נתוני הפרוגרמה מתייחסים למצב קיים בשנת 2014. מספר יח"ד היה 10,469, ואוכלוסייה 59,170 תושבים. על פי תחזית גידול אוכלוסייה עד לשנת 2035, מספר יח"ד אמור להכפיל עצמו ולהגיע ל- 21,000 יח"ד, ומספר התושבים יגדל בשליש וצפוי להגיע עד לכדי 99,600 תושבים. בהתאם לכך, הביקוש לשירותי ציבור יגדל. כפי שעולה מנתוני המצב המאושר והמפותח בפועל, לא קיים מחסור בשטחים זמינים סטטוטורית לפיתוח צרכי הציבור בתחום התכנית, בהתאם ליעדי תוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה שהוגדרו בתכנית האב. המענה העיקרי לצרכי הציבור אמור לקבל ביטוי בתכנון שטחי ציבור בפוליגונים שטרם תוכננו, בהפרשות לצרכי ציבור בתכניות עתידיות, ובציפוף ויעול המגרשים המאושרים

לצרכי ציבור, בהתאם למדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור 2018. על פי הפרוגרמה, בשנת היעד יהיה מחסור בעיקר במגרשים למעונות יום, בתי ספר על יסודיים ומגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.

7. הערכת התכנית:

- אזור בית חנינה ושועפט הוא אזור שבחלקו הגדול גושים וחלקות מוסדרים / או בתהליך הסדרה. קיימות חלקות רבות בגודל של עד דונם וחצי. זכויות הבניה המאושרות על פי התכניות התקפות, אותן באה התכנית להחליף, נעות בין 50% - 75% למגורים, מכוחן ניתן להוציא היתר בניה בין 6 יח"ד לדונם ועד 9 יח"ד לדונם. כתוצאה מכך, מקודמות תכניות נקודתיות רבות אשר מבקשות להגדיל את זכויות הבניה, ומספר יח"ד בהתאם למדיניות שנקבעה לאזור, המאפשרת נפחי בניה ומספר יח"ד גדול יותר. התכנית המוצעת, באה לחקל על הליכי התכנון במגרשים אלו, בכך שתאפשר תכנון בהתאם למדיניות שנקבעה לאזור ועקרונות תכנית האב. היתרי בניה שיופקו מכוח תכנית זו, לא יידרשו למתן הפרשות לצרכי ציבור בתחומן.

- בהמשך לאמור לעיל, התכנית אינה באה לבטל הפרשות לצרכי ציבור בתכניות המאושרות, למשל ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" או ביעוד "מגורים", בהן מאושרת הפרשה לצרכי ציבור בשטח בנוי במבנה. עם זאת, במבנים שיתווספו או יח"ד חדשות מכוח תכנית זו, לא תהיה דרישה נוספת להפרשה לצרכי ציבור.

- על פי התכניות המאושרות, ובהתאם למדיניות שנקבעה לאזור לקידום תכניות חדשות, במגרשים על דרך רמאללה (דרך בית חנינה, דרך שועפט) נקבעו שטחי בניה, שטחים למסחר, תעסוקה, מלונאות, ומספר קומות בהיקפי בניה גדולים יותר. מגרשים אלו אינם כלולים בתחום התכנית המוצעת כעת.

- בעקבות אישור התכנית עשוי להתווסף מספר גדול של יח"ד, במבנים קיימים או חדשים עד 6 ועד 8 קומות. במסגרת התכנית אין כלל הפרשה לצרכי ציבור, בין היתר, הפרשה בקרקע לדרכים, לצורך הרחבתן, הסדרה של סימטאות, או גישה אל הבתים. יש לקבל חו"ד אגף תושבייה לעניין תשתית הדרכים הקיימת, ויכולת הנשיאה שלה את תוספת יח"ד מכוח תכנית זו, ללא הסדרה של דרכים ואו הרחבה של דרכים קיימות.

8. המלצת המחלקה למדיניות התכנון:

המחלקה ממליצה לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

- התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרה והוספה של יחידות דיור במגרשים ובחלקות פנויים ששטחם עד 1 דונם, ובמגרשים שיש בהם מבנה ויש כוונה לעיבוי, ששטחם עד 1.5 דונם. התכנית אינה מתייחסת למגרשים לאורך דרך רמאללה. סך הכל ניתן להגיע עד 14 יחידות דיור לדונם במגרש, בין 160%-180 אחוזי בניה ועד 6 קומות, במגרשים בהם מאושר שימוש למגורים, בהתאם לעקרונות תכנית האב שנערכה לשכונות. המטרה היא לאפשר הוצאת היתר בניה ללא צורך בקידום תכניות נקודתיות. מכוח התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, ללא מתן הפרשות לצרכי ציבור.

- בהמשך לאמור לעיל, מדובר בפועל בתוספת של בין 5-12 יח"ד מעבר למאושר, במגרשים בהם יקודמו היתרי בניה מכוח תכנית זו. סך הכל ניתן יהיה לקבל 14 יח"ד לדונם. תוספת יח"ד מוגדרת כסטייה ניכרת, ולא ניתן יהיה להוסיף יח"ד בהקלה מעבר למוצע בתכנית.

- יש לציין בהוראות התכנית בטבלה 5, המגדירה זכויות בניה עבור השימושים בתכנית גם את השימושים שניתן לשלב בקומת הקרקע - משרד / גן ילדים / מעון יום הקרקע. ניתן לציין בהערה מתחת לטבלה לעניין תוספת שימוש.

- בתשרי התכנית, שהנו מסמך מחייב, מסומן תחום התכנית המוצעת. הכוונה היא להחריג את כל המגרשים לאורך דרך רמאללה מתחום התכנית המוצעת. יש לעדכן את גבולות התכנית, הקו הכחול, בתשרי התכנית, באופן שדרך רמאללה לא תיכלל בתחומה.

- כפי שעולה מהפרוגרמה שנעשתה במסגרת תכנית האב לבית חנינה ושועפט, נלקחה בחשבון הכפלה של מספר יח"ד מ - 10,500 יח"ד בשנת 2014, ל - 21,000 יח"ד בשנת 2035. תוספת זו נובעת מגידול טבעי של האוכלוסייה, הצפויה לעלות מכ - 59,000 תושבים בשנת 2014 לכ - 100,000 תושבים בשנת 2035. לפי הבדיקה שנעשתה במסגרת תכנית האב, שכונות אלו יכולות לשאת את תוספת יחידות הדיור. המענה העיקרי לצרכי הציבור שיידרשו מעבר לכך, אמור לקבל ביטוי בתכנון שטחי ציבור בפוליוגונים שטחים תוכנו, בהפרשות לצרכי ציבור בתכניות עתידיות (שיוסיפו היקפים גדולים יותר מהמוצע בתכנית זו), ובציפוף ויעול המגרשים המאושרים לצרכי ציבור, בהתאם למדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור 2018.

<p>- בהמשך לאמור לעיל, למרות שהפרוגרמה מראה כי באזור בית חנינה ושועפט קיימת סבירות לכך שניתן יהיה לתת מענה לצרכי ציבור שיהיו בעתיד כתוצאה מתוספת יחידות דיור הצפויה באזור, עדיין מדובר בתחזיות וקיימת אי ודאות לגבי שיעור מימוש, והיכולת לספק את צרכי הציבור בשכונות בעתיד. לכן, אנו מבקשים שיוטמע בהוראות התכנית מנגנון של עדכון ובקרה תקופתי – כל חמש שנים, שיבחן את שיעור המימוש מכוח תכנית זו – מספר ההיתרים שיופקו מכוח התכנית ומספר יחידות שיתווספו, בחינה של הביקוש והיצע לצרכי ציבור בבית חנינה ושועפט, והאם ניתן לתת להם מענה. הבחינה הפרוגרמתית לעניין צרכי הציבור תיעשה על ידי המחלקה למדיניות התכנון. במידה ויתברר כי כתוצאה מהתכנית, או שינויים שיחולו באזור, ייווצר מחסור בצרכי ציבור, לא יחודש תוקף התכנית.</p>	
<p>תיק ח"ד : 2020/193 נשלחו הערות במייל לרחל אשר הרוש.</p>	<p>אנף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה</p>

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
החטרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית	
	<p>התכנית מגדירה כללים ברורים ואחידים לתוספות הבינוי לרבות עקרונות חנייה וממשק עם הרחוב (למעט בתוספת על בניין קיים). עקרונות אלו קבועים במדיניות הוועדה המחוזית והמקומית, וכן עולים בקנה אחד עם עקרונות תכנית האב לשכונה, ולכן ממילא יש ערך מועט לבחינה הפרטנית.</p> <p>תכנית זו עולה בקנה אחד עם המדיניות של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית שנים רבות מתחילת שנת 2009 ומאפשרות עשרות תכניות בשנה עפ"י מדיניות זו.</p>	<p>התאמה לחזון העיר</p>
	<p>יצירת ודאות בשוק המקרקעין ביחס לאפשרויות הבניה</p>	<p>כלכלת היישוב/ הרשות:</p>
	<p>תכנית זו תתרום רבות למצוקת הדיור במזרח העיר ובמיוחד לאזורים בהם היום מאושרת בניה באחוזי בניה נמוכים של 50% - 1% - 70%.</p>	<p>השפעות חברתיות:</p>
		<p>תשתיות ותחבורה:</p>
		<p>סביבה ונוף:</p>
<p>מאחר שמדובר בתכנית מתאר כללית – היא לא יכולה לתת מענה לבעיות מיוחדות בחלקות ספציפיות. ככל שיהיו כאלה- הם יגישו תכנית נקודתית</p>	<p>האחדה של זכויות והוראות הבניה בשכונות ובמגורים. קיימים עשרות תיקי תביע בצנרת המבקשים תוספת 2 קומות על המאושר בהיתר. פינוי הצוות מעבודה על תיקי תביע יאפשר עבודה על נושאים אחרים, חשובים יותר.</p>	<p>אחר:</p>

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לתקן את הקו הכחול ולהחריג את כל המגרשים לאורך דרך רמאללה מתחום התכנית המוצעת.
2. יש להוסיף סעיף הפקעה עבור הפרשות לצרכי ציבור בתכניות מאושרות קודמות.
3. יש להשלים את חוות דעת התובע העירוני.
4. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מח' תכנון עיר.
5. לבצע עריכה של התכנית בתיאום עם המחלקה לבקרת תכניות ממוחשבות ולהטמיע תיקונים טכניים.
6. בשלב הפקדת התכנית יפורסמו הודעות בדבר הפקדת התכנית על לוחות המודעות במקומות ציבוריים מרכזיים סמוכים כגון המינהל הקהילתי, וכן בצמתים המרכזיים. הפרסום האמור ודברי ההסבר לתכנית יתורגמו גם לשפה הערבית.

הערה:

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

הערות טכניות

הוראות התכנית:

7. בעיקרי הוראות התכנית יש להוסיף כי התכנית קובעת הוראות בנייה למגרשים בנויים עד לשטח של 1.5 דונם.
8. יש להוסיף הערה ברמת הטבלה שבסעיף 5, כי זכויות והוראות הבנייה הינם בהתאם לשימושים שנקבעו בסעיף 4.1.1.